



Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aan andere woonactoren en tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen met rentevermindering worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, §1, derde lid, 6°, ingevoegd bij het decreet van 28 april 2017, en vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 34, §1, eerste lid, 2°, gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 14 oktober 2016, en tweede lid, 4°, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, artikel 44, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, artikel 56, vervangen bij het decreet van 28 april 2017 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018 en 29 maart 2019.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 13 juli 2020;
- De Raad van State heeft advies (adviesnummer) gegeven op (datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Definities en toepassingsgebied

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° begeleidingscommissie: het orgaan binnen de VMSW dat de financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren opvolgt en, in overleg met de betrokken woonactoren, de woonactor met een zwakke financiële situatie begeleidt en ondersteunt in hun traject naar een structureel gezonde financiële situatie;
- 2° leningsovereenkomst: een overeenkomst waarbij de VMSW voor de ontlener een maximaal op te nemen leningsbedrag bepaalt waarvan de contractuele bepalingen in overeenstemming zijn met dit besluit en met het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld;
- 3° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 4° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. Dit besluit is van toepassing op de volgende leningen die de VMSW toekent:

- 1° een lening die bestemd is om bijzondere sociale leningen of sociale leningen, als vermeld in artikel 33, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode volledig of gedeeltelijk te financieren;
- 2° een lening die bestemd is om een of meer sociale woonprojecten, als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, van de Vlaamse Wooncode, volledig of gedeeltelijk te financieren;
- 3° een lening, die geen lening is als vermeld in punt 2° en die bestemd is voor sociale huisvestingsmaatschappijen om verrichtingen, als vermeld in artikel 44, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode volledig of gedeeltelijk te financieren. In bijzondere gevallen kan die lening gebruikt worden om oudere leningen te herfinancieren. De VMSW motiveert en verduidelijkt dat in de leningsovereenkomst;
- 4° een lening die bestemd is om tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale verhuurkantoren, als vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode, en van sociale huisvestingsmaatschappijen, ter uitvoering van artikel 34, §1, eerste lid, 2, van de Vlaamse Wooncode, op te vangen.

In het eerste lid, 2°, wordt verstaan onder sociaal woonproject: een woonproject is overeenkomstig artikel 2, §1, eerste lid, 32°, van de Vlaamse Wooncode sociaal als het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen betreft.

In het tweede lid wordt verstaan onder gemeenschappelijke voorzieningen: de voorzieningen voor sociale huurders of kopers. Gemeenschappelijke voorzieningen hebben een beperkter doelpubliek dan gemeenschapsvoorzieningen die niet alleen voor sociale huurders of kopers bestemd zijn. Gemeenschapsvoorzieningen vallen niet onder gemeenschappelijke voorzieningen en maken dus geen deel uit van het sociaal woonproject.

Art. 3. Dit besluit is niet van toepassing op de leningen die verstrekt worden aan particulieren, vermeld in artikel 78 of 79 van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk 2. Voorwaarden voor de toekenning, de uitbetaling en de terugbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt

Art. 4. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister, bevoegd voor het woonbeleid, de voorwaarden voor de toekenning en uitbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt overeenkomstig dit besluit en voor de terugbetaling ervan, vast.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, legt de voorwaarden vast voor de toekenning, de uitbetaling en de terugbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt conform de volgende bepalingen:

- 1° artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 houdende regeling tot de toekenning van subsidies aan de Vlaamse huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma;
- 2° artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;
- 3° artikel 5/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds;
- 4° artikel 11 en 87, §2 en §3, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012;
- 5° artikel 16, van dit besluit.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, legt alle voorwaarden vast van de marktconforme leningen die geen lening zijn als vermeld in het tweede lid, en die bestemd zijn voor de volledige of gedeeltelijke financiering van verrichtingen, vermeld in artikel 44, eerste lid van de Vlaamse Wooncode.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, stelt de volgende elementen vast:

- 1° voor de aangerekende rentevoet: de berekeningswijze van de referentie en hoe de eventuele marge wordt vastgesteld;
- 2° de berekeningsbasis van de eventuele interesten;
- 3° andere mogelijke modaliteiten die samenhangen met de rentevoet of de interesten, zoals de periodiciteit van de interestbetalingen of de betaling van verwijlinteresten;
- 4° de voorwaarden van waarborgverstrekking;
- 5° commissies en andere kosten;
- 6° de eventuele wederbeleggingsvergoeding;
- 7° de modaliteiten van een geldopname bij de VMSW;
- 8° de terugbetalingsmodaliteiten.

Art. 5. De raad van bestuur van de VMSW kan, als de financiële toestand en vooruitzichten van de VMSW dat toelaten, bij algemene maatregel voor een bepaald leningstype kortingen toestaan tot een bepaalde rentevoet, eventueel voor een beperkte periode of voor een bepaald type ontlener. De modaliteiten om die kortingen toe te staan, worden bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, en de Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid.

Art. 6. Om de belangen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die bij de VMSW eigen middelen in beheer hebben, te waarborgen, adviseert de commissie beheer rekening-courant die is opgericht ter uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de raad van bestuur van de VMSW over voorstellen om de referentie aan te passen of vast te leggen en de eventuele marges die de rentevoet bepalen, vermeld in artikel 4, vierde lid, 1^o, van dit besluit, of de kortingen, vermeld in artikel 5 van dit besluit.

Art. 7. De VMSW kan om de volgende redenen een aangevraagde lening weigeren:

- 1^o met toepassing van artikel 13 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, als de financiële situatie of vooruitzichten van de ontleners dat niet toelaten;
- 2^o met toepassing van artikel 22 van het voormelde besluit;
- 3^o als de aangevraagde financiering de realisatie van het sociale woonaanbod van de ontleners in gevaar brengt;
- 4^o als de VMSW zich geen beeld kan vormen van de financiële situatie of de financiële vooruitzichten van de ontleners;
- 5^o als de VMSW een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling geeft.

De VMSW motiveert elke weigering als vermeld in het eerste lid.

Art. 8. Na overleg met de ontleners stelt de VMSW het definitieve leningsbedrag vast als ze een lening toestaat. Daarbij houdt het definitieve leningsbedrag rekening met het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 5, §1, artikel 6, eerste lid, artikel 7, §1, artikel 8, §1, artikel 9, §1, eerste lid, en artikel 15, §1 en §2, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

Art. 9. De ontleners kan een lening volledig of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen conform de voorwaarden, vermeld in het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld. Bij een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling is er geen wederbeleggingsvergoeding of financieel verlies verschuldigd.

Bij een volledige of gedeeltelijke vrijwillige vervroegde terugbetaling van een marktconforme lening rekent de VMSW, als dat van toepassing is, een wederbeleggingsvergoeding of financieel verlies aan. De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies wordt altijd aangerekend als de VMSW de onmiddellijke vervroegde terugbetaling eist met toepassing van artikel 10.

De VMSW maakt een afrekening van de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies op grond van al de volgende gegevens:

- 1^o bedrag: het kapitaalbedrag op de vervaldag in kwestie;
- 2^o duur: de periode die begint op de datum van de vervroegde terugbetaling en die eindigt op de vervaldag in hoofdsom;
- 3^o interestvoet: verschil tussen de interestvoet van de lening en de interestvoet op de interbankenmarkt voor een belegging met dezelfde kenmerken;
- 4^o actualisatie: het aldus verkregen resultaat zal worden geactualiseerd op grond van de interestvoet van de belegging.

De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies op de terugbetaling wordt berekend met de volgende formule:

som $[(\text{bedrag}_j * (R - \text{OLO}_j) * (\text{duur}_j/360)) / (1 + \text{OLO}_j)^{(\text{duur}_j/360)}]$, waarbij:

- 1° J: de dagindex van de verschillende vervaldagen in kapitaal tussen de vervroegde terugbetaling en de eindvervaldag;
- 2° R: de interestvoet van de lening;
- 3° OLO_j : de marktreferentierente voor dezelfde duur als die vervalddag j (als marktreferentie worden voor $j > 1$ jaar de OLO-referentietarieven van de voorafgaande werkdag genomen zoals die gepubliceerd zijn op de website van de Nationale Bank Van België via de Belgostat – Online Database en voor $j \leq 1$ jaar de Euribor-rentevoeten zoals die gepubliceerd zijn op Reuters pagina EURIBOR01) Als die Euribor-rentevoet niet bestaat voor vervalddag j, wordt hij berekend door lineaire interpolatie;
- 4° duur_j : het aantal dagen tussen de vervroegde terugbetaling en dag j;
- 5° bedrag_j : de aflossing in kapitaal op dag j (initiële aflossingstabel) – aflossing in kapitaal op dag j (nieuwe aflossingstabel).

De afrekening van de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies kan niet negatief zijn en bedraagt maximaal zes maanden interest op het kapitaal dat vervroegd wordt terugbetaald.

Art. 10. De VMSW kan in de volgende gevallen de onmiddellijke vervroegde terugbetaling eisen van toegestane leningen:

- 1° de ontlener gebruikt de lening niet voor de verrichting waarvoor ze is bestemd, als vermeld in artikel 2 van dit besluit;
- 2° de ontlener voldoet niet meer aan de verplichtingen vermeld in het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld, of in de leningsovereenkomst;
- 3° de ontlener heeft een FSMA-erkenning nodig en is die verloren. Deze bepaling geldt alleen voor leningen als vermeld in artikel 2, eerste lid 1°, van dit besluit;
- 4° de ontlener heeft het onroerend goed dat gefinancierd wordt met de lening, zonder toestemming van de VMSW, bezwaard met een hypotheek ten gunste van een derde die geen overheid is;
- 5° er is voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 22, tweede lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017;
- 6° de erkenningen die bij of krachtens de Vlaamse Wooncode aan de ontlener zijn verleend, nemen een einde doordat ze worden ingetrokken of op een andere manier.

In het eerste lid, 3°, wordt verstaan onder FSMA: de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

De VMSW motiveert haar eis tot vervroegde terugbetaling. De VMSW brengt de ontlener op de hoogte van de eis. De ontlener kan met een beveiligde zending binnen een maand na de dag waarop hij de voormelde kennisgeving heeft ontvangen, een weerwoord geven.

De ontlener is van rechtswege verplicht alle verschuldigde bedragen in kapitaal en interest voor alle aangegane leningen onmiddellijk terug te betalen aan de VMSW, als hij zijn erkenning verliest.

Art. 11. Als VMSW de rechten, vermeld in artikel 10, eerste lid, tijdelijk niet uitoefent, houdt dat geen rechtsafstand of verzaking in van een of meer van die rechten of van andere rechten.

Art. 12. De ontlener brengt de VMSW meteen op de hoogte van alle informatie die relevant is voor een correct beeld van zijn huidige en toekomstige financiële en juridische situatie. Daaronder valt ook de informatie die noodzakelijk om de regelgeving over de leningen die verstrekt worden, correct toe te passen.

Om te voldoen aan de verplichting, vermeld in het eerste lid, bezorgt de ontlener aan de VMSW:

- 1° informatie over elke omstandigheid en elke handeling, vermeld in artikel 10, eerste lid van dit besluit;
- 2° informatie over elke wijziging van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid, maatschappelijke zetel of exploitatiezetels of over de creatie van bijkomende exploitatiezetels;
- 3° als de VMSW dat vraagt, informatie over zijn huidige en toekomstige inkomsten en uitgaven die relevant zijn om financiële analyses en prognoses over de ontlener op te maken;
- 4° als de VMSW dat vraagt, een kopie van de boekhoudstaten van de ontlener die zijn opgesteld conform artikel III.82 tot en met III.95 van het Wetboek van Economisch Recht.

Art. 13. De VMSW kan op elk moment en zonder dat het akkoord van de ontlener vereist is, al zijn rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de leningsovereenkomst, of een gedeelte ervan, overdragen aan een derde, op voorwaarde dat het niet resulteert in extra kosten voor de ontlener.

Als de ontlener fusioneert met een vennootschap die gerechtigd is leningen te krijgen van de VMSW, neemt de overnemende vennootschap of de vennootschap die uit de fusie ontstaat van rechtswege alle rechten en verplichtingen over die voortvloeien uit de leningsovereenkomst.

De ontlener mag geen van zijn rechten of verplichtingen die voortvloeien uit een leningsovereenkomst met de VMSW overdragen, aan een derde zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van de VMSW.

Art. 14. Eventuele belastingen, taksen en voorheffingen die verschuldigd zijn op de interesten en aflossingen van de lening, zijn ten laste van de VMSW.

Art. 15. De leningsovereenkomst die is gesloten met de VMSW en alles wat daaruit voortvloeit, met inbegrip van de geldigheid en de uitvoering, valt onder de Belgische wetgeving. Bij betwisting of geschillen zijn alleen de rechtbanken in Brussel bevoegd.

Hoofdstuk 3. Voorwaarden voor het verstrekken van leningen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen van sociale verhuurkantoren, als vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode, en van sociale huisvestingsmaatschappijen, ter uitvoering van artikel 34, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode

Art. 16. §1. Aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, kan de VMSW een lening met rentevermindering toekennen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen.

Bij de leningsaanvraag toont het sociaal verhuurkantoor het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan.

§2. De lening vermeld in paragraaf 1, is een renteloze lening met een looptijd van maximaal twaalf maanden. De VMSW stelt de looptijd en het afbetalingsplan vast afhankelijk van de evolutie van de liquiditeitstekorten en de financiële draagkracht van het sociaal verhuurkantoor.

§3. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, de modaliteiten voor de toekenning en uitbetaling van de leningen vermeld in paragraaf 1, en voor de terugbetaling ervan, vast in het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld.

§4. Sociale verhuurkantoren waaraan de lening, vermeld in paragraaf 1, wordt verstrekt, worden minimaal voor de duur van de lening begeleid door de begeleidingscommissie.

Art. 17. §1. Aan een sociale huisvestingsmaatschappij kan de VMSW een lening toekennen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen.

Bij de leningsaanvraag toont de sociale huisvestingsmaatschappij het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan.

§2. De raad van bestuur van de VMSW bepaalt de modaliteiten van de verstrekte lening.

§3. Sociale huisvestingsmaatschappijen waaraan de lening wordt verstrekt, worden minimaal voor de duur van de lening begeleid door de begeleidingscommissie.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Art. 18. In artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019, wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Het jaarverslag wordt jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend. De financiële planning wordt jaarlijks uiterlijk op 30 juni bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend.”.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 19. Ontleners kunnen de leningen die de VMSW heeft toegekend op basis van reglementeringen die voorafgingen aan de invoering van het Algemeen reglement van de leningen 12/2007, dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering bij beslissing van 1 februari 2008, vrijwillig vervroegd terugbetalen op voorwaarde dat ze de bijkomende kosten en de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies van de VMSW vergoeden. De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies wordt berekend conform artikel 9 van dit besluit, waarbij in afwijking van artikel 9, vijfde lid van dit besluit, het maximum van zes maanden interest, vermeld in het voormelde vijfde lid, niet van toepassing is.

Voor de leningen die op basis van het Algemeen reglement van de leningen 12/2007, dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering bij beslissing van 1 februari 2008, en de versies die daarop volgden, zijn toegekend, blijven de bepalingen gelden zoals van toepassing vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 20. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Art. 21. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE