



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

dossiernummer:

1505052

## Provincieraadsbesluit

**betreft** **Wonen - Reglement voor het verlenen van aanvullende leningen voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen**  
Aanpassing van het reglement ter erkenning als ( sociale) kredietgever  
**verslaggever** Eddy Couckuyt

### 1. Feitelijke en juridische gronden

Artikel 42, §3 van het Provinciedecreet

Boek VII van het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013, inzonderheid Titel 4 Kredietovereenkomsten

Koninklijk besluit van 4 augustus 1992 betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van het consumentenkrediet

Koninklijk Besluit van 5 september 1994 tot aanwijzing van de artikelen van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet die niet van toepassing zijn op bepaalde soorten van krediet, bedoeld in artikel 3,§ 3 van deze wet

Provinciaal Reglement betreffende het verlenen van aanvullende leningen voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen van 11 oktober 1983 met latere wijzigingen

Het voorstel van de Deputatie

### 2. Motivering

Het bestaande reglement wordt grondig aangepast om te voldoen aan de Wet Consumentenkrediet. De provincie wordt immers beschouwd als "sociale kredietgever" en het product dat wordt aangeboden is een "lening op afbetaling".

De aanpassing van het reglement was meteen aanleiding om een aantal processen te vereenvoudigen.

Zo zal er voortaan gewerkt worden met een vast JKP (jaarlijks kostenpercentage). De bijdrage aan het waarborgfonds zit vervat in het JKP.

Tevens eist de provincie niet langer dat er een schuldsaldoverzekerings wordt afgesloten om in regel te zijn met het verbod op koppelverkoop.

./...

De aanpassing aan de Wet Consumentenkrediet betekent dat de wettelijke waarborgen en beschermingsmaatregelen voor de consument toepassing moeten krijgen.

De voornaamste hiervan zijn : de informatieplicht aan de consument, de verplichte registratie- en consultatieplicht van de Centrale voor Krediet aan Particulieren, het werken met een Jaarlijks Kostenpercentage, het recht op herroeping van de overeenkomst en het recht op vervroegde terugbetaling binnen het strikte kader van de wet.

Het reglement onderging ook redactionele ingrepen om de transparantie, de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid te verhogen.

De modelovereenkomst wordt eveneens goedgekeurd als bijlage bij het reglement.

### **3. Besluit**

#### Artikel 1

Het Provinciaal Reglement betreffende het verlenen van aanvullende leningen op afbetaling voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen wordt vastgesteld als volgt :

#### **Artikel 1 - Voorwerp**

Teneinde de woningkwaliteit te verbeteren kan de Provincie Oost-Vlaanderen, onder de voorwaarden bepaald in dit reglement en binnen de perken van de daartoe op het budget van de Provincie Oost-Vlaanderen goedgekeurde delen van kredieten, een aanvullende lening op afbetaling toestaan aan personen met een bescheiden inkomen die een hoofdlening zijn aangegaan bij een erkende kredietinstelling voor hypothecair krediet en die voldoende kredietwaardig zijn, voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning in Oost-Vlaanderen.

Deze lening op afbetaling valt onder de toepassing van de Wet Consumentenkrediet, thans ingevoegd in het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013 Boek VII Titel 4 Kredietovereenkomsten. Bij het sluiten van de overeenkomst wordt uitsluitend gebruik gemaakt van het model goedgekeurd door de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie.

#### **Artikel 2 - Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

1° woning : het onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van de aanvrager(s) en desgevallend hun inwonende kinderen en ouders

2° aanvrager(s) : de persoon en eventueel de persoon met wie hij of zij op de aanvraagdatum gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont die een woning koopt, bouwt of verbouwt

./...

3° maximale verkoopwaarde van de woning : de geschatte verkoopwaarde bij gedwongen verkoop, zoals ze wordt bepaald door de hoofdkredietverlener van de aanvrager(s) (kostprijs van de grond inclusief, BTW en registratierechten exclusief)

4° erkende handicap : een handicap waarvan de ernst wordt aangetoond door een attest uitgereikt door de FOD Sociale Zekerheid Directie-generaal Personen met een Handicap of door een daarmee gelijkgestelde instantie overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988 tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een handicap vast te stellen

5° gezamenlijk belastbaar inkomen : het gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de aanvrager(s) overeenkomstig de personenbelasting, zoals blijkt uit het aanslagbiljet van het tweede jaar dat aan het jaar van de aanvraag voorafgaat

6° termijn : een maandelijkse aflossing van het toegestane totale krediet

7° totale kosten van het krediet : alle kosten die de aanvrager(s) moeten betalen in verband met de leningovereenkomst. Dit zijn de debetrente en de administratieve kosten ten bedrage van 1,5% van het ontleend kapitaal. De totale kosten van het krediet worden volgens de bepalingen van Koninklijk Besluit van 4 augustus 1992 betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van het consumentenkrediet omgezet in het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP)

### **Artikel 3 - Aanvraagcriteria**

§ 1 Om in aanmerking te kunnen komen voor een provinciale aanvullende lening op afbetaling moeten volgende cumulatieve voorwaarden vervuld zijn op datum van de aanvraag. De datum van de poststempel of van het ontvangstbewijs is hiervoor bepalend.

1° De aanvrager(s) zijn enkel van de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd volle eigenaar of vruchtgebruiker

2° De aanvrager(s) hebben voor de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd een hypothecaire hoofdlening afgesloten bij een erkende kredietverstrekker

3° Het niet-geïndexeerd gezamenlijk belastbaar inkomen is voor alleenstaanden beperkt tot 30.000 EUR; voor gehuwden, wettelijk of feitelijk samenwonen wordt dit bedrag opgetrokken naar 40.000 EUR. Voornoemde bedragen werden op 1 januari 2003 vastgelegd en worden sindsdien op 1 januari van elk jaar geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand december die de indexaanpassing voorafgaat.

De geïndexeerde bovengrens van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt met een percentage verhoogd in de volgende gevallen. De procentuele verhogingen zijn cumuleerbaar. Het inwonen moet betrekking hebben op de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd.

a) 5% per inwonend kind waarvoor de aanvrager(s) kinderbijslag ontvangen

./...

b) 5 % per aanvrager die een erkende handicap heeft

c) 5% per inwonende ouder van de aanvrager(s) met een erkende handicap

d) 5 % per inwonend kind van de aanvrager(s) met een erkende handicap

4° De niet-geïndexeerde maximale verkoopwaarde van de woning bedraagt 170.000 EUR.

Deze verkoopwaarde wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ABEX-index van de maand november die de indexaanpassing voorafgaat; de waarde wordt daarbij afgerond tot het dichtstbijzijnde duizendtal.

De maximale verkoopwaarde wordt verhoogd met dezelfde percentages, omschreven in de gevallen sub a) tot en met d) hierboven. Deze percentages zijn cumuleerbaar.

§ 2 De aanvrager(s) geven aan voor welk doel zij de lening wensen aan te vragen.

#### **Artikel 4 – Informatie aan de aanvrager(s) en aanvraagprocedure**

§ 1 De aanvrager(s) ontvangen alle noodzakelijke informatie, toelichting en documenten zoals vereist door de Wet Consumentenkrediet.

§ 2 De aanvraag wordt ingediend op het daartoe bestemde formulier en is gericht aan de Deputatie van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, Woodrow Wilsonplein 2 te 9000 Gent.

§ 3 Het aanvraagdossier bevat alle noodzakelijke documenten die moeten toelaten na te gaan of de aanvrager(s) voldoen aan de aanvraagcriteria. De provinciale administratie kan de bijkomende stukken opvragen die zij nodig acht.

§ 4 De aanvraag vervalt ambtshalve indien het dossier niet volledig is binnen het jaar na de datum van de aanvraag.

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

#### **Artikel 5 – Onderzoek naar de kredietwaardigheid van de aanvrager(s)**

§ 1 De aanvrager(s) moeten beschikken over voldoende inkomsten om de afbetalingen voortvloeiend uit de lening te kunnen doen. Daarbij houden zij rekening met al hun financiële lasten. Zij zijn ertoe gehouden juiste en volledige inlichtingen te verstrekken.

§ 2 In het kader van het onderzoek naar de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) worden de gegevensbestanden van de Provincie inzake aanvullende leningen en van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geraadpleegd.

§ 3 Bij weigering van de aanvraag die gesteund is op het gebrek aan kredietwaardigheid van de aanvrager(s) wordt hen het resultaat van de

./...

raadpleging meegedeeld evenals de identiteit en het adres van de verantwoordelijke voor de verwerking van de bestanden die werden geraadpleegd tot wie de aanvrager(s) zich kunnen wenden met het oog op toegang tot de bestanden en eventuele verbetering van de gegevens.

### **Artikel - 6 – Duur van de lening - jaarlijks kostenpercentage - bedrag**

§ 1 De lening kan worden toegestaan voor 5, 10, 15 of 20 jaar aan een vast jaarlijks kostenpercentage. De financieel beheerder bepaalt het JKP voor elk kalenderjaar.

§ 2 Het bedrag van de lening wordt als volgt berekend :

a) indien de lening bedoeld is voor het bouwen van een woning:

het verschil tussen enerzijds de maximale verkoopwaarde van de woning eventueel vermeerderd met de levensverzekeringspremies voor de hypothecaire hoofdlening en anderzijds het nettobedrag van de hypothecaire hoofdlening, de levensverzekeringspremies voor de hypothecaire hoofdlening niet inbegrepen

b) indien de lening bedoeld is voor het kopen van een woning :

het verschil tussen enerzijds de aankoopprijs van de woning vermeerderd met de registratiekosten en eventueel vermeerderd met de levensverzekeringspremies voor de hypothecaire hoofdlening en anderzijds het nettobedrag van de hypothecaire hoofdlening, de levensverzekeringspremies voor de hypothecaire hoofdlening niet inbegrepen

c) indien de lening bedoeld is voor het verbouwen van een woning :

het verschil tussen enerzijds de geraamde kostprijs van de verbouwingswerken op basis van een bestek en anderzijds het nettobedrag van de hypothecaire hoofdlening dat zal worden gebruikt voor de verbouwingswerken, de levensverzekeringspremies voor de hypothecaire hoofdlening niet inbegrepen

§ 3 De aanvrager(s) kunnen in ieder geval slechts maximaal 12.000 EUR ontlenen per woning.

### **Artikel 7 - Aflossingsmodaliteiten van de lening en toerekening van de betalingen**

§ 1 De termijnen zijn betaalbaar voor de eerste maal een maand nadat het leningsbedrag is gestort en vervolgens elke maand, uitsluitend door storting, overschrijving of een domiciliëring op het rekeningnummer van de Provincie.

§ 2 Het aantal termijnen komt overeen met het aantal maanden waarin de aanvrager(s) gehouden zijn de lening af te betalen.

§ 3 In alle gevallen worden de gedane betalingen in volgende volgorde toegerekend, met dien verstande dat binnen elke categorie aangerekend wordt op de oudste schuld:

./...

- a) de vervallen intresten
- b) de niet vervallen intresten
- d) het vervallen kapitaal
- e) het niet vervallen kapitaal

### **Artikel 8 - Herroepingsrecht**

§ 1 De aanvrager(s) hebben recht – zonder opgave van redenen – om van de leningovereenkomst af te zien binnen een termijn van veertien dagen te rekenen vanaf de dag waarop de overeenkomst werd ondertekend.

De aanvrager(s) hebben eveneens recht af te zien van de leningovereenkomst binnen een termijn van veertien dagen te rekenen vanaf de dag waarop zij de contractuele voorwaarden en informatie overeenkomstig de Wet Consumentenkrediet hebben ontvangen indien deze dag niet gelijk is aan de dag waarop de overeenkomst werd ondertekend.

§ 2 Wanneer de aanvrager(s) afzien van de overeenkomst, brengen zij de Provincie schriftelijk op de hoogte. De termijn van veertien dagen wordt geacht te zijn nageleefd indien de kennisgeving vóór het verstrijken ervan is verzonden. De aanvrager(s), die van de overeenkomst afzien zijn verplicht om onverwijld en uiterlijk binnen dertig dagen nadat zij de kennisgeving aan de Provincie hebben gestuurd, het bedrag van de lening aan de Provincie terug te betalen samen met een rente berekend voor de periode gedurende dewelke over het bedrag werd beschikt en tegen een rentevoet gelijk aan de debetrentevoet van de overeenkomst en op basis van de zelfde voorwaarden die de toepassing van die debetrentevoet regelen.

§ 3 Geen enkele andere vergoeding mag voor het afzien van de overeenkomst van de aanvrager(s) geëist worden. De betalingen die werden verricht na het sluiten van de overeenkomst worden teruggestort aan de aanvrager(s) binnen de dertig dagen volgend op de herroeping.

### **Artikel 9 – Terbeschikkingstelling van het bedrag van de lening**

Het bedrag van de lening wordt op de rekening van de aanvrager(s) gestort ten vroegste 2 weken nadat de overeenkomst door alle partijen werd ondertekend.

### **Artikel 10 – Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid - kennisgevingen**

§ 1 De aanvrager(s) verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar jegens de Provincie.

§ 2 De aanvrager(s) geven elkaar onherroepelijk volmacht om, alleen optredend, in naam van alle aanvrager(s) onverschillig welke kennisgeving met betrekking tot de lening te doen of in ontvangst te nemen.

### **Artikel 11 - Aanvullende waarborg**

Bij wijze van aanvullende waarborg doen de aanvrager(s) afstand van het voor beslag vatbare gedeelte van hun lonen en van alle sommen die hen zouden toekomen, ten welke titel ook. De akte van loonsafstand wordt bij afzonderlijke akte voorzien en beantwoordt aan de bepalingen van de Loonbeschermingswet van 12 april 1965.

./...

## **Artikel 12 – Geheel of gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening**

§ 1 De aanvrager(s) kunnen op ieder ogenblik een vervroegde terugbetaling doen. Bij vervroegde terugbetaling is geen bijzondere vergoeding verschuldigd. Een vervroegde terugbetaling kan zowel betrekking hebben op het geheel als op een deel van het nog openstaande kapitaal en alle interesten tot op de dag van de vervroegde terugbetaling.

§ 2 De aanvrager(s) brengen de Provincie tenminste tien kalenderdagen voor de terugbetaling per aangetekend schrijven op de hoogte van het voornemen.

§ 3 Voor de periode tussen de laatste betaalde vervaldag en de vervroegde terugbetaling blijven de aanvrager(s) de contractuele interesten op het saldo in het kapitaal verschuldigd.

§ 4 De aanvrager(s) hebben de keuze tussen het behoud van de initiële duurtijd met een vermindering van de vervaldagbedragen of een vermindering van de initiële duurtijd met behoud van de vervaldagbedragen. Behoudens tegenbericht, worden de aanvrager(s) geacht gekozen te hebben voor de tweede oplossing. De Provincie zal de aanvrager(s) een nieuwe aflossingstabel bezorgen met de nog te lopen duurtijd.

## **Artikel 13 – Beëindiging van de overeenkomst**

§ 1 De aanvrager(s) hebben recht om een einde te stellen aan de leningovereenkomst bij een aangetekend schrijven gericht aan de Provincie. De datum van beëindiging is gelijk aan de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin kennis werd gegeven.

§ 2 De aanvrager(s), die een einde stellen aan de leningovereenkomst, zijn verplicht om onverwijld en uiterlijk binnen dertig dagen nadat zij de kennisgeving aan de Provincie hebben gestuurd, het leningsbedrag aan de Provincie terug te betalen, samen met een rente berekend voor de periode gedurende dewelke over het bedrag werd beschikt en tegen een rentevoet gelijk aan de debetrentevoet van de leningovereenkomst.

## **Artikel 14 – Betalingsachterstand**

§ 1 Indien 2 termijnen onbetaald zijn gebleven worden de aanvrager(s) per aangetekende brief in gebreke gesteld binnen de maand over te gaan tot volledige aanzuivering van de vervallen en opeisbare termijnen.

Wordt hieraan geen gevolg gegeven dan kan worden overgegaan tot loonbeslag en alle andere maatregelen van gedwongen invordering. Desgevallend is artikel 15 § 2 van overeenkomstige toepassing.

§ 2 De kosten van loonbeslag en van gedwongen invordering zijn volledig ten laste van de aanvrager(s).

./...

### **Artikel 15 - Ontbinding van de overeenkomst door de rechter**

§ 1 De ontbinding van de leningovereenkomst door de rechter kan gevraagd worden in volgende gevallen :

- 1° indien de aanvrager(s) onvolledige of onjuiste gegevens hebben verstrekt
- 2° indien op de woning beslag gelegd wordt of indien de woning geheel of gedeeltelijk gedwongen verkocht wordt
- 3° indien de woning zijn woonfunctie verliest
- 4° indien de woning geheel of gedeeltelijk in huur gegeven wordt
- 5° indien de woning niet dient als hoofdverblijfplaats van de aanvrager(s)
- 6° indien de aanvrager(s) weigeren de bezoeken toe te staan of de bewijzen te leveren, voorzien in artikel 16
- 7° indien de maandelijkse afbetalingen sedert meer dan drie maanden gestaakt worden, behoudens indien uitstel, bij wijze van uitzondering door de Deputatie werd toegestaan
- 8° indien de aanvrager(s) de bepalingen van dit reglement of de bepalingen in de leningsakte overtreden
- 9° indien de rechten van de aanvrager(s) op het beleende woning geheel of gedeeltelijk zouden verloren gaan;

§ 2 In geval van gerechtelijke ontbinding zijn uitsluitend volgende bedragen verschuldigd : het saldo van het leningsbedrag en het bedrag van de vervallen en niet-betaalde totale kosten van de krediet

### **Artikel 16 - Verbintenissen van de aanvrager(s)**

§ 1 De aanvrager(s) verbinden er zich toe de Provincie zonder uitstel op de hoogte te brengen van betekenisvolle wijzigingen die zouden optreden in hun vermogenstoestand en/of terugbetalingscapaciteit, en in het algemeen, van de wijziging van de aan de Provincie verstrekte inlichtingen.

§ 2 De aanvrager(s) verbinden er zich toe de lening uitsluitend aan te wenden voor het doel waarvoor ze werd aangevraagd.

§ 3 Ingeval het verbouwwerken betreft verbinden de aanvrager(s) er zich toe alle vereiste wettelijke en reglementaire voorwaarden na te leven. Bovendien moet de woning na de verbouwwerken voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en haar uitvoeringsbesluiten.

§ 4 De aanvrager(s) verbinden er zich toe het toezicht door de provinciale administratie toe te laten, met inbegrip van bezoek ter plaatse en toegang tot de woning en eventueel aanhorigheden.



./...

### **Artikel 17 – Betwistingen**

De Deputatie beslist over alle betwistingen met betrekking tot de toepassing van dit reglement.

### **Artikel 18 - Slotbepalingen**

Het Provinciaal Reglement betreffende het verlenen van aanvullende leningen voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen van 11 oktober 1983 met latere wijzigingen wordt opgeheven met ingang van 7 oktober 2015.

Voornoemd reglement blijft evenwel van toepassing op de lopende leningsovereenkomsten op voornoemde datum, onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de Wet Consumentenkrediet.

Dit reglement treedt in werking op 7 oktober 2015.

### **Artikel 2**

De Provincieraad keurt de modelovereenkomst “lening op afbetaling” goed. Deze modelovereenkomst wordt als bijlage gehecht aan dit besluit en maakt er geïntegreerd deel van uit.

Gent, 7 oktober 2015

namens de Provincieraad:

De wnd. provinciegriffier,  
(get.) Hedwig De Pauw

de voorzitter,  
(get.) Marc De Buck