

Besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 78, het laatst gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017;

Gelet op het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld- en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 27 maart 2019;

Gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad, gegeven op xxx;

Gelet op advies xxx van de Raad van State, gegeven op xxx, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 1. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017, wordt punt 5° vervangen door wat volgt:

“5° kredietinstelling: de kredietinstelling, vermeld in artikel 1, §3, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen en beursvennootschappen;”.

Art. 2. In artikel 3 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° een vergunning als kredietgever hebben verkregen bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) als vermeld in artikel VII.159, §1, van het Wetboek van Economisch Recht;”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, e), wordt de zinsnede “artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van verzekeringen” vervangen door de zinsnede “artikel 5, 20°, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen;”;

3° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van verzekeringen” vervangen door de zinsnede “artikel 5, 20°, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen”.

Art. 3. In artikel 4 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007, 14 maart 2008 en 14 december 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

“3° een eigen vermogen hebben van 6.000.000 euro. Een solvabiliteitsratio, berekend als de verhouding van het eigen vermogen op het totale vermogen ($EV/TV * 100$), hebben van minstens 10%;”;

2° punt 4° wordt opgeheven;

3° in punt 14° wordt de zinsnede “10 procent” vervangen door de zinsnede “12%”.

Art. 4. In artikel 5 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2012, wordt de zinsnede “de inschrijving van de vennootschap als hypotheekonderneming overeenkomstig artikel 43, § 1, van de Wet van 4 augustus 1992 op het Hypothecair Krediet” vervangen door de zinsnede “de vergunning als hypothecair kredietgever, vermeld in artikel VII.159 van het Wetboek van Economisch Recht”.

Art. 5. In artikel 8 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2012, worden de woorden “ingeschreven is als hypotheekonderneming” vervangen door de woorden “vergund is als kredietgever”.

Art. 6. In artikel 12 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het woord “kredietinstellingen” vervangen door de zinsnede “kredietinstellingen, die een vergunning hebben verkregen als kredietgever bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) als vermeld in artikel VII.159, §1, van het Wetboek van Economisch Recht”;

2° in paragraaf 2 wordt het woord “kredietinstellingen” vervangen door de zinsnede “kredietinstellingen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.”.

Art. 7. In artikel 14 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2012, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De erkenning wordt van rechtswege ingetrokken:

- 1° als de kredietinstelling ontbonden of vereffend wordt;
- 2° als de kredietinstelling door de Nationale Bank van België niet langer ingeschreven of geregistreerd is als kredietinstelling;
- 3° als de kredietinstelling door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) niet langer vergund is als kredietgever, als vermeld in artikel VII.159, §1, van het Wetboek van Economisch Recht.”.

Art. 8. In hetzelfde besluit worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 19;

2° artikel 20, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen

Art. 9. In artikel 1, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord "ontlener" wordt telkens vervangen door het woord "lener";

2° in punt 9° wordt de zinsnede "in het werkgebied van Vlabinvest APB, opgericht bij het besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013" vervangen door de zinsnede "in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 van de lijst die opgenomen is in de bijlage die bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, is gevoegd";

3° punt 16° wordt vervangen door wat volgt:

"16° een sociale lening voor het behouden van een woning: een lening die voldoet aan de voorwaarden van een sociale lening en die aangegaan wordt ter financiering van:

- a) de vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de koop, de bouw van een bescheiden woning;
- b) een uitonverdeeldheidtrekking van een bescheiden woning."

Art. 10. In artikel 2 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 9, §2, van dit besluit, verleent het Gewest, binnen de plafonds, vermeld in de begrotingsdecreten, ook zijn waarborg voor de aflossing van de hoofdsom en de intresten van de kredieten die aan de kredietmaatschappijen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de kredieten uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning."

Art. 11. In artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, tweede lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“3° de woning is op 31 december van het jaar waarin de lening is gesloten te koop aangeboden op de vastgoedmarkt en is verkocht uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin de lening is gesloten.”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Minstens een van de leners betreft de bescheiden woning binnen twee jaar na de toekenning van de lening en woont erin zolang de gewestwaarborg erop geldt. Met instemming van de uitlener kan de leidend ambtenaar van het agentschap, op verzoek van de lener, in uitzonderlijke gevallen wegens overmacht een afwijking toestaan op de voormelde voorwaarden.”.

Art. 12. Artikel 4 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4. De uitlener ziet erop toe dat is voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3.

De lener legt een verklaring voor aan de uitlener, waarop hij op erewoord bevestigt dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, §1.

In voorkomend geval legt de lener een bewijs voor aan de uitlener dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid.

De erkende kredietmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds consulteren minstens jaarlijks het rijksregister om te verifiëren of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, §2.

De uitlener int ten laste van de lener een vergoeding die 2% bedraagt op het uitstaande kapitaal als de erkende kredietmaatschappij vaststelt dat niet is voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3. Als de lener, in het voorkomend geval, nalaat het bewijs, vermeld in het derde lid, voor te leggen, is niet voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, §1.

De vergoeding, vermeld in het vijfde lid, wordt gestort ten voordele van het Waarborgfonds Sociale Leningen, vermeld in artikel 78, §1, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Als die vergoeding, in voorkomend geval, niet wordt geïnd en gestort ten voordele van het Waarborgfonds Sociale Leningen, vervalt de Gewestwaarborg op de lening.”.

Art. 13. In artikel 5, vierde lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013, wordt het woord “ontlener” vervangen door het woord “lener”.

Art. 14. In artikel 6 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt opgeheven;

2° het woord "ontlener" wordt vervangen door het woord "lener".

Art. 15. In artikel 8 van het hetzelfde besluit wordt het woord "ontleners" vervangen door het woord "leners".

Art. 16. In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 16 maart 2012 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. De Gewestwaarborg, vermeld in artikel 2, eerste lid, slaat op dat gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de woning overtreft.

De termijn van de Gewestwaarborg is beperkt tot de eerste tien jaar van de looptijd van de lening, en vangt aan op het moment van de toekenning van de lening.

De gewestwaarborg dekt de volgende verliezen:

- 1° de verliezen die voortvloeien uit een uitvoerend beslag op het onroerend goed;
- 2° de verliezen die voortvloeien uit een minnelijke verkoop, en de verkoopprijs minstens gelijk is aan de verkoopwaarde zoals die wordt geschat door de afdeling vastgoedtransacties bij de Vlaamse Belastingdienst.

De verliezen, vermeld in het derde lid, komen alleen in aanmerking voor de gewestwaarborg, als het uitvoerend beslag of de minnelijke verkoop, vermeld in het derde lid, heeft plaatsgevonden om de aflossing van de hoofdsom van de inschuld vermeerderd met de intresten te vergoeden, die de uitlener opeisbaar heeft gesteld en geregistreerd heeft in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren conform artikel 5, §1, 1°, c), en 2°, b), van het koninklijk besluit van 23 maart 2017 tot regeling van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren binnen de termijn van tien jaar, vermeld in het tweede lid.

Als het om een aanvullende lening voor de verbouwing van een bescheiden woning gaat, dekt de Gewestwaarborg alleen het gedeelte van die aanvullende lening dat 80% van de aangroei van de verkoopwaarde van de woning overtreft.";

2° in paragraaf 2, vierde lid, worden tussen het woord "verkrijgen" en de woorden "van de waarborg" de woorden "en behouden" ingevoegd;

3° aan paragraaf 2 wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Bij uitwinning dekt de waarborg, vermeld in artikel 2, tweede lid, alleen het uitstaande verlies nadat alle zakelijke en persoonlijke zekerheden bij de gewaarborgde debiteur zijn uitgewonnen."

Art. 17. In artikel 10 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt het woord "ontleners" vervangen door het woord "leners";

2° in paragraaf 3 wordt het woord "ontlener" vervangen door het woord "lener";

3° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

"§4. Als een kredietmaatschappij in gebreke blijft, wordt eerst de opgebouwde provisie, vermeld in artikel 4, 14°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, aangewend, voor een beroep kan worden gedaan op de gewestwaarborg."

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 18. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS