



directie Welzijn, Gezondheid, Wonen, Jeugd en Ontwikkelingssamenwerking
dienst Maatschappelijke Participatie

dossiernummer:

1107567

Provincieraadsbesluit

betreft verhogen maximale verkoopwaarde woning - beter verantwoord en aanvullende lening voor terugbetalen prefinanciering - schrappen artikel over cumuleren aanvullende lening met provinciale premie - algemene actualisering

verslaggever 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;

Overwegende dat het provinciaal reglement betreffende het verlenen 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, 18 december 2002 en 16 april 2008);

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

Overwegende dat er geen aanvragen worden ingediend naar een premie voor het oprichten, het aankopen of het verwerven van woningen voor personen met een fysieke handicap en dat er dus ook geen nood bestaat aan het cumuleren van de aanvullende lening en de voornoemde premie;

Overwegende dat de verantwoording voor de aanvraag van een aanvullende lening voor het terugbetalen van een prefinanciering met betrekking tot het onroerend goed beter geregeld moet worden;

Overwegende dat in het reglement het taalgebruik geactualiseerd kan worden;

Overwegende dat, in het licht van de voorgestelde wijzigingen, het voor de hand ligt om aan de Provincieraad een gecoördineerde versie van het reglement aanvullende leningen voor te leggen;

besluit:

./...

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1

Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen kan een aanvullende lening toestaan aan personen met een bescheiden inkomen die een hoofdlening zijn aangegaan 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 het provinciale budget.

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

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement gelden volgende definities:

§ 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 het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met inbegrip van alle wijzigingen, het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en de betrokken uitvoeringsbesluiten;

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 hebben;

2° het voornoemde bewijs is niet noodzakelijk wanneer de erkende kredietinstelling, waarvan sprake is in artikel 2 § 9, bevestigt dat het beleende pand de enige woning is die de ontlener(s) volledig in eigendom of in vruchtgebruik he(eft)(bben).

§ 3 bepaalde gebieden:

1° zone A00: de indeling van gemeenten in buurten, zoals oorspronkelijk voor de organisatie van de volkstellingen door het voormalige Nationaal Instituut voor de Statistiek;

./...

2° bijzonder gebied: het door de Vlaamse Regering bepaald gebied waar voorkooprecht geldt voor sociale woonactoren;

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

§ 4 maximale verkoopwaarde van het onroerend goed: de geschatte verkoopwaarde bij gedwongen verkoop, zoals ze wordt bepaald door 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 170 000,00 EUR (basisbedrag);

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

3° de geschatte verkoopwaarde wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ABEX-index van de maand november voorafgaand aan deze indexaanpassing; de waarde wordt daarbij afgerond tot het dichtstbijzijnde duizendtal.

§ 5 aanvrager(s): de persoon en eventueel 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 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 deze 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 ernstige 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 minstens 66 % als niet-belastbaar. Zij ontvangen geen attest van de Federale Overheidsdienst Financiën.

Daarom moet een aanvrager voor het in artikel 2 § 6 vermeld inkomen een attest voorleggen van de instelling die hem of haar een rust- of overlevingspensioen, een invaliditeitsvergoeding of een tegemoetkoming verleent wegens een blijvende arbeidsongeschiktheid. Uit dit attest blijkt zijn of haar inkomen.

§ 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 kind met een ernstige handicap, 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 twee 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, met inbegrip van alle wijzigingen aan de voornoemde wet;

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 ondernemingen van hypothecaire leningen;

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

§ 10 rentevoet: verschuldigde rente die het provinciebestuur 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 2 § 3 bepaald gebied of voor woningen die voor 1946 werden gebouwd en waaraan verbouwingen 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 vijf jaar. Na het verstrijken van deze termijn kan de rentevoet gewijzigd worden voor een nieuwe termijn van vijf 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 het provinciebestuur Oost-Vlaanderen voorafgenomen op het bedrag van de verleende aanvullende lening. Om gewichtige redenen kan de deputatie 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 beheerd wordt;

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 gespijsd met een enige premie die door het provinciebestuur Oost-Vlaanderen voorafgenomen wordt op het bedrag van de verleende lening. De enige premie wordt berekend op een jaarlijks door de deputatie te bepalen percentage van het ontleende kapitaal.

./...

Hoofdstuk II Voorwaarden inzake het toestaan van aanvullende leningen

Artikel 3

§ 1 De aanvragers richten hun aanvraag voor een aanvullende lening aan de deputatie van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, Woodrow Wilsonplein 2 te 9000 Gent. Zij doen dit op het voorgeschreven formulier binnen een termijn van zes 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 zeven jaar na de datum van het verlijden van de akte van de hoofdlening.

Artikel 4

§ 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 voor van de akte van de hoofdlening of een bewijs van de notaris.

Artikel 5

§ 1 De aanvullende lening wordt toegestaan voor 5, 10, 15 of 20 jaar. Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen staat geen lening toe waarvan de termijn verstrijkt nadat de ontlener de leeftijd van 65 jaar bereikt, of na de datum waarop hij of zij aanspraak kan 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 interesten aangerekend tot de dag van de terugbetaling. Bij gedeeltelijke vervroegde terugbetaling geeft deze aanleiding tot een vermindering van de duur van de overeenkomst. Het bedrag van de maandelijkse storting zoals vastgesteld in de leningsakte (mogelijks gewijzigd overeenkomstig artikel 2 § 10) wordt behouden. Bij het beëindigen van de overeenkomst wordt een eindafrekening gemaakt 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 interest 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 interesten zijn evenwel verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op deze van de uitbetaling;

./...

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

§ 5 het bedrag van de verleende aanvullende 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 voor het waarborgfonds.

Artikel 6

Op hun verzoek kan de aanvullende lening, na aftrek van de enige premie van de levensverzekering en de enige premie voor het waarborgfonds, uitbetaald worden aan de door de ontleners aangewezen natuurlijke persoon of instelling, op voorwaarde dat de middelen worden aangewend om de prefinanciering door deze natuurlijke persoon of instelling terug te betalen. In dergelijk geval moeten de prefinanciering en de identiteit van de prefinancierder(s) blijken uit officiële documenten van betrokken financiële instelling(en).

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

1° de aan de ontleners verleende hoofdlening voor minstens 66 % is uitbetaald;

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

Hoofdstuk III Loonafstand en overdracht van schuldvordering

Artikel 7

Bij wijze van aanvullende waarborg doet(n) 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 nala(a)t(en) te betalen binnen de vijftien dagen na de aangetekende brief met de aanmaning tot betaling van het maandelijks verschuldigd bedrag. De ontleners machtig(t)en het provinciebestuur Oost-Vlaanderen om deze afstand op hun kosten te doen betekenen aan hun werkgever en hun mogelijke schuldeisers.

Hoofdstuk IV Bedrag van de aanvullende lening

Artikel 8

De aanvullende lening kan hoogstens 10 000,00 EUR bedragen. De deputatie stelt voor iedere aanvullende lening afzonderlijk het bedrag vast op volgende wijze:

./...

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 private 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 2 § 2;

2° het verschil tussen, enerzijds de aankoopprijs van de woning (registratiekosten 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 verbouwingswerken aan een bestaande woning, en anderzijds, het bedrag van de hoofdlening (de levensverzekering niet inbegrepen). Voor de verbouwingswerken wordt een bestek opgemaakt door een architect, aannemer of aan de hand van een door het provinciebestuur geleverd model;

§ 2 voor de gevallen waarin de levensverzekering niet met een enige premie werd betaald, zal de deputatie, na onderzoek, zelf het bedrag bepalen;

§ 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 aanvullende leningen, waarvan sprake in artikel 8 § 1, kunnen niet gecumuleerd worden.

Hoofdstuk V

Artikel 9

§ 1 De schuld van de ontleners (kapitaal en interesten) 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 indien 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 gegeven wordt;

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 ontlener(s);

7° indien de ontlener(s) weiger(t)en de bezoeken toe te staan of de bewijzen te leveren, voorzien in artikel 11;

8° indien de maandelijkse afbetalingen sedert meer dan drie maanden gestaakt worden, behoudens indien uitstel, bij wijze van uitzondering door de deputatie werd toegestaan;

9° indien de ontlener(s) de bepalingen van dit reglement of de bepalingen in de leningsakte overtre(e)d(t)en;

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

11° indien de erkende kredietinstelling de terugbetaling van de hoofdlening opvoert;

§ 2 indien de ontlener(s) de verplichtingen die hun door de leningsakte opgelegd worden niet nale(ef)(ven), kan de terugbetaling voor de bedongen termijn slechts gevorderd worden na ingebrekestelling met een aangetekend schrijven gericht aan de ontlener(s). Daarbij wordt hun een termijn van minstens één maand verleend om hun toestand te regulariseren. De ontlener(s) worden daarenboven herinnerd aan de gevolgen van het niet-naleven van hun verbintenis;

§ 3 indien de ontlener(s) geen gevolg geven aan de ingebrekestelling, kan de deputatie beslissen om niet tot de onmiddellijke opvoering 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 aanvullende lening werd aangerekend, eventueel gewijzigd overeenkomstig artikel 2 § 10. Wanneer een rentetoelage van 1 % of 2 % werd toegestaan zal deze rentevoet, naargelang van 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 door 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 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 verlenen en uitbetalen van de aanvullende lening en voor de toepassing van dit 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 dit 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 doet billijkheidshalve uitspraak over alle gevallen of betwistingen die niet door dit reglement geregeld worden.

Artikel 13

Het reglement aanvullende leningen van 11 oktober 1983, waarvan de jongste wijziging dateert van 16 april 2008, wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2012. Het reglement aanvullende leningen, dat het voorwerp is van dit provincieraadsbesluit, treedt in werking voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2012.

Gent, 9 november 2011

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de voorzitter,
(get.) Marc Lootens