

Provincieraadsbesluit

betreft **WONEN - AANVULLENDE LENINGEN**
wijziging reglement
61/03p/bdm/2008003
verslaggever de heer Eddy Couckuyt

De Provincieraad,

Gelet op artikel 42 van het Provinciedecreet ;

Gelet op het verslag van de Deputatie ;

Gelet op de bespreking in de bevoegde 5^{de} commissie van de Provincieraad ;

Overwegende dat het provinciaal reglement betreffende het toestaan van aanvullende leningen voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen aan actualisering toe is (provincieraadsbesluit van 11 oktober 1983, gewijzigd bij provincieraadsbesluit van 23 september 1986, 14 december 1988, 30 oktober 1990, 28 oktober 1992, 8 september 1993, 8 december 1994, 14 juni 2000 , 12 december 2001 en 18 december 2002) ;

Overwegende dat de in het reglement gehanteerde verkoopwaarde niet meer in overeenstemming is met het actuele prijsniveau op de vastgoedmarkt ;

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991 waarin o.a. vermeld staat dat de maximum verkoopwaarde verhoogd wordt met 5 % per persoon ten laste en nogmaals met 5 % indien de aanvragers nog geen 4 jaar gehuwd zijn of indien het jongste kind nog geen 4 jaar oud is op datum van aanvraag van de lening niet meer van toepassing is ;

Overwegende dat het aangewezen is om de term gehuwd te vervangen door gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend ;

Overwegende dat er een incoherentie moet weggewerkt worden in een artikel van het reglement ;

Overwegende dat in de provincieraad van 12 december 2001 werd aangegeven dat het basisbedrag van de aanvullende lening nl. 400 000 BEF formeel werd vastgesteld op 10 000,00 EUR en dat de verhoging van het

./...

basisbedrag van de aanvullende lening per persoon ten laste nl. 10 000 BEF formeel werd vastgesteld op 250,00 EUR ;

Overwegende dat in het reglement de term herwaarderingsgebied nog gebruikt wordt ;

Overwegende dat in het reglement bepaalde namen en formuleringen moeten geactualiseerd worden ;

Overwegende dat in het reglement een artikel toegevoegd wordt waarin vermeld wordt van wanneer dit reglement in voege treedt ;

besluit :

PROVINCIAAL REGLEMENT VOOR AANVULLENDE LENINGEN
VOOR HET KOPEN, BOUWEN EN VERBOUWEN VAN WONINGEN IN
OOST-VLAANDEREN (gecoördineerde tekst)

Hoofdstuk I – Algemene bepalingen

Artikel 1

De Provincie Oost-Vlaanderen kan een aanvullende lening toestaan aan personen met een beperkt inkomen die een hoofdlening hebben bij een erkende kredietinstelling voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning in Oost-Vlaanderen.

Zij doet dit binnen de perken van de voorziene en beschikbare kredieten op de provinciale begroting van het dienstjaar.

De aanvragen worden behandeld in volgorde van indiening van een volledig aanvraagdossier en tot uitputting van het beschikbare begrotingskrediet.

Artikel 2

De aanvullende lening kan gecumuleerd worden met de provinciale premie voorzien in het provinciaal reglement van 12 oktober 1982 met latere wijzigingen, betreffende het toekennen van premies voor het oprichten, het aankopen of het verwerven van woningen in functie van personen met een fysieke handicap.

Artikel 3

Voor de toepassing van onderhavig reglement wordt verstaan onder :

§ 1 woning :

1° elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande ;

./...

2° elke woning voldoet na de nodige verbouwingswerken aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in artikel 5 § 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met inbegrip van latere wijzigingen ;

3° een bestaande woning : een woning die reeds bewoond werd ;

§ 2 beleende pand :

1° de woning waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvragers moeten het bewijs leveren dat het beleende pand de enige woning is die zij volledig in eigendom of vruchtgebruik bezitten ;

2° voormeld bewijs moet niet indien de kredietinstelling, waarvan sprake is in artikel 3 § 9, bevestigt dat het beleende pand de enige woning is die de ontleners volledig in eigendom of vruchtgebruik bezitten ;

§ 3 bepaalde gebieden :

1° zone A00 : de indeling van de gemeenten in buurten voor de algemene volkstelling en woningtelling van 1 maart 1981 ;

2° bijzonder gebied : het door de Vlaamse Regering als zodanig erkend gebied ;

3° woonvernieuwingsgebied : het door de Vlaamse Regering als zodanig erkend gebied ;

§ 4 maximum verkoopwaarde van het onroerend goed : de geschatte verkoopwaarde bij gedwongen verkoop, zoals ze wordt aangevraagd bij de hoofdkredietverlener van de aanvragers (kostprijs van de grond inclusief, BTW en registratierechten exclusief) ;

1° de geschatte verkoopwaarde bij gedwongen verkoop mag niet hoger liggen dan 150 000,00 EUR (basisbedrag) ;

2° het basisbedrag van de maximum verkoopwaarde wordt verhoogd met 5 % per persoon ten laste en nogmaals met 5 % indien de aanvragers nog geen 4 jaar gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend zijn of indien het jongste kind nog geen 4 jaar oud is op datum van aanvraag van de lening ;

3° de geschatte verkoopwaarde wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ABEX-index van de maand november, voorafgaand aan de indexaanpassing ;

§ 5 aanvrager(s) : de particulier en gebeurlijk de persoon met wie hij of zij op de aanvraagdatum gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont die :

1° een nieuwe woning koopt of bouwt ;

2° een bestaande woning koopt of verbouwt ;

./...

§ 6 inkomen : het aan de personenbelasting onderworpen netto belastbaar inkomen van het derde jaar dat aan het jaar van de aanvraag voorafgaat, van de aanvrager en van de persoon met wie hij of zij op de datum van de aanvraag wettelijk of feitelijk samenwoont ;

- 1° de bovengrens van het inkomen mag het gezamenlijk belastbaar netto inkomen van 40 000,00 EUR voor gezinnen en samenwonenden en van 30 000,00 EUR voor alleenstaanden niet overschrijden ;
- 2° deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex van de maand december, voorafgaand aan de indexaanpassing ;
- 3° de bovengrens van het inkomen wordt verhoogd met 5 % van de jaarlijks geïndexeerde inkomensgrens per persoon ten laste (10 % per persoon met een handicap ten laste) ;

§ 7 bewijslast van het inkomen :

- 1° de aanvrager legt een attest voor, afgeleverd door de Federale Overheidsdienst Financiën ;
- 2° de Federale Overheidsdienst Financiën beschouwt de op rust gestelde, de weduwe, de invalide van het Riziv of van een verzekeringsmaatschappij, en diegene die geniet van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap met een arbeidsongeschiktheid van ten minste 66 % als niet-belastbaar. Zij ontvangen geen attest van de Federale Overheidsdienst Financiën.

Daarom moet zo een aanvrager voor het in artikel 3 § 6 vermeld inkomen een attest voorleggen van de instelling die hem of haar een rust- of overlevingspensioen, een invaliditeitsvergoeding of een tegemoetkoming toekent wegens een blijvende arbeidsongeschiktheid. Uit dit attest blijkt zijn of haar inkomen. Bij ontstentenis van dit attest geldt elk ander bewijs van de instelling.

§ 8 persoon ten laste :

- 1° het inwonend kind dat op de datum van het indienen van de aanvraag geen 18 jaar is of waarvoor op dezelfde datum aan de aanvrager kinderbijslag of wezenrente wordt uitbetaald of dat, op voorlegging van bewijzen, kan worden beschouwd als zijnde ten laste ;
- 2° het ernstig gehandicapt kind, overeenkomstig het bepaalde in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988 tot bepaling van attesten die in aanmerking genomen worden om een ernstige handicap vast te stellen, wordt gelijkgesteld met 2 kinderen ten laste ;
- 3° de aanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van het gezin en met hem of haar de woning betreft of zal betrekken, voor zover deze als ernstig

./...

gehandicapt beschouwd worden overeenkomstig het bepaalde in voormeld besluit van 12 oktober 1988 ;

§ 9 erkende kredietinstelling :

1° een hypotheekonderneming die inschrijving heeft bekomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 43 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet ;

2° tot aan haar inschrijving overeenkomstig de voornoemde wet , de onderneming ingeschreven of vrijgesteld van de inschrijving in uitvoering van het Koninklijk Besluit nr. 225 van 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen ;

3° de inschrijving blijkt uit de publicatie in het Belgisch Staatsblad ;

§ 10 rentevoet : verschuldigde rente die de Provincie Oost-Vlaanderen moet betalen voor leningen, aangegaan bij een erkende financiële instelling ;

1° de rente bedraagt :

a) 1 % minder voor leningen voor het aankopen of verbouwen van een bestaande woning ;

b) 2 % minder voor leningen voor woningen in een in artikel 3 § 3 bepaald gebied of voor woningen die voor 1946 werden gebouwd en waaraan verbouwingswerken worden uitgevoerd ;

2° de renteverminderingen van 1 % en 2 % zijn niet cumuleerbaar ;

3° voor zover de ontleners de verplichtingen in de leningsakte nakomen, blijft de rentetoeelage verworven voor de ganse duur van de lening ;

4° de rentevoet heeft een looptijd van 5 jaar. Na het verstrijken van deze termijn kan de rentevoet gewijzigd worden voor een nieuwe termijn van 5 jaar ;

5° het verschil tussen de vorige rentevoet en de nieuw vastgestelde rentevoet mag niet groter zijn dan 2 % ;

§ 11 schuldsaldoverzekering :

1° een verzekering met enige premie die afgesloten wordt bij Ethias Verzekering als waarborg voor de terugbetaling van het overblijvend saldo van het geleende kapitaal bij overlijden van de verzekerde(n) ;

2° de enige premie wordt door de Provincie Oost-Vlaanderen voorafgenomen op het bedrag van de toegekende lening. Om gewichtige redenen kan de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen de aanvrager(s) ontslaan van de verplichting om een levensverzekering te nemen ;

./...

§ 12 waarborgfonds :

1° een fonds dat door Ethias Verzekering wordt opgericht en door haar onder kosteloze titel wordt beheerd ;

2° het fonds dient tot waarborg van :

a) de terugbetaling van het overblijvend saldo van het geleend kapitaal ;

b) de betaling van de interesten ;

c) de betaling van de mogelijke kosten van tenuitvoerlegging, beperkt tot 5 % van het ontleende kapitaal ;

3° het fonds wordt gespijzigd met een enige premie die door de Provincie Oost-Vlaanderen voorafgenomen wordt op het bedrag van de toegekende lening. De enige premie wordt berekend op een jaarlijks door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen vast te stellen procent van het ontleende kapitaal.

Hoofdstuk II – Voorwaarden inzake het toestaan van leningen

Artikel 4

§ 1 De aanvragers richten hun aanvraag voor een aanvullende lening aan de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, W. Wilsonplein 2, 9000 Gent. Zij doen dit op het voorgeschreven formulier binnen een termijn van 6 jaar die begint op de datum van het verlijden van de akte van de hoofdlening. De aanvraag vervalt ambtshalve indien het dossier niet volledig is binnen een termijn van 7 jaar na de datum van het verlijden van de akte van de hoofdlening ;

§ 2 als de aanvraag betrekking heeft op een aanvullende lening voor de financiering van verbouwwerken, moeten de aanvragers in principe hun aanvraag indienen voor de aanvang van de werken en uiterlijk binnen 3 maanden na het beëindigen van de werken. De aanvraag vervalt ambtshalve indien het dossier niet volledig is binnen een termijn van 7 jaar na de datum van het verlijden van de akte van de hoofdlening.

Artikel 5

§ 1 De aanvragers moeten beschikken over voldoende inkomsten om de afbetalingen voortvloeiend uit de lening te kunnen doen. Daarbij houden zij rekening met de financiële lasten die op het pand rusten ;

§ 2 de aanvragers leggen een kopie van de akte van de hoofdlening of een bewijs van de notaris voor.

./...

Artikel 6

§ 1 De aanvullende lening wordt toegestaan voor 5, 10, 15 of 20 jaar. De Provincie Oost-Vlaanderen staat geen lening toe waarvan de termijn verstrijkt nadat de ontleners de leeftijd van 65 jaar bereikt, of na de datum waarop hij of zij kan aanspraak maken op een ouderdomspensioen volgens de pensioenwetgeving op het ogenblik van de aanvraag ;

§ 2 de ontleners kunnen de aanvullende lening vervroegd terugbetalen (geheel of gedeeltelijk). Bij gehele vervroegde terugbetaling worden de intresten aangerekend tot de dag van de terugbetaling. Bij gedeeltelijke vervroegde terugbetaling geeft deze aanleiding tot een vermindering van de duur van het contract. Het bedrag van de maandelijkse storting zoals vastgesteld in de leningsakte (mogelijks gewijzigd overeenkomstig artikel 3 § 10) wordt behouden. Bij het beëindigen van het contract wordt een eindafrekening opgemaakt die rekening houdt met de vervroegde terugbetaling ;

§ 3 de aanvullende lening wordt afgelost met vaste jaarlijkse stortingen. Deze zijn uiterlijk de vijfde dag van elke maand betaalbaar met gelijke twaalfden. De vaste jaarlijkse storting omvat :

- 1° de intrest op het kapitaal dat bij het begin van het jaar nog verschuldigd is ;
- 2° een som voor de geleidelijke aflossing van het uitgeleende kapitaal ;
- 3° de eerste maandelijkse storting is verschuldigd vanaf de eerste dag van de tweede maand volgend op deze waarin het bedrag van de lening is uitbetaald ; de intresten zijn evenwel verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op deze van de uitbetaling ;

§ 4 de Provincie Oost-Vlaanderen zal op naam van de ontleners een rekening openen. Elk jaareinde wordt het saldo van deze rekening enerzijds verhoogd met de intresten, verschuldigd voor het afgelopen jaar. Anderzijds wordt het saldo verminderd met de maandelijkse aflossingen en mogelijke vervroegde terugbetalingen ;

§ 5 het bedrag van de toegekende lening wordt aan de ontleners uitbetaald nadat het Rekenhof zijn visum heeft verleend. Dit bedrag wordt verminderd met de enige premie van de levensverzekering en de enige premie tot spijziging van het waarborgfonds. Op hun verzoek kan het overblijvende deel van de lening uitbetaald worden aan de door de ontleners aangewezen persoon of instelling op voorwaarde dat het wordt aangewend, hetzij tot terugbetaling van het krediet dat door een erkende kredietinstelling aan de ontleners werd toegestaan in afwachting van de uitbetaling van de aanvullende lening, hetzij als gedeeltelijke betaling van de koopsom ;

§ 6 de onderhandse leningsakte, waarvan alle mogelijke kosten ten laste vallen van de ontleners, zal ondertekend worden zodra :

./...

1° de aan de ontlener(s) toegestane hoofdlening voor minstens 66 % is uitbetaald ;

2° het provinciebestuur beschikt over het bewijs van enige eigendom of vruchtgebruik, zoals bedoeld in artikel 3 § 2.

Hoofdstuk III – Loonafstand en overdracht van schuldvordering

Artikel 7

Bij wijze van aanvullende waarborg doen de ontleners afstand van het voor beslag vatbare gedeelte van hun wedden en van alle sommen die hun zouden toekomen, ten welke titel ook. Beslag zal gelegd worden indien de ontleners nalaten te betalen binnen de vijftien dagen na de aangetekende brief met de aanmaning tot betaling van het maandelijks verschuldigd bedrag. De ontlener(s) machtigen de Provincie Oost-Vlaanderen om deze afstand op hun kosten te doen betekenen aan hun werkgever en hun mogelijke schuldeisers.

Hoofdstuk IV – Bedrag van de lening

Artikel 8

§ 1 De aanvullende lening kan hoogstens 10 000,00 EUR bedragen. De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen stelt voor iedere lening afzonderlijk het bedrag op de volgende wijze vast :

1° het verschil tussen, enerzijds de totale geschatte verkoopwaarde van het onroerend goed, vermeerderd met de enige premie van de levensverzekering voor de hoofdlening, en anderzijds, het bedrag van de hoofdlening, de levensverzekeringspremie niet inbegrepen, voor de personen die :

- a) ofwel voor eigen rekening en gebruik een woning (laten) bouwen of verbouwen indien deze verrichting met de bouw van een nieuwe woning kan worden gelijkgesteld ;
- b) ofwel de eigendom verwerven van een voorheen nooit bewoonde woning volgens een overeenkomst in de privé-sector ;
- c) ofwel voor eigen rekening en gebruik een woning in de openbare sector kopen ;
- d) ofwel een woning kopen of bouwen in een gebied zoals bepaald in artikel 3 § 3 ;

2° het verschil tussen, enerzijds de aankoopprijs van de woning (aktekosten inbegrepen), vermeerderd met de enige premie van de levensverzekering voor de hoofdlening, en anderzijds, het bedrag van de hoofdlening (de levensverzekering niet inbegrepen) voor de personen die een bestaande woning kopen ;

./...

3° het verschil tussen, enerzijds de geraamde kostprijs van de verbouwwerken aan een bestaande woning, en anderzijds, het bedrag van de hoofdlening (de levensverzekeringspremie niet inbegrepen). Voor de verbouwwerken wordt een bestek opgemaakt door een architect, aannemer of aan de hand van een door de Provincie Oost-Vlaanderen geleverd model ;

§ 2 voor de gevallen waarin de levensverzekering niet met een enige premie werd betaald, zal de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, na onderzoek, zelf het bedrag vaststellen ;

§ 3 het basisbedrag van de aanvullende lening, voorzien in artikel 8 § 1, wordt op aanvraag van de belanghebbenden verhoogd met 250,00 EUR per persoon ten laste ;

§ 4 de leningen, waarvan sprake in artikel 8 § 1, kunnen niet met mekaar gecumuleerd worden.

Hoofdstuk V – Opvorderbaarheid van de schuldvordering

Artikel 9

§ 1 De schuld van de ontleners (kapitaal en intresten) kan onmiddellijk opgevorderd worden in volgende gevallen :

- 1° indien de verklaringen, door de ontleners in de akte afgelegd of de door hun met het oog op het onderzoek van hun leningsaanvraag verstrekte inlichtingen, zouden blijken onjuist of onvolledig te zijn ;
- 2° indien op het onroerend goed beslag gelegd wordt of zo het geheel of gedeeltelijk verkocht wordt ;
- 3° indien het onroerend goed ernstig beschadigd of slecht onderhouden wordt of indien het zijn woonfunctie verliest ;
- 4° indien het geheel of gedeeltelijk in huur wordt gegeven ;
- 5° indien het niet voor zijn werkelijke waarde verzekerd is tegen brand, bliksem en ontploffing bij een Belgische of een in België gevestigde maatschappij of indien de premies voor deze verzekering niet regelmatig gekweten worden ;
- 6° indien het onroerend goed niet dient als hoofdverblijfplaats van de ontleners ;
- 7° indien de ontleners weigeren de bezoeken toe te staan of de bewijzen te leveren, voorzien in artikel 11 ;
- 8° indien de maandelijkse afbetalingen sedert meer dan 3 maanden gestaakt worden, behoudens indien uitstel, bij wijze van uitzondering door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen werd toegestaan ;

./...

9° indien de ontleners de bepalingen van onderhavig reglement of deze in de leningsakte overtreden ;

10° indien de rechten van de geldopnemer(s) op het beleende goed geheel of gedeeltelijk zouden verloren gaan ;

11° indien, de erkende kredietinstelling de terugbetaling van de hoofdlening opvordert ;

§ 2 indien de ontlener(s) de verplichtingen die hen opgelegd zijn door de leningsakte niet nakomen, kan de terugbetaling voor de bedongen termijn slechts gevorderd worden na ingebrekestelling met een aangetekend schrijven aan de ontlener(s). Daarbij wordt hun een termijn van minstens één maand gelaten om hun toestand te regulariseren. Ook worden zij herinnerd aan de gevolgen van het niet naleven van hun verbintenissen ;

§ 3 indien de ontlener(s) geen gevolg geven aan de ingebrekestelling, kan de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen beslissen niet tot de onmiddellijke opvordering over te gaan, maar desgevallend een verhoging van de rentevoet toepassen. De verhoogde rentevoet zal in de gevallen waar geen rentetoelage werd verleend 2 % meer bedragen dan de rentevoet die bij het opnemen van de lening werd aangerekend, mogelijks gewijzigd overeenkomstig artikel 3 § 10. Wanneer een rentetoelage van 1 % of 2 % werd toegestaan zal deze rentevoet, naargelang het geval, 3 % of 4 % meer bedragen. Deze verhoogde rentevoet zal worden toegepast vanaf de eerste dag van de maand volgend op deze van de beslissing van de Deputatie.

Artikel 10

Wanneer de schuld bij toepassing van artikel 9 opvorderbaar wordt, is (zijn) de ontlener(s) verplicht om de kosten te betalen voor de tenuitvoerlegging.

Hoofdstuk VI - Toezicht

Artikel 11

§ 1 De Provincieraad machtigt de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen ertoe om alle nodige onderzoeken in te stellen of te laten instellen, stukken te doen voorleggen of te laten mededelen, alle bepalingen voor te schrijven en maatregelen te treffen die ze nodig of nuttig acht voor het toekennen en uitbetalen van de aanvullende leningen, en voor de uitvoering van onderhavig reglement ;

§ 2 de ontlener(s) moet(en) bevoegde personen toelaten om de verbouwwerken na te gaan waarvoor een aanvullende lening is aangevraagd op grond van onderhavig reglement ;

§ 3 bevoegde personen zijn ambtenaren die door de Deputatie voor deze opdracht erkend zijn. Zij brengen schriftelijk verslag uit over hun vaststellingen.

./...

Artikel 12

De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen doet billijkheidshalve uitspraak over alle gevallen of betwistingen die niet door onderhavig reglement geregeld worden.

Artikel 13

Dit reglement treedt in werking voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2008.

Gent, 16 april 2008

Namens de Provincieraad :

de Provinciegriffier

(get.) Albert De Smet

de Voorzitter

(get.) Marc Lootens