



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

LENINGEN VOOR AANKOOP OF BOUW

Reglement voor het toekennen van bijkomende leningen bij onderhandse akte voor het bouwen en aankopen van een woning

Artikel 1

Binnen de perken van de goedgekeurde begrotingskredieten kan een bijkomende lening toegekend worden aan personen die een hoofdlening aangaan bij een kredietinstelling met het oog op het bouwen of aankopen van een woning, volledig bestemd voor de huisvesting van de aanvragers. De woning dient gezond of verbeterbaar te zijn, alsook aangepast aan de noden van het gezin.

Art. 2 Voorwaarden te vervullen door de aanvragers

- Niet over de volledige eigendom of het volledige vruchtgebruik beschikken van andere onroerende goederen, waarvan het totaal kadastraal inkomen hoger ligt dan 125 euro.
- Bij het kredietorganisme de maximumlening verkrijgen die hen kan worden toegekend in het kader van zijn reglementering. Deze lening moet daarenboven ten minste 60 % bedragen van de geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed (grond inbegrepen).
- Het bedrag van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de aanvragers van het derde jaar dat de aanvraag voorafgaat mag niet hoger liggen dan de maxima waarvan sprake in bijlage 1.
- De aanvragers moeten na aftrek van de te betalen maandelijkse aflossingen voor de verschillende leningen minstens beschikken over volgend inkomen:
 - 670 euro voor 1 persoon
 - 830 euro voor 2 personen
 - 980 euro voor 3 personen
 - 1.130 euro voor 4 personen
 - 1.290 euro voor 5 personen
 - + 130 euro per bijkomend kind ten laste.

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing en afgerond naar het dichtstbijzijnde eurotial (inkomen x nieuw indexcijfer/oud indexcijfer).

Art. 3 Voorwaarden waaraan de woning moet voldoen

- De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed (grond inbegrepen) zal de gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen van de voorbijaande drie jaar niet mogen overschrijden.

De gemeenten van Vlaams-Brabant worden ieder jaar ingedeeld in 4 klassen, zoals bepaald in bijlage 2, aan de hand van de gemiddelde verkoopprijzen van woonhuizen van de voorgaande jaren.

Wat de totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het onroerend goed betreft die dient in aanmerking genomen te worden, zal de deputatie zich steunen op de schatting van de organisatie die de hoofdlening toestond.

Voor gezinnen met minstens 3 kinderen ten laste en gezinnen met een gehandicapte wordt de maximum geschatte waarde met 12.400 euro verhoogd.

- Komen niet in aanmerking:
 - onbewoonbare woningen
 - gebouwen van de horecasector
 - gebouwen waarvan meer dan 30 m² bestemd is voor de uitoefening van een beroep of voor handel drijven.
- De woning moet gelegen zijn op het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant.

Art. 4 Modaliteiten van de lening

- De leningsaanvraag moet op het daartoe bestemde formulier, vergezeld van de vereiste documenten, ingediend worden per aangetekende brief binnen een termijn van 3 maanden na de ondertekening van de akte der hoofdlening voor de aankoop van een woning en binnen een termijn van 18 maanden na de ondertekening der akte van hoofdlening indien het bouwen betreft. De poststempel zal als bewijs gelden. Het voornoemd formulier kan bij gewone aanvraag verkregen worden bij het provinciebestuur.
- Het **maximumbedrag** van de lening bedraagt **20.000 euro**.

De lening wordt als volgt berekend:

het verschil tussen de geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed (grond inbegrepen) en het bedrag van de aangegane leningen.

Indien echter, in geval van aankoop van een onroerend goed, de aankoopprijs vermeerderd met de aankoopkosten lager is dan de geschatte waarde in gedwongen verkoop wordt het maximumbedrag van de lening als volgt berekend:

het verschil tussen de aankoopprijs vermeerderd met de aankoopkosten en het nettobedrag der aangegane leningen.

De som van de toegekende leningen (provincielening inbegrepen) mag niet meer bedragen dan 100 % van de aankoopkosten (aankoopprijs + kosten akte van aankoop) of 100 % van de totale bouwkosten.

Voor gezinnen met minstens 3 kinderen ten laste en gezinnen met een gehandicapte, wordt het **maximumbedrag** van de lening op **22.500 euro** gebracht.

- Het totaal van de toegekende provinciale tegemoetkomingen inzake huisvesting (lening aankoop of nieuwbouw + lening voor werken) zal voor eenzelfde persoon echter het bedrag van **35.000 euro** niet mogen overschrijden (**40.000 euro** voor gezinnen met 3 kinderen ten laste of met een gehandicapte).
- Het toe te kennen leningsbedrag mag niet lager liggen dan **2.500 euro**.
- De leningen worden toegekend tegen een **intrestvoet van 2 %**. De inkomstengrens wordt bepaald zoals in de bijlage 1.

De vastgestelde intrestvoet voor elk individueel leningscontract blijft ongewijzigd gedurende de hele leningsduur.

De intrestvoet die door de provincie Vlaams-Brabant wordt aangerekend voor nieuw af te sluiten leningscontracten wordt ieder jaar op 1 januari vastgesteld volgens de volgende indexeringsformule:

g = gemiddelde van de referte-indexen E (lineaire obligaties 5 jaar) van de voorbije zes maanden, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad door de Controledienst van de Verzekeringen krachtens artikel 9 § 1 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet

v = van kracht zijnde intrestvoet

r = van kracht zijnde referte-index

i = nieuw berekende intrestvoet

formule: $i = \frac{v \times g}{r}$

De effectief door de provincie aan te rekenen intrestvoet wordt slechts aangepast indien het verschil tussen v (van kracht zijnde intrestvoet) en i (nieuw berekende intrestvoet) minstens 0,50 % bedraagt.”

- De duur van de lening zal naar keuze van de lener vastgesteld worden zonder dat evenwel de duur van 20 jaar mag worden overschreden en op dergelijke wijze dat de lening volledig afbetaald is op het ogenblik dat de lener de leeftijd van 60 jaar bereikt.
- Alle vervroegde terugbetalingen zullen toegelaten worden en zullen naar goedgevonden van de lener kunnen gebeuren. Zij zullen aanzien worden als gedaan zijnde op het einde van het jaar en zullen aanleiding geven tot een vermindering van de duur van het contract, terwijl de maandelijkse afbetalingen zoals tevoren vastgesteld blijven.
- De leningen zullen aan de provincie terugbetaald worden door middel van vaste annuïteiten welke de intrest en de progressieve afbetalingen van het kapitaal zullen omvatten en betaalbaar zijn bij middel van gelijke twaalfden tussen de vijfde en de tiende van elke maand. De eerste maandelijkse storting zal verschuldigd zijn op, en het geleende kapitaal zal intrest voortbrengen vanaf de eerste van de maand volgend op een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de leningakte. De provincie zal op naam van de leners een rekening openen die zal gedebiteerd worden met het geleend kapitaal en gecrediteerd worden met de gedane terugbetalingen.

Op 31 december van elk jaar zal het debet verhoogd worden met de voor het verlopen jaar verschuldigde intresten, de rekening zal worden vastgesteld en afgesloten en het saldo opnieuw worden overgedragen.

Voor het berekenen van de intresten zullen de terugbetalingen beschouwd worden als gedaan zijnde op het einde van het jaar.

- De ondertekening van de leningsakte moet plaatshebben binnen 365 dagen lopend vanaf de datum van de beslissing van de deputatie waarop de lening werd toegekend. Op een gerechtvaardigd verzoek van de belanghebbenden kan de deputatie deze termijn verlengen.
- De akte tot toekenning van de bijkomende lening zal ondertekend worden wanneer de hoofdlening, toegekend door de financieringsmaatschappij, naar rata van ten minste 75 % zal uitbetaald zijn. Het bedrag van de lening zal in principe aan de leners uitbetaald worden na het volbrengen van de administratieve vereffeningsformaliteiten, namelijk ongeveer 4 tot 6 weken na de ondertekening van de leningsakte.

Art. 5 Waarborgen

- De terugbetaling van het saldo van de provincielening zal gedekt worden door een levensverzekering met enige premie. Zij zal afgesloten worden bij de verzekeringsmaatschappij die aangesteld wordt door de deputatie, op het hoofd van de lener die op het ogenblik van de aanvraag het hoogste inkomen heeft. Indien deze lener geen levensverzekering kan aangaan dient deze op het hoofd van de andere lener genomen.

Ingeval deze maatschappij zou weigeren de voornoemden op het leven te verzekeren, maar er andere Belgische of in België gevestigde maatschappij bereid zou zijn dit wel te doen, dan is de belanghebbende gehouden deze verzekering af te sluiten.

De vrijstelling van de verplichting een levensverzekering aan te gaan zal gebeurlijk slechts om hoogst dwingende redenen door de deputatie verleend worden.

De provincie Vlaams-Brabant stort zelf aan de verzekeringsmaatschappij het bedrag van de enige premie bij voorafneming op het bedrag van de toegekende lening.

- Van het leningsbedrag wordt tevens een percentage van 1 % afgehouden dat in het waarborgfonds gestort wordt.
Dit waarborgfonds is bestemd om de risico's voortvloeiend uit de toepassing van onderhavig reglement te dekken.
- Als bijkomende waarborg van de aangegane verbintenissen, voor geval de leners in gebreke zouden blijven op de vastgestelde vervaldagen, de betalingen te doen, hen opgelegd krachtens de leningsakte en na aangemaand te zijn geweest bij eenvoudig aangetekende brief waaraan geen gevolg werd gegeven gedurende de 15 dagen daaropvolgend, verbinden de leners zich ten gunste van de provincie Vlaams-Brabant en zoals bepaald in de leningsakte, het voor afstand vatbare gedeelte van hun wedde, salaris en van alle gelden die hen, te welken titel ook, zouden toekomen, af te staan.

Art. 6 Opvorderbaarheid van de schuldvordering

De schuldvordering van de provincie, kapitaal en intresten zal onmiddellijk kunnen ingevorderd worden in volgende gevallen:

1. Indien het goed aangeslagen of geheel of gedeeltelijk verkocht wordt;
2. Indien het beschadigd, slecht onderhouden is of indien men er de aard zelf van verandert;
3. Indien in het gebouw een bedrijvigheid uit de horecasector wordt uitgeoefend;
4. Indien men het bestemt als handelshuis of voor de uitoefening van een beroep behalve wanneer de oppervlakte van de lokalen, onafscheidelijk verbonden met de handel of het beroep, geen 30 m² bedraagt;
5. Indien het niet verzekerd is tegen brand, bliksem of ontploffingen voor zijn algehele bouwwaarde of zijn werkelijke waarde bij een Belgische of een in België gevestigde maatschappij en indien de premies voor deze verzekering niet regelmatig gekweten worden;
6. Indien het niet volledig bewoond wordt door de aanvragers van de provinciale lening;
7. Indien de leners weigeren de bezoeken toe te staan of de bewijzen te leveren bepaald bij het hiernavolgende artikel 8;
8. Indien de maandelijkse afbetalingen niet meer geschieden sedert 2 maanden onder voorbehoud der uitstellen die bij wijze van uitzondering door de deputatie toegestaan worden op grond van een gerechtvaardigd verzoek van de belanghebbenden;
9. Indien de leners om het even welke bepaling van dit reglement of van de leningsakte overtreden;
10. Indien de hoofdlening, toegestaan door het lenend organisme, opvorderbaar wordt;
11. Indien het goed geheel of gedeeltelijk in huur gegeven wordt door de aanvragers van een provinciale lening.

In geval van verhuur of indien de aanvrager het goed niet langer bewoont kan de deputatie toestaan dat de vervroegde terugbetaling gebeurt door verhoogde maandelijkse betalingen.

De verhoogde maandelijkse betalingen moeten minstens het dubbele bedragen van de oorspronkelijke betalingen en het maximumbedrag dat zal opgelegd worden bedraagt

400 euro.

Art. 7

Wanneer de schuldvordering met toepassing van artikel 6 terugvorderbaar wordt, zijn de leners ertoe gehouden de kosten van tenuitvoerbrenging te betalen.

Art. 8

Gedurende de volledige leningsduur zal de deputatie het recht hebben de woning door de hiervoor aangestelde ambtenaren te laten bezoeken en zij zal van de leners kunnen eisen dat zij het bewijs voorleggen van de regelmatige betaling der verzekeringspremie bepaald bij artikel 6 punt 5.

Art. 9

De deputatie zal naar billijkheid beslissen over al de gevallen die niet bepaald zijn in dit reglement.

Art. 10 Indiening van de aanvraag

De aanvragen om het verkrijgen van een lening dienen, per aangetekende brief, gericht te worden aan:

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant

**Dienst Wonen
Provincieplein 1**

3010 Leuven

Bijlage 1

MAXIMUM GEZAMENLIJK BELASTBAAR INKOMEN VOOR HET VERKRIJGEN VAN EEN LENING VOOR HET BOUWEN EN AANKOPEN VAN EEN WONING.
--

Cijfers vastgesteld op 1 januari 2013

Zie aanslagbiljet voor de personenbelasting

(aanslagjaar 2011 - inkomsten 2010)

aanvrager is alleenstaande

- **Maximuminkomen om een lening tegen 2 % te verkrijgen: 37.480 euro**

Aanvrager is eigenaar en een gezin van minimum twee personen

- **Maximuminkomen om een lening tegen 2 % te verkrijgen: 53.110 euro**

Deze maximumbedragen worden verhoogd met 3.200 euro per persoon ten laste.

- a) Wordt aanzien als kind ten laste, het kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitgekeerd aan de aanvragers.
- b) Een gehandicapt kind wordt aangerekend als twee kinderen ten laste. Een gehandicapte volwassene, die deel uitmaakt van het gezin, wordt als één kind ten laste geteld.
- c) Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing en afgerond naar het dichtstbijzijnde eurotental (inkomen x nieuw indexcijfer/oud indexcijfer).

Bijlage 2

Indeling van gemeenten in Vlaams-Brabant - 2012

(Cijfermateriaal van Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI): gemiddelde prijzen van woonhuizen, per gemeente voor de jaren 2008, 2009 en 2010)

Provinciaal gemiddelde: 217.157 EUR

Klasse 0/ gemiddelde van gemeente onder het provinciaal gemiddelde

De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed mag in deze gemeenten niet meer bedragen dan 217.157EUR.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Affligem

Bever

Galmaarden

Halle

Herne

Kapelle-op-den Bos

Liedekerke

Londerzeel

Machelen

Opwijk

Roosdaal

Sint-Pieters-Leeuw

Ternat

Vilvoorde

Arrondissement Leuven

Aarschot

Begijnendijk

Bekkevoort

Boortmeerbeek

Boutersem

Diest

Geetbets

Glabbeek

Haacht

Hoegaarden

Keerbergen

Kortenaken

Landen

Linter

Rotselaar

Scherpenheuvel-Zichem

Tielt-Winge

Tienen

Tremelo

Zoutleeuw

Klasse 1/gemiddelde van gemeente tussen 0 en 28.000 euro boven provinciaal gemiddelde

De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed mag in deze gemeenten niet meer bedragen dan 245.157 EUR.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Asse

Beersel

Drogenbos

Gooik

Grimbergen

Hoeilaart

Kampenhout

Lennik

Merchtem

Sint-Genesius-Rode

Steenokkerzeel

Zemst

Arrondissement Leuven

Bertem

Bierbeek

Herent

Holsbeek

Huldenberg

Kortenberg

Lubbeek

Klasse 2/gemiddelde van gemeente tussen 28.000 en 56.000 euro boven provinciaal gemiddelde

De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed mag in deze gemeenten niet meer bedragen dan 273.157 EUR.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Dilbeek

Meise

Overijse

Pepingen

Wemmel

Zaventem

Arrondissement Leuven

Leuven

Oud-Heverlee

Klasse 3/gemiddelde van gemeente meer dan 56.000 euro boven provinciaal gemiddelde

De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed mag in deze gemeenten niet meer bedragen dan 341.466 EUR.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Kraainem

Linkebeek

Wezembeek-Oppeem

Arrondissement Leuven

Tervuren