

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening
- Principiële goedkeuring na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 18 mei 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (VR 2018 2704 DOC.0420/2 - hierna: Vlaams Woninghuurdecreet). Het ontwerp van decreet is momenteel goedgekeurd in de commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen van het Vlaams Parlement.

Het Vlaams Woninghuurdecreet zal artikel 79bis invoegen in de Vlaamse Wooncode. Daarmee wordt in de Vlaamse Wooncode een decretale basis ingeschreven voor de uitwerking van een renteloze huurwaarborglening. Met dit ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werkt de Vlaamse Regering deze huurwaarborglening uit.

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening werd op 18 mei 2018 principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2018 1805 DOC.0421/2TER).

1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 25 juni 2018 advies uitgebracht over het voorontwerp van decreet (advies 2018-13 – zie bijlage).

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat het beleid tracht tegemoet te komen aan de bekommernis om de financiële zekerheid voor de verhuurders te versterken (door de verhoging van de maximale huurwaarborg naar drie maanden) en ter compensatie de financiële consequenties voor de huurders wenst te ondervangen (via de renteloze huurwaarborglening).

Wat betreft de specifieke bemerkingen van de Woonraad kan het volgende gezegd worden.

1.2.1. Algemene principes en doelgroep

- De Vlaamse Woonraad stelt dat de voorgestelde maatregel niet zozeer bedoeld is om de betaalbaarheidsproblematiek te verhelpen, maar wel de toegang tot de private huurmarkt dient te ondersteunen. In dit verband wenst de Raad erop te wijzen dat een bijkomende leningslast de betaalbaarheidsproblematiek voor inkomenszwakke huishoudens verzwaart (wat op zijn beurt de toegang kan bemoeilijken). Zoals de Vlaamse Woonraad terecht vaststelt, heeft de renteloze huurwaarborglening niet de bedoeling om structurele betaalproblemen bij (kandidaat-)huurders op te lossen. De renteloze huurwaarborglening wil daarentegen de toegang tot de private en sociale (voor SVK's) huurmarkt vereenvoudigen voor die huishoudens die in normale omstandigheden geen betalingsmoeilijkheden hebben, maar voor wie de bijkomende financiële kost van een verhuizing wel moeilijk te dragen is (m.n. drie maanden huurwaarborg, eerste maand huur en verhuiskosten). Via de renteloze huurwaarborglening wordt aan deze huishoudens een oplossing geboden. De afbetaling van de huurwaarborglening zal in eerste instantie een bijkomende financiële last veroorzaken voor deze huishoudens, maar door de spreiding in de tijd wordt deze bijkomende financiële last draagbaar gehouden. Bovendien ontstaat terug enige financiële ademruimte wanneer de oude huurwaarborg wordt gerecupereerd. Voor huishoudens met structurele betalingsmoeilijkheden worden binnen het sociaal woonbeleid andere instrumenten uitgewerkt, die door deze Regering verder versterkt worden (zoals sociale huur via SHM's, sociale verhuur via SVK's, huursubsidie en huurpremie).
- De Vlaamse Woonraad vreest dat in de huidige regeling huishoudens in financiële preciaire situaties zich tot het OCMW zullen moeten wenden en geen gebruik van de huurwaarborglening kunnen maken. De Raad stelt dat een voorafgaand debat over de verhouding tussen beide instrumenten aangewezen was. Het is inderdaad de uitdrukkelijke bedoeling van de stellers van dit ontwerp om de renteloze huurwaarborglening niet open te stellen voor de meest preciaire huishoudens. Het is volgens de stellers van dit ontwerp aangewezen dat deze huishoudens door het OCMW ondersteund worden, aangezien de moeilijkheden waarmee deze huishoudens worden geconfronteerd niet beperkt zijn tot het betaalbaarheidsprobleem en het OCMW een globale begeleiding kan bieden (hetgeen niet mogelijk is voor het Vlaams Woningfonds als kredietverstrekker van de renteloze huurwaarborglening). In het kader van de ondersteuning door het OCMW kan het OCMW dan een OCMW-waarborg toekennen.
- De Vlaamse Woonraad stelt dat het belangrijk is de effecten van de huurwaarborglening op te volgen en na te gaan of de huurwaarborglening al dan niet kan bijdragen aan een verbeterde toegang. De stellers van dit ontwerp volgen deze bekommernis van de Vlaamse Woonraad en zullen effectief de toepassing in de praktijk van de renteloze huurwaarborglening laten opvolgen door het agentschap Wonen-Vlaanderen.
- De Vlaamse Woonraad onderschrijft het ruime toepassingsgebied voor de huurwaarborglening. Wel is het voor de Raad niet geheel duidelijk waarom het beleid geopteerd heeft voor de doelgroep van de bescheiden huur. De stellers van dit ontwerp kunnen hierover meegeven dat de renteloze huurwaarborglening zoals hoger gesteld, bedoeld is voor huishoudens die in normale omstandigheden geen betalingsmoeilijkheden hebben, maar voor wie de bijkomende financiële kost van een verhuizing wel moeilijk te dragen is. Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor sociale huur hebben een inkomen dat in principe onvoldoende is om op de private huurmarkt hun huisvesting te kunnen verzorgen (om die reden krijgen ze toegang tot het sociaal huurstelsel, waar inkomensgerelateerde huurprijzen worden gehanteerd). Het is daarom aangewezen huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrenzen voor sociale huur, die met hun inkomen in principe wel op de private huurmarkt terecht kunnen, ook toegang te verlenen tot de renteloze huurwaarborglening. Hun inkomen is dan wel voldoende hoog om op zich de huurprijs voor een kwaliteitsvolle woning te betalen, maar zoals hoger gesteld kunnen de bijkomende verhuiskosten wel voor moeilijkheden zorgen. Op basis van gegevens uit het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat in totaal 78% van de huishoudens op de private huurmarkt een inkomen heeft dat lager ligt dan de inkomensgrenzen bescheiden huur. Van huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrenzen voor bescheiden huur kan aangenomen worden dat zij zowel de huurprijs als de bijkomende verhuiskosten kunnen betalen.

- De Vlaamse Woonraad voegt toe dat het van belang is de groep van meest kwetsbare huishoudens met ondersteunende maatregelen te vatten. Zoals al eerder gesteld is het niet het opzet van de renteloze huurwaarborglening om deze huishoudens te ondersteunen. Het sociaal woonbeleid voorziet voor deze huishoudens in andere instrumenten, die ook verruimd worden (zoals uitbreiding SHM-huuraanbod via het bindend sociaal objectief, uitbreiding SVK-huuraanbod via SVK-pro en uitbreiding huursubsidie).
- De Vlaamse Woonraad vraagt dat ook huishoudens met een inkomen volgens aanslagbiljet hoger dan de inkomensgrens maar actueel inkomen lager dan de inkomensgrens toegang zouden kunnen krijgen (bv. personen die recent gescheiden zijn). De stellers van het ontwerp hebben er uitdrukkelijk voor geopteerd om de controle door de kredietverlener of voldaan is aan de toekenningsvoorwaarden snel te laten gebeuren, hetgeen duidelijke voorwaarden vereist die snel en eenvoudig kunnen worden nagegaan. Daarnaast kan nog gezegd worden dat het feit dat de inkomensgrenzen van de bescheiden huur worden gehanteerd, ook al een zekere marge geeft en dat volgens de definitie van 'aanvrager' enkel diegenen die de huurovereenkomst ondertekenen zullen afgetoetst worden. In het geval na een echtscheiding één van de voormalige partners een huurovereenkomst sluit en voor de waarborg een beroep wil doen op de renteloze huurwaarborglening, zal dus enkel met zijn/haar inkomen rekening gehouden worden.
- Vervolgens stelt de Vlaamse Woonraad de vraag of het uitsluiten van huishoudens met betalingsachterstand niet te streng is, zeker in verhouding tot de voorwaarde uit het advies van de Raad van State bij het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet om een voldoende ruime toegankelijkheid te hebben (omwille van de verhoging van de maximale huurwaarborg naar 3 maanden). Huishoudens met betalingsachterstand naar de OCMW-huurwaarborg toeleiden is niet wenselijk voor de Woonraad, omwille van de vele lokale verschillen bij de toekenning ervan en omwille van de stigmatiserende werking van de OCMW-waarborg. De Vlaamse Woonraad stelt echter zelf dat huishoudens met een zekere betalingsachterstand bijkomend laten lenen, niet aangewezen is: de reeds bestaande betalingsachterstand bemoeilijkt en verzwaart dan enkel de afbetalingslast van de huurwaarborglening. Het is daarom volgens de stellers van dit ontwerp toch aangewezen deze huishoudens door te verwijzen naar het OCMW dat een globale ondersteuning en opvolging kan bieden, waaronder de OCMW-huurwaarborg. Het stigmatiserende karakter van de OCMW-huurwaarborg zou niet mogen bestaan, aangezien er moet gewerkt worden met het modelformulier dat de Vlaamse Regering zal vaststellen in het algemeen uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet en waarover met de bankensector zal samengezeten worden om het gebruik ervan in de praktijk effectief te bekomen.
- Wat betreft de toekenningsvoorwaarde dat de aanvrager ingeschreven moet zijn in het bevolkingsregister, stelt de Vlaamse Woonraad dat deze vereiste uitsluitend kan werken en wordt een alternatief gevraagd. Door het sluiten van de huurovereenkomst zal de betrokkene immers een woning betrekken waar hij zich kan laten inschrijven. De toekenningsvoorwaarde dat de aanvrager ingeschreven moet zijn in het bevolkingsregister is een toekenningsvoorwaarde die uniform wordt gehanteerd in alle instrumenten van het sociaal woonbeleid. De voorwaarde fungeert bovendien als een voorwaarde die verzekert dat de aanvrager een duurzaam verblijfsrecht heeft in België (en dus een voldoende lange periode in het land verblijft om de huurwaarborglening terug te betalen). Voor die personen met duurzaam verblijfsrecht zonder vaste verblijfplaats, bevat de regelgeving over de bevolkingsregisters als oplossing het referentie-adres. Het is belangrijk dat gemeenten en OCMW's de regels met betrekking tot het referentie-adres correct toepassen zodat dakloze personen om deze reden niet uit de boot vallen.
- De Vlaamse Woonraad stelt vragen bij de strenge voorwaarden inzake onroerend bezit. De Raad vindt het bezit van gedeeltelijke eigendom geen uitsluitingsgrond voor de huurwaarborglening en pleit voor een meer proportionele toepassing. De stellers van dit ontwerp verwijzen naar de andere instrumenten van het sociaal woonbeleid, waar dezelfde voorwaarden inzake onroerend bezit worden gesteld. Het is belangrijk dat de middelen voor een sociaal woonbeleid worden ingezet voor die huishoudens die er de grootste nood toe hebben. Om deze reden worden de gewijzigde voorwaarden inzake onroerend bezit overgenomen uit het kaderbesluit sociale huur die principieel goedgekeurd werden door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018.
- De Vlaamse Woonraad vraagt uitdrukkelijk te bepalen dat er ook geen kosten verbonden zijn aan

de huurwaarborglening, naast het renteloze karakter dat reeds voortvloeit uit de decretale grondslag. Omwille van de suppletieve werking van de andersluidende bepalingen inzake het consumentenkrediet in het Wetboek van Economisch Recht is het volgens de Raad aangewezen dit uitdrukkelijk op te nemen en te duiden. De stellers van dit ontwerp volgen deze bemerking en het ontwerp van besluit wordt in die zin aangepast. Hiervoor wordt artikel 6 van het ontwerp aangevuld, op basis waarvan het de kredietgever wordt verboden bij de aanvraag of toekenning van een huurwaarborglening kosten of vergoedingen aan te rekenen aan de aanvrager.

1.2.2. Aanvraagprocedure

- De Vlaamse Woonraad onderkent het cruciale belang van een korte afhandelingsperiode, en meent dat ernstige inspanningen zijn geleverd om de afhandelingsstermijn zo kort mogelijk te houden. De Raad apprecieert de voorafgaande procedure waarbij een aanvrager een principiële akkoord kan vragen, maar vraagt te bekijken of deze procedure niet als standaardprocedure kan worden gehanteerd. Op die manier zou het huurcontract kunnen worden ondertekend zonder tijdsdruk. Tegelijk vraagt de Raad om de geldigheid van de principiële aanvaarding door de kredietgever op 6 maand te stellen in plaats van de nu voorziene 2 maand. De stellers van dit ontwerp kunnen zich gedeeltelijk vinden in deze vraag van de Vlaamse Woonraad. Wat betreft de aanvraagprocedure passen de stellers van dit ontwerp het besluit aan, zodat beide procedures evenwaardig zijn (zie aangepast artikel 8 – aanvraagprocedure waarbij ineens de huurovereenkomst wordt gevoegd en artikel 9 – aanvraagprocedure waarbij nog geen huurovereenkomst wordt gevoegd). De aanvrager vraagt de huurwaarborglening aan via het aanvraagformulier. Door de aanvraag in te dienen gaat de aanvrager akkoord met de terugbetalingsvoorwaarden als het krediet nadien wordt toegekend door de kredietgever. Ofwel voegt de aanvrager onmiddellijk een huurovereenkomst of ontwerphuurovereenkomst toe aan de aanvraag. De kredietgever zal de aanvraag dan volledig beoordelen en de huurwaarborglening al dan niet toekennen. Ofwel voegt de aanvrager nog geen huurovereenkomst of ontwerphuurovereenkomst toe. De kredietgever zal de aanvraag dan enkel beoordelen volgens de eerste zeven toekenningsvoorwaarden. Een bevestiging dat de aanvraag voldoet aan deze toekenningsvoorwaarden blijft drie maanden geldig. Binnen deze termijn kan de aanvrager een huurovereenkomst of ontwerphuurovereenkomst overmaken aan de kredietgever. De kredietgever beoordeelt dan binnen de drie werkdagen of de aanvrager voldoet aan de twee bijkomende toekenningsvoorwaarden. De geldigheidsduur van de principiële goedkeuring wordt dus uitgebreid naar drie maanden. Een geldigheidsduur van zes maanden, zoals voorgesteld door de Vlaamse Woonraad, vinden de stellers van dit ontwerp te lang, aangezien in die periode de situatie van de aanvrager grondig kan wijzigen (bv. schulden opgebouwd). Niets verhindert de aanvrager natuurlijk om na het verstrijken van de geldigheidsduur van de eerste principiële goedkeuring een nieuwe principiële goedkeuring te vragen, die dan opnieuw drie maanden geldig zal zijn.
- De Vlaamse Woonraad plaatst een vraagteken bij de sanctie (wachtermijn van drie maanden) in geval een eerdere huurwaarborglening vervroegd werd opgeëist volgens artikel 12 (= bij wanbetaling). De opmerking van de Raad is correct. Het gaat hier echter over een materiële vergissing. De wachtermijn van drie maanden heeft betrekking op artikel 13 (= vervroegde opeising bij fraude). Dit wordt zo rechtgezet in het ontwerp.
- De Vlaamse Woonraad vraagt een administratieve beroepsprocedure en de aanduiding van de vrederechter als bevoegde rechter bij een gerechtelijke betwisting. De stellers van dit ontwerp repliceren hierop dat het ontwerpbesluit reeds een administratieve beroepsprocedure bevat bij de toezichthouder (artikel 8, § 3, tweede lid). Indien de aanvrager zijn subjectief recht op een huurwaarborglening wenst af te dwingen bij de rechter (in de veronderstelling dat de toezichthouder zijn beroep afwijst), zal op basis van de regels van het Gerechtelijk Wetboek de burgerlijke rechter van de rechtbank van eerste aanleg bevoegd zijn. De aanduiding van de vrederechter als bevoegde rechter vraagt een decretale regeling, dus kan niet in een besluit van de Vlaamse Regering.
- De Vlaamse Woonraad vraagt waarom als kredietverstrekker enkel voor het Vlaams Woningfonds werd gekozen. Deze keuze werd uitgebreid gemotiveerd in de nota aan de Vlaamse Regering bij

de eerste principiële goedkeuring van het ontwerp van besluit. Dezelfde motivering wordt hierbij hernomen: *“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 overheids sfeer moet verstrekt worden. Het VWF voldoet aan de vereiste van uniforme behandeling en valt binnen de overheids sfeer.”*

1.2.3. Terugbetaling

- De Vlaamse Woonraad beschouwt de reguliere termijn voor terugbetaling op 24 maanden op zich als redelijk, maar vraagt om de kredietgever binnen een vork de concrete terugbetalingstermijn te laten vaststellen (waarbij deze vork dan tussen 24 maanden en 30 maanden zou liggen), zodat de betrokkene geen verlenging zou moeten aanvragen. Het is echter onduidelijk hoe de kredietgever de precieze terugbetalingstermijn dan zou moeten vaststellen. De aanvrager zou dan in het aanvraagformulier al elementen moeten aanvoeren die de kredietgever toelaten de gepaste terugbetalingstermijn vast te stellen. Dit bemoeilijkt de toekenningsprocedure en dus ook de tijd waarbinnen aanvragen behandeld kunnen worden. Bij een verzoek tot verlenging van de terugbetalingstermijn dient de ontleners te motiveren op basis van o.a. zijn solvabiliteit waarom hij een verlenging van de terugbetalingstermijn vraagt. De kredietgever kan daarvoor wel op voorhand de kriteriën bepalen, zodat ontleners op voorhand de kansen van hun verzoek kunnen inschatten.
- De Vlaamse Woonraad stelt ook voor om de terugbetalingstermijn automatisch te verlengen voor lage inkomens. De stellers van het ontwerp kunnen dit niet volgen. De standaardterugbetalingstermijn ligt op 24 maanden, ook voor lage inkomens. Enkel voor diegenen die gegronde redenen kunnen aanvoeren, kan een verlenging of uitstel van betaling toegestaan worden.
- De Vlaamse Woonraad vindt de mogelijkheid voor uitstel van betaling 'in uitzonderlijke gevallen' te vaag. De stellers van dit ontwerp vinden dit niet te vaag. Het is het Vlaams Woningfonds dat dit volgens de beginselen van behoorlijk bestuur moet invullen. Onredelijke invullingen kunnen gesanctioneerd worden. Er wordt hiervoor een administratief beroep bij de toezichthouder toegevoegd: indien de ontleners van oordeel is dat zijn aanvraag voor uitstel van betaling door het Vlaams Woningfonds onterecht werd afgewezen, kan hij daartegen beroep aantekenen bij de toezichthouder. Daarnaast kan het Vlaams Woningfonds zoals gezegd, ook op voorhand de contouren bepalen waarbinnen het verzoeken tot verlenging van de terugbetalingstermijn of verzoeken tot uitstel van betaling zal beoordelen. Het in dit besluit al vastleggen van de gevallen waarin de ontleners uitstel van betaling kan vragen, zal een regeling creëren die niet flexibel kan inspelen op de verschillende situaties en moet om die reden vermeden worden.
- Tot slot stelt de Vlaamse Woonraad dat het opleggen van een financiële sanctie bij niet-terugbetaling in het kader van armoedeproblematiek als niet passend wordt ervaren. De Raad vraagt bij terugbetaling wegens vervroegde opeising eveneens de mogelijkheid om redelijke afbetalingstermijnen op maat te willen voorzien. De vervroegde opeising is een normale sanctie bij kredieten die niet tijdig worden terugbetaald. Het is belangrijk deze sanctie te behouden, omdat er een stimulerend effect van uitgaat bij de ontleners om voldoende inzet te vertonen de lening effectief af te betalen. Bovendien kan de ontleners die moeilijkheden ondervindt bij de afbetaling van zijn huurwaarborglening, aan de kredietgever vragen de termijn voor afbetaling te verlengen of om uitstel van betaling toe te staan. De stellers van het ontwerp passen het ontwerp wel aan

in die zin dat de vervroegde opeising wordt geannuleerd indien de ontlener zijn betalingsachterstand heeft ingelopen.

1.2.4. Nood aan ondersteuning

De Vlaamse Woonraad vraagt dat andere diensten begeleiding kunnen verstrekken bij het aanvragen van een renteloze huurwaarborglening, te meer omdat het Vlaams Woningfonds niet voldoende lokaal ingebed is. Begeleiding zal voor de doelgroep zeker aangewezen zijn. De stellers van dit ontwerp zijn echter van oordeel dat dit niet uitdrukkelijk moet voorzien worden in het ontwerp van besluit. Begeleiding door lokale besturen of welzijnsorganisaties, kan steeds. Het is wel van belang dat de aanvrager zelf het aanvraagformulier ondertekent, aangezien hij uiteindelijk verplicht zal zijn tot terugbetaling.

1.2.5. Technische opmerkingen

- De Vlaamse Woonraad stelt de vraag of de mogelijkheid van artikel 8, §2, vijfde lid van het ontwerpbesluit dat de huurwaarborg naar het OCMW wordt gestort indien het OCMW de huurwaarborg al aan de huurder heeft verleend, al dan niet beschouwd wordt als een wettelijke subrogatie (art. 1249 B.W.) waarbij het OCMW de kredietgever op de hoogte moet brengen van het verlenen van de huurwaarborg. De stellers van dit ontwerp kunnen bevestigen dat het niet over wettelijke subrogatie gaat. De OCMW-wet voorziet slechts in een beperkt aantal gevallen in de mogelijkheid om de verleende steun terug te vorderen, zodat een wettelijke subrogatierecht hier is uitgesloten. De waarborg die door het OCMW wordt gesteld, moet daarom worden beschouwd als een lening, die met de gelden van de kredietgever meteen wordt aangezuiverd. De huurder zal vervolgens rekening moeten houden met de terugbetalingstermijnen en afbetalingsbedragen die door de kredietgever worden vastgesteld. Bovendien heeft het OCMW op het ogenblik van het verlenen van een eigen huurwaarborglening aan de betrokkene geen enkele garantie dat de betrokkene op het ogenblik van zijn aanvraag voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, zodat het ook geen garantie heeft op een snelle terugbetaling.
- De Vlaamse Woonraad stelt terecht vast dat de ontlener zich binnen de 3 maanden moet domiciliëren op het adres van de huurwoning en vraagt of de ontlener ook op een andere manier kan aantonen dat hij de woning tot zijn hoofdverblijfplaats heeft bestemd. Zoals de Raad zelf schrijft is het voor de kredietgever eenvoudiger om na te gaan of de ontlener ergens gedomicilieerd is. Bovendien heeft elke burger de verplichting zich te domiciliëren op de plaats waar hij zijn hoofdverblijfplaats heeft. Toelaten dat de ontlener op een andere manier bewijst zijn hoofdverblijfplaats in de woning te hebben gevestigd, kan dus domiciliefraude stimuleren. Om deze reden wordt geen gevolg gegeven aan de bemerking van de Vlaamse Woonraad.
- Bij het niet-nakomen van de domiciliëringsverplichting is de ontlener een nalatigheidsinterest verschuldigd. Het is voor de Vlaamse Woonraad niet duidelijk of de nalatigheidsinterest blijft verder lopen eenmaal de domiciliëringsverplichting wordt vervuld. De stellers van dit ontwerp zijn van oordeel dat dit niet het geval is, aangezien de ontlener dan aan zijn verplichting heeft voldaan. Dit wordt verduidelijkt in het ontwerp van besluit.
- Het is voor de Vlaamse Woonraad evenmin duidelijk of de nalatigheidsintrest bij het niet-nakomen van de terugbetalingsverplichting op de laattijdige mensualiteiten slaat, dan wel op het volledige openstaande bedrag. Het ontwerp van besluit wordt aangepast in die zin dat er geen intrest verschuldigd is op vervallen maandelijkse afbetalingen. Het zou immers over erg kleine bedragen gaan. Er worden pas bij de opeising van het krediet, conform artikel 12, tweede lid van het ontwerp van besluit, nalatigheidsinteressen berekend op het totale, openstaande saldo.
- De Vlaamse Woonraad vraagt in de nota op te nemen dat de vervroegde opeising van de huurwaarborglening geen invloed heeft op de huurwaarborg zelf. Dat is evident, de verhuurder aan wie de huurwaarborg werd gesteld, is immers geen betrokken partij bij de huurwaarborglening. Bij deze kunnen de stellers van dit ontwerp dus bevestigen dat de vervroegde opeising van de huurwaarborglening geen invloed heeft op de huurwaarborg die de huurder-ontlener op een geblokkeerde rekening heeft geplaatst.

- Tot slot vraagt de Vlaamse Woonraad aandacht voor de afstemming van de toepasselijke termijnen van de verschillende instrumenten van het sociaal woonbeleid. De Raad stelt dat het feit dat de termijnen niet overeenstemmen, financiële moeilijkheden kunnen veroorzaken voor de ontleners. De bemerking is eerder vaag, zodat niet duidelijk is waar precies naar wordt verwezen. Indien wordt verwezen naar het feit dat de ontleners de huurwaarborglening al moet terugbetalen vooraleer hij uitsluitel heeft over zijn aanvraag over de huursubsidie, is dat iets dat niet in dit ontwerp van besluit kan geregeld worden. De Raad vraagt ook aandacht voor de gevolgen van een niet-tijdige toekenning van de huurwaarborglening op het niet kunnen sluiten van een huurovereenkomst. De stellers van dit ontwerp zijn van oordeel dat de beslissingstermijnen bewust kort zijn gehouden en dat er ook een spoedprocedure werd voorzien, zodat al het mogelijke werd gedaan om aanvragers van een renteloze huurwaarborglening zo snel mogelijk verder te helpen.

1.3. Bijkomende wijziging

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de bemerkingen van de Vlaamse Woonraad wordt nog een bijkomende wijziging aangebracht: het aanvraagformulier voor de huurwaarborglening zal door de kredietgever worden vastgesteld en niet meer door de minister. De kredietgever is immers beter geplaatst om dit aanvraagformulier op te maken, aangezien hij op basis van de gegevens op dat aanvraagformulier de aanvragen zal moeten behandelen. Indien de kredietgever overtollige informatie zou vragen via het aanvraagformulier, kan de toezichthouder op basis van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode optreden. In een zelfde regeling wordt voorzien voor het vaststellen van de terugbetalingsvoorwaarden.

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

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

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

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

6. 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 Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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 Vlaamse Woonraad