

Reglement voor het toekennen van bijkomende leningen bij onderhandse akte met het oog op het renoveren van woningen

Artikel 1

Binnen de perken van de goedgekeurde begrotingskredieten kan een provinciale renovatielening worden toegestaan voor het uitvoeren van:

- verbeteringswerken;
- saneringswerken;
- vergrotingswerken;
- energiebesparende maatregelen;
- werken die de woning aanpassen aan de fysieke toestand van een gezinslid of een ascendant.

Volgende werken komen niet in aanmerking voor een provinciale lening:

- werken die niet noodzakelijk zijn om het leefcomfort te verbeteren;
- gewone onderhoudswerken;
- omgevingswerken (tuinaanleg, paden, oprit enz.)

Art. 2 Voorwaarden te vervullen door de aanvragers

- Volledige eigenaar of huurder zijn van de te renoveren woning.
- Indien de aanvrager de woning huurt dient de eigenaar een overeenkomst te ondertekenen waarin het volgende vermeld staat:
 1. Zijn akkoord met de uitvoering van de geplande werken;
 2. Een verbintenis om de huurprijs niet te verhogen als gevolg van de uitvoering van de werken;
 3. Een verbintenis om een nieuw huurcontract af te sluiten van minstens 9 jaar, onder voorbehoud van toekenning van de provinciale lening;
 4. Indien na 9 jaar geen nieuw huurcontract wordt afgesloten verbindt de eigenaar er zich toe een bedrag gelijk aan 10% van het geleende kapitaal van de provinciële lening te storten aan de huurder, als vergoeding voor de meerwaarde die de woning verkregen heeft door het uitvoeren van de werken. Deze vergoeding kan vervangen worden door een overeenkomst tussen huurder en eigenaar, waarbij deze laatste zich ertoe verbindt een gedeelte van de maandelijkse terugbetalingen van de provinciale lening ten laste te nemen.
- Niet over de volledige eigendom of het volledige vruchtgebruik beschikken van andere onroerende goederen, waarvan het totaal kadastraal inkomen hoger ligt dan 125 euro.

- 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. Indien het voordeliger is voor de aanvragers kan rekening gehouden worden met het gezamenlijk belastbaar inkomen van het laatste jaar dat de aanvraag voorafgaat.
- De aanvragers moeten na aftrek van de te betalen maandelijkse aflossingen voor de verschillende leningen minstens beschikken over volgend inkomen:
 - 680 euro voor 1 persoon
 - 840 euro voor 2 personen
 - 990 euro voor 3 personen
 - 1.140 euro voor 4 personen
 - 1.300 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 eurotental (inkomen x nieuw indexcijfer/oud indexcijfer).

- Indien de aanvrager eigenaar is van de woning, moet hij voor de aankoop of de bouw van de woning een hypothecaire lening hebben afgesloten ten bedrage van minstens 60% van de geschatte waarde in gedwongen verkoop op het ogenblik van de aankoop of de bouw.

Art. 3 Voorwaarden waaraan de woning moet voldoen

- De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed (grond inbegrepen) zal na de werken 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 de bijlage 2, aan de hand van de gemiddelde verkoopprijzen van woonhuizen van de voorgaande jaren. De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het onroerend goed na de werken wordt vastgesteld door de aangestelde ambtenaren.

Voor gezinnen met minstens 3 kinderen ten laste en gezinnen met een gehandicapte wordt de maximum geschatte waarde in gedwongen verkoop 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 het handel drijven.
- De woning moet gelegen zijn op het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant.

Art. 4 Modaliteiten van de lening

- De leningsaanvraag moet ingediend worden voor de aanvang van de werken en deze mogen niet starten voor een provinciaal ambtenaar zich ter plaatse heeft begeven.
- De termijn voor de uitvoering van de werken belooft 12 maanden te rekenen vanaf de datum van ondertekening van de akte der provincielening. Indien op deze datum de werken niet zijn beëindigd, zal, tenzij bij overmacht, het saldo van de lening niet meer worden uitbetaald en de maandelijkse stortingen zullen herberekend worden.
- Het **maximumbedrag** van een renovatielening bedraagt **20.000 euro**. Voor elke aanvraag zal het maximum toe te kennen bedrag als volgt berekend worden: het verschil tussen de geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed (grond inbegrepen) na het uitvoeren van de werken en het saldo van de door de aanvrager aangevane lening(en) voor aankoop en/of voor werken verkregen bij een kredietinstelling.

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) kan voor eenzelfde persoon het bedrag van **35.000 euro** niet 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.
In het geval de aanvrager de woning huurt wordt de maximumlening beperkt tot 9 jaar.
- De uitbetaling van de lening zal als volgt gebeuren: na het ondertekenen van de leningsakte en het vervullen van de vereffeningsmodaliteiten zal een maximumbedrag van 5.000 euro gestort worden en het saldo zal uitbetaald worden in **maximum 4 schijven** van minimaal 500 euro aan de hand van ingediende facturen. Voor de uitbetaling van de laatste schijf zal een provinciale afgevaardigde nagaan of de werken uitgevoerd werden overeenkomstig het bestek.

- Alle vervroegde terugbetalingen zullen toegelaten worden en zullen naar goedgevallen 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 bij 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 leningsakte. 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.

Art. 5 Waarborgen

- De terugbetaling van het saldo van de provinciaal lening 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 een andere Belgische of in België gevestigde maatschappij bereid zou zijn dit wel te doen is de belanghebbende verplicht 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 der 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 betrokkenen;
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 de werken niet volledig uitgevoerd worden overeenkomstig de ingediende bestekken;
12. Indien het goed geheel of gedeeltelijk in huur gegeven wordt door de aanvragers van een provinciale lening.
In geval van verhuur door de aanvrager-eigenaar of indien de aanvrager-huurder 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 het reglement.

Art. 10 Indiening van de aanvraag

De aanvragen tot 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 RENOVEREN VAN EEN WONING.

Cijfers vastgesteld op 1 januari 2014

Zie aanslagbiljet voor de personenbelasting

(aanslagjaar 2012 - inkomsten van 2011)

Aanvrager is alleenstaande (eigenaar of huurder)

- **Maximuminkomen om een lening tegen 2 % te verkrijgen: 37.840 euro**

Aanvrager is eigenaar of huurder en een gezin van minimum twee personen

- **Maximuminkomen om een lening tegen 2 % te verkrijgen: 53.630 euro**

Deze maximumbedragen worden verhoogd met 3.230 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 voor 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 eurotential (inkomen x nieuw indexcijfer/oud indexcijfer).

Bijlage 2

Indeling van gemeenten - 2013

Cijfermateriaal van ADSEI: gemiddelde prijzen van woonhuizen, per gemeente voor de jaren 2010, 2011 en 2012

Provinciaal gemiddelde: 232.083 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 232.083 euro.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Affligem

Asse

Bever

Galmaarden

Gooik

Halle

Herne

Kapelle-op-den Bos

Liedekerke

Machelen

Opwijk

Roosdaal

Sint-Pieters-Leeuw

Ternat

Vilvoorde

Arrondissement Leuven

Aarschot

Begijnendijk

Bekkevoort

Boortmeerbeek

Boutersem

Diest

Geetbets

Glabbeek

Haacht

Hoegaarden

Kortenaken

Landen

Linter

Rotselaar

Scherpenheuvel-Zichem

Tielt-Winge

Tienen

Tremelo

Zoutleeuw

Klasse 1/gemiddelde van gemeente tussen 0 en 28.00 euro boven provinciaal gemiddelde

De totale geschatte waarde in gedwongen verkoop van het goed mag in deze gemeenten niet meer bedragen dan 260.083 euro.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Beersel
Drogenbos
Lennik
Londerzeel
Merchtem
Sint-Genesius-Rode
Steenokkerzeel
Zemst

Arrondissement Leuven

Bertem
Bierbeek
Herent
Holsbeek
Keerbergen
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 288.083 euro.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Dilbeek
Grimbergen
Hoeilaart
Kampenhout
Meise
Overijse
Pepingen
Wemmel
Zaventem

Arrondissement Leuven

Huldenberg
Kortenberg
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 368.137 euro.

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Kraainem
Linkebeek
Wezembeek-Oppem

Arrondissement Leuven

Tervuren