



Ministerieel besluit tot uitvoering van artikel 4.184, derde lid, van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tot wijziging van het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijkse netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.63 en artikel 5.65, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.184, derde lid, en artikel 5.125.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten is zijn vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 8 mei 2024;
- Voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering op 17 mei 2024;
- De Raad van State heeft advies xxx 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.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 1 van het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijkse netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Het maandelijkse netto-inkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde van de inkomsten van de laatste drie volledige maanden voorafgaand aan de referentiedatum bij het aangaan van de lening, voor zover die inkomsten een maandelijks terugkerend karakter hebben. De gekende en bewezen netto

beroepsinkomsten van de ontleners, zowel uit hoofd- als bijberoep, de vervangingsinkomsten, het leefloon en de ontvangen alimentatiegelden worden in aanmerking genomen. Ook wordt een derde van de maandelijkse inkomsten uit het Groeipakket en uit de integratietegemoetkoming in aanmerking genomen als inkomsten.”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “bedoelde periode van zes volledige maanden” vervangen door de zinsnede “periode van de drie volledige maanden, vermeld in paragraaf 1,”;

3° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden “de zes” vervangen door de woorden “elk van de drie” en het woord “inkomsten” wordt vervangen door de woorden “een maandelijks netto-inkomen”;

4° in paragraaf 4 wordt het woord “zes” vervangen door het woord “drie”.

Art. 2. In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 3° wordt de zinsnede “, tenzij ze in aanmerking worden genomen voor de berekening van de beroepsinkomsten van zelfstandigen” opgeheven;

2° in punt 4° worden de woorden “de kinderbijslag en de wezentoelage” vervangen door de woorden “het Groeipakket en van de integratietegemoetkoming”;

3° in punt 13° worden tussen het woord “dagvergoeding” en het woord “voor” de woorden “aan pleegzorgers” ingevoegd.

Art. 3. In artikel 3, vierde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “gelijk aan het geldende leefloon van samenwonende ontleners” vervangen door de zinsnede “per ontleners gelijk aan het geldende leefloon voor een persoon die samenwoont,”.

Art. 4. In artikel 4 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “de kredieten” vervangen door de woorden “alle lopende en aangevraagde kredieten”;

2° aan punt 2° wordt de zinsnede “, berekend op maandbasis” toegevoegd.

Art. 5. Artikel 6 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6. In afwijking van artikel 5 wordt de ontleners van de lening als niet solvabel beschouwd:

1° als hij geregistreerd is als wanbetaler bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België, en niet kan aantonen dat hij meer dan drie maanden voorafgaand aan de referentiedatum bij het aangaan van de lening werd geregulariseerd;

- 2° als uit het financieel plan van de verwachte uitgaven met betrekking tot de aankoop of renovatie, de lening, en de bijhorende kosten, blijkt dat de ontleners eigen middelen zal moeten inbrengen, en hij niet verklaart over die middelen te zullen beschikken;
- 3° als bij het solvabiliteitsonderzoek blijkt dat de ontleners na het aanbieden van de lening niet meer zal genieten van voldoende inkomsten, op basis waarvan het maandelijkse netto-inkomen wordt vastgesteld, en daardoor niet langer solvabel zal zijn.”.

Art. 6. Aan hetzelfde besluit wordt een artikel 7 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7. De kredietgever kan schriftelijk gemotiveerd afwijken van de bepalingen, vermeld in artikel 1 tot en met 6, als de toepassing ervan zou leiden tot een kennelijk onredelijke beslissing over de solvabiliteit van de ontleners. De kredietgever houdt daarbij rekening met eerder genomen beslissingen tot afwijking zodat gelijkaardige gevallen gelijk behandeld worden.”.

Art. 7. Ter uitvoering van artikel 4.184, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in het kader van de beleidsvoorbereiding, -uitvoering en -evaluatie rapporteert het Vlaams Woningfonds jaarlijks over de volgende aspecten van de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, het afhandelen van aanvullende woonleningen die provincies hebben toegekend, de huurhulpverrichtingen en de verzekering gewaarborgd wonen:

- 1° het doelgroepbereik aan de hand van de volgende indicatoren: het inkomen, het aandeel van de ouderen en het aandeel jongvolwassenen onder de begunstigten, het aandeel begunstigten van wie het gezinshoofd niet de Belgische nationaliteit bezit, het aandeel alleenstaanden en het aandeel gezinnen;
- 2° een gedetailleerd overzicht van de wanbetalingen bij de bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen, en een overzicht van de procedures die hebben geleid tot de gedwongen verkoop van de woning door achterstallige betalingen bij de bijzondere sociale leningen;
- 3° specifiek voor de bijzondere sociale lening, per toegekende lening:
 - a) voorwerp van het krediet;
 - b) de rentevoet;
 - c) de aankoopprijs van de woning;
 - d) de aktekosten met betrekking tot de aankoop van de woning en de lening
 - e) de verkoopwaarde van de woning voor het uitvoeren van de werken;
 - f) de verkoopwaarde van de woning na het uitvoeren van de werken;
 - g) de geraamd kostprijs van de noodzakelijke en andere werken;
 - h) het bedrag van de lening;
 - i) de duurtijd van de lening
 - j) het kantoor of de bemiddelaar waar de lening werd aangevraagd;
 - k) de stad of gemeente waar de beleende woning gelegen is;
 - l) het energielabel van de woning bij de aankoop en het beoogde energielabel van de woning na uitvoering van de werken;
 - m) het solvabiliteitsonderzoek, met bijzondere aandacht voor afwijkingen door het Vlaams Woningfonds van de gangbare solvabiliteitsmethodiek;

- 4° specifiek voor de huurwaarborglening:
- a) aantal toegekende huurwaarborgleningen;
 - b) gemiddeld ontleend bedrag;
 - c) het aantal wanbetalingen;
 - d) het aantal toegestane uitstel van betalingen.

Het Vlaams Woningfonds dient het rapport jaarlijks uiterlijk op 1 februari in bij het agentschap.

Art. 8. Het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijkse netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek, zoals van kracht na de inwerkingtreding van dit besluit, is van toepassing op de leningsaanvragen waarvan de kredietgever het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening ontvangt vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

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

Matthias DIEPENDAELE