

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus  
- Definitieve goedkeuring

Met dit besluit wenst de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed maatregelen te nemen die de impact van de federale coronamaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad vanaf donderdag 12 maart 2020 op de private en sociale huurmarkt moeten temperen.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid verschaft in artikel 5 de Vlaamse Regering de bevoegdheid om in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid nadere regels uit te werken voor de opschorting, het stuiten of de verlenging van proceduretermijnen of de tijdelijke aanpassing van procedurele of administratieve verplichtingen in diverse decreten en de uitvoeringsbesluiten erbij.

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering ingevolge de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de sociaaleconomische gevolgen daarvan een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vastgesteld.

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State moet niet worden ingewonnen. Er is immers sprake van het "met bijzondere redenen omklede geval van de dringende noodzakelijkheid" als vermeld in artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Gelet op het hoogdringend karakter van het ontwerpbesluit is met toepassing van punt 293 e.v. van de Omzendbrief Wetgevingstechniek VR 2019/4 geen wetgevingstechnisch- en taalkundig advies vereist.

Gelet op het hoogdringend karakter van het ontwerpbesluit is met toepassing van artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 geen advies van de Raad van State vereist.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Eind vorig jaar ontstond er in de regio Wuhan in China een uitbraak van een nieuw coronavirus (COVID-19). Ondertussen heeft het virus zich ook verspreid in andere landen, waaronder ook in België. Vooral sinds het einde van de krokusvakantie neemt de verspreiding van dit virus steeds grotere vormen aan.

Gelet op de aanbevelingen vanuit de wetenschappelijke wereld, de adviezen van de Nationale Veiligheidsraad en van het Crisiscentrum van de Vlaamse Overheid (CCVO), neemt ook de Vlaamse overheid vanuit haar bevoegdheden de nodige maatregelen om de verdere verspreiding van het coronavirus in te dammen, de sociaaleconomische gevolgen op te vangen en om de veiligheid en de volksgezondheid te garanderen.

Op 18 maart 2020 nam het Vlaams Parlement het ontwerpdecreet over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid unaniem aan. Op 20 maart 2020 werd het door de Vlaamse Regering bekrachtigd en afgekondigd. Met dit nooddecreet neemt het Vlaams Parlement maatregelen om de verdere verspreiding van het coronavirus in te dammen, en om de veiligheid en de volksgezondheid te garanderen en geeft ze delegatie aan de Vlaamse Regering om hetzelfde te doen.

Het decreet van 20 maart 2020 verschaft in artikel 5 de Vlaamse Regering de bevoegdheid om in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid nadere regels uit te werken voor de opschorting, het stuiten of de verlenging van proceduretermijnen of de tijdelijke aanpassing van procedurele of administratieve verplichtingen in diverse decreten en uitvoeringsbesluiten.

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering ingevolge de uitbraak van het coronavirus en de sociaaleconomische gevolgen daarvan een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vastgesteld.

In het voorliggende ontwerpbesluit maakt de Vlaamse Regering gebruik van de mogelijkheid, voorzien in artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 om nadere regels uit te werken voor de opschorting, het stuiten of de verlenging van proceduretermijnen of de tijdelijke aanpassing van procedurele of administratieve verplichtingen in diverse decreten en de uitvoeringsbesluiten. De maatregelen in dit ontwerpbesluit hebben betrekking op de private en sociale huurmarkt.

Heden dient de Vlaamse overheid alle nodige maatregelen te nemen om de gevolgen van dit virus op het vlak van volksgezondheid, veiligheid en economie te mitigeren. Vanuit zijn bevoegdheid Wonen wenst de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed hieraan bij te dragen. Meer bepaald wenst hij de Vlaamse Regering te informeren over de maatregelen die reeds

genomen zijn binnen het beleidsveld Wonen in dit verband, alsook over bijkomende maatregelen die op dit moment onderzocht worden:

- om binnen het beleidsveld Wonen continuïteit van kritieke diensten te garanderen;
- om de huisvestingssector/de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden in deze moeilijke periode te ondersteunen;
- om, specifiek binnen de huisvestingssector, het herstel na de crisis te bevorderen.

### **Garanderen continuïteit van kritieke diensten**

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zullen, conform de instructies van het CCVO, de continuïteit van de dienstverlening maximaal verzekeren.

### **Ondersteunen van de huisvestingssector/ondersteunen van de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden**

De coronamaatregelen leiden er potentieel toe dat de werking van de woonactoren verstoord wordt. De Vlaamse Regering begrijpt dat daardoor aangegane engagementen in functie van de subsidietoekenning niet of slechts ten dele nagekomen kunnen worden. De subsidies zullen worden toegekend zoals voorzien en de context van de coronacrisis zal worden meegenomen in toekomstige beoordelingen.

Hetzelfde geldt voor burgers. Ook zij kunnen potentieel aangegane engagementen in het kader van lopende dossiers niet opnemen, bijvoorbeeld in het kader van premie aanvragen. Ook bij hen zal daar rekening mee gehouden worden bij de beoordeling van hun dossiers.

In de mate dat burgers of woonactoren benadeeld zijn omdat het Agentschap Wonen-Vlaanderen of VMSW zelf, als gevolg van de coronamaatregelen, niet de nodige procedurestappen kan zetten of termijnen kan respecteren, kan het Agentschap Wonen Vlaanderen of de VMSW flexibel omgaan met de procedures op voorwaarde dat dit ertoe leidt dat de rechten van burgers en woonactoren maximaal gewaarborgd blijven. Als dit leidt tot nadelige gevolgen voor burgers of woonactoren dan kunnen die worden gecompenseerd. Dezelfde redenering gaat op voor lokale besturen die, als gevolg van de coronamaatregelen, hun decretale en reglementaire verplichtingen op het vlak van wonen niet of slechts ten dele kunnen nakomen.

Overlegmomenten van de woonactoren (o.a. raad van bestuur, algemene vergadering) en de lokale besturen (o.a. lokaal woonoverleg, stuurgroepen van IGS-projecten) die in de regel de fysieke aanwezigheid van de leden vereisen, kunnen vanaf heden ook in een online omgeving doorgaan. Ook de beoordelingscommissie kan elektronisch vergaderen om sociale woonprojecten hun traject te laten verderzetten.

Ook engageert de Vlaamse overheid er zich toe om voor overheidsopdrachten geen boetes of sancties op te leggen indien aangetoond wordt dat een vertraging of niet-uitvoering te wijten is aan de coronamaatregelen.

De Vlaamse Regering geeft aan de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen Vlaanderen de opdracht om het nodige begrip aan de dag leggen in het geval woonactoren de decretale vereisten ten gevolge van overmacht door het coronavirus niet kunnen respecteren.

De Vlaamse minister bevoegd voor Wonen engageert zich om er bij de diverse overheden op aan te dringen de huisvestingssector mee te nemen in de compenserende (socio-)economische maatregelen in het algemeen en in het bijzonder inzake de federale materies zoals RSZ-betaling, de bedrijfsvoorheffing, de toekenning van technische en tijdelijke werkloosheid. Deze opsomming is niet limitatief.

## **Bijkomende maatregelen**

Aangezien de coronamaatregelen burgers potentieel tijdelijk in een situatie brengen waarin ze zonder inkomen vallen of andere financiële gevolgen moeten dragen, worden specifiek voor het woonbeleid in voorliggend besluit een aantal maatregelen genomen (zie infra). In aanvulling kan nog worden gesteld dat de verstrekkers van bijzondere sociale leningen de afbetalingsperiode van de sociale lening door de sociale ontleners kan opschorten voor 6 maanden en de afbetalingsperiode met dezelfde termijn verlengen of tijdelijk soepelere afbetalingsplannen toestaan;

## **Bevorderen van het herstel**

Door de coronamaatregelen dreigen de nieuwbouw- en renovatieprojecten in de sociale huisvesting stil te vallen. Om een optimale benutting van het investeringsbudget mogelijk te maken, sporen we de huisvestingsmaatschappijen, lokale besturen en VMSW aan om zo snel mogelijk de hervatting van de sociale woningbouwprojecten te faciliteren ter ondersteuning van de kandidaat-huurders op de wachtlijst en van de economische bouwactiviteit. We blijven er als Vlaamse Regering naar streven om het investeringsbudget 2020 van 843,5 miljoen euro voor de bouw en renovatie van sociale huisvesting volledig te benutten.

Aan huisvestingsmaatschappijen zal worden gevraagd om hun betalingen aan aannemers en anderen niet uit te stellen tot het laatste moment, maar zo snel mogelijk na oplevering en nazicht van de werken de facturen te betalen. Op die manier wordt de liquiditeitspositie van bouwbedrijven ondersteund.

Aan burgers wordt de mogelijkheid geboden om hun premiedossiers nog in te dienen nadat de coronamaatregelen zijn afgelopen, ook al zijn de termijnen al verlopen. De termijnen zullen worden verlengd met de duurtijd van de crisismaatregelen.

## **B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN**

### Artikel 1

In dit artikel zijn een aantal definities opgenomen om de leesbaarheid van het besluit te vergemakkelijken.

### Artikel 2

Tijdens deze gezondheids crisis moeten alle maatregelen genomen worden om te voorkomen dat uithuiszettingen ertoe leiden dat gezinnen of alleenstaanden dakloos worden of dringend bij familieleden verblijven en zo samenkomen in dezelfde woning. Daarom is het noodzakelijk elke gerechtelijke uitzetting tijdelijk op te schorten.

Gerechtelijke uithuiszettingen die toch zouden worden doorgevoerd zullen voortaan zonder recht of titel gebeuren. Daarom is het van belang om de politiediensten de middelen te geven om er onverwijld een einde aan te maken. Daarbij kan indien nodig geweld gebruikt worden. De verwijzing naar artikel 37 van de Wet op het Politieambt zorgt ervoor dat het kader waarbinnen de politiediensten kunnen optreden duidelijk is.

Deze maatregel valt binnen de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting en de huur van voor bewoning bestemde goederen. Voorzover geoordeeld zou worden dat dit niet het geval is, is deze maatregel gerechtvaardigd op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (impliciete bevoegdheden): (i) de maatregel is noodzakelijk voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting en de huur van voor bewoning bestemde goederen. De gewesten zijn bevoegd voor de huisvesting en het huurrecht en zijn dus bevoegd voor de gevolgen van uithuiszetting op de uitgezette gezinnen en alleenstaanden en de herhuisvesting van deze personen. Gerechtelijke uithuiszettingen doorkruisen niet alleen de federale coronamaatregelen, maar doen ook afbreuk aan het gewestelijke huisvestingsbeleid tijdens

deze maatregelen. (ii) de maatregel heeft een marginaal effect, aangezien hij slechts gedurende een beperkte periode van toepassing zal zijn en (iii) de maatregel is vatbaar voor een gedifferentieerde toepassing: het gaat over een goed afgebakende maatregel ter uitvoering van gerechtelijke uitspraken, waarbij geen uitspraken worden gedaan over de uitvoering van andere gerechtelijke uitspraken.

### Artikel 3

Artikel 11 van de federale Woninghuurwet en artikel 24 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevatten de mogelijkheid dat een huurder bij de beëindiging van een huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden de verlenging van de huurovereenkomst vraagt aan de verhuurder. De coronavirusmaatregelen kunnen zeker als buitengewone omstandigheden worden beschouwd. Volgens het tweede lid van de genoemde artikelen moet de verlenging wegens buitengewone omstandigheden op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd worden met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot. Beide vormvereisten (wijze van aanvraag en minimale termijn) hinderen in deze specifieke omstandigheden de huurder bij het aanvragen van een verlenging van zijn huurovereenkomst. Daarom wordt in dit artikel bepaald dat de aanvraag tot verlenging door de huurder ook geldig is wanneer hij deze doet per mail (hij vraagt om bewijsredenen best wel een ontvangstbevestiging en een leesbevestiging) en ook wanneer hij deze aanvraag doet minder dan een maand voor het einde van de huurovereenkomst.

Nadat de huurder een verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden heeft gevraagd, moeten hij en de verhuurder daarover tot een akkoord komen. Daarbij is het gelet op de uitzonderlijke omstandigheden door de beperkende coronamaatregelen nodig dat beide partijen de nodige flexibiliteit aan de dag leggen en rekening houden met de instructies van de Nationale Veiligheidsraad om verplaatsingen zoveel mogelijk te vermijden en enkel dringende verhuizingen door te voeren. Niet-dringende verhuizingen moeten uitgesteld worden. Indien huurder en verhuurder er niet uitkomen, kunnen zij een beroep doen op bemiddeling van de Huurdersbonden, de Verenigde Eigenaars, de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB Vlaanderen), de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en HUURpunt. De koepelorganisaties kunnen op hun beurt steeds terecht bij het agentschap Wonen-Vlaanderen voor verdere ondersteuning en duiding.

### Artikel 4

De huurprijs voor een sociale huurwoning wordt jaarlijks berekend op basis van het referentie-inkomen van het gezin. De reële huurprijs kan in de loop van het jaar aangepast worden als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, gedurende drie maanden met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen. De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om opnieuw te bewijzen dat het huidige inkomen nog altijd met minstens 20% gedaald is. Als de huurder dat bewijs niet levert, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast aan het referentie-inkomen.

Deze regeling moet vermijden dat huurders wanneer ze inkomensverlies lijden moeite ondervinden om hun sociale huurprijs te betalen. Het inkomensverlies moet wel een duurzaam karakter kennen. Daarom is bepaald dat het huidige inkomen wordt berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De verhuurder kan ook na drie maand al nagaan of het huidige inkomen nog steeds minstens 20% lager ligt.

Gelet op de buitengewone omstandigheden waarin we ons nu bevinden, wordt voorgesteld om automatisch uit te gaan van een duurzaam karakter wanneer huurders kunnen aantonen dat ze

inkomensverlies lijden doordat ze zijn opgenomen in het stelsel van tijdelijke werkloosheid wegens overmacht, ten gevolge van de uitbraak van Covid-19. Sinds 13 maart 2020 (en voor de volledige duur van de coronavirusmaatregelen) hanteert de RVA een soepele toepassing van het begrip overmacht en worden alle situaties van tijdelijke werkloosheid door het coronavirus beschouwd als tijdelijke werkloosheid wegens overmacht. Het volstaat dat de huurder aan de verhuurder een attest van de RVA, uitbetalingsinstelling of werkgever overhandigt waaruit dit blijkt, samen met de nodige bewijsstukken waarop de verhuurder het huidige inkomen kan berekenen. De verhuurder zal vervolgens nagaan of het huidige inkomen 20% lager ligt dan het referentie-inkomen.

Op zijn vroegst na drie maanden kan de verhuurder aan de huurder vragen het bewijs te leveren dat ze nog steeds 20% minder verdienen. De toetsing zal dan gebeuren op basis van de normale periode van drie maanden voorafgaand aan de toepassing. Wordt het bewijs geleverd, zal men terug voor minstens drie maanden een verlaagde huurprijs betalen. Wordt dat bewijs niet geleverd, dan wordt de huurprijs terug berekend volgens het referentie-inkomen. De herberekende huurprijs geldt dan vanaf de eerste maand die volgt op de aanpassing.

De regeling om de reële huurprijs in de loop van het jaar tussentijds aan te passen aan het huidige inkomen bij inkomensverlies is ook van toepassing op de lokale besturen en het Vlaams Woningfonds. De versoepeling wordt dan ook daar opgelegd.

#### Artikel 5

Omwille van de uitzonderlijke omstandigheden door de coronamaatregelen zullen sociale verhuurders tijdelijk rechtstreeks of via een intermediaire instelling alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren ten gevolge van de coronavirusmaatregelen opvang kunnen verlenen. We denken hier bijvoorbeeld aan gezinnen die uit hun woning moeten vertrekken maar nog niet in een nieuwe woning kunnen.

Als het gaat om de rechtstreekse verhuring zullen de verhuurders een huurovereenkomst van zes maanden sluiten met de betrokken alleenstaande of het gezin. Deze huurovereenkomst valt onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Als de huurovereenkomst eindigt tijdens de coronavirusmaatregelen, wordt de huurovereenkomst op verzoek van de huurder verlengd met zes maanden. Deze verlengingen kunnen gebeuren zolang de coronavirusmaatregelen aanhouden.

Als het gaat om een verhuring aan een intermediaire instelling als vermeld in artikel 1, eerste lid, 10°, van het Kaderbesluit Sociale Huur bedoelen we de verhuring met als doeleinde de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren (zie artikel 55bis, eerste lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur). In principe mag een sociale verhuurder niet meer dan 1 % van het patrimonium buiten het sociaal huurstelsel verhuren. Er zijn in artikel 55quinquies van het Kaderbesluit Sociale Huur een aantal verhuringen opgenomen die niet meegerekend worden voor het percentage. Met dit artikel wordt een geval toegevoegd, met name de verhuringen op basis van artikel 55bis, eerste lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur in het kader van de opvang van alleenstaanden of gezinnen in een noodsituatie ten gevolge van de coronavirusmaatregelen. Na de beëindiging van de coronacrisismaatregelen herneemt de 1%-regel opnieuw zijn volle werking. Indien een verhuurder dus tijdelijk boven de 1% gaat, zal hij zich na de beëindiging van de coronacrisismaatregelen opnieuw moeten conformeren aan de 1%-regel. In de huurovereenkomsten met de intermediaire instelling moet dus de mogelijkheid om deze te beëindigen na de coronacrisismaatregelen ingebouwd worden.

De verhuurder die volgens deze specifieke regels huurovereenkomsten sluit buiten het sociaal huurstelsel, moet dat voorafgaand aan het sluiten van die huurovereenkomst aan de toezichthouder melden, zodat deze dit kan opvolgen.

#### Artikelen 6 en 7

De huidige regelgeving voorziet momenteel dat enkel huurachterstallen die ontstaan zijn na 1 juni 2020, de inwerkingtredingsdatum van het besluit van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen, in aanmerking komen voor een begeleidingsovereenkomst. Om ook betalingsachterstanden ingevolge de huidige coronamaatregelen voor de maanden april en mei 2020 te kunnen vatten in een begeleidingsovereenkomst, wordt deze begrenzing verschoven naar 1 april 2020. Echter, ook betalingsachterstanden in de komende maanden als gevolg van de coronamaatregelen moeten bijkomend worden opgevangen. Om deze toegenomen instroom aan begeleidingsovereenkomsten op te vangen, wordt het tussenkomstpercentage bij de start van de begeleidingsovereenkomst opgetrokken van 25% naar 45% en dit voor alle begeleidingsovereenkomsten die bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen worden ingediend voor 1 oktober 2020. Door het percentage van tussenkomst bij de start van de begeleiding te verhogen en bij beëindiging te verlagen, wordt de budgettaire last die op de schouders van de OCMW's terecht komt, getemperd en zal de budgettaire weerslag nog in 2020 plaatsvinden. Op die manier kan voor gezinnen en alleenstaanden die ingevolge inkomensverlies als gevolg van de coronamaatregelen niet meer in staat zijn om hun huur tijdig te betalen, een tussenkomst worden verleend en een spreiding van betaling worden bekomen. Het OCMW kan voor de huurachterstanden die in mei worden gemeld, de partijen bijeenbrengen en de onderhandelingen opstarten. Vanaf 1 juni kunnen de tegemoetkomingen door het Fonds worden toegekend.

Het OCMW beslist autonoom of het al dan niet een beroep doet op het Fonds.

#### Artikel 8

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van het besluit.

Het besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

De bepalingen met betrekking tot de opschorting van de gerechtelijke uithuiszettingen, de procedurele versoepeling bij het aanvragen van de verlening van een huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, de herziening van de sociale huurprijs en de verhuringen van korte duur buiten het sociaal huurstelsel treden buiten werking bij het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid zoals bepaald door de Vlaamse Regering. Bij besluit van 20 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering de duurtijd vastgesteld op 120 dagen, zodat de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid blijft vastgesteld tot en met 17 juli 2020. Vanaf de dag die volgt op het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie, hernemen de normale bepalingen opnieuw hun volle uitwerking.

Voor de bepalingen met betrekking tot het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen wordt geen datum van buitenwerkingtreding opgenomen, zodat deze bepalingen van toepassing blijven tot ze worden gewijzigd of opgeheven.

#### Artikel 9

Dit artikel behoeft geen commentaar.

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

#### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

Artikel 4 van het ontwerpbesluit versnelt en versoepelt de procedure om gebruik te kunnen maken van een huurprijsherziening op basis van het huidige inkomen. Normaliter moet de huurder kunnen aantonen dat zijn wijziging in inkomenssituatie een duurzaam karakter kent. Daarom dat voorzien is dat het huidige inkomen wordt berekend over een periode van drie maanden die aan de toepassing voorafgaat. Gelet op de snelheid en het disruptief karakter van het Covid-19 virus op de Vlaamse

economie, en de maatregelen die de diverse overheden en werkgevers hebben genomen om de verspreiding van het virus in te dammen, is beslist om de periode van drie maanden naar één maand te verkorten voor huurders bij wie kan aangetoond worden dat één of meerdere gezinsleden is opgenomen in het stelsel van tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'corona').

Concreet wil dat zeggen dat het effect van inkomensverlies al de eerste maand volgend op het aantonen van dat inkomensverlies zal ingaan, in plaats van dat men eerst drie maanden moet wachten. Het verlies aan huurinkomsten voor sociale verhuurders betreft dus maximaal twee maanden, het verschil tussen de huurprijs berekend op basis van het referentie-inkomen en de huurprijs berekend op basis van het huidige inkomen. Immers, zonder deze maatregel hadden deze huurders pas na drie maanden kunnen verzoeken de huurprijs te herzien.

Hoe groot deze impact precies zal zijn voor de sociale verhuurder, en indirect voor de Vlaamse begroting via de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC), is op dit kort tijdsbestek niet in te schatten.

We zullen echter de impact monitoren en zullen de sector opleggen te rapporteren aan de VMSW over deze maatregel (aantal rechthebbenden per verhuurder, bedrag van extra sociale korting, duurtijd). De VMSW zal hiertoe met de sector een eenvoudige procedure op poten zetten voor de duurtijd van de regeringsmaatregelen.

Artikel 6 en 7 van het ontwerpbesluit bevatten wijzigingen aan het besluit van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen.

De maximale tegemoetkoming per dossier vanuit het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH) bedraagt 1.700 euro, nl.:

- 200 euro forfaitaire bijdrage in de werkingskost van het OCMW in het kader van het FBUH;
- max. 625 euro bij de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst (25% huurachterstal);
- max. 875 euro bij de stabilisatie van de woonsituatie (35% huurachterstal).

Bij de totstandkoming van het besluit werd in een maximalistisch scenario rekening gehouden met jaarlijks 12.000 aanmeldingen (= jaarlijks aantal vorderingen tot uithuiszetting) en moeten we rekening houden met 1.700 euro uitgave ten laste van de Vlaamse begroting per dossier.

Het is echter onwaarschijnlijk dat dit maximalistische scenario zich zal voordoen.

Bij de totstandkoming van het besluit werd in een maximum bereik rekening gehouden met 6.000 begeleidingsovereenkomsten per jaar of 500 per maand. We gaan ervan uit dat dit aantal kan verdubbelen ingevolge de coronamaatregelen. Dit houdt in dat voor de begroting 2020 moet rekening worden gehouden 1.500 extra dossiers, voor de maanden juni, juli en augustus.

Er wordt rekening gehouden met een huurprijs van gemiddeld 600 euro per maand. Door het terugvallen van de gezinsinkomsten gaan we ervan uit dat de naar aanleiding van de coronamaatregelen afgesloten begeleidingsovereenkomsten betrekking zullen hebben op huurachterstallen voor drie maanden (bij de totstandkoming van het besluit werd rekening gehouden met een lagere gemiddelde huurachterstal).

Het toegenomen aantal dossiers en de hogere huurachterstand in combinatie met de hogere tussenkomst bij de start van de begeleidingsovereenkomst, heeft tot gevolg dat rekening moet worden gehouden met een meerkost voor de begroting 2020 van:

1.500 aanvragen \* (( 1.800 euro \* 45%) + 200 euro)) of 1.515 keuro.

#### **Advies van de Inspectie van Financiën:**

De Inspectie van Financiën gaf advies op 26 maart 2020.

Gelet op de bijzondere omstandigheden gaf de Inspectie van Financiën een gunstig advies.



De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 26 maart 2020.

## **B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

## **C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

Artikels 6 en 7 hebben een positieve impact voor de lokale besturen, daar het Vlaams gewest een deel van de achterstallige huur op zich neemt, samen met de OCMW's. Het betreft een faciliterend instrument vanuit Vlaanderen ten aanzien van lokale besturen.

# **4. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus;
2. de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage: Stakeholdersnota – Impact maatregelen ter bestrijding van de coronacrisis op het huurrecht.