

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 22, § 2, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 9 maart 2012, 31 mei 2013, 19 december 2014 en 14 oktober 2016, artikel 28, §2, ingevoegd bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij de decreten van 29 juni 2007 en 31 mei 2013, artikel 33, § 3, tweede lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 9 maart 2012, artikel 34, §3, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 42, eerste lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 23 december 2011 en 14 oktober 2016, en derde lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, artikel 79, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

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 Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 25 februari 2019;

Gelet op het advies 2019-05 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 14 maart 2019;

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 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Artikel. 1. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 8° opgeheven;

2° in het eerste lid worden punt 11° en 12° vervangen door wat volgt:

“11° persoon ten laste:

- a) het kind dat op de referentiedatum bij de kandidaat-koper gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- b) het kind van de kandidaat-koper dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;

12° inkomen: de som van de volgende inkomsten van de kandidaat-koper en alle personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling;”;

3° in het tweede lid worden de woorden “of niet” vervangen door de woorden “en niet”;

4° in het derde lid wordt de zinsnede “als vermeld in artikel 1” vervangen door de zinsnede “als de voorwaarden die bepaald worden ter uitvoering van artikel 1”;

5° er worden een vijfde tot en met een zevende lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 12°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 12°, a), wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 12°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft."

Art. 2. In artikel 3 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. In deze paragraaf wordt verstaan onder perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-ervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat.

Bij de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd als hij op de referentiedatum aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° het inkomen, of in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het zevende lid, bedragen minimaal 8789 euro en maximaal:
 - a) 35.123 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
 - b) 38.630 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
 - c) 52.679 euro, verhoogd met 3507 euro per persoon ten laste voor anderen;
- 2° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 3° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 4° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

- 5° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;
- 6° hij of een van zijn gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 2° tot en met 5°, hebben ingebracht.

Als de sociale koopwoning of sociale kavel in een gemeente ligt die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 van de lijst die opgenomen is in de bijlage die is gevoegd 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, mag in afwijking van het tweede lid, 1°, het inkomen, of in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het zevende lid, op de referentiedatum niet meer bedragen dan:

- 1° 36.795 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 40.469 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 55.187 euro, verhoogd met 3674 euro per persoon ten laste voor anderen.

Met behoud van de toepassing van het vijfde lid, worden voor de toepassing van het tweede en het derde lid de gezinsleden die de sociale koopwoning of de woning op de sociale kavel niet mee zullen kopen en niet mee zullen bewonen, niet mee in aanmerking genomen.

In afwijking van het tweede lid, 2°, 3°, 4° en 5°, kan de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd worden als:

- 1° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 2° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 3° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;

- 4° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Als het vijfde lid van toepassing is, moet de kandidaat-koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, een jaar na het verlijden van de aankoopakte van de woning of kavel voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het tweede lid. Als ze daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren, kunnen ze de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.

Als het inkomen minder dan 8789 euro bedraagt, worden de inkomsten, vermeld in artikel 1, eerste lid, 12°, van drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking genomen.”;

2° paragraaf 4 en 5 worden vervangen door wat volgt:

“§4. Bij de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder wordt de kandidaat-koper beschouwd als woonbehoefstig als hij op de referentiedatum voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. Paragraaf 1, vierde, vijfde en zesde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

§5. De kandidaat-koper, vermeld in paragraaf 1 en 4, kan bewijzen dat hij voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, met een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland.”;

3° in paragraaf 6, eerste lid, wordt de zinsnede “De voorwaarden in paragraaf 1, 2°, en 3°, en paragraaf 4” vervangen door de zinsnede “De onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 4”;

4° in paragraaf 6, eerste lid, worden punt 1°, 4° en 5° opgeheven;

5° in paragraaf 6, tweede lid, wordt de zinsnede “de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2°, 4° en 5°” vervangen door de zinsnede “het geval, vermeld in het eerste lid, 2°”;

6° aan paragraaf 6, tweede lid, wordt de volgende zin toegevoegd:

“Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.”.

Art. 3. In artikel 7/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt de zinsnede „, sociale huurwoningen” telkens opgeheven.

Art. 4. Artikel 8 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 en 3 februari 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 8. Als sociale koopwoningen, ondanks voldoende publiciteit, niet verkocht kunnen worden aan de personen die voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, §1, binnen een jaar na de eerste verwittiging, vermeld in artikel 7, §1, tweede lid, van bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd, kunnen ze verhuurd worden conform titel VII van de Vlaamse Wooncode. Ze kunnen daarvoor in beheer genomen worden door een andere sociale huisvestingsmaatschappij of een erkend sociaal verhuurkantoor of daarvoor verkocht worden aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij, een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in artikel 2bis van de Vlaamse Wooncode, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, het Vlaams Woningfonds, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een OCMW-vereniging. Eventuele subsidies hoeven in die gevallen niet terugbetaald te worden aan het Vlaamse Gewest.”.

Art. 5. Artikel 9 van hetzelfde besluit, opgeheven door het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“Art. 9. §1. In dit artikel wordt onder de bevoegde overheden en instellingen verstaan:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

§2. Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van

persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd, vraagt de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, op.

§3. Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-koper of koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen een week na de mededeling reageren.

§4. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW benoemt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

Art. 6. In artikel 2, vierde lid, van bijlage I bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 4° wordt vervangen door wat volgt:

“4° de geboortedatum;”;

2° punt 8° wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, verkrijgt, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;”.

Art. 7. In artikel 5, §1, tweede lid, van bijlage I bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de woorden “het register” vervangen door de woorden “al haar inschrijvingsregisters”.

Art. 8. In artikel 2, vierde lid, van bijlage II bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 4° wordt vervangen door wat volgt:

“4° de geboortedatum;”;

2° punt 8° wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, verkrijgt, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;”.

Art. 9. In artikel 5, §1, tweede lid, van bijlage II bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de woorden “het register” vervangen door de woorden “al haar inschrijvingsregisters”.

Art. 10. In artikel 1, tweede lid, van bijlage III bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt tussen de woorden “openbaar verkocht” en de woorden “De verkoopprijs” de zinsnede “en kunnen toegewezen worden aan de hoogste bidder, ook al levert dat niet de venale waarde op” ingevoegd.

Art. 11. In artikel 2, §1, eerste lid, van bijlage III bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt de zin “Als het een leningskrediet van de VMSW betreft, wordt de vervroegde terugbetaling van de lening bij verkoop door de VMSW geboekt op de datum waarop de verkoopakte wordt verleden.” opgeheven.

Art. 12. In artikel 3, derde lid, van bijlage III bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden tussen het woord “tweede” en het woord “lid” de woorden “en vierde” ingevoegd.

Art. 13. Aan artikel 8, eerste lid, van bijlage IV bij hetzelfde besluit wordt de zinsnede “en kunnen worden toegewezen aan de hoogste bidder, ook al levert dat niet de venale waarde op” toegevoegd.

Art. 14. Aan artikel 10, eerste lid, van bijlage IV bij hetzelfde besluit wordt de zinsnede “en kunnen worden toegewezen aan de hoogste bidder, ook al levert dat niet de venale waarde op” toegevoegd.

Art. 15. In artikel 1 van bijlage VI bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "een van de wettelijke erfgenamen" vervangen door de zinsnede " , bij het overlijden van de persoon of personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, een van de erfgenamen";;

2° in het tweede lid worden tussen het woord "koper" en het woord "die" de woorden "of de erfgenaam" ingevoegd;

3° in het derde lid worden tussen het woord "koper" en het woord "leeft" de woorden "of de erfgenaam" ingevoegd.

Art. 16. In artikel 5 van bijlage VI bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 en 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° hij bewoont de woning, vermeld in punt 1°, persoonlijk gedurende tien jaar die ingaat op de datum van de voorlopige oplevering van de woning en hij vervreemdt de sociale kavel en de woning die erop gebouwd is, gedurende die termijn niet en staat er geen zakelijk recht op af. Het persoonlijk bewonen gebeurt door minstens een van de personen die de sociale kavel hebben gekocht, of, bij het overlijden van de persoon of personen die de sociale kavel hebben gekocht, door een van de erfgenamen."

2° in het derde lid wordt het woord "koper" telkens vervangen door de woorden "koper of de erfgenaam";

3° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de koper de sociale kavel voor of tijdens het oprichten van de woning op de sociale kavel vervreemdt, geldt de volgende regeling: als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding die gelijk is aan minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden in de authentieke akte vermeld."

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van 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

Art. 17. In artikel 1 van 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, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 en 27 november 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden "zullen betrekken" vervangen door de zinsnede "zullen betrekken, met uitzondering van de personen ten laste";

2° in het eerste lid wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° inkomen: de som van de volgende inkomsten van de referentiepersoon, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- 1° het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- 2° het leefloon;
- 3° de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- 4° de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling;";

3° in het eerste lid wordt punt 5° opgeheven;

4° in het eerste lid, 7°, wordt het woord "wederopneembare" opgeheven;

5° in het eerste lid wordt punt 8° vervangen door wat volgt:

"8° leningsaanbod: het aanbod, vermeld in artikel VII.127, §3, van het Wetboek van Economisch Recht;";

6° in het eerste lid wordt punt 12° vervangen door wat volgt:

"12° persoon ten laste:

- a) het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- b) het kind van de referentiepersoon dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;";

7° in het eerste lid, 13°, wordt punt b) opgeheven;

8° in het eerste lid, 13°, c), wordt tussen het woord "voor" en de woorden "de tiende" de zinsnede "de vijfde," ingevoegd;

9° in het eerste lid wordt punt 14° vervangen door wat volgt:

"14° referentiepersoon: naargelang het geval de aanvrager bij het aangaan van de lening of de ontlening en de natuurlijke persoon of personen die het beleende onroerend goed betrekken, met uitzondering van de personen ten laste;";

10° in het eerste lid, 16°, worden de woorden "geraamde waarde bij vrijwillige verkoop van de bouwgrond of kavel of" opgeheven;

11° in het eerste lid wordt punt 17° opgeheven;

12° in het tweede lid worden de woorden "of niet" vervangen door de woorden "en niet";

13° tussen het tweede en derde lid worden drie leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 3°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.";

14° in het bestaande derde lid, dat het zesde lid wordt, wordt de zinsnede "de voorwaarden, vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°" vervangen door de zinsnede "dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald worden ter uitvoering van artikel 1, eerste lid, 22°, c)".

Art. 18. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt een artikel 1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 1/1. In dit artikel wordt verstaan onder toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

De lening is onderworpen aan de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4 en titel 5 van het Wetboek van Economisch Recht, als dit besluit niet afwijkt van die bepalingen.

De kredietgever is onderworpen aan de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 4 van het Wetboek van Economisch Recht, als dit besluit niet afwijkt van die bepalingen. De kredietgever wordt voor de toepassing van dit besluit erkend als kredietgever inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.159, §2, van het Wetboek van Economisch Recht, en staat onder toezicht van de toezichthouder.

De VMSW kan maximaal twee kredietbemiddelaars aanwijzen die hun maatschappelijke zetel hebben gevestigd in hetzelfde bestuurlijke arrondissement.

Met behoud van de toepassing van het vierde lid kan de VMSW een sociale huisvestingsmaatschappij die daarom verzoekt, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° ze is financieel gezond;

- 2° haar personeel voldoet aan de vereisten over de beroepskennis, de geschiktheid en de professionele betrouwbaarheid;
- 3° ze voert de kredietbemiddeling uit conform de samenwerkingsovereenkomst, vermeld in het zesde lid;
- 4° ze beschikt over de infrastructuur die nodig is om de aanvragers op een klantvriendelijke wijze te ontvangen, met vrijwaring van hun privacy.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij die gemachtigd wordt om op te treden als kredietbemiddelaar, sluiten een samenwerkingsovereenkomst die de praktische afspraken over de voorwaarden, vermeld in het vijfde lid, bevat. De raad van bestuur van de VMSW stelt een model van samenwerkingsovereenkomst vast.

De kredietbemiddelaar wordt voor de toepassing van dit besluit erkend als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Wetboek van Economisch Recht, en staat onder toezicht van de toezichthouder.”.

Art. 19. Artikel 2 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013 en 3 februari 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2. De kredietgever is ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen toe te staan voor de financiering van een of meer verrichtingen, vermeld in artikel 79, §2, van de Vlaamse Wooncode. Een lening voor de aankoop op plan van een op te bouwen of in opbouw zijnde woning wordt beschouwd als een lening voor de aankoop van een woning.

Een lening voor de aankoop of het behoud van de gezinswoning in geval van een echtscheidingsprocedure of een beëindiging van de samenwoning, of voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning kan worden toegestaan als de verkoopwaarde van de woning, eventueel na het uitvoeren van de beleende werken, niet hoger is dan 200.000 euro.

Als er op de referentiedatum bij het aangaan van de lening personen ten laste zijn, wordt het bedrag, vermeld in het tweede lid, op de volgende wijze verhoogd:

- 1° 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de derde persoon ten laste;
- 2° 10.000 euro per persoon ten laste die jonger is dan zes jaar.

In afwijking van het tweede lid geldt de maximale verkoopwaarde niet als de lening wordt aangegaan om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen in geval van echtscheiding of beëindiging van de samenwoning en op voorwaarde dat de over te nemen woning is gefinancierd met een lening bij de kredietgever.

Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, met inbegrip van de grond, exclusief BTW, verhoogd met de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief BTW, niet hoger is dan 200.000 euro.

Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning en het in erfpacht nemen van de grond kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, verhoogd met enerzijds de erfpachtvergoeding die wordt betaald bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst, exclusief registratierechten, en anderzijds de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro. Als er in de erfpachtovereenkomst een aankoopoptie is opgenomen, geldt bijkomend dat de aankoopoptie ten vroegste tien jaar na het sluiten van de erfpachtovereenkomst mag worden gelicht, om in aanmerking te komen voor een lening.

Een lening voor de aankoop van een woning onder het btw-stelsel kan worden toegestaan als de verkoopwaarde van de woning, eventueel na het uitvoeren van de beleende werken, niet hoger is dan 200.000 euro.

Als er op de referentiedatum bij het aangaan van de lening personen ten laste zijn, wordt het bedrag, vermeld in het vijfde, zesde en zevende lid, op de volgende wijze verhoogd:

- 1° 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de eerste persoon ten laste;
- 2° 10.000 euro per persoon ten laste die jonger is dan zes jaar.

De bedragen, vermeld in dit artikel, worden verhoogd met 10% als de woning ligt in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 van de lijst die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd. Als de gemeente is opgenomen in cluster 2 van de voormelde lijst, worden de bedragen, vermeld in dit artikel, verhoogd met 20%.

Voor de vaststelling van de lijst van gemeenten, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd, wordt per gemeente een liggingscoëfficiënt vastgesteld op basis van de gegevens van de verkoopprijzen van woningen afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën van het jaar 2011. Aan de hand van die liggingscoëfficiënten worden de gemeenten in clusters verdeeld. Vijfjaarlijks, en voor het eerst in 2022, actualiseert de minister de lijst van gemeenten op basis van de meest recente beschikbare gegevens.

De bedragen, vermeld in dit artikel, worden gekoppeld aan de index, zoals berekend en gepubliceerd door de Associatie van Belgische Experten (ABEX) op de website www.abex.be, hierna ABEX-index te noemen, van november 2012. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ABEX-index van de maand november, die aan de aanpassing voorafgaat, en afgerond naar het hogere honderdtal.”.

Art. 20. In artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Het bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan een combinatie van de volgende elementen:

- 1° de koopprijs van de beleende woning, in voorkomend geval inclusief btw en registratierechten, en notariskosten;

- 2° de erfpachtvergoeding, vermeld in artikel 2, zesde lid, inclusief de registratierechten en notariskosten;
- 3° de kostprijs van de beleende werkzaamheden, inclusief BTW, of, als die lager is, de door de kredietgever geraamde waarde van de werken, als het gaat om het renoveren, verbeteren of aanpassen van een woning, te verhogen met de notariskosten;
- 4° de som van de bedragen van de schulden, inclusief de wederbeleggingsvergoeding, als het gaat om de terugbetaling van schulden voor het behoud van de gezinswoning in geval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning, te verhogen met de registratierechten en notariskosten.”;

2° in het tweede lid wordt het woord “bovendien” opgeheven;

3° in het tweede lid worden de woorden “na de werken” vervangen door de woorden “na het uitvoeren van de beleende werken”.

Art. 21. In artikel 5 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht;

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Het inkomen van de aanvrager, in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het derde lid, mogen op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet meer bedragen dan:

- 1° 35.123 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 38.630 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 12°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 52.679 euro voor andere personen, verhoogd met 3507 euro per persoon ten laste.”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Als de woning waarop de lening betrekking heeft, in een gemeente ligt die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 van de lijst, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd, mag in afwijking van het eerste lid, het inkomen van de aanvrager, en in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het derde lid, op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet meer bedragen dan:

- 1° 36.795 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 40.469 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 12°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 55.187 euro voor andere personen, verhoogd met 3674 euro per persoon ten laste.”;

3° in het derde lid wordt het woord “eerste” vervangen door het woord “tweede”;

4° in het derde lid wordt het woord “zevende” vervangen door het woord “zesde”.

Art. 22. Artikel 6 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6. Uiterlijk bij de ondertekening van de leningsakte voldoet de aanvrager aan al de volgende voorwaarden:

- 1° hij heeft geen woning, bouwgrond of kavel volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik;
- 2° hij heeft geen woning, bouwgrond of kavel, die hij volledig of gedeeltelijk in erfpacht heeft gegeven of waarop hij volledig of gedeeltelijk een recht van opstal heeft gegeven;
- 3° hij heeft geen woning, bouwgrond of kavel volledig of gedeeltelijk in erfpacht genomen of er volledig of gedeeltelijk een opstalrecht op gekregen;
- 4° hij heeft geen woning, bouwgrond of kavel, die hij volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;
- 5° hij is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht.

Als de aanvrager een bouwgrond, kavel of een andere woning gedeeltelijk in volle eigendom ten kosteloze titel heeft verworven of een sociale koopwoning aankoopt, is het eerste lid niet van toepassing.

Elke aanvrager die eigenaar is of wordt van de woning waarop de lening betrekking heeft, ondertekent de leningsakte als ontlener."

Art. 23. In artikel 7, eerste lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zin "De minister bevoegd voor Wonen en de minister bevoegd voor Financiën en Begroting bepalen gezamenlijk de methode die wordt gehanteerd bij de berekening van de solvabiliteit" wordt vervangen door de zin "De minister en de minister bevoegd voor de financiën en de begrotingen bepalen na mededeling aan de Vlaamse regering gezamenlijk de methode die wordt gehanteerd bij de berekening van de solvabiliteit";

2° de zin "De huidige methode is een minimale basis voor het door de instellingen uit te werken intern solvabiliteitsreglement, waarbij ze rekening houden met het terugbetalingsrisico van de ontlener." wordt opgeheven.

Art. 24. In artikel 8 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 en 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid opgeheven;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet van de lening is het eindresultaat van de volgende berekeningen:

- 1° de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening wordt vermenigvuldigd met het inkomen, in voorkomend geval met de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform artikel 5, derde lid, en dan gedeeld door het bedrag van 40.000 euro, met toepassing van de indexatie, vermeld in artikel 5, vierde lid, en afgerond naar de dichtstbij liggende vierde decimaal;
- 2° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt per persoon ten laste verminderd met 10% van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening;
- 3° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt verminderd met 5% van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, als de woning gelegen is op het grondgebied van een gemeente die is opgenomen in cluster 1 van de lijst die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd. Als de gemeente is opgenomen in cluster 2 van de voormelde lijst, wordt het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, verminderd met 10% van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening.

Het resultaat van de berekening, vermeld in het eerste lid, wordt afgerond naar het eerst hogere 0,10 procentpunt en mag nooit hoger zijn dan vier derde van de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, en nooit lager dan twee derde van diezelfde referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal. De aldus berekende rentevoet van de lening mag nooit lager zijn dan 2%.

Op basis van die jaarrente wordt de maandrente berekend en afgerond naar de dichtstbij liggende vierde decimaal.

De oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet wordt vermeld in de leningsakte.”;

3° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “2, 4°” vervangen door de zinsnede “2, eerste lid, 2°”;

4° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

“§4. Vijfjaarlijks en voor de eerste keer op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte, wordt de op de lening toegepaste rentevoet herberekend op de wijze, vermeld in paragraaf 2. Bij de vijfjaarlijkse herberekeningen wordt het gemiddelde inkomen berekend over een periode van vijf jaar, die ingaat het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat. Als het inkomen in een of meer van voormelde jaren nihil bedroeg, wordt dat niet in dat gemiddelde inkomen meegerekend. Bij de berekening van dat gemiddelde inkomen wordt rekening gehouden met de gezinstoestand zoals die vastgesteld wordt op de referentiedatum bij de vijfjaarlijkse herberekening. Met een vermindering van het aantal kinderen ten laste door overlijden wordt geen rekening gehouden.”;

5° in paragraaf 5 wordt de zinsnede “3 en” opgeheven.

Art. 25. Artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 en 3 februari 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 9. De duur van de lening bedraagt ten hoogste 300 maanden. In afwijking daarvan kan de looptijd van de lening maximaal 360 maanden bedragen als de ontlenaar onvoldoende solvabel is om de gevraagde lening af te betalen binnen 300 maanden. In dat geval wordt de looptijd van de lening als volgt vastgesteld: er wordt berekend wat het minimumaantal maanden is opdat de sociale ontlenaar wel solvabel is en dat resultaat wordt omgezet in jaren en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De lening moet bovendien volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontlenaar 75 jaar wordt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid mag de duur van de lening, vermeld in artikel 2, zesde lid, niet meer bedragen dan twee derde van de duur van de erfpachtovereenkomst.

De ontlenaar gaat een brandverzekering aan voor de nieuwbouwwaarde van de woning waarop de kredietgever een hypotheek neemt en houdt haar in stand zolang de woning beleend is door de kredietgever.

Als de ontlenaar geen brandverzekering voor de nieuwbouwwaarde heeft, zendt de kredietgever een aanmaning waarin wordt gewezen op de verplichting, vermeld in het derde lid. Als de ontlenaar zijn verplichting niet nakomt, treedt de kredietgever in de plaats van de ontlenaar als het openstaande saldo van de lening meer dan 50.000 euro bedraagt. De kredietgever vordert de premie voor de brandverzekering terug bij de ontlenaar.

De aflossing van de lening wordt gewaarborgd door de inschrijving van een hypotheek voor alle sommen op het onroerend goed waarop de lening betrekking heeft. Die hypotheek is in eerste rang in geval van aankoop. De hypothecaire hoofdsom dekt alle schulden bij de kredietgever.

De leningen met een hypotheek in lagere rang, toegestaan door de kredietgever, mogen niet meer bedragen dan het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na uitvoering van de beleende werken, en de som van de bedragen van de hypotheeken in hogere rang.

Bij wanbetaling rekent de kredietgever de volgende nalatigheidsintrest aan. Op het onbetaalde kapitaal wordt een nalatigheidsintrest pro rata temporis berekend tegen de periodieke rentevoet van het krediet, vermeerderd met een periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25%. Die verwijlrenten lopen vanaf de datum van wanbetaling tot de effectieve terugbetaling. Een maand na de wettelijke ingebrekestelling door de kredietgever wordt het saldo op het tijdstip van de wanbetaling vermenigvuldigd met de periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25%.

De procedures die bepalen hoe de kredietgever omgaat met de boekhoudkundige verwerking van dubieuze vorderingen en de procedure die wordt gevolgd bij wanbetaling van de ontlenaar, worden vastgesteld door de raad van

bestuur van de kredietgever en meegedeeld aan de minister en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen.

Op gemotiveerd verzoek van de ontlener kan de kredietgever om sociale, medische of economische redenen een hypotheekoverdracht toestaan, op voorwaarde dat de nieuwe woning voldoet aan de voorwaarden over de maximale verkoopwaarden, vermeld in artikel 2. In voorkomend geval wordt de netto-opbrengst van de verkoop aangewend als gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening.

In het negende lid wordt verstaan onder netto-opbrengst van de verkoop: de opbrengst van de verkoop van het pand dat door de ontlener wordt verlaten, verminderd met de aankoopprijs van het pand, in voorkomend geval inclusief btw, dat de ontlener zal betrekken en in voorkomend geval verminderd met de registratiebelasting of registratierechten en de notariskosten voor de aankoop van het pand dat de ontlener zal betrekken, en ten slotte verminderd met een bedrag van 5000 euro.”.

Art. 26. In artikel 10 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “vermeld in” vervangen door de woorden “die vastgesteld worden met toepassing van”;

2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De renovatiewerkzaamheden, vermeld in het eerste lid, worden uitgevoerd binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de leningsakte. De kredietgever kan die termijn verlengen bij overmacht. Als de werken niet uitgevoerd worden binnen de toegestane termijn of als de woning na de uitvoering van die werken niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, die vastgesteld worden met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, wordt de lening door de kredietgever vervroegd opgeëist.”;

3° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zinsnede “of voor een nieuwbouw,” opgeheven”;

4° het bestaande derde lid wordt opgeheven.

Art. 27. In artikel 11 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Zolang de lening niet integraal is terugbetaald, bewoont minstens één van de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk. Als de woning niet langer bestemd is als hoofdverblijfplaats van een van de ontleners, wordt de lening voortgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de leningsakte en die wordt gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten.”;

2° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

“De kredietgever kan een uitzondering toestaan op de plicht tot persoonlijke bewoning, vermeld in het tweede lid, om gewichtige redenen van overmacht. De plicht tot persoonlijke bewoning geldt niet tijdens de duur van de uitvoering van de beleende renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerken.”;

3° het vierde en het vijfde lid worden opgeheven.

Art. 28. In artikel 12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen het woord “kredietgever” en de woorden “op diens vraag” de woorden “bij de aanvraag van de lening” ingevoegd;

2° in het eerste lid worden tussen het woord “bezorgt” en de zinsnede “, wordt” de woorden “of als die gegevens onjuist zijn” ingevoegd;

3° tussen het eerste en tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De ontlener bezorgt de kredietgever bij de herziening van de rentevoet op diens vraag alle noodzakelijke gegevens over zijn gezinssamenstelling en zijn inkomen. Als de ontlener die gegevens niet bezorgt, wordt de lening voortgezet tegen de referentierentevoet, die wordt vermeld in de leningsakte en die wordt gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten.”;

4° het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt:

“Als tijdens de duur van de lening blijkt dat de ontlener te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, wordt de lening vervroegd opgeëist.”.

Art. 29. Artikel 13 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 13. De kredietgever staat, op verzoek van de ontlener, een korting op de rentevoet toe voor alle hypothecaire leningen die hij heeft verstrekt, zonder dat de rentevoet met korting minder mag bedragen dan vier derde van de referentierentevoet die van toepassing is op de datum waarop de kredietgever een schriftelijk of digitaal voorstel bezorgt aan de ontlener. De rentevoet met korting mag nooit lager zijn dan 2%. Die rentevoet na de korting is een vaste rentevoet voor de resterende looptijd van de lening. De kredietgever rekent bij het toestaan van die korting een vergoeding aan die gelijk is aan de interest van drie maanden op het openstaande saldo van de lening, berekend aan de rentevoet zonder korting, te verhogen met de dossierkosten. Als de woning waarop de lening betrekking heeft, niet persoonlijk wordt bewoond door de ontlener, kan er geen korting worden toegestaan. Een korting op de rentevoet kan ook niet worden toegestaan binnen de eerste 24 maanden na het sluiten van de lening of als de ontlener een betalingsachterstand heeft opgelopen.”.

Art. 30. Artikel 16 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 16. §1. In dit artikel wordt verstaan onder bevoegde overheden en instellingen, vermeld in paragraaf 1 en in het eerste lid:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd, vraagt de kredietgever bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, op.

§2. Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet de kredietgever een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de aanvrager gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen blijkt dat de aanvrager niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de aanvrager. Die kan dan binnen een week na de mededeling reageren.

§3. De kredietgever coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de kredietgever uitgewisseld worden. De kredietgever mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De kredietgever benoemt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

Art. 31. Aan hetzelfde besluit wordt een bijlage toegevoegd, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017

Art. 32. In artikel 1, 14°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 wordt een punt c) toegevoegd, dat luidt als volgt:

“c) het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid;”.

Art. 33. In artikel 3 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het woord “woningen” vervangen door de zinsnede “woningen en bescheiden huurwoningen,”;

2° in paragraaf 1 wordt tussen het tweede en het derde lid, een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor een bouw- of investeringsverrichting van sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen, is enkel het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in het tweede lid, 4°, van toepassing.”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt het woord “woningen” vervangen door de zinsnede “huurwoningen,”.

Art. 34. In artikel 8 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “sociale of bescheiden huur- of koopwoningen” worden telkens vervangen door de woorden “sociale huur- of koopwoningen of bescheiden huurwoningen”;

2° in paragraaf 2 wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° de omzetting van sociale koopwoningen naar sociale huurwoningen.”.

Art. 35. In artikel 9, § 1, derde lid, 3°, van hetzelfde besluit worden de woorden “bescheiden huur- of koopwoningen of kavels” vervangen door de woorden “bescheiden huurwoningen”.

Art. 36. In artikel 12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 7°, wordt de zinsnede “, uitgezonderd de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen” opgeheven;

2° tussen vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Een bouw- of investeringsverrichting van sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen dat deel uitmaakt van een project waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmering, wordt automatisch opgenomen op de korte termijnplanning, vermeld in onderafdeling 3, en doorloopt alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in onderafdeling 4.”;

3° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt de zinsnede “, uitgezonderd de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen” opgeheven.

Art. 37. In artikel 21, §1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor een bouw- of investeringsverrichting van sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen verklaart de initiatiefnemer dat het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen gevolgd werd bij de basisaanbesteding en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd.”;

2° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde”.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 38. Zolang de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen, na mededeling aan de Vlaamse Regering, de berekeningsmethode voor de solvabiliteit, vermeld in artikel 7 van 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, zoals van kracht na de datum van inwerkingtreding van dit besluit, nog niet hebben bepaald, is het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijks netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek van toepassing.

Art. 39. In afwijking van artikel 59, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen komen de koper van een sociale koopwoning of een sociale kavel of, bij het overlijden van de koper, een van de erfgenamen, de verbintenissen, vermeld in artikel 1 en 5 van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, na, zoals van kracht na de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 40. Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, gelden de onroerende bezitsvoorwaarden voor de toewijzing van een sociale koopwoning of een sociale kavel, vermeld in artikel 3, §1, eerste en tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, nog gedurende een

jaar na de datum van inwerkingtreding van dit besluit. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, en waarvoor toepassing werd gemaakt van de uitzonderingen, vermeld in artikel 3, §6, eerste lid, 1^o, 4^o en 5^o van het besluit, vermeld in het eerste lid, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, blijven de uitzonderingen ook gelden bij de toewijzing van de sociale koopwoning of sociale kavel. De kandidaat-kopers moeten in dat geval de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw, waarvoor de uitzondering gold, verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, en waarvoor toepassing werd gemaakt van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, van het besluit, vermeld in het eerste lid, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, blijven die verhoogde inkomensgrenzen ook gelden bij de toewijzing van de sociale koopwoning of sociale kavel.

Voor de personen die met toepassing van het eerste, tweede of derde lid een sociale koopwoning of sociale kavel krijgen toegewezen, geldt de onroerende eigendomsvoorwaarde voor het in aanmerking komen voor een sociale lening, vermeld in artikel 6 van 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, niet.

Art. 41. De verrichtingen voor sociale koopwoningen die vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit opgenomen zijn in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 1, 21^o, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, worden op datum van inwerkingtreding van dit besluit opgenomen op de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 1, 17^o, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

Art. 42. Voor de leningen die op de datum van inwerkingtreding van dit besluit al een herziening hebben gekregen overeenkomstig artikel 13 van 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 kunnen toestaan, zoals van kracht voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit, kan bij de volgende herziening de rentevoet vastgelegd worden voor de resterende looptijd van de lening aan de referentierentevoet die van toepassing is op de datum van de herziening, verhoogd met 1 procentpunt. Die rentevoet mag niet lager zijn dan 2%. Er kan geen korting op de rentevoet worden toegestaan als de ontleners een betalingsachterstand heeft opgelopen.

Voor de leningen die de kredietgever heeft verstrekt en de aanvragen waarvan het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening door de kredietgever of door de instantie die de lening lokaal aanbiedt, werd ontvangen vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, blijven de bepalingen van 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 kunnen toestaan, gelden zoals van toepassing vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, met dien verstande dat in afwijking daarvan artikel 9, vierde en zevende lid en

artikel 11, tweede lid, van het vermelde besluit, zoals van kracht na de datum van inwerkingtreding van dit besluit van toepassing zijn.

Art. 43. Dit besluit treedt in werking op 1 september 2019.

Art. 44. 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