

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 14 juli 2017 en 17 november 2017 hechtte de Vlaamse Regering telkens haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (VR 2017 1407 DOC.0790 en VR 2017 1711 DOC.1126). Het dossier wordt momenteel klaargemaakt voor de definitieve goedkeuring van het ontwerpdecreet met het oog op het indienen ervan in het Vlaams Parlement.

Het ontwerpdecreet (hierna: Vlaams Woninghuurdecreet) bevat een artikel dat artikel 79bis zal invoegen in de Vlaamse Wooncode. Daarmee wordt in de Vlaamse Wooncode een decretale basis ingeschreven voor de uitwerking van een huurwaarborglening.

Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat de volledige herziening van het woninghuurrecht, waarbij onder meer ook de huurwaarborgregeling wordt herzien. Een van de wijzigingen op dat vlak is dat het maximale bedrag van de huurwaarborg in alle gevallen op drie maanden huur zal worden gebracht, dus ook wanneer er wordt gekozen om de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder te storten (het maximale bedrag van de huurwaarborg bedraagt in dat geval momenteel slechts twee maanden huur). De verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg is nodig om voldoende zekerheid te kunnen verschaffen aan de verhuurder. De huurwaarborglening zorgt er dan weer voor dat de toegankelijkheid tot de huurmarkt voor huishoudens met lagere inkomens wordt bevorderd.

1.2. Krachtlijnen van het ontwerp van besluit

De huurwaarborglening houdt in dat woonbehoefte huishoudens bij een publieke kredietverstrekker een lening kunnen aangaan om de huurwaarborg te betalen. Vervolgens betalen zij deze lening terug in vierentwintig maanden. Als kredietverstrekker wordt het Vlaams Woningfonds aangeduid.

De huurwaarborglening wordt zo veel mogelijk ingepast in de bestaande instrumenten van het woonbeleid. De doelgroep van de huurwaarborglening wordt afgebakend volgens de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor de bescheiden huur. Het is deze doelgroep die moeilijkheden

ondervindt op de private huurmarkt. Er wordt geen maximale huurprijs ingeschreven, maar de hoogte van de huurwaarborglening wordt begrensd zodat de aanvrager wordt ontmoedigd om een te dure woning te huren. Voor de maximale hoogte van de huurwaarborglening wordt de huurprijs uit de huursubsidie overgenomen, te vermenigvuldigen met drie.

Het is belangrijk dat de huurwaarborglening zo snel mogelijk wordt verstrekt na de aanvraag. De kandidaat-huurder kan het zich immers niet permitteren de huurwaarborg pas zeer laat te kunnen stellen, er is dan het risico dat de verhuurder de huurovereenkomst in tussentijd met iemand anders afsluit. Daarom wordt in een behandeltermijn van twee weken voorzien. Om het voor de kredietverstrekker mogelijk te maken de aanvragen voor een huurwaarborglening effectief rond te krijgen, wordt een duidelijk en eenvoudig af te toetsen kader uitgewerkt. Tegelijk wordt in de mogelijkheid voorzien dat de aanvrager vooraf een principiële toelating tot de huurwaarborglening verkrijgt. Zo kan hij zich op de private huurmarkt begeven met de quasi-zekerheid dat hij de huurwaarborg via de huurwaarborglening zal kunnen betalen (enkel de voorwaarden met betrekking tot de huurovereenkomst zelf zullen nog afgetoetst moeten worden).

De huurwaarborglening moet beschouwd worden als een consumentenkrediet in de zin van het Wetboek van Economisch Recht (WER). In principe zijn dan ook de desbetreffende bepalingen van titel 4 van boek VII van het WER van toepassing op de huurwaarborglening. De huurwaarborglening is echter geen gewoon consumentenkrediet, heeft een zeer specifieke doelstelling en wordt verstrekt door een erkende kredietverstrekker. De huurwaarborglening past daarmee volledig binnen het gewestelijke huisvestingsbeleid dat ernaar streeft het grondrecht op wonen van iedereen, in het bijzonder de huishoudens met lage inkomens, te verwezenlijken, in casu door de toegang tot de private huurmarkt te bevorderen. Om die reden bepaalt artikel 79bis van de Vlaamse Wooncode dat het WER slechts aanvullende of suppletieve werking heeft.

Het is belangrijk voldoende stil te staan bij het principe van de suppletieve werking: de huurwaarborglening is een consumentenkrediet, maar op bepaalde plaatsen wijkt de regeling in het ontworpen besluit af van de generieke bepalingen van het WER over consumentenkredieten. Op die vlakken heeft de regeling uit het besluit voorrang en heeft de regeling uit het WER geen uitwerking. Het WER stelt bijvoorbeeld een solvabiliteitsvereiste als voorwaarde om een consumentenkrediet te kunnen verstrekken. Het besluit stelt daarentegen eigen toelatingsvoorwaarden (waaronder een (andere) solvabiliteitsvereiste), zodat de generieke voorwaarden om een consumentenkrediet te kunnen verstrekken, zoals die opgenomen staan in het WER, niet meer gelden op de huurwaarborglening.

Hetzelfde geldt voor de kredietverstrekker en de erkenning als kredietgever inzake consumentenkrediet. Aangezien de Vlaamse Wooncode en het besluit een eigen regeling bevatten, is de kredietgever voor die aspecten niet onderworpen aan de regeling uit het WER. De regels waar de kredietgever aan moet voldoen, staan uitgebreid beschreven in dit besluit (en in de Vlaamse Wooncode). De kredietgever vervult een opdracht van algemeen belang, is onderworpen aan de beginselen van behoorlijk bestuur en staat onder toezicht van de toezichthouder van de sociale huisvesting (artikel 29bis Vlaamse Wooncode). De erkenningsvoorwaarden voor reguliere verstrekkers van consumentenkrediet zijn dus niet nodig en het toezicht door de FSMA is evenmin nodig.

2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1:

Volgende definities in dit artikel vragen een bijkomende toelichting:

- Aanvrager: als aanvrager wordt beschouwd de natuurlijke persoon of personen die het aanvraagformulier voor een huurwaarborglening ondertekenen en die eveneens de huurovereenkomst hebben ondertekend of zullen ondertekenen. De aanvrager is dus enkel

diegene die de lening aanvraagt én de huurovereenkomst ondertekent. Enkel deze persoon of personen moeten afgetoetst worden aan de toelatingsvoorwaarden. Andere personen die de woning mee zullen betrekken, worden niet mee genomen, hetgeen de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden vereenvoudigt en het mogelijk maakt dit op korte termijn te doen (zie ook verder).

De Inspectie van Financiën wijst op het risico dat de aanvragers hier op zullen inspelen door al dan niet de huurovereenkomst te ondertekenen. Het bepalen van de personen die de huurovereenkomst ondertekenen wordt echter niet alleen door de huurder(s) beslist. De verhuurder zal immers niet instemmen met het 'weglaten' van bepaalde huurders op de huurovereenkomst, aangezien dan de personen die hij kan aanspreken op het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst, beperkt worden. Het risico op misbruik is dus beperkt. Wel wordt een specifieke situatie geregeld, m.n. het geval waarin meerdere personen een huurovereenkomst ondertekenen, maar niet al die personen de huurwaarborglening aanvragen. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle personen die de huurovereenkomst ondertekenen, van rechtswege als aanvrager worden beschouwd. Het aanvraagformulier voor de huurwaarborglening zal op die manier opgesteld worden dat de aanvrager verklaart dat alle huurders het aanvraagformulier hebben ondertekend. Indien dan nadien blijkt dat dit niet het geval is, heeft de aanvrager een valse verklaring afgelegd en kan hem een intrest worden aangerekend (zie daarvoor artikel 13 van het ontwerp).

- Inkomen: aangezien de inkomensgrenzen uit de sociale huur worden overgenomen, wordt ook het inkomensbegrip afgestemd op dat uit het Kaderbesluit Sociale Huur. Zoals gezegd zal enkel het inkomen van de aanvrager(s) worden bekeken, zodat een snelle beoordeling kan gemaakt worden door de kredietverstrekker.

Er wordt al geanticipeerd op komende wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur. 'Inkomen' wordt gedefinieerd als de som van de volgende inkomsten, 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 verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat vooral de beroepsinkomsten, maar ook eventuele onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen), roerende inkomsten (dividenden en intresten) en diverse inkomsten (onderhoudsuitkeringen). De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten, waarbij dus abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner.

De afzonderlijk belastbare inkomsten hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten waarvoor de federale overheid in een stelsel van afzonderlijke aanslag heeft voorzien: de roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggings-vergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies. Die inkomsten ontsnappen aan de samenvoeging en worden belast tegen een bijzonder tarief. Volledige globalisatie (opname van deze inkomsten in het gezamenlijk belastbaar inkomen en toepassing van het progressieve tarief) wordt nochtans toegepast indien zulks voordeliger is voor de belastingplichtige. Die keuze wordt voor alle afzonderlijk belastbare inkomsten samen gemaakt.

Daarnaast wordt het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale

overdrachten worden niet meegerekend, zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bijvoorbeeld de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geopteerd om deze inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie van het referentie-inkomen.

Om de kredietverstrekker toe te laten een aanvraag voor een huurwaarborglening snel te beoordelen, wordt enkel het inkomen op basis van een aanslagbiljet in aanmerking genomen (en de inkomsten die niet uit het aanslagbiljet af te leiden, zie b, c en d). In tegenstelling tot in het Kaderbesluit Sociale Huur wordt dus niet in een regeling voorzien voor die gevallen waarin het inkomen op basis van het aanslagbiljet boven de inkomensgrens lag, maar inmiddels is gezakt onder de inkomensgrens. Dit zou immers de kredietverstrekker verplichten het actuele inkomen te berekenen, waardoor een snelle behandelingstermijn niet meer gegarandeerd kan worden.

- Persoon ten laste: ook hier wordt de definitie uit het Kaderbesluit Sociale Huur overgenomen, evenals de bepaling dat een persoon die zowel minderjarig is als een handicap heeft, voor twee personen ten laste telt. Op die manier wordt het begrip volledig ingevuld zoals in het Kaderbesluit Sociale Huur. Ook wat dit begrip betreft wordt geanticipeerd op komende wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur: de definitie van 'persoon ten laste' wordt er aangepast. Volgens de bestaande regeling kan de minister personen ten laste aanduiden. In de praktijk gaat het meestal om studenten die meer dan 25 jaar zijn en die geen kinderbijslag meer ontvangen. De bepaling dat de minister personen ten laste kan aanduiden, zal in het Kaderbesluit Sociale Huur worden geschrapt en wordt dus ook hier alvast niet vermeld. Op die manier wordt persoon ten laste afgestemd op de kinderbijslagregeling.

Volgens punt c) van de definitie van persoon ten laste stelt de minister de voorwaarden vast waaronder een persoon beschouwd wordt als ernstig gehandicapt. In uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur (waar een gelijkaardige bepaling voorkomt aangezien dezelfde invulling aan het begrip wordt gegeven) stelde de minister bevoegd voor de huisvesting al bij ministerieel besluit (artikel 2 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode) deze voorwaarden vast. In artikel 1, tweede lid van het ontwerpbesluit wordt daarom bepaald dat het over dezelfde voorwaarden gaat, waardoor genoemd ministerieel besluit ook als uitvoering van dit ontwerpbesluit geldt.

De andere definities spreken voor zich en behoeven geen toelichting.

Artikel 2:

Met dit artikel wordt machtiging verleend aan het Vlaams Woningfonds om huurwaarborgleningen toe te staan. Tegelijk wordt het bedrag van de huurwaarborglening begrensd tot de huurwaarborg die werd overeengekomen in de huurovereenkomst en wordt bepaald dat die moet zijn vastgesteld in overeenstemming met het Vlaams Woninghuurdecreet. Indien contractueel een huurwaarborg van vier maanden huur wordt overeengekomen, zal deze niet beleend kunnen worden via een huurwaarborglening wegens strijdigheid met het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3:

In artikel 3 wordt de suppletieve werking van het WER herhaald. Zoals blijkt uit de situering boven

is deze dubbel. In de eerste plaats geldt de suppletieve werking voor de huurwaarborglening zelf. De huurwaarborglening is in principe onderworpen aan het WER, maar de bepalingen uit dit besluit die daar van afwijken, krijgen voorrang.

Daarnaast geldt de suppletieve werking voor de erkenning van de kredietverstrekker als kredietverstrekker inzake consumentenkrediet. Het Vlaams Woningfonds wordt in dit besluit rechtstreeks door de Vlaamse Regering erkend als kredietgever voor het verstrekken van huurwaarborgleningen en moet daardoor niet meer erkend worden door de FSMA. Er wordt ook uitdrukkelijk bepaald dat het Vlaams Woningfonds als kredietgever onder toezicht staat van de toezichthouder.

Artikel 4:

In dit artikel worden de toekenningsvoorwaarden voor de huurwaarborglening opgenomen. Eenieder die voldoet aan deze voorwaarden heeft een subjectief recht op een huurwaarborglening. De toekenningsvoorwaarden wijken af van de toekenningsvoorwaarden voor een gemeen consumentenkrediet. Deze afwijkingen kunnen worden gemotiveerd vanuit de specifieke doelstelling van de huurwaarborglening. De suppletieve werking van de bepalingen van het WER betekent in dit geval dat de toekenningsvoorwaarden uit het WER niet van toepassing zijn op de huurwaarborglening. Enkel de toekenningsvoorwaarden uit dit besluit gelden.

Wat betreft de afbakening van de doelgroep wordt zoals gezegd gebruik gemaakt van dezelfde inkomensgrenzen als voor de bescheiden huur. Er zijn acht toekenningsvoorwaarden:

- De aanvrager moet ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1^o, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.
- Het inkomen van de aanvrager is lager dan de inkomensgrenzen voor bescheiden huur, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013. Indien het inkomen van de aanvrager niet kan vastgesteld worden op basis van een aanslagbiljet, verklaart de aanvrager via een verklaring op eer dat zijn inkomen lager ligt dan de toepasselijke inkomensgrens uit de bescheiden huur.
- De aanvrager heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.
- De aanvrager heeft geen woning die of een perceel bestemd voor woningbouw dat hij volledig of gedeeltelijk in erfpacht heeft gegeven of waarop hij volledig of gedeeltelijk een recht van opstal heeft gegeven.
- De aanvrager heeft geen woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in erfpacht genomen of er volledig of gedeeltelijk een opstalrecht op gekregen.
- De aanvrager blijkt na nazicht van de Centrale voor kredieten aan particulieren niet geregistreerd te staan met een betalingsachterstand. De aanvrager mag dus geen geregistreerde betalingsachterstand hebben. Het is immers niet aangewezen alleenstaanden en huishoudens met reeds betalingsachterstand bijkomend een lening te laten aangaan. Deze personen komen wel in aanmerking voor een OCMW-waarborg, waar zij ineens volledige begeleiding voor de gehele schuldenproblematiek kunnen krijgen. Indien de aanvrager kan aantonen dat een in de CKP geregistreerde betalingsachterstand niet (meer) correct is, voldoet hij uiteraard wel aan de toelatingsvoorwaarden voor een huurwaarborglening. Deze voorwaarde is de enigste solvabiliteitsvoorwaarde. Bijgevolg zal artikel VII.77 WER niet van toepassing zijn.

- De aanvrager sluit een huurovereenkomst af voor een huurwoning die wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats (titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet) en die in het Vlaamse Gewest ligt. In principe wordt er van uit gegaan dat de aanvrager reeds een huurovereenkomst heeft gesloten. De normale praktijk zou immers moeten zijn dat een huurder en verhuurder een huurovereenkomst afsluiten, waarna de huurder tegen de inwerkingtreding van de huurovereenkomst de waarborg stelt (bv. op een geblokkeerde rekening) en daarvan het bewijs overmaakt aan de verhuurder. In de praktijk wordt echter vastgesteld dat vaak door de verhuurder wordt vereist dat de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening wordt gestort, alvorens de huurovereenkomst wordt ondertekend. Om het voor de huurder ook in deze gevallen mogelijk te maken de huurwaarborg via de huurwaarborglening te betalen, wordt voorzien in de mogelijkheid dat de aanvrager een ontwerphuurovereenkomst voorlegt die voldoet aan dezelfde voorwaarden, namelijk afgesloten volgens titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, geen sociale huurwoning en met maximale huurprijs (zie verder). Het kunnen voorleggen van een ontwerphuurovereenkomst is evenwel noodzakelijk zodat de kredietverstrekker kan nagaan of is voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de woning. De aanvrager moet dus al een concrete huurwoning op het oog hebben en een principiële akkoord hebben met de verhuurder om deze woning te kunnen huren.
- De huurwaarborglening kan niet afgesloten worden voor het huren van een sociale huurwoning. Het Kaderbesluit Sociale Huur bevat immers reeds een eigen bepaling om de betaling van de huurprijs voor zwakke huurders mogelijk te maken (artikel 37). Woningen van een sociaal verhuurkantoor vallen wel onder het toepassingsgebied van de huurwaarborglening. De specifieke regeling voor SVK-woningen in het Kaderbesluit Sociale Huur wordt dan ook opgeheven (zie artikel 16 van het ontwerp).

Wat betreft de voorwaarden op het vlak van onroerend bezit wordt om billijkheidsredenen in een aantal uitzonderingen voorzien (naar analogie met het sociaal huurstelsel):

- In geval van relatieproblemen, waarbij de aanvrager 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 de vermelde personen de huurovereenkomst niet heeft ondertekend of zal ondertekenen.
- In geval van relatieproblemen, waarbij de aanvrager 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 heeft genomen of gegeven dan wel er een volledig opstalrecht op heeft genomen of verleend als de vermelde personen de huurovereenkomst niet mee hebben ondertekend of mee zullen ondertekenen.
- Het geval waarin de aanvrager een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. naar aanleiding van een erfenis).
- Het geval waarin de aanvrager een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd, kosteloos gedeeltelijk heeft verworven (opnieuw bv. naar aanleiding van een erfenis).

De voorwaarden worden beoordeeld door de kredietgever en moeten op dat ogenblik vervuld zijn. Het beoordelingstijdstip door de kredietgever ligt in principe vast op ten laatste tien werkdagen nadat de aanvraag volledig is (zie daarvoor artikel 8, §1 – zie evenwel ook de afwijkende regeling in artikel 9).

Artikel 5:

Zoals gezegd bij de bespreking van de toekenningsvoorwaarden heeft de aanvrager een subjectief recht op toekenning van een lening zodra hij aan de negen toekenningsvoorwaarden voldoet. Op dit principe gelden enkele uitzonderingen voor het geval waarin de aanvrager een tweede huurwaarborglening aanvraagt, die worden opgenomen in artikel 5.

- Indien aan de aanvrager al eerder twee huurwaarborgleningen werden toegekend en de afbetalingstermijn van deze huurwaarborgleningen loopt nog, kan geen nieuwe huurwaarborglening worden toegekend.
- Indien aan de aanvrager al eerder een huurwaarborglening werd toegekend, maar de aanvrager bij de afbetaling daarvan al betalingsachterstand heeft opgelopen. Het is dan niet aangewezen deze persoon een nieuwe huurwaarborglening toe te kennen. Als de huurwaarborglening vervroegd opgeëist werd maar nog niet vervroegd terugbetaald werd, wordt dat natuurlijk ook beschouwd als een betalingsachterstand van de aanvrager. In principe zou een aanvrager met betalingsachterstand sowieso geweigerd worden op basis van de algemene toekenningsvoorwaarden (zie artikel 4, eerste lid, 9°), maar omdat er op de registratie in de Centrale voor kredieten aan particulieren soms enige vertraging zit, wordt dit geval uitdrukkelijk als weigeringsgrond ingeschreven, zodat de kredietverstrekker korter op de bal kan spelen.
- Indien aan de aanvrager al eerder een huurwaarborglening werd toegekend waarvan achteraf bleek dat die werd toegekend op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, wordt in een wachttermijn van drie maanden voorzien. Op basis van artikel 13 van het ontwerp wordt in zo een geval de huurwaarborglening vervroegd opgeëist. Gedurende drie maanden na de vervroegde terugbetaling als gevolg van die opeising zal de betrokkene geen nieuwe huurwaarborglening toegekend kunnen worden.

Het is dus op zich niet onmogelijk dat een aanvrager met een lopende afbetaling een nieuwe huurwaarborglening aanvraagt. Dat zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer hij een nieuwe huurovereenkomst heeft afgesloten waarvoor al een huurwaarborg moet worden gesteld vooraleer hij de oude huurwaarborg heeft teruggekregen. Uiteraard is daarbij vereist dat de aanvrager ook op het ogenblik van zijn nieuwe aanvraag aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

Artikel 6:

Het aanvraagformulier voor de huurwaarborglening wordt door de minister vastgesteld bij ministerieel besluit. Dit MB zal bekendgemaakt worden in het Belgisch Staatsblad zodat iedereen er kennis van kan nemen. De minister zal er bij het vaststellen van het aanvraagformulier rekening mee houden dat het formulier in heldere en voor de doelgroep verstandige taal is opgesteld en dat het toevoegen van stukken tot een minimum wordt beperkt.

De aanvraag gebeurt elektronisch (per mail of in de toekomst via een e-loket), per brief of door het ingevulde en ondertekende aanvraagformulier af te geven op een kantoor van de kredietverstrekker. De aanvrager gaat door het indienen van zijn aanvraag akkoord met de terugbetalingsvoorwaarden indien het krediet wordt toegekend door de kredietgever. Bij het indienen van het aanvraagformulier zal de aanvrager de terugbetalingsvoorwaarden die vastgesteld worden door de kredietverstrekker en bekrachtigd worden door de minister (zie daarvoor artikel 8, §2 van het ontwerpbesluit), dus voor akkoord moeten ondertekenen. Wanneer de kredietgever oordeelt dat de aanvraag voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, wordt het krediet verstrekt waardoor het bedrag van de huurwaarborg onmiddellijk uitgekeerd kan worden en is de aanvrager gebonden door het krediet. Hij is dan ook verplicht de terugbetalingsvoorwaarden na te leven. Dit heeft tot gevolg dat o.m. artikel VII.69 WER geen uitwerking krijgt.

De toekenning van de huurwaarborglening verloopt dus binnen een reglementair kader en niet, zoals een traditioneel consumentenkrediet, via een contractuele verhouding tussen kredietverstrekker en ontleners. De toekenning van de huurwaarborglening is een eenzijdige administratieve rechtshandeling. De aanvrager heeft bij het indienen van zijn aanvraag kennis van de voorwaarden waaronder de huurwaarborglening wordt verstrekt en mag enkel zijn aanvraag

doen wanneer hij deze voorwaarden aanvaardt. Het model van aanvraagformulier zal op die manier opgesteld moeten worden dat het voor de aanvrager voldoende duidelijk is wat de gevolgen van zijn aanvraag zijn en waartoe hij zich door het indienen van het ondertekende aanvraagformulier verbindt.

De kredietgever wordt vrijgesteld van de precontractuele informatieverplichtingen, vermeld in artikel VII.70 van het Wetboek van Economisch Recht. Deze hebben als doel de aanvrager als consument de noodzakelijke informatie te bezorgen om verschillende aanbiedingen te kunnen vergelijken en zo een geïnformeerd besluit te kunnen nemen over het sluiten van een krediet. Wat betreft de renteloze huurwaarborglening is er slechts één instantie die deze kan toekennen zodat een vergelijking tussen verschillende kredietverstrekkers weinig zinvol is. Ook het feit dat de huurwaarborglening renteloos is, maakt deze precontractuele informatieverplichting overbodig.

Artikel 7:

De kredietgever beoordeelt binnen twee werkdagen na ontvangst van het aanvraagformulier de volledigheid van de aanvraag. Het is belangrijk dat de aanvrager snel duidelijkheid krijgt over de volledigheid van zijn aanvraag. Op die manier weet hij dat de behandelingstermijn begint te lopen. Indien de aanvraag onvolledig is, kan hij door de snelle respons tijdig de ontbrekende stukken bijbrengen. Ook wanneer het aanvraagformulier niet ondertekend is, meldt de kredietgever dit aan de aanvrager. De ondertekening van het aanvraagformulier is immers essentieel omdat na goedkeuring van een ondertekende aanvraag door de kredietgever onmiddellijk de huurwaarborglening tot stand komt (zie daarvoor de bespreking bij artikel 6).

Artikel 8:

Zoals gesteld in de situering is het belangrijk dat de aanvrager snel uitsluitel krijgt over de vraag of zijn aanvraag wordt aangenomen. Daarom wordt de behandelingstermijn op tien werkdagen vastgelegd. Deze beginnen te lopen zodra de aanvraag volledig is. Indien de aanvraag bij aanvang volledig was, begint deze termijn te lopen op het ogenblik van ontvangst van de aanvraag. Indien de aanvraag bij aanvang onvolledig was, begint deze termijn te lopen zodra de ontbrekende stukken worden ontvangen en de aanvraag dus volledig is.

Het bedrag van de huurwaarborglening wordt beperkt, m.n. tot 1.800 euro. Daarmee worden aanvragers aangemoedigd om geen te dure huurwoningen in huur te nemen. Het bedrag van 1.800 euro wordt – naar analogie met de maximale huurprijs bij huursubsidie – verhoogd met 12,5% per persoon ten laste met een maximum van 50%. Het alzo verkregen maximale bedrag, wordt verhoogd met 10% als de woning in een bepaalde gemeente ligt, m.n. de gemeenten Antwerpen en Gent, de centrumsteden, de grootstedelijke rand van Antwerpen en Gent en de gemeenten rond Brussel. Het maximale bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De kredietgever moet de huurwaarborg binnen de behandelingstermijn storten op een geblokkeerde rekening. Daarvoor wordt verwezen naar de geïndividualiseerde rekening, bedoeld in artikel 38, §1, derde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet. Het gaat daarbij over een rekening waarvan de gelden overeenkomstig paragraaf 3, eerste lid van hetzelfde artikel niet mogen vrijgegeven worden dan met een schriftelijk akkoord van beide partijen of na een rechterlijke beslissing.

Indien de aanvrager begeleid wordt door het OCMW en het OCMW in dat kader al de huurwaarborg voorgesloten heeft, stort de kredietgever het bedrag van de huurwaarborg aan het OCMW. Uiteraard kan dit ook enkel wanneer de aanvrager voldoet aan de toekenningsvoorwaarden.

Het krediet wordt verleend volgens de terugbetalingsvoorwaarden die door de kredietgever worden opgesteld. Het begrip terugbetalingsvoorwaarden moet daarbij ruim geïnterpreteerd worden en heeft betrekking op alle bepalingen die in verband staan met de terugbetaling van het krediet door de ontlener, inclusief de bepalingen met betrekking tot o.a. vervroegde terugbetaling, betalingsachterstand en gedwongen invordering van achterstallige bedragen.

De minister moet deze terugbetalingsvoorwaarden bekrachtigen en gaat daarbij na of de modaliteiten opgenomen in de terugbetalingsvoorwaarden aansluiten bij het specifieke opzet van de huurwaarborglening. De bekrachtiging wordt niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De terugbetalingsvoorwaarden moeten immers als bijlage bij het aanvraagformulier worden gevoegd en mee ondertekend worden. Bovendien kan van de kredietgever, als uitvoerder van een opdracht van algemeen belang, worden verwacht dat hij enkel optreedt volgens de bekrachtigde terugbetalingsvoorwaarden.

Als de aanvrager niet voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, deelt de kredietgever dat uiteraard mee aan de aanvrager met vermelding van de voorwaarden waar de aanvrager niet aan voldoet. De aanvrager kan daartegen in beroep gaan bij de toezichthouder. Aangezien de toekenning van de huurwaarborglening een eerder technische materie is (m.n. toetsing aan de zeven toekenningsvoorwaarden), zou het aantal betwistingen hierover beperkt moeten zijn.

Artikel 9:

Naast de standaardprocedure vermeld in de artikel 6 tot en met 8 van het ontwerp, wordt ook voorzien in de mogelijkheid dat een aanvrager een principiële toelating tot de huurwaarborglening uitlokt van de kredietgever. Deze principiële toelating vraagt hij aan via een specifiek formulier. Daarbij gaat de kredietgever binnen de normale termijn na of de aanvrager voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4, eerste lid, 1° tot en met 6° (dit zijn alle toekenningsvoorwaarden, behalve diegene die betrekking hebben op de huurovereenkomst zelf). Indien de aanvrager dergelijke principiële toelating verkrijgt, kan hij binnen de twee maanden een 'echte' aanvraag indienen, waarbij de kredietgever binnen de drie werkdagen nagaat of de aanvrager voldoet aan de overige toekenningsvoorwaarden (dit zijn de toekenningsvoorwaarden die betrekking hebben op de huurovereenkomst zelf).

Op die manier kan een woningzoekende met een principiële akkoord op zoek naar een nieuwe woning, waarbij hij de zekerheid heeft dat hij voldoet aan de meeste toekenningsvoorwaarden – en de huurwaarborglening dus zal verkrijgen – en hij er enkel over moet waken dat de huurovereenkomst onder toepassing van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet valt (m.a.w. het is een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats) en dat het geen sociale huurwoning is (een woning van een SVK uitgezonderd).

Artikel 10:

De duurtijd van de lening bedraagt vierentwintig maanden. In bepaalde gevallen zal de duur van de huurovereenkomst evenwel korter zijn (bv. 12 maanden). Om te vermijden dat de ontlener een te grote maandelijks afbetaling moet doen (met risico op wanbetaling), wordt er voor geopteerd om de terugbetalingstermijn steeds op vierentwintig maanden te zetten. Bovendien worden huurovereenkomsten van kortere duur in de praktijk vaak stilzwijgend verlengd zodat in die gevallen de huurder niet uit de woning zal moeten vertrekken en dus geen nieuwe huurwaarborg zal nodig hebben. De verplichting tot terugbetaling vangt aan uiterlijk de tiende dag van de maand volgend op de storting van het bedrag van de huurwaarborg op de geblokkeerde rekening.

Daarnaast zal de kredietgever op gemotiveerd verzoek van de ontlener de terugbetalingstermijn met zes maanden kunnen verlengen of uitstel van betaling kunnen toestaan. In bepaalde gevallen zal een verlenging van de terugbetalingstermijn of een uitstel van betaling inderdaad gerechtvaardigd zijn, bv. bij een (tijdelijke) vermindering van de inkomsten van de ontlener. Op die manier kan de ontlener wat respijt gegund worden en kan hij uiteindelijk toch zijn terugbetalingsverplichting respecteren. De kredietgever houdt daarbij rekening met de concrete omstandigheden van de ontlener en moet op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn beslissing voldoende motiveren. Het gaat dus geenszins over een automatisme, maar de beslissing van de kredietgever moet gebaseerd zijn op de concrete elementen van het dossier. De kredietgever staat daarbij onder het toezicht van de toezichthouder. Het verlengen van de terugbetalingstermijn of het verlenen van uitstel van betaling gebeurt ook steeds "op gemotiveerd verzoek van de ontlener". De ontlener dient dus zelf de elementen aan te geven op basis waarvan

hij van oordeel is dat de kredietgever een verlenging van de terugbetalingstermijn of een uitstel van betaling zou kunnen toestaan. Zoals gezegd is een (tijdelijke) vermindering van de inkomsten van de ontlenaar een mogelijke grond, bv. de ontlenaar heeft een ongeval gehad en valt daardoor tijdelijk terug op een uitkering, hetgeen uitstel van betaling kan rechtvaardigen. Indien de ontlenaar opnieuw aan het werk gaat en hij dus opnieuw zijn inkomen ontvangt, kan de afbetaling van de huurwaarborglening verder gezet worden. De kredietgever zal daarbij niet ingaan op bv. een vraag om uitstel van betaling om de ontlenaar toe te staan een luxueuze reis te kunnen maken.

De ontlenaar kan de huurwaarborglening steeds vervroegd terugbetalen (bv. indien hij de huurovereenkomst beëindigt en zijn huurwaarborg terugkrijgt). De kredietgever zal dan geen wederbeleggingsvergoeding aanrekenen.

Artikel 11:

De kredietgever verwittigt het OCMW zodra de ontlenaar een betalingsachterstand heeft van twee vervallen maandelijkse mensualiteiten. Daardoor kan het OCMW kort op de bal spelen. Betalingsachterstand bij de aflossing van de huurwaarborglening betekent mogelijks ook betalingsachterstand op andere vlakken. Het OCMW kan dan onmiddellijk zijn dienstverlening aanbieden. Het OCMW beslist zelf binnen het kader van zijn lokale autonomie welke initiatieven het neemt. De kredietgever vervult hier louter een signaalfunctie. Het is uiteraard wel aangewezen dat het signaal van de kredietgever door het OCMW ten gronde wordt opgepikt.

De meldingsplicht aan het OCMW beperkt de bevoegdheden van de kredietgever niet om het krediet in te vorderen.

Artikel 12:

Zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode is de huurwaarborglening renteloos. Dit hangt samen met de specifieke doelstelling van het instrument. Dit verhindert evenwel niet dat aan wanbetaling een sanctie kan gekoppeld worden. Er wordt gekozen voor een vaste nalatigheidsinterest van 2% als stimulans voor de ontlenaar om tijdig de huurwaarborglening terug te betalen. Hier wordt dus afgeweken van het Wetboek van Economisch Recht zodat de sanctie in alle gevallen duidelijk is. Wanneer bij de terugbetaling van een lening rente moet worden betaald, wordt de nalatigheidsinterest vaak bepaald in verhouding tot de gehanteerde rente. Aangezien in casu de huurwaarborglening zelf renteloos is, kan de nalatigheidsinterest vast bepaald worden.

Daarnaast wordt eveneens een sanctie voorzien voor het geval waarin de ontlenaar zich niet binnen drie maanden na het ingaan van de huurovereenkomst heeft gedomicilieerd op het adres van de huurwoning. De huurwaarborglening is immers bedoeld om woonbehoeftige alleenstaanden en huishoudens in staat te stellen een private huurwoning te betrekken als hoofdverblijfplaats. Bijgevolg moet de ontlenaar zich ook in die huurwoning domiciliëren (zie ook artikel 8, § 2, derde lid van het ontworpen besluit). Als de ontlenaar de huurwaarborglening niet gebruikt voor zijn huisvesting, moet de overheid geen renteloze lening ter beschikking stellen. De kredietgever dient dan een marktconforme sanctierente aan te rekenen, die wordt vastgesteld volgens dezelfde modaliteiten als in het Eengemaakt Leningenbesluit (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). Aangezien deze sanctierentevoet wel marktconform is, kan deze niet vast bepaald worden in het besluit. Wel zal de door de kredietgever toe te passen rentevoet steeds minimaal 2% bedragen.

Tot slot wordt bepaald dat het uitstaand krediet van rechtswege opeisbaar wordt ingeval de kredietnemer verzuimt ten minste twee vervallen mensualiteiten of een bedrag gelijk aan 20 procent van het nog terug te betalen totaalsaldo te betalen en hij één maand na het versturen van een aangetekende zending met ingebrekestelling zijn verplichtingen niet is nagekomen. De sancties worden dus gradueel strenger.

Artikel 13:

Als blijkt dat de ontlenaar de huurwaarborglening heeft bekomen op basis van onjuiste of

onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, wordt de huurwaarborglening vervroegd opgeëist en moet de ontlener een marktconforme rente betalen. De huurwaarborglening wordt immers enkel verstrekt aan huishoudens die voldoen aan de voorwaarden daarvoor.

Indien een onjuiste of onvolledige verklaring van een aanvrager wordt ontdekt vooraleer de huurwaarborglening is toegekend en daaruit blijkt dat de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden, zal de huurwaarborglening geweigerd worden.

Artikel 14:

Het Wetboek van Economisch recht bevat de verplichting voor verstrekkers van consumentenkredieten om toe te treden tot een buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen. Dit is voor de huurwaarborglening omwille van de specificiteit van de kredietverstrekker niet nodig. De kredietverstrekker is immers onderworpen aan het Klachtendecreet van 1 juni 2001 en het Ombudsdecreet van 7 juli 1998 zodat een ontlener met klachten over de kredietverstrekker zich tot de interne klachtenbehandelaar van de kredietverstrekker kan richten en desgewenst tot de Vlaamse ombudsdienst. Ook oefent de toezichthouder zoals blijkt uit artikel 3 van het ontwerpbesluit toezicht uit op de kredietverstrekker zodat ook op deze wijze kan opgetreden worden tegen de kredietverstrekker indien dat nodig zou zijn.

Artikel 15:

De kredietgever moet bij de ontvangst van een aanvraag voor een huurwaarborglening nagaan of de aanvrager aan de toekenningsvoorwaarden voldoet. Teneinde geen informatie te vragen aan de aanvrager waarover de overheid al beschikt, moet de kredietgever gemachtigd worden in overheidsdatabanken de nodige informatie op te vragen. Dit artikel voorziet daarvoor in de reglementaire grondslag. Tegelijk zal de aanvrager er in het aanvraagformulier op gewezen worden dat het doen van een aanvraag tot gevolg heeft dat hij toestemming geeft aan de kredietverstrekker de nodige opzoekingen te doen.

Artikel 16:

Dit artikel past artikel 37 van het Kaderbesluit Sociale Huur aan de bepalingen inzake de huurwaarborg in het Vlaams Woninghuurdecreet aan. Aangezien huurders van een sociaal verhuurkantoor in aanmerking komen voor een huurwaarborglening, worden deze huurders uitgesloten van het recht om de huurwaarborg ten aanzien van het sociaal verhuurkantoor met maandelijkse betalingen samen te stellen.

Artikel 17:

Dit artikel past artikel 77, §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur aan de bepalingen inzake de huurwaarborg in het Vlaams Woninghuurdecreet aan.

Artikel 18:

Dit artikel zorgt er voor dat het beheer van de huurwaarborgleningen kan worden geboekt in het 'Fonds B2' waarvan de winsten ten goede komen van het Vlaamse Gewest.

Artikel 19:

Dit artikel regelt de financiering van de huurwaarborgleningen door het Vlaamse Gewest. Concreet is het de bedoeling om de huurwaarborgleningen op dezelfde wijze te financieren zoals de huurhulpverrichtingen en de bijzondere sociale leningen waarbij dus aan het Vlaams Woningfonds een werkings- en financieringstoelage zal worden toegekend. Hiervoor zal het protocol moeten worden aangepast dat werd opgemaakt in uitvoering van artikel 3, derde lid 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. Dit protocol wordt vastgesteld in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, en de Vlaamse minister, bevoegd voor financiën en begroting.

Artikel 20:

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet (bepalingen over de huurwaarborg) en de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering zelf.

Artikel 21:

Dit artikel behoeft geen commentaar.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

De vertrekbasis van de budgettaire raming zijn het aantal huurcontracten die in de periode 2013-2017 werden afgesloten in het Vlaamse Gewest. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alle huurcontracten worden meegenomen omdat het niet mogelijk was om de huurcontracten af te zonderen die enkel betrekking hadden op het vestigen van een hoofdverblijfplaats door de huurder. Op die manier zijn in deze cijfers dus ook de huurcontracten opgenomen die betrekking hebben op o.a. handelspanden en garages.

De 115.068 huurcontracten werden opgesplitst in verschillende clusters op basis van het maandelijks huurgeld. Omdat er niet echt een lijn in te trekken valt in het aantal huurcontracten dat jaarlijks wordt afgesloten, werd eerst het gemiddelde berekend van het aantal afgesloten huurcontracten in de periode 2013-2017. Hierbij werd de assumptie gemaakt dat alle huurcontracten met een maandelijks huurgeld lager dan 300 euro (3.266 huurcontracten) niet worden meegenomen in de berekening omdat het niet mogelijk is om voor minder dan 300 euro een kwalitatief goede huurwoning of kamer te vinden op de huurmarkt.

Vervolgens werden de huurcontracten afgezonderd die voldoen aan de maximale huurprijs die wordt opgelegd bij de toekenning van een huurwaarborglening. Bij deze berekening houden we ook rekening met het feit dat de maximale huurprijs kan fluctueren in functie van het aantal personen ten laste. Met de verhoging in functie van de ligging van de woning werd geen rekening gehouden omdat we hierover geen gegevens hebben. Op die manier wordt geraamd dat 51.100 huurcontracten in aanmerking voor een huurwaarborglening.

Daarna wordt afgetoetst in welke mate deze private huurders voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Voor deze analyse wordt teruggevalen op de gegevens uit het Grote Woononderzoek 2013. Deze gegevens werden bekomen via een grootschalige bevraging die werd uitgevoerd in 2012-2013 bij ongeveer 10.000 huishoudens. Uit deze analyse bleek dat 42,1% van de private huurders die toen recent (in de periode 2009-2013) zijn verhuisd, voldeden aan de inkomensvoorwaarde en de maximale huurprijs. Dit betekent dat er een potentieel is van ca 21.500 huurcontracten waarvoor een huurwaarborgleningen zou kunnen worden aangevraagd (maximumscenario).

Niet iedereen van deze potentiële groep zal een huurwaarborglening aanvragen. Uit de gegevens van het GWO 2013 bleek immers dat van deze groep private huurders die voldeden aan de inkomensvoorwaarde en de maximale huurprijs hun waarborg als volgt werd samengesteld:

- 82,1% heeft de waarborg zelf gestort op een geblokkeerde rekening;
- 9,9% heeft de waarborg betaald met een tussenkomst van de bank;
- 5,4% heeft beroep gedaan op het OCMW om de waarborg te volstorten;
- 2,6% heeft een huurwaarborg afgesloten bij Korfina.

Op basis van deze cijfers zal zeker 15,3% (9,9% + 5,4%) geïnteresseerd zijn om een huurwaarborglening af te sluiten omdat ze beroep hebben gedaan op een bank of het OCMW om de huurwaarborg samen te stellen, ca 3.300 huurwaarborgleningen (minimumscenario).

Een belangrijk deel van de private huurders die toen zelf de waarborg hebben volstort met eventueel de hulp van familieleden of vrienden, zal evenwel ook beroep doen op de renteloze huurwaarborgleningen, zeker na het optrekken van de maximale huurwaarborg van twee naar drie maanden. Dit effect kan men niet inschatten. Voorzichtigheidshalve wordt gerekend met een raming van jaarlijks 10.000 huurwaarborgleningen (tussenscenario).

Als wordt uitgegaan van een gemiddelde huurwaarborglening van 2.000 euro, zal er in 2019 een verbintenissenmachtiging nodig zijn van ongeveer 20 miljoen euro.

Deze huurwaarborgleningen zullen niet altijd gerecupereerd kunnen worden gezien de doelgroep waarop focust wordt. Het verlies hiervan wordt geraamd op 20% van het bedrag van de huurwaarborgleningen die zullen worden toegekend door het VWF.

De éénmalige IT-kost om het huidige informaticasysteem uit te breiden, wordt geraamd op 26.000 euro. De jaarlijkse personeelskost rond het verstrekken en beheren van de leningen bij VWF wordt geraamd op 0,4 miljoen euro (7 personeelsleden).

Budgettaire raming volgens 3 scenario's:

Aantal huurwaarborgleningen per jaar	
Minimumscenario	3.300
Tussenscenario	10.000
Maximumscenario	21.500

Volume				
	2019	2020	2021	2022
Minimumscenario	6.699.000	6.799.485	6.901.477	7.004.999
Tussenscenario	20.300.000	20.604.500	20.913.568	21.227.271
Maximumscenario	43.645.000	44.299.675	44.964.170	45.638.633

Kostprijs met wanbetaling: 20%				
	2019	2020	2021	2022
Minimumscenario	1.771.800	1.771.987	1.798.567	1.825.545
Tussenscenario	4.492.000	4.532.990	4.600.985	4.670.000
Maximumscenario	9.161.000	9.272.025	9.411.105	9.552.272

Het advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 6 maart 2018 en 19 maart 2018. De Inspectie van Financiën heeft o.m. volgende bemerkingen:

- Er werd geen armoedetoets uitgevoerd. Dat is correct. Dit besluit werd evenwel niet opgenomen in de lijst van dossiers waarop een armoedetoets zal uitgevoerd worden, die als bijlage bij het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding werd gevoegd.
- Verder stelt de Inspectie van Financiën geen weet te hebben van concrete beleidsvoorstellen omtrent het fonds ter preventie van uithuiszettingen. De evaluatie van het 'Huurgarantiefonds' is momenteel lopende. Bovendien is er geen rechtstreekse link tussen het Huurgarantiefonds en de huurwaarborglening. Beide instrumenten van het woonbeleid regelen een ander aspect van de private huurrelatie. Terwijl de huurwaarborglening de drempels voor toegang tot de private huurmarkt wil wegnemen, wil het Huurgarantiefonds uithuiszettingen vermijden.
- Er werd enkel geopteerd voor het Vlaams Woningfonds als kredietverstrekker. Dit moet de uniformiteit in de toepassing van dit Vlaamse instrument van het woonbeleid ten goede komen. Aangezien één instantie alle aanvragen zal beoordelen, wordt de gelijke behandeling van deze aanvragen gegarandeerd. Dit is niet het geval wanneer de OCMW's de huurwaarborglening zouden verstrekken of wanneer zowel de VMSW als het VWF de huurwaarborglening zouden

verstrekken (zoals nu het geval is met de bijzondere sociale leningen). De OCMW's werden bovendien bevraagd via de VVSG over hun bereidheid om mee te werken aan de distributie van de huurwaarborglening, maar zagen vooral problemen en weinig oplossingen. Commerciële actoren bij de verstrekking van de huurwaarborglening zijn niet aangewezen, aangezien het verbeteren van de toegankelijkheid van de private huurmarkt duidelijk een overheidstaak is die binnen de overheidssfeer moet verstrekt worden. Het VWF voldoet aan de vereiste van uniforme behandeling en valt binnen de overheidssfeer.

- De Inspectie van Financiën vraagt zich af welke concrete bepalingen van het WER nog wel van toepassing zijn (gelet op de suppletieve werking van het WER). De techniek van de suppletieve werking houdt in dat alle bepalingen uit de regelgeving die aanvullend werkt (*in casu* het WER) waarvan niet wordt afgeweken (*in casu* in dit ontwerpbesluit), van toepassing zijn. Het is daarbij niet aangewezen een volledig overzicht te geven van die bepalingen. Op basis van de specifieke reglementering kan steeds duidelijk bepaald worden of een bepaling uit de aanvullende regeling nog uitwerking krijgt of niet.
- De Inspectie van Financiën merkt vervolgens op dat de ontlener een renteloze lening verwerft, maar dat het bedrag dat werd uitgekeerd door de kredietverstrekker en op een geblokkeerde huurwaarborgrekening werd geplaatst intrest opbrengt in het voordeel van de ontlener. Indien de rentes stijgen zal het Vlaamse Gewest dit dus met (hogere) intrest moeten financieren. Deze bemerking is uiteraard correct. Indien de rentes stijgen, kan dit desgevallend herbekeken worden.

De overige opmerkingen van de Inspectie van Financiën werden verwerkt in het ontwerpbesluit of deze nota.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 april 2018.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het ontworpen besluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Het beheer van de huurwaarborglening zal worden opgenomen door het Vlaams Woningfonds.

6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/117 van 14 maart 2018.

Voor dit ontwerp van besluit werd geen reguleringssimpactanalyse (RIA) uitgevoerd. De beleidsruimte is beperkt door politieke keuzes en afspraken en de beschikbare budgetten. Dit betekent dat de mate waarin het beleidsprobleem nog nuttig kan worden geanalyseerd aan de hand van een RIA te beperkt is.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord