

Ministerieel besluit tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, §1, vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, en artikel 44, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013;
- het Financieringsbesluit van 21 december 2012, artikel 11, §4;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW, tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten en tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid, artikel 4 en 16, §3.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De raad van bestuur van de VMSW heeft het basisreglement van de leningen vastgesteld op 17 december 2019;
- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 24 april 2020;
- De Raad van State heeft advies (adviesnummer) 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.

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° bescheiden woonaanbod: het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- 2° besluit van 25 september 2020: het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale

- huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten en tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid;
- 3° besluit van 13 januari 2012: het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- 4° commissie beheer rekening-courant: het overlegorgaan dat is opgericht ter uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- 5° consolidatie: de startdatum van de periode waarin kapitaal wordt afgelost;
- 6° leningsverstrekker: de VMSW;
- 7° leningsovereenkomst: een leningsovereenkomst als vermeld in artikel 1, 2°, van het besluit van 25 september 2020;
- 8° OLO: rendement van Belgische overheidsleningen op de secundaire markt - referentietarief van de lineaire obligaties, waarbij de daggegevens worden bedoeld die gepubliceerd worden door de Nationale Bank van België die de gemiddelde werkelijke rendementspercentages geven van de leningen met een resterende looptijd van 1 tot en met 30 jaar ;
- 9° opnameperiode: de periode waarin de ontleners betalingen uitvoert op de lening. Die periode start op de datum van de leningsovereenkomst en eindigt op de datum van de consolidatie of van de terugbetaling van de lening – wat het eerst komt;
- 10° Rollend Grondfonds: het fonds, vermeld in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds;
- 11° verrichting: een van de verrichtingen, vermeld in artikel 1, 28°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

Art. 2. Het maximale bedrag dat wordt geleend, wordt vastgesteld tussen de ontleners en de VMSW conform de geldende regelgeving. Het kan verschillen van het bedrag dat wordt opgenomen.

Als sociale huisvestingsmaatschappijen die minder dan tien jaar erkend zijn een marktconforme lening sluiten, financieren ze minstens 20% van de kostprijs van de verrichting op een andere wijze dan met vreemd vermogen. Dat geldt niet voor de marktconforme financieringen, vermeld in artikel 16 en 17.

Art. 3. De leningsverstrekker stelt voor het maximale leningsbedrag een individuele leningsovereenkomst op. De ontleners in kwestie ondertekent die individuele leningsovereenkomst zonder voorbehoud. De leningsovereenkomst wijkt nooit af van de bepalingen die zijn opgenomen in het besluit van 25 september 2020 en dit besluit.

Art. 4. Als de VMSW een verrichting of de aankoop van roerende en onroerende goederen die noodzakelijk zijn bij het uitoefenen van activiteiten financiert, ook al is het maar gedeeltelijk, budgetteert de VMSW het leningsbedrag.

Een geldopname gebeurt via een betalingsaanvraag. Betalingsaanvragen worden standaard ingediend via een digitale applicatie.

De raad van bestuur van de VMSW stelt, na gestructureerd overleg binnen de Commissie Beheer Rekening-Courant, het betaalreglement vast dat de nadere regels bevat voor de bepalingen, vermeld in het tweede lid. Het betaalreglement bevat de procedure in verband met de betalingen van de VMSW in opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen: de tijdigheid van betalen, het indienen van betalingsaanvragen, de soorten van betalingsaanvragen, de behandelingstermijnen en de procedure als een betalingsaanvraag niet behandeld kan worden.

De ontleners wijst de financiering aan die de VMSW aanspreekt bij een geldopname als een verrichting of de aankoop van roerende en onroerende goederen die noodzakelijk zijn bij het uitoefenen van zijn activiteiten, uit meerdere bronnen gefinancierd wordt.

Als de digitale applicatie niet toegankelijk is, geeft de VMSW aan op welke manier de ontleners de betalingsaanvraag indient, in voorkomend geval op verzoek van de ontleners. De ontleners bewijst iedere betalingsaanvraag met facturen of andere bewijsdocumenten.

Art. 5. De Euribor-referentie is gebaseerd op Euribor twaalf maanden. De referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de dagslotkoersen van de rentevoet Euribor twaalf maanden gedurende de afgelopen kalendermaand.

Rentevoeten afgeleid van de Euribor-referentie hebben als berekeningsbasis 30/360.

Als de referentierentevoet verhoogd met de marge negatief is, is de bodemrentevoet voor de marktconforme leningen minstens gelijk aan 0%.

Onder de Euribor wordt in dit artikel verstaan: het benchmarktarief op de geldmarkt waartegen interbancaire termijndeposito's met een vaste looptijd tot en met één jaar in eurobedragen binnen de Europese Economische en Monetaire Unie aangeboden worden door de ene primaire bank aan de andere primaire bank

Art. 6. Iedere maand wordt per OLO met een resterende duurtijd van 1 tot 30 jaar het gemiddelde genomen van de referentiekosten van die afgelopen kalendermaand.

Per type lening waarin een OLO-referentie wordt gebruikt, en per looptijd wordt een gewogen gemiddelde OLO bepaald. De berekening gaat uit van een theoretische aflossingstabel per leningstype, waarbij de kapitaalaflossingen starten vanaf het einde van het eerste jaar.

Voor een lening als vermeld in artikel 17, starten de kapitaalaflossingen in de theoretische aflossingstabel op het einde van het tweede jaar. Voor dat

leningstype wordt uitgegaan van een rentevoet van -1% en een progressiviteit in de aflossingen van 2%.

Als er geen OLO is met een resterende duurtijd op een bepaalde looptijd, wordt via interpolatie of extrapolatie een waarde bepaald, tenzij het om een looptijd van langer dan dertig jaar gaat. In dat geval wordt de waarde op dertig jaar genomen.

Rentevoeten gebaseerd op een OLO-referentie hebben een berekeningsbasis 30/360.

Als de referentierentevoet verhoogd met de marge negatief is, is de bodemrentevoet voor de marktconforme leningen minstens gelijk aan 0%. De bodemrentevoet geldt niet voor leningen als vermeld in artikel 16 en 17.

Art. 7. De raad van bestuur van de VMSW kan oordelen dat de vorm van de rentecurve of de marges die door de financiële instellingen gehanteerd worden of referentierentevoeten dusdanig geëvolueerd zijn dat het noodzakelijk is een nieuwe berekening te maken voor een of meer leningstypes. In dat geval brengt de raad van bestuur van de VMSW de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, op de hoogte van die nieuwe berekening op basis van de principes, vermeld in artikel 6 en 8.

Art. 8. De marge wordt uitgedrukt in procentpunten en wordt minstens jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur van de VMSW. De marge kan variëren naargelang de looptijd, het type lening en het doel van de lening. De hoogte van de marge is afhankelijk van de marges die de financiële instellingen en het Vlaamse Gewest hanteren en van kosten. De marge wordt vastgesteld conform de afspraken die zijn gemaakt ter uitvoering van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 houdende de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds.

Art. 9. §1. Bij sommige financieringen lost een ontleners het kapitaal af door annuïteiten te betalen, namelijk met verschillende kapitaaltranches. De aflossing start in dat geval een jaar na de consolidatie.

Voor ieder type lening is in een maximale opnameperiode voorzien in hoofdstuk 3 en 4. Een lening wordt in de volgende gevallen voor het einde van de opnameperiode geconsolideerd:

- 1° als het voorwerp van de lening een activiteit met een voorlopige oplevering is, gebeurt de consolidatie op het einde van de tweede maand die volgt op de datum waarop de VMSW de eindafrekening van de werken vaststelt;
- 2° als de ontleners digitaal of schriftelijk aan de leningsverstrekker meedeelt dat hij de laatste geldopname op de lening heeft gedaan, gebeurt de consolidatie op het einde van de tweede maand die volgt op de datum van die mededeling.

Als een lening de maximale opnameperiode van de lening, vermeld in hoofdstuk 3 en 4, overschrijdt, consolideert de VMSW die lening ambtshalve, tenzij de ontleners in een bericht uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van

de opnameperiode kan aantonen dat een langere opnameperiode nodig is en de VMSW daarmee instemt. De opnameperiode kan voor maximaal een jaar worden verlengd tegen de oorspronkelijke rentevoet, tenzij anders aangegeven is in het artikel van het leningstype.

§2. Andere financieringen dan de financieringen, vermeld in hoofdstuk 3 en 4 hebben een vaste vervaldag. Dat zijn ballonleningen waarbij de opnameperiode in feite loopt tot de vervaldag. Van die leningen verlengt de VMSW de looptijd niet. Als een ontleners de nodige tijd voor een project te kort heeft ingeschat, betaalt hij de financiering op de eindvervaldag toch terug. De ontleners kan een nieuwe financiering aanvragen tegen de dan geldende voorwaarden.

Art. 10. Commissies en de andere kosten van reserveringscommissie, van waarborgcommissie of van verzakingscommissie, bedragen 0 euro.

Art. 11. Het vastleggingscomité is in het kader van het kredietwaardigheidsonderzoek bevoegd om een lening te weigeren als vermeld in artikel 7 van het besluit van 25 september 2020.

In het eerste lid wordt verstaan onder vastleggingscomité: het orgaan binnen de VMSW dat bevoegd is om de kredietwaardigheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren te beoordelen, zoals bepaald in artikel 8, §1, van het reglement van de commissie beheer rekening-courant.

Hoofdstuk 2. Leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen in het kader van de sanering van hun financiële situatie

Art. 12. Als de VMSW een lening in het kader van een herfinanciering als vermeld in artikel 2, eerste lid, 2°, van het besluit van 25 september 2020 toekent, worden waarborgen opgenomen in de leningsovereenkomst. De raad van bestuur van de VMSW bepaalt de voorwaarden voor die lening, rekening houdend met het doel van de lening, de financiële situatie van de ontleners en de financiële vooruitzichten van de VMSW.

Art. 13. Als de VMSW een kortlopende lening toekent aan een sociale huisvestingsmaatschappij voor het opvangen van tijdelijke liquiditeitstekorten als vermeld in artikel 2, eerste lid, 3°, van het besluit van 25 september 2020, worden waarborgen opgenomen in de leningsovereenkomst.

De ontleners verbindt zich ertoe om onvoorwaardelijk en op eerste verzoek van de leningsverstrekker een hypotheek te verlenen op het goed dat in de leningsovereenkomst is beschreven. Die hypotheek is ten voordele van de VMSW en voor een bedrag dat wordt bepaald in de leningsovereenkomst.

De VMSW kan een lening als vermeld in het eerste lid, alleen toekennen als uit de financiële planning blijkt dat de lening met redelijke zekerheid kan worden afgelost op de vervaldag. De ontleners maakt die financiële planning op, waarna de VMSW ze nakijkt.

De raad van bestuur van de VMSW bepaalt de voorwaarden voor de lening, vermeld in het eerste lid, en houdt daarbij rekening met al de volgende elementen:

- 1° het doel van de lening;
- 2° de financiële situatie van de ontleners;
- 3° de financiële vooruitzichten van de VMSW.

Hoofdstuk 3. Leningen als vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, van het besluit van 25 september 2020

Art. 14. De ontleners houdt ieder goed dat beleend wordt, ook al is het maar gedeeltelijk, vrij en onbelast, en niet bezwaard met enig zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht ten voordele van een derde die geen overheid is totdat alle verbintenissen van die belening ten opzichte van de VMSW nagekomen zijn. Het goed wordt nader omschreven in de leningsovereenkomst. Als het goed verdwijnt uit het patrimonium van de ontleners, wordt de lening vervroegd afgelost.

De ontleners verbindt zich ertoe om onvoorwaardelijk en op eerste verzoek van de leningsverstrekker een hypotheek in eerste rang te verlenen op het in de leningsovereenkomst beschreven goed. Die hypotheek is ten voordele van de leningsverstrekker en voor een bedrag dat wordt bepaald in de leningsovereenkomst. Als op het goed een hypotheek rust ten gunste van een andere overheid, krijgt de leningsverstrekker de volgende rang.

Als de ontleners een sociale huisvestingsmaatschappij is, vraagt de VMSW eerst het advies aan de commissie beheer rekening-courant. De commissie beheer rekening-courant komt dan binnen drie werkdagen samen.

Alle kosten, taksen, zegel- en registratierechten, erelonen, betekeningkosten, kosten van hernieuwing en doorhaling en, in het algemeen, alle kosten die de leningsverstrekker nodig vindt voor de vestiging of het behoud van de zekerheden en, als dat nodig is, voor de gedwongen tenuitvoerlegging, zijn ten laste van de ontleners.

Art. 15. De subsidies die de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, conform artikel 3, §1, §2 en §3, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 ter beschikking stelt aan de VMSW, geeft de VMSW door aan de initiatiefnemers in de vorm van een tussenkomst in de lening.

Als het definitieve subsidiebedrag dat de VMSW ontvangt, eventueel via een verrekening, voor een bepaald jaar verschilt van het bedrag dat ze zelf heeft doorgestort aan de initiatiefnemers, kan dat resulteren in een correctiebeweging in de tussenkomst.

Art. 16. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een FS3-bulletlening op tien jaar met een tussenkomst toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: tien jaar;
- 3° aflossing: op de eindvervaldag;
- 4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6;

- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge;
- 6° betaling interest: de interest wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op de eindvervaldag, of op de datum van de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning in een project, of op de datum van de omzetting in de definitieve financiering;
- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als de lening een voorlopige financiering is en de ontleners een definitieve financiering voor die verrichting krijgt, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij die omzetting. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal;
- 9° tussenkomst: het aan de lening toewijsbare deel van de tussenkomst, vermeld in artikel 15, wordt op de interestvervaldag op de lening verrekend. De lening kan langer blijven lopen, ook zonder tussenkomst. De tussenkomst kan niet uitgekeerd worden als er geen lening loopt.

In dit artikel wordt verstaan onder een FS3-bulletlening: de lening zoals vermeld in artikel 11, §1, eerste lid van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

Art. 17. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een marktconforme FS3-lening op 33 jaar met een tussenkomst toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met progressieve annuïteiten;
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnameperiode is maximaal vijf jaar. Als er dan nog geen consolidatie is, wordt ambtshalve geconsolideerd. Er kunnen nog bedragen opgenomen worden op de lening tot twaalf maanden na de consolidatie. De aflossingsfase duurt 33 jaar;
- 3° aflossing: kapitaalaflossingen volgens een progressiviteit van 2% en een rentevoet van -1%;
- 4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6 van dit besluit, die zowel tijdens de opname als de consolidatiefase dezelfde is;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met marge;
- 6° bijkomende marge: de VMSW kan een bijkomende marge aanrekenen van minimaal 25 en maximaal 50 basispunten conform artikel 3 van het besluit van 13 januari 2012;

- 7° interesten tijdens de opnamefase: worden afgerekend op 31 december van elk jaar dat de consolidatie voorafgaat en de laatste keer op de consolidatiedatum;
- 8° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf 1 jaar na de consolidatiedatum;
- 9° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd, als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt het financiële verlies met een maximum van zes maanden interest op het vervroegd af te lossen kapitaal en een minimum van 0 euro;
- 10° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als er subsidies ontvangen worden voor een of meer woningen in dit project, is er een verplicht vervroegde terugbetaling ter waarde van het subsidiebedrag;
- 11° tussenkomst: het aan de lening toewijsbare deel van de tussenkomst, vermeld in artikel 15 van dit besluit, wordt op iedere interestvervaldag op de lening verrekend.

Art. 18. De VMSW verstrekt een marktconforme lening op maximaal 33 jaar tegen een variabele rentevoet aan woonactoren voor financieringen boven het maximale subsidiabele bedrag als vermeld in de artikelen 5, 7, 8 en 9 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een lening als vermeld in het eerste lid, toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met constante annuïteiten;
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnameperiode is maximaal vijf jaar. Als er dan nog geen consolidatie is, wordt ambtshalve geconsolideerd. Er kunnen nog bedragen opgenomen worden op de lening tot twaalf maanden na de consolidatie. De aflossingsfase duurt 10, 15, 20, 25, 30 of 33 jaar, overeen te komen tussen de ontleners en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: progressieve kapitaaltranches op basis van de eerste rentevoet;
- 4° referentierentevoet: Euribor-referentie op twaalf maanden;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien. Om de vijf jaar kan de leningsverstrekker de marge herbekijken op basis van de dan geldende voorwaarden;
- 6° interest tijdens de opnamefase: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de consolidatie voorafgaat en een laatste keer op de consolidatiedatum;
- 7° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf een jaar na de consolidatiedatum;

- 8° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontlener een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.
- 9° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, ontvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik ontvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als er subsidies ontvangen worden voor een of meer woningen in dit project, is er een verplicht vervroegde terugbetaling ter waarde van het subsidiebedrag

Art. 19. De VMSW verstrekt een marktconforme lening op maximaal 33 jaar tegen een vaste rentevoet aan woonactoren voor financieringen boven het maximale subsidiabele bedrag als vermeld in de artikelen 5, 7, 8 en 9 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een lening als vermeld in het eerste lid toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met constante annuïteiten;
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnameperiode is maximaal vijf jaar. Als er dan nog geen consolidatie is, wordt ambtshalve geconsolideerd. Er kunnen nog bedragen opgenomen worden op de lening tot twaalf maanden na de consolidatie. De aflossingsfase duurt 10, 15, 20, 25, 30 of 33 jaar, overeen te komen tussen de ontlener en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: progressieve kapitaaltranches op basis van de eerste rentevoet;
- 4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6 van dit besluit en afhankelijk van de contractueel bepaalde looptijd;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontlener aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge;
- 6° interest tijdens de opnamefase: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de consolidatie voorafgaat en een laatste keer op de consolidatiedatum;
- 7° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf een jaar na de consolidatiedatum;
- 8° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontlener een voorbericht van drie maanden geeft. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt het financiële verlies met een maximum van zes maanden interest op het vervroegd af te lossen kapitaal en een minimum van 0 euro;
- 9° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, ontvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel

- van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag, bepaalt het terug te betalen kapitaal;
- b) als er subsidies worden ontvangen voor een of meer woningen in het project, is er een verplicht vervroegde terugbetaling ter waarde van het subsidiebedrag.

Art. 20. De VMSW kan onder de volgende voorwaarden aan Vlabinvest APB een lening Rollend Grondfonds op vijf jaar, verlengbaar met vijf jaar, toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: vijf jaar, een keer verlengbaar voor nog eens vijf jaar in overleg tussen de ontleners en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: op de eindvervaldag of bij de verkoop van de grond waarop de lening betrekking heeft;
- 4° rentevoet: renteloos;
- 5° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd, als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Bij een vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.

In het eerste lid wordt verstaan onder Vlabinvest APB: het agentschap voor woon- en zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, een autonoom provinciebedrijf opgericht door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 22 oktober 2013.

Art. 21. De VMSW kan een lening Rollend Grondfonds op 33 jaar verstrekken met een tussenkomst die gelijk is aan de lening, vermeld in artikel 17, maar die een afwijkende startdatum en consolidatiedatum heeft.

Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW de lening, vermeld in het eerste lid, toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met progressieve annuïteiten;
- 2° looptijd: de lening wordt verstrekt binnen een periode van drie maanden na de datum van de beslissing over de toekenning van de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid. De opnameperiode duurt maximaal tien jaar. De aflossingsfase duurt 33 jaar;
- 3° aflossing: kapitaalaflossingen rekening houdend met een progressiviteit van 2% en een rentevoet van -1%;
- 4° referentierentefoot: vaste rentefoot gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6 van dit besluit, die zowel tijdens de opname- als de consolidatiefase dezelfde is;
- 5° vaststelling rentefoot: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker wordt de rentefoot vastgelegd als de som van de referentierentefoot en de marge;
- 6° bijkomende marge: de VMSW kan een marge aanrekenen van minimaal 25 en maximaal 50 basispunten conform artikel 3 van het besluit van 13 januari 2012;
- 7° interesten tijdens de opnamefase: worden afgerekend op 31 december van elk jaar dat de consolidatie voorafgaat en de laatste keer op de consolidatiedatum;
- 8° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf 1 jaar na de consolidatiedatum;

- 9° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontlener een voorbericht van drie maanden geeft. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt het financiële verlies met een maximum van zes maanden interest op het vervroegd af te lossen kapitaal en een minimum van 0 euro;
- 10° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
- a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag, bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als er subsidies voor een of meer woningen in dit project worden ontvangen, is er een verplicht vervroegde terugbetaling ter waarde van het subsidiebedrag.
- 11° tussenkomst: het aan de lening toewijsbare deel van de tussenkomst, vermeld in artikel 15 van dit besluit, wordt op iedere interestvervaldag op de lening verrekend.

Art. 22. De gesubsidieerde lening die is toegekend ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 houdende regeling tot de toekenning van subsidies aan de Vlaamse huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma is uitdovend.

Voor de leningen, vermeld in het eerste lid, zijn vervroegde aflossingen zonder wederbeleggingsvergoeding toegestaan op iedere interestvervaldag. De ontlener vraagt dat drie maanden vooraf schriftelijk aan.

Art. 23. De gesubsidieerde lening die is toegekend ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten is uitdovend.

Voor de leningen, vermeld in het eerste lid, zijn vervroegde aflossingen zonder wederbeleggingsvergoeding toegestaan op iedere interestvervaldag. De ontlener vraagt dat drie maanden vooraf schriftelijk aan.

Art. 24. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een lening op maximaal tien jaar toekennen tegen een variabele rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: maximaal tien jaar en afhankelijk van het doel van de financiering, te bepalen in overleg tussen de ontlener en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: op de eindvervaldag;
- 4° referentierentevoet: Euribor-referentie op twaalf maanden;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontlener aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien. Om de vijf jaar kan de leningsverstrekker de marge herbekijken op basis van de dan geldende voorwaarden;

- 6° betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op de eindvervaldag of de op datum van de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning in een project;
- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd, als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als de lening een voorlopige financiering is en de ontleners een definitieve financiering krijgt voor die verrichting of voor de aankoop van roerende en onroerende goederen die noodzakelijk zijn bij het uitoefenen van zijn activiteiten, dan is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij die omzetting. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal.

Art. 25. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een lening op maximaal tien jaar toekennen tegen een vaste rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: maximaal tien jaar en afhankelijk van het doel van de financiering te bepalen in overleg tussen de ontleners en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: op de eindvervaldag;
- 4° referentierentvoet: vaste rentvoet gebaseerd op OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6, en afhankelijk van de contractueel bepaalde looptijd;
- 5° vaststelling rentvoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentvoet verhoogd met de marge;
- 6° betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op de eindvervaldag of op de datum waarop de leningsverstrekker de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning in een project ontvangt;
- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd, als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;

- b) als de lening een voorlopige financiering is en de ontleners een definitieve financiering krijgt voor die verrichting of voor de aankoop van roerende en onroerende goederen die noodzakelijk zijn bij het uitoefenen van zijn activiteiten, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij die omzetting. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal.

Hoofdstuk 4. Leningen als vermeld in artikel 2, eerste lid, 2°, van het besluit van 25 september 2020

Art. 26. De ontleners houdt ieder goed dat beleend wordt, ook al is het maar gedeeltelijk, vrij en onbelast, en niet bezwaard met enig zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht ten voordele van een derde die geen overheid is totdat alle verbintenissen van die belening ten opzichte van de VMSW nagekomen zijn. Het goed wordt nader omschreven in de leningsovereenkomst. Als het goed verdwijnt uit het patrimonium van de ontleners, wordt de lening vervroegd afgelost.

De ontleners verbindt zich ertoe om onvoorwaardelijk en op eerste verzoek van de leningsverstrekker een hypotheek in eerste rang te verlenen ten voordele van de leningsverstrekker op een of meer willekeurige vrije en onbelaste onroerende goederen uit zijn patrimonium. Die hypotheek is ten voordele van de VMSW en voor minstens de waarde van het uitstaande kapitaal bij de VMSW.

Als de ontleners een sociale huisvestingsmaatschappij is, vraagt de VMSW eerst advies aan de commissie beheer rekening-courant. De commissie beheer rekening-courant komt dan binnen drie werkdagen samen.

Alle kosten, taksen, zegel- en registratierechten, erelonen, betekeningkosten, kosten van hernieuwing en doorhaling en, in het algemeen, alle kosten die de leningsverstrekker nodig vindt voor de vestiging of het behoud van de zekerheden en, in voorkomend geval, de gedwongen tenuitvoerlegging, zijn ten laste van de ontleners.

Art. 27. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een financiering op maximaal tien jaar toekennen tegen een variabele rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: maximaal tien jaar en afhankelijk van het doel van de financiering, dat bepaald wordt in overleg tussen de ontleners en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: op de eindvervaldag;
- 4° referentierentievoet: Euribor-referentie op twaalf maanden;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentievoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien. Om de vijf jaar kan de leningsverstrekker de marge herbekijken op basis van de dan geldende voorwaarden;
- 6° betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op de eindvervaldag of op de datum waarop de leningsverstrekker de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning in een project ontvangt;

- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontlener een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, ontvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik ontvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als de lening een voorlopige financiering is en de ontlener een definitieve financiering krijgt voor die verrichting of voor de aankoop van roerende en onroerende goederen die noodzakelijk zijn bij het uitoefenen van zijn activiteiten, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij die omzetting. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal.

Art. 28. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een financiering op maximaal tien jaar toekennen tegen een vaste rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: maximaal tien jaar en afhankelijk van het doel van de financiering te bepalen in overleg tussen de ontlener en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: op de eindvervaldag;
- 4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6, en afhankelijk van de contractueel bepaalde looptijd;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontlener aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge;
- 6° betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op de eindvervaldag of op de datum van de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning in een project;
- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontlener een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, ontvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik ontvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als de lening een voorlopige financiering is en de ontlener een definitieve financiering krijgt voor die verrichting of voor de aankoop van roerende en onroerende goederen die noodzakelijk zijn bij het uitoefenen van zijn activiteiten, is er een verplichte

vervroegde terugbetaling bij die omzetting naar definitieve financiering. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal.

Art. 29. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een lening op maximaal dertig jaar toekennen tegen een variabele rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met constante annuïteiten;
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnameperiode is maximaal vijf jaar. Als er dan nog geen consolidatie is, wordt ambtshalve geconsolideerd. Er kunnen nog bedragen opgenomen worden op de lening tot twaalf maanden na de consolidatie. De aflossingsfase duurt 5, 10, 15, 20, 25 of 30, overeen te komen tussen de ontleners en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: progressieve kapitaaltranches op basis van de eerste rentevoet;
- 4° referentierentvoet: Euribor-referentie op twaalf maanden;
- 5° vaststelling rentvoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentvoet verhoogd met de marge. De rentvoet wordt jaarlijks herzien. Om de vijf jaar kan de leningsverstrekker de marge herbekijken op basis van de dan geldende voorwaarden;
- 6° interest tijdens de opnamefase: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de consolidatie voorafgaat en een laatste keer op de consolidatiedatum;
- 7° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf een jaar na de consolidatiedatum;
- 8° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.
- 9° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in het volgende geval:
 - a. als het goed waarvoor geleend is, onvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de onvreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;

Art. 30. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een lening op maximaal dertig jaar toekennen tegen een vaste rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met constante annuïteiten;
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnameperiode is maximaal vijf jaar. Als er dan nog geen consolidatie is, wordt ambtshalve geconsolideerd. Er kunnen nog bedragen opgenomen worden op de lening tot twaalf maanden na de consolidatie. De aflossingsfase duurt 5, 10, 15, 20, 25 of 30, overeen te komen tussen de ontleners en de leningsverstrekker;
- 3° aflossing: progressieve kapitaaltranches op basis van de eerste rentevoet;
- 4° referentierentvoet: vaste rentvoet gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6 en afhankelijk van de contractueel bepaalde looptijd;

- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge;
- 6° interest tijdens de opnamefase: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de consolidatie voorafgaat en een laatste keer op de consolidatiedatum;
- 7° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf een jaar na de consolidatiedatum;
- 8° volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht van drie maanden geeft. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt het financiële verlies met een maximum van zes maanden interest op het vervroegd af te lossen kapitaal en een minimum van 0 euro.
- 9° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in het volgende geval
 - a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd wordt, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag, bepaalt het terug te betalen kapitaal;

Art. 31. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een marktconforme lening op dertig jaar toekennen voor de financiering van bescheiden woonaanbod tegen een variabele rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met progressieve annuïteiten;
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnamefase duurt maximaal vijf jaar en de lening duurt dertig jaar vanaf de consolidatiedatum;
- 3° aflossing: kapitaalsaflossingen rekening houdend met een progressiviteit van 2%;
- 4° referentierentevoet: Euribor-referentie op twaalf maanden;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien. Om de vijf jaar kan de leningsverstrekker de marge herbekijken op basis van de dan geldende voorwaarden;
- 6° interesten tijdens de opnamefase: worden afgerekend op 31 december van elk jaar dat de consolidatie voorafgaat en een laatste keer op de consolidatiedatum;
- 7° consolidatiedatum: de consolidatie gebeurt op het einde van de maand waarin de ontleners de schriftelijke vraag om te consolideren heeft ingediend. Die datum kan niet later liggen dan vijf jaar na de start van de lening. Voor nog niet opgenomen gelden kan de ontleners een nieuwe lening onderhandelen tegen de dan geldende voorwaarden;
- 8° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf 1 jaar na de consolidatiedatum;
- 9° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.
- 10° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in het geval als het goed

waarvoor geleend is, ontvreemd wordt, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik ontvreemde goed in het leningsbedrag, bepaalt het terug te betalen kapitaal.

Art. 32. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een marktconforme lening op dertig jaar toekennen voor de financiering van bescheiden woonaanbod tegen een vaste rentevoet:

- 1° aard van de lening: een lening met progressieve annuïteiten;
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnamefase duurt maximaal vijf jaar en de lening duurt dertig jaar vanaf de consolidatiedatum;
- 3° aflossing: kapitaalsaflossingen rekening houdend met een progressiviteit van 2%;
- 4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6 en afhankelijk van de contractueel bepaalde looptijd;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge;
- 6° interesten tijdens de opnamefase: worden afgerekend op 31 december van elk jaar dat de consolidatie voorafgaat en een laatste keer op de consolidatiedatum;
- 7° consolidatiedatum: de consolidatie gebeurt op het einde van de maand waarin de ontleners de schriftelijke vraag om te consolideren heeft ingediend. Die datum kan niet later liggen dan vijf jaar na de start van de lening. Voor nog niet opgenomen gelden kan de ontleners een nieuwe lening onderhandelen tegen de dan geldende voorwaarden;
- 8° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf 1 jaar na de consolidatiedatum;
- 9° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht van drie maanden geeft. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt het financiële verlies met een maximum van zes maanden interest op het vervroegd af te lossen kapitaal en een minimum van 0 euro.
- 10° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in het geval als het goed waarvoor geleend is, ontvreemd wordt, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik ontvreemde goed in het leningsbedrag, bepaalt het terug te betalen kapitaal.

Art. 33. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een lening voor de herfinanciering als vermeld in artikel 87, §2 en §3, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, toekennen:

- 1° type lening: alleen leningen die na herfinanciering in aanmerking komen voor de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC), vermeld in het Financieringsbesluit van 21 december 2012;
- 2° vraag tot herfinanciering: de VMSW ontvangt uiterlijk op 30 november de beslissing van de raad van bestuur van de ontleners met de vraag tot herfinanciering. De ontleners dient de aanvraag tot herfinanciering in bij de

- VMSW, uiterlijk een maand voor de eerstvolgende vervaldag. Die eerstvolgende vervaldag wordt berekend volgens de nieuwe voorwaarden en wordt mee opgenomen in de GSC van het referentiejaar in kwestie;
- 3° restkapitaal vóór herfinanciering: alleen de leningen die een restkapitaal hebben op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin de vraag tot herfinanciering is gesteld, komen in aanmerking voor herfinanciering;
 - 4° wederbeleggingsvergoeding: de leningsverstrekker rekent voor de herfinanciering conform het Financieringsbesluit van 21 december 2012, een wederbeleggingsvergoeding aan die het financiële verlies bedraagt;
 - 5° aard van de lening na herfinanciering: lening met constante annuïteiten;
 - 6° aflossingsduur na herfinanciering: door de herfinanciering krijgt de lening een totale aflossingsduur van dertig jaar. Die dertig jaar is de totale looptijd van bij de start van de kapitaalsaflossing op de lening tot de laatste aflossing;
 - 7° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie die bepaald is conform artikel 6 van dit besluit;
 - 8° vaststelling rentevoet: op basis van de maand van de aanvraag tot herfinanciering, referentierentevoet verhoogd met de marge;
 - 9° consolidatie: de herfinanciering van een lening heeft geen effect op de voorwaarden van de consolidatie of de vaststelling van de consolidatiedatum;
 - 10° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf 1 jaar na de consolidatiedatum;
 - 11° volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht van drie maanden geeft. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt het financiële verlies met een maximum van zes maanden interest op het vervroegd af te lossen kapitaal en een minimum van 0 euro. De vergoeding voor het financiële verlies geldt niet als de vervroegde terugbetaling het gevolg is van de verplichte verkoop van een woning. Die verplichte verkoop gebeurt volgens de voorwaarden die op dat ogenblik gelden in de reglementering over de overdracht van onroerende goederen.

Hoofdstuk 5. Leningen aan sociale verhuurkantoren als vermeld in artikel 2, eerste lid, 3°, van het besluit van 25 september 2020

Art. 34. Als de VMSW een lening aan sociale verhuurkantoren als vermeld in artikel 2, eerste lid, 3°, van het besluit van 25 september 2020, toekent, worden waarborgen opgenomen in de leningsovereenkomst.

De ontleners verbindt zich ertoe om onvoorwaardelijk en op eerste verzoek van de leningsverstrekker een hypotheek te verlenen op het in de leningsovereenkomst beschreven goed. Die hypotheek is ten voordele van de VMSW en voor een bedrag dat wordt bepaald in de leningsovereenkomst.

De ontleners verbindt zich ertoe om de subsidies die hij ontvangt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, in pand te geven bij de VMSW om te voldoen aan de schulden en interesten die vervallen zijn of vervallen binnen een maand. De VMSW informeert Wonen-Vlaanderen over die regeling.

De VMSW kan alleen een lening toekennen als uit de financiële planning blijkt dat met redelijke zekerheid de lening kan worden afgelost op de vervaldag. De ontleners maakt die financiële planning op, waarna de VMSW ze nakijkt.

Art. 35. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een kortlopende lening toekennen aan een sociaal verhuurkantoor voor het opvangen van tijdelijke liquiditeitstekorten:

- 1° aard van de lening: af te spreken tussen de leningsverstrekker en de ontleners;
- 2° looptijd: maximaal twaalf maanden;
- 3° aflossing: af te spreken tussen de leningsverstrekker en de ontleners, afhankelijk van de financiële planning van de ontleners;
- 4° vaststelling rentevoet: 0%;
- 5° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling zonder wederbeleggingsvergoeding: kan altijd, maar de ontleners moet dat uiterlijk een maand voor de vervaldag schriftelijk aanvragen bij de VMSW;
- 6° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling zonder wederbeleggingsvergoeding: af te spreken tussen leningsverstrekker en ontleners. Er kan ook afgesproken worden dat de werkingsdotatie in mindering gebracht moet worden van het uitstaande kapitaal.

Brussel, (datum).

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

Getekend door: Matthias Diependaele
Getekend op: 2020-10-20 16:50:48 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE