

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening**  
- **Definitieve goedkeuring, na advies van de Raad van State**

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1 Context

Op 9 november 2018 kondigde de Vlaamse Regering het decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan af (hierna: Vlaams Woninghuurdecreet).

Het Vlaams Woninghuurdecreet voegt in de Vlaamse Wooncode artikel 79bis in. 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. Nadien werd het ontwerp van besluit een tweede maal principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 oktober 2018 met het oog op adviesaanvraag Raad van State.

#### 1.2 Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 27 november 2018 advies uitgebracht over het voorontwerp van decreet (advies 64.556/3 – zie bijlage 2).

Het advies bevat vooral technische en legistische opmerkingen. Deze werden verwerkt in het ontwerp van besluit. Wat betreft de andere opmerkingen kan het volgende gezegd worden.

1. De Raad van State stelt dat over het ontwerp van besluit op 30 oktober 2018 advies werd gevraagd aan de Gegevensbeschermingsautoriteit (zie bijlage 3). Op die datum werd inderdaad via het online formulier dat ter beschikking wordt gesteld op de website van de Gegevensbeschermingsautoriteit advies gevraagd. In de adviesvraag werd uitdrukkelijk gevraagd om de adviestermijn van zestig dagen in te korten tot vijftien dagen omwille van spoedeisendheid, waarbij werd verwezen naar artikel 26, § 1, tweede lid van de wet van 3

december 2017 tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit, op basis waarvan de directeur van het kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit, dat de adviezen verleent, de standaardtermijn van zestig dagen in speciaal met redenen omklede dringende gevallen kan verminderen tot vijftien dagen. Volgende redenen werden in de adviesvraag vermeld:

*“- De inwerkingtreding van het bovenvermeld besluit van de Vlaamse Regering is voorzien op 1 januari 2019. Het uitputten van de volledige termijn van 60 dagen om een advies te verlenen heeft als gevolg dat dit uitvoeringsbesluit niet tijdig zal kunnen goedgekeurd worden. De reden is dat bovenvermeld besluit verschillende opeenvolgende stappen moet doorlopen. De volledige termijn van zestig dagen kan niet alleen de vooropgestelde datum van inwerkingtreding hypothekeren maar heeft ook als gevolg dat rechten van sommige burgers verminderd worden.*

*- Deze aanvraag tot advies kon niet eerder aan de Gegevensbeschermingsautoriteit worden voorgelegd omwille van het feit dat het Vlaams Woninghuurdecreet pas in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement werd aangenomen op 24 oktober 2018. Tot dan was het nog mogelijk dat er amendementen aan het ontwerpdecreet werden aangebracht.”*

Op basis van artikel 36, vierde lid van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG) dienen de lidstaten de toezichthoudende autoriteit te raadplegen bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel, of een daarop gebaseerde regelgevingsmaatregel in verband met verwerking. Op basis van artikel 57, eerste lid, c) van de Algemene Verordening Gegevensbescherming heeft de toezichthoudende overheid o.m. als taak advies te verlenen aan het nationale parlement, de regering, en andere instellingen en organen over wetgevingsinitiatieven en bestuursmaatregelen in verband met de bescherming van de rechten en vrijheden van natuurlijke personen op het gebied van verwerking. Voor het Vlaamse Gewest is de toezichthoudende overheid in afwachting van de opstart van de Vlaamse Toezichtscommissie de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Voor verplichte adviesaanvragen kan zoals gezegd op basis van artikel 26, § 1, tweede lid van de wet van 3 december 2017 de directeur van het kenniscentrum de termijn van zestig dagen in speciaal met redenen omklede dringende gevallen verminderen tot vijftien dagen. De vermindering van de termijn tot vijftien dagen werd uitdrukkelijk gevraagd in de adviesaanvraag. Het dringend karakter werd gemotiveerd in de adviesaanvraag.

Aangezien de adviesaanvraag werd ingediend op 30 oktober 2018 was de laatste dag van de vijftiendagentermijn 14 november 2018. De Gegevensbeschermingsautoriteit had dus ten laatste op 14 november 2018 advies moeten verlenen, dan wel moeten vaststellen dat de aangevoerde redenen om het dringend karakter te onderbouwen en de adviestermijn te verkorten tot vijftien dagen onvoldoende waren. In de gevallen waar het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit verplicht is, mag op basis van artikel 26, § 2 van de wet van 3 december 2017 aan deze vereiste voorbijgegaan worden wanneer het advies niet werd verleend binnen de termijn. Aan het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit mag dus voorbij gegaan worden.

2. De Raad van State werpt vervolgens de vraag op of het advies van de Vlaamse Woonraad een verplicht of facultatief advies is. Op basis van artikel 21, § 2 van de Vlaamse Wooncode moeten basisuitvoeringsbesluiten verplicht voor advies worden voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Regering beschouwt dit ontwerp van besluit als een basisuitvoeringsbesluit omdat het een essentieel onderdeel uitmaakt van het beleid met betrekking tot de private huurmarkt en de bevordering van de toegankelijkheid van de private huurmarkt voor huishoudens met een beperkt inkomen. Het advies van de Vlaamse Woonraad was dus verplicht en maakt dus een verplichte vormvereiste uit.

3. Artikel 3, eerste lid van het ontwerp wordt op advies van de Raad van State geschrapt en dit enkel omdat de suppletieve werking van het Wetboek van Economisch Recht rechtstreeks voortvloeit uit artikel 79bis Vlaamse Wooncode. Het schrappen van deze bepaling heeft dus niet als bedoeling de suppletieve werking van het Wetboek van Economisch Recht te schrappen.
4. Artikel 3, tweede lid van het ontwerp wordt op advies van de Raad van State aangepast. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van deze bepaling af te wijken van de vergunnings- en registratieplicht waarin artikel VII.159, § 1 Wetboek van Economisch Recht voorziet. Het Vlaams Woningfonds zal optreden als kredietgever bij het verstrekken van huurwaarborgleningen. Het Vlaams Woningfonds behoeft daarvoor geen erkenning van de FSMA, aangezien het Vlaams Woningfonds reeds erkend is door de decreetgever (zie artikel 50 Vlaamse Wooncode). Het Vlaams Woningfonds behoeft evenmin onder het toezicht van de FSMA te staan, aangezien de toezichthouder voor de sociale huisvesting reeds toezicht uitoefent op het Vlaams Woningfonds (algemeen toezicht - zie artikel 29bis, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup> Vlaamse Wooncode en een specifiek toezicht op het verstrekken van huurwaarborgleningen – zie artikel 8, § 3, tweede lid van het ontwerpbesluit en artikel 10, § 2, derde lid van het ontwerpbesluit).

### **1.3 Bijkomende technische wijzigingen**

1. Artikel 1, eerste lid, 11<sup>o</sup> van het ontwerpbesluit bevat een definitie van de sanctierentevoet. Het was de bedoeling om bij de opmaak van het ontwerpbesluit de sanctierentevoet helemaal af te stemmen op de referentierentevoet die wordt gehanteerd bij de toekenning van de bijzondere sociale lening in het eengemaakt leningenbesluit. De initiële formulering had echter als gevolg dat bij het berekenen van de eerste sanctierentevoet bij de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit een andere waarde zou kunnen worden vastgesteld. Om dit te vermijden en de sanctierentevoet volledig te laten gelijk lopen met de referentierentevoet van de bijzondere sociale leningen werd een passage ingevoegd die bepaalt dat de eerste sanctierentevoet gelijk is aan de referentierentevoet die wordt gebruikt bij de toekenning van een bijzondere sociale lening (zie artikel 1, zevende lid van het ontwerpbesluit).
2. Daarnaast wordt de berekeningswijze van de maximale huurwaarborglening verduidelijkt, aangezien de gebruikte formulering tot verschillende interpretaties kon leiden (artikel 8, § 2 van het ontwerpbesluit). Het bedrag van de huurwaarborglening bedraagt maximaal 1.800 euro, maar kan verhoogd worden indien de aanvrager personen ten laste heeft en indien de woning in stedelijk gebied ligt. Beide verhogingen moeten achtereenvolgens toegepast worden.

Bv. een huishouden met twee kinderen ten laste vraagt een huurwaarborglening aan voor een woning die in de stad Antwerpen ligt. De maximale huurwaarborglening bedraagt dan:

- 1.800 euro basisbedrag
- te verhogen met 25% (twee maal 12,5%) omwille van de twee personen ten laste (= verhoging met 450 euro)
- het alzo verhoogde bedrag (1.800 + 450 euro = 2.250 euro) wordt nogmaals verhoogd met 10% omwille van de ligging in stedelijk gebied (= verhoging met 225 euro).
- het maximale bedrag van de huurwaarborglening bedraagt dan 2.475 euro.

Jaarlijks wordt het basisbedrag van 1.800 euro geïndexeerd. Bij de berekening van het maximale bedrag van de huurwaarborglening zal dan steeds van het geïndexeerde basisbedrag vertrokken worden en daarop zullen – indien van toepassing – de verhogingen wegens personen ten laste en ligging in stedelijk gebied worden toegepast.

3. Vervolgens werd uitdrukkelijk bepaald dat de huurwaarborglening door de huurder ook kan gebruikt worden voor het stellen van een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling. Deze mogelijkheid wordt door artikel 37, § 1, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet immers als gelijkwaardig met de geblokkeerde huurwaarborgrekening beschouwd. Volgens artikel 4 van het ontwerpbesluit moet iemand die aan de toekenningsvoorwaarden voldoet een huurwaarborglening toegekend worden. Het ontwerpbesluit bevatte echter enkel de mogelijkheid voor de kredietgever om het bedrag van de huurwaarborglening te storten op een geblokkeerde huurwaarborgrekening. Een wijziging van het ontwerpbesluit op dit vlak was dus absoluut noodzakelijk. Om deze reden werd uitdrukkelijk vermeld dat de kredietgever het bedrag van de huurwaarborglening ook kan storten op de rekening van de financiële instelling waar de zakelijke zekerheidsstelling, vermeld in artikel 37, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet, werd aangegaan (artikel 8, § 2, vijfde lid van het ontwerpbesluit).
4. Tot slot werd nog een tiende toekenningsvoorwaarde toegevoegd: de huurovereenkomst waarvoor de huurwaarborglening wordt gevraagd mag maximum drie maanden oud zijn op datum van de aanvraag. Het is immers niet de bedoeling dat voor bestaande huurovereenkomsten nog een huurwaarborglening wordt gevraagd.

## **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 tweede 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 tweede principiële goedkeuring, beïnvloeden.

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

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

## **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 haar definitieve goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Raad van State
- adviesvraag bij de Gegevensbeschermingsautoriteit