Vlaamse Regering

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 instrumenten van het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus.

Samenvatting

Met dit besluit wenst de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid maatregelen te nemen die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad vanaf donderdag 12 maart 2020 moeten temperen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Deze nota kadert in 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 stelde de Vlaamse Regering ingevolge de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de sociaaleconomische gevolgen daarvan een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vast.

Bij besluit van 27 maart 2020 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus.

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.

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 de uitvoeringsbesluiten erbij.

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 voor het beleidsveld wonen 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.

Het ontwerpbesluit houdt op uitwerking te hebben bij het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid. 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. De termijn is eenmaal verlengbaar met een periode van maximaal 120 dagen.

B. ONDERSTEUNING DOOR WONEN-VLAANDEREN EN VMSW

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zullen in de periode van de coronavirusmaatregelen, conform de instructies van het CCVO, de continuïteit van de dienstverlening maximaal verzekeren. Dat is mogelijk doordat de meeste personeelsleden via telewerk hun opdrachten thuis kunnen uitvoeren.

VMSW

De VMSW heeft als belangrijke opdracht sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) te ondersteunen om sociaal wonen mogelijk te maken. Dankzij telewerk kan de VMSW de uitvoering van deze opdracht en dienstverlening garanderen.

De dagelijkse werking en ondersteuning loopt maximaal verder:

- de VMSW behandelt ingediende bouw- en renovatiedossiers;
- de VMSW garandeert de financiering van de sociale woonactoren;
- de VMSW garandeert de algemene ondersteuning van SHM's en SVK's.

Bepaalde ondersteuning verliep nog niet of niet helemaal digitaal voor de coronacrisis. De VMSW schakelt, waar dat kan, zo snel mogelijk over.

- Sinds een week is het voor SHM's mogelijk om de kredietovereenkomsten digitaal te ondertekenen. Hierdoor kan de VMSW de financieringen van sociale woonprojecten garanderen, zonder dat er een vertraging is via correspondentie op papier.
- Om projecten in te dienen, hun financiering op te volgen, de extranetten Woonnet en SVK-intranet te raadplegen werken de SHM's en SVK's met een VPN-verbinding. De VMSW zorgde ervoor dat deze verbinding snel in orde was voor SHM's en SVK's die dit nog niet hadden: hierdoor kunnen zij van thuis uit ook op deze toepassingen en van thuis uit werken.
- Het opleidingsaanbod van de VMSW is op dit moment nog sterk gericht op 'fysieke' opleidingen. Mogelijk staat het hele opleidingsaanbod van het voorjaar op de helling. Daarom werkt de VMSW nu volop aan een digitaal alternatief voor de opleidingen van het voorjaar. Dit zal gebeuren in de vorm van webinars, vooropgenomen of live. Zowel interne medewerkers als externe partners worden gevraagd om een digitaal alternatief uit te werken. Daarnaast biedt de VMSW de SHM's en SVK's ook webinars aan die beschikbaar zijn via de kanalen van de Vlaamse overheid. Zo communiceerde de VMSW nu al een webinar rond werken via Teams en rond e-facturatie.

De VMSW is bouwheer van ongeveer 60% van de infrastructuurwerven bij sociale woonprojecten. De VMSW zet maximaal in op het verdere verloop van de infrastructuurwerven, om hier geen vertraging op te lopen (voor zover aannemers de werven zelf niet stillegden). Toezicht ter plaatse is gegarandeerd, met de inachtname van de nodige voorzorgsmaatregelen.

De coronacrisis heeft niet alleen een impact op de werking van de VMSW, maar ook op de werking van de SHM's en SVK's zelf. De VMSW past daarom haar ondersteuningsaanbod voor de SHM's en SVK's aan, om hen te helpen omgaan met deze impact. Doordat de koepelorganisaties VVH en HUURpunt ook een ondersteunende rol hebben (vooral wat betreft personeelszaken en deontologie), gebeurt deze omschakeling in nauw overleg met de koepels. Via deze nauwe samenwerking zorgt de VMSW voor duidelijkheid en efficiëntie naar haar klanten toe. De VMSW werkt nu een meldpunt uit voor SHM's en SVK's. Is het voor onze klanten namelijk niet duidelijk bij wie ze terechtkunnen (een koepelorganisatie of de VMSW), dan zal de VMSW dit onderzoeken en zorgen dat de juiste contactpersoon de vragen beantwoordt. Zo gaat er geen kostbare tijd bij onze klanten verloren om de juiste contactpersoon te zoeken. Voor het beantwoorden van complexe vragen over de reglementering gebeurt dit in samenspraak met het agentschap Wonen-Vlaanderen, voor het

beantwoorden van vragen met beleidsimpact wordt ook het kabinet van de minister van Wonen hierbij betrokken.

De VMSW bundelt voor de SHM's en SVK's verschillende tips in een newsfeed op Woonnet en SVK-intranet: rond crisiscommunicatie, kwetsbare groepen bereiken, digitale veiligheid, digitaal vergaderen, … Ook de informatie van Wonen-Vlaanderen staat daarbij, zodat de klanten alles op één plaats vinden. Op deze manier kan de VMSW snel en dagelijks informatie delen met de sector, zonder hen teveel rechtstreekse communicatie (in de mailboxen) te bezorgen. Dit zou op dit drukke moment teveel correspondentie opleveren. Alleen bij dringend nieuws (zoals bijvoorbeeld de nieuwe maatregelen sociale huur) stuurt de VMSW een nieuwsflash. Wekelijks stuurt de VMSW een gebundeld overzicht van alle nieuwe meldingen in deze feed naar al haar klanten. Wie dus niet de tijd had om Woonnet of SVK-intranet te raadplegen, is zo wel meteen op de hoogte van alle nieuws.

De VMSW merkt nu al een verhoogd aantal vragen in de helpdesks, vooral de helpdesk sociale huur. De helpdesks en experts van de VMSW blijven het eerste contactpunt voor deze vragen en escaleren, waar nodig, naar Wonen-Vlaanderen. Extra duiding bij bepaalde aspecten zullen zij ook uitwerken om te communiceren naar de sector, namelijk via de newsfeed op Woonnet en SVK-intranet. Zo maakt de VMSW antwoorden op bepaalde vragen die voor heel de sector relevant zijn, ook snel beschikbaar voor alle klanten.

De VMSW monitort verder de impact op de werking van de SHM's en SVK's. Vooral projectmatig en financieel schat de VMSW in dat de coronacrisis de SHM's en SVK's kan raken. Waar en wanneer nodig, zal de VMSW deze impact ook structureel bevragen bij de sector om zo het nodige cijfermateriaal te kunnen verzamelen. Waar en wanneer nodig, zullen we vanuit onze ondersteuning hierop flexibel inspelen of voorstellen voorleggen aan de minister van Wonen.

Wonen-Vlaanderen

De gemeenten zijn een belangrijke partner van Vlaanderen in de realisatie van de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Wonen-Vlaanderen besteedt daarom in deze tijd van coronavirusmaatregelen bijzondere aandacht aan hun ondersteuning. Wonen-Vlaanderen verzekert de continuïteit van zijn dienstverlening aan de lokale besturen, maar neemt daarnaast ook specifieke maatregelen om zijn dienstverlening af te stemmen op de noden van de gemeenten in deze specifieke omstandigheden.

De rol die gemeenten opnemen in het woonbeleid, is veelzijdig:

- Gemeenten zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden. Om deze rol waar te maken nemen de gemeenten een belangrijke regierol op.

  Zij zijn verantwoordelijk voor de realisatie van hun bindend sociaal objectief en voor het afsluiten van sociaal woonbeleidsconvenanten. Concrete sociale woonprojecten kunnen door sociale huisvestingsmaatschappijen en andere initiatiefnemers pas geprogrammeerd worden als ze besproken zijn op het lokaal woonoverleg en de gemeente bevestigt dat de projecten de lokale woontoets doorstaan. De organisatie van het lokaal woonoverleg is met andere woorden een belangrijke stap in de planning van sociale woonprojecten.
  De huidige context laat het niet toe om het lokaal woonoverleg fysiek te organiseren. Zolang de coronavirusmaatregelen van kracht zijn, kan een woonoverleg op afstand (via Skype, MS Teams, Zoom) georganiseerd worden. Een schriftelijke behandeling (d.w.z., louter via mail, zonder fysiek overleg of vergadering op afstand) is toegestaan voor de bespreking van een sociaal woonproject waarvoor de initiatiefnemer de lokale woontoets heeft aangevraagd, specifiek in functie van de beoordelingscommissie van 16 juni.

Gemeenten nemen ook een regierol op in het doelgroepenbeleid voor sociale huurwoningen. In overleg met lokale woonactoren kunnen zij een lokaal toewijzingsreglement opmaken met toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen.
In de mate dat gemeenten bezig zijn met de opmaak van dergelijke reglementen, kunnen ze die werkzaamheden voortzetten in de periode van coronavirusmaatregelen. Begeleiders lokaal woonbeleid blijven hen daar op afstand in bijstaan. Wonen-Vlaanderen biedt gemeenten de mogelijkheid om de toewijzingsreglementen via een digitale procedure te bezorgen.

- Gemeenten werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
  De rol van de gemeente in het Vlaams woningkwaliteitsbeleid is essentieel, maar wordt momenteel sterk bemoeilijkt door de coronacrisis. Omwille van de coronavirusmaatregelen heeft Wonen-Vlaanderen de richtlijn verspreid dat enkel nog bij melding van ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's controles ter plaatse gebeuren. Het is daarom belangrijk dat de gemeentelijke ambtenaren een goede inschatting kunnen maken van de ernst van problemen wanneer zij een klacht ontvangen. Normaal gebeurt dat aan de hand van een vooronderzoek ter plaatse, maar gelet op de coronavirusmaatregelen en het bijzondere belang van social distancing wordt het aantal conformiteitsonderzoeken tot het absolute minimum beperkt. Het agentschap werkte daarom een vragenlijst uit die het woonloket telefonisch met de bewoner kan overlopen. Ook foto- en videomateriaal kan inzicht bieden. Een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen staat ter beschikking om de ernst van de situatie te helpen beoordelen. Als de kwaliteitsproblemen (potentieel) ernstig zijn, zal Wonen-Vlaanderen zo snel mogelijk een conformiteitsonderzoek uitvoeren en de gemeente een advies bezorgen.
  Daarnaast staan de decentrale Meldpunten Woningkwaliteit zoals steeds ter beschikking om alle andere ad-hocvragen van gemeenten te behandelen. Ook VLOK, het digitaal dossieropvolgingssysteem voor Woningkwaliteit, blijft operationeel, evenals het uitgebreide informatieaanbod op https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/woningkwaliteitsbewaking.

- Gemeenten informeren, adviseren en begeleiden burgers met vragen.
  De gemeenten staan dicht bij hun inwoners. Vragen over wonen komen vaak eerst bij hen terecht. Maar het is voor de gemeenten niet evident om in deze periode van coronavirusmaatregelen te weten wat kan en wat niet kan. Er is een belangrijke rol weggelegd om de gemeenten daar goed over te informeren. Bovendien nam Vlaanderen specifieke maatregelen om de gevolgen van de federale coronavirusmaatregelen te beperken. Zo worden in voorliggend besluit verschillende procedures aangepast. Het is belangrijk dat de burger daar goed over wordt geïnformeerd. Daarom neemt het Agentschap initiatief om de gemeenten op de hoogte te houden en staat het Agentschap in tweede lijn ter beschikking van de gemeenten om vragen van burgers te beantwoorden.

Verschillende gemeenten (255 van de 300) hebben zich verenigd in intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid (IGS'en) om hun rol als regisseur van het lokale woonbeleid maximaal te kunnen waarmaken. Zij krijgen daarvoor een subsidie van Vlaanderen. Daar staan een aantal opdrachten tegenover, die in elke gemeente uitgevoerd moeten worden. Het spreekt voor zich dat Wonen-Vlaanderen bij de beoordeling van de projectwerking in 2020 rekening zal houden met de context van de coronavirusmaatregelen. Het agentschap zal zich waar mogelijk flexibel opstellen.

Wonen-Vlaanderen ondersteunt de gemeenten ook bij het behandelen van vragen over de verschillende instrumenten van het Vlaamse en lokale woonbeleid. Begeleiders lokaal woonbeleid in de decentrale diensten staan paraat om, weliswaar op afstand, ondersteuning op vraag en op maat te bieden. Zij zijn ook het eerste aanspreekpunt voor de lokale besturen voor vragen over de maatregelen voor de private en sociale huurmarkt die de Vlaamse Regering op 27 maart 2020 heeft genomen, en voor de maatregelen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid die in het

voorliggende ontwerpbesluit worden voorgesteld. De beleidsmedewerkers in de centrale dienst vervullen hun thematische tweedelijnsfunctie. Op die manier kunnen we de gemeenten vlot en correct van antwoord dienen, ook in deze coronacrisis.

Net zoals dat het geval is bij de VMSW, is het opleidingsaanbod van Wonen-Vlaanderen op dit moment nog sterk gericht op fysieke opleidingen. Digitale alternatieven zoals webinars zullen worden overwogen als blijkt dat het reguliere aanbod op de helling komt te staan als gevolg van de coronavirusmaatregelen.

C. TOELICHTING BIJ ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1.

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

Hoofdstuk 2. Woningkwaliteitsbewaking

In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking genomen.

Artikel 2.

Met dit artikel worden een aantal wijzigingen aangebracht aan de procedure voor de aanvraag van een conformiteitsattest met toepassing van artikel 7, §1, eerste lid (procedure bij de burgemeester), en artikel 8, §2, (procedure "tweede opinie" bij Wonen-Vlaanderen) van de Vlaamse Wooncode.

1° De burgemeester kan op eigen initiatief of op verzoek een conformiteitsattest afgeven. In geval van een verzoek om een conformiteitsattest af te geven neemt de burgemeester binnen een termijn van 60 dagen een beslissing, na een conformiteitsonderzoek. Als specifieke coronavirusmaatregelen het conformiteitsonderzoek in de woning verhinderen, krijgt de burgemeester een nieuwe behandelingstermijn van 60 dagen na de opheffing van de coronavirusmaatregelen in kwestie om een beslissing te nemen.

Door de datum van de vaststelling van conformiteit gelijk te stellen met de datum van het verzoek aan de burgemeester om een conformiteitsattest af te geven, wordt de verjaring van de inventarisatie vermeden. Op die manier zullen houders van het zakelijk recht geen gewestelijke heffing verschuldigd zijn als gevolg van de langere behandelingstermijn.

2° Houders van het zakelijk recht kunnen, als de burgemeester de afgifte van een conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, met toepassing van de procedure "tweede opinie" een conformiteitsonderzoek bij de gewestelijk ambtenaar aanvragen. Als gevolg van de coronavirusmaatregelen zijn onderzoeken ter plaatse momenteel enkel verantwoord in hoogdringende situaties met veiligheids- en/of gezondheidsrisico's. Wonen-Vlaanderen kan dus momenteel in de meeste gevallen geen conformiteitsattesten afleveren.

De datum van de vaststelling van conformiteit is in de regel de datum waarop een woning uit de Vlaamse inventaris wordt geschrapt. Door de datum van de vaststelling van conformiteit gelijk te stellen met de datum van het verzoek aan Wonen-Vlaanderen om met toepassing van de procedure "tweede opinie" een conformiteitsattest af te geven wordt de verjaring van de inventarisatie vermeden. Op die manier zullen houders van het zakelijk recht geen gewestelijke heffing verschuldigd zijn als gevolg van de langere behandelingstermijn.

Aangezien dit voorstel een schrapping met terugwerkende kracht inhoudt, bestaat een risico dat ondertussen heffingen geïnd worden die naderhand onterecht blijken te zijn. Dit moet op zijn beurt gerelativeerd worden. De Vlaamse Belastingdienst kan in dergelijke gevallen immers overgaan tot (interne) ambtshalve ontheffing. Daarnaast kan de houder van het zakelijk recht sowieso ook bezwaar aantekenen tegen de heffing. Tenslotte kan de houder van het zakelijk recht die zich in een situatie van overmacht bevindt een vrijstelling van heffing vragen voor één jaar. Dit kan voor een aantal gemeentelijke belastingreglementen ook het geval zijn.

Artikel 3.
Om beroepen te kunnen behandelen tegen besluiten van de burgemeester waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, zijn in een aantal gevallen bijkomende vaststellingen in verband met de kwaliteit van de woning noodzakelijk. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer als argument wordt aangevoerd dat herstellingen werden uitgevoerd.

Als gevolg van de coronavirusmaatregelen zijn onderzoeken ter plaatse momenteel enkel verantwoord in hoogdringende situaties met veiligheids- en/of gezondheidsrisico's. Woningcontroleurs zullen in eerste instantie pogen om vaststellingen te doen aan de hand van foto- en videomateriaal dat eigenaars op hun uitnodiging ter beschikking stellen. Deze manier van werken is in een aantal gevallen mogelijk omdat men in de beroepsprocedure steeds beschikt over een technisch verslag dat melding maakt van de aangetroffen gebreken, zodat een onderzoek tot deze gekende gebreken kan beperkt blijven. Als dit geen oplossing biedt en bijkomend onderzoek ter plaatse noodzakelijk blijft, terwijl er geen sprake is van een hoogdringende situatie, wordt de correcte behandeling van het beroep uitgesteld tot wanneer de coronavirusmaatregelen een nieuw onderzoek ter plaatse toelaten.

Met de voorgestelde maatregel vangt voor beroepen tegen besluiten van de burgemeester waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard en een nieuw onderzoek ter plaatse noodzakelijk is, een nieuwe behandelingstermijn van drie maanden aan na de opheffing van de specifieke coronavirusmaatregelen die een onderzoek ter plaatse verhinderden. Als de op deze manier uitgestelde behandeling van een beroep ertoe zou leiden dat een houder van het zakelijk recht een heffing moet betalen, zal hij zich met succes kunnen beroepen op de vrijstelling wegens overmacht die in de regelgeving is voorzien. Dit kan voor een aantal gemeentelijke belastingreglementen ook het geval zijn.

De hoorzitting die in de beroepsprocedure door een betrokken partij kan gevraagd worden, kan in principe zowel mondeling als schriftelijk verlopen. Tijdens een samenscholingsverbod, een van de specifieke coronavirusmaatregelen, zal het hoorrecht enkel schriftelijk verlopen.

Artikel 4.
Gemeenten moeten jaarlijks vóór 31 maart het Agentschap Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) in kennis stellen van het belastingreglement dat zij willen hanteren voor woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Deze termijn wordt met twee maanden verlengd, tot 31 mei 2020, voor gemeenten die als gevolg van de coronavirusmaatregelen moeilijkheden hebben om deze termijn te halen.

Artikel 5.
Conform artikel 2, §5, van het BVR van 12 juli 2013 kan voor de verhuring van sociale huurwoningen buiten het sociale huurstelsel met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode worden afgeweken van de woningkwaliteitsnormen voor kamers en zelfstandige woningen. Om de mogelijkheden voor opvang van dak- en thuislozen uit te breiden wordt de winterperiode in 2020 verlengd tot 31 augustus, zonder beperking inzake maximale duur.

Hoofdstuk 3. Sociale verhuurkantoren

Door de coronavirusmaatregelen kunnen mensen terecht komen in een situatie van tijdelijke werkloosheid. De reserve waar zij over beschikken, is vaak beperkt. Dit geldt zeker voor een deel van de sociale huurders. Een rechtstreeks gevolg hiervan kan zijn dat meer sociale huurders het moeilijk krijgen om de sociale huur te betalen, met betalingsachterstand tot gevolg.

Bij een plotse stijging van de betalingsachterstallen is de impact het grootst voor de sociale verhuurkantoren. In tegenstelling tot sociale huisvestingsmaatschappijen zijn zij geen eigenaar van de woning die ze aan sociale huurders verhuren, maar huren zij de woning zelf in. Dit maakt dat zij verplicht maandelijks huur moeten betalen, ook als daar plots geen inkomende huur meer tegenover staat. Samen met de werkingssubsidie vormt deze inkomende huur echter de enige bron van inkomsten. Bovendien beschikken sociale verhuurkantoren vaak niet over voldoende reserve om de periode tussen twee uitbetalingen van de werkingssubsidie te overbruggen bij een plotse daling van de inkomsten en gelijkblijvende uitgaven.

De twee hierna volgende artikelen bevatten maatregelen om de liquiditeitspositie van de sociale verhuurkantoren te ondersteunen: een afwijking op het betalingsritme van de werkingssubsidies (ontworpen artikel 6) en de mogelijkheid bij de VMSW een lening aan te gaan om liquiditeitstekorten als gevolg van de coronavirusmaatregelen op te vangen (ontworpen artikel 7).

Artikel 6.
Om de sociale verhuurkantoren in staat te stellen hun huurbetalingsverplichtingen tegenover de verhuurders na te leven, wordt afgeweken van het betalingsritme van de werkingssubsidies. In 2020 zal gewerkt worden met twee in plaats van drie voorschotten. Een eerste voorschot van 40% van het toegestane maximumbedrag, verhoogd met de subsidie voor de beheersvergoeding, werd begin dit jaar uitbetaald. Een tweede voorschot van 50% van het toegestane maximumbedrag zal bij het begin van de tweede viermaandelijkse periode worden uitbetaald. Het derde voorschot vervalt.

Artikel 7.
Ook de sociale verhuurkantoren zullen de impact van de coronamaatregelen ondervinden.
Om de sociale verhuurkantoren in staat te stellen hun huurbetalingsverplichtingen tegenover de verhuurders na te leven, wordt bepaald dat de minister de VMSW kan toelaten om aan sociale verhuurkantoren een renteloze lening te verstrekken. Deze lening moet de sociale verhuurkantoren toelaten om de tijdelijke liquiditeitstekorten van de coronavirusmaatregelen op te vangen

Bij de aanvraag van deze lening toont het sociale verhuurkantoor het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan. Hiervoor maakte het sociale verhuurkantoor een financiële planning die wordt beoordeeld door de VMSW in samenwerking met Wonen Vlaanderen.

De VMSW zal deze lening verstrekken vanuit het Bijzonder Overheidsfonds (BOF), wat een aanpassing vereist aan het protocol dat werd opgesteld in uitvoering van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 houdende de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds.

Hoofdstuk 4. Leningen en waarborgen

Afdeling 1. Bijzondere sociale leningen
In het hierna volgende artikel wordt een maatregel genomen op het vlak van de bijzondere sociale leningen volgens het 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.

Artikel 8. Om de negatieve impact van de coronavirusmaatregelen te beperken hebben de reguliere kredietverstrekkers een regeling uitgewerkt waarbij particulieren met een hypothecaire lening betalingsuitstel zonder kosten kunnen krijgen voor maximum 6 maanden en dit tot ten laatste de vervaldag van oktober 2020. Dat uitstel geldt zowel voor kapitaalaflossingen als voor rentebetalingen. Dit betalingsuitstel zal niet automatisch worden toegekend. Een kredietnemer kan bij zijn kredietverstrekker betalingsuitstel aanvragen, maar zal moeten aantonen dat zijn inkomsten zijn gedaald omwille van de impact van de coronavirusmaatregelen.

Een gelijkaardige regeling wordt voorzien voor de sociale ontleners die een bijzondere sociale lening hebben afgesloten bij de VMSW of bij het VWF. Een sociale ontlener kan bij de kredietgever betalingsuitstel aanvragen, maar zal aan de hand van de nodige bewijsstukken moeten aantonen dat zijn inkomsten zijn gedaald omwille van de impact van de coronavirusmaatregelen. De kredietgever beslist of een betalingsuitstel kan worden toegestaan.

Het betalingsuitstel kan maximum 6 maanden bedragen en heeft betrekking op de kapitaalaflossingen en interesten tot ten laatste de vervaldag van oktober 2020. De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn ook achteraf niet verschuldigd. Na de periode van het betalingsuitstel wordt de looptijd van de lening verlengd met de periode van het toegekende betalingsuitstel, dus maximaal zes maanden.

Na de toekenning van dit betalingsuitstel kan de looptijd van de bijzondere sociale lening uitzonderlijk meer dan 360 maanden bedragen, met een maximum van 366 maanden. De lening moet volledig zijn terugbetaald in het jaar waarin de jongste ontlener 76 jaar wordt.

Ten slotte kan een ontlener die al betalingsachterstand heeft opgelopen voor de start van de coronavirusmaatregelen, ook in aanmerking komen voor het voornoemde betalingsuitstel als zijn inkomen is gedaald door de impact van de coronavirusmaatregelen. De nalatigheidsintresten op deze achterstand zijn gedurende de periode van betalingsuitstel niet verschuldigd.

Afdeling 2. Huurwaarborgleningen

In het hierna volgende artikel wordt een maatregel genomen op het vlak van de huurwaarborglening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening.

Artikel 9.

Gezinnen of alleenstaanden die een renteloze huurwaarborglening zijn aangegaan, moeten deze via maandelijkse schijven terugbetalen aan de kredietgever, het Vlaams Woningfonds. Ontleners die door de coronavirusmaatregelen tijdelijk werkloos worden, worden geconfronteerd met een vermindering van hun inkomsten, waardoor de terugbetaling van de huurwaarborglening problematisch kan worden. Daarom wordt bepaald dat de kredietgever tijdelijke werkloosheid van de ontlener wegens overmacht (reden ‘coronavirus’) steeds beschouwt als een uitzonderlijk geval om uitstel van betaling toe te staan. Het toegekende uitstel van betaling loopt tot na de beëindiging van de coronavirusmaatregelen. Vanaf de tweede maand na de beëindiging ervan herneemt de ontlener de terugbetaling van de huurwaarborglening. Om de ontlener voldoende te informeren bezorgt de kredietgever hem een aangepaste aflossingstabel.

Deze specifieke bepaling doet geen afbreuk aan de generieke mogelijkheden voor ontleners, voorzien in artikel 10, §2, van het BVR van 7 december 2018, om de verlenging van de terugbetalingstermijn of een uitstel van betaling aan te vragen. Ontleners die op een andere wijze dan tijdelijke werkloosheid financieel worden getroffen door de coronavirusmaatregelen (bv. interimopdrachten die worden stopgezet, een zelfstandige die zijn zaak moet sluiten), kunnen van deze generieke mogelijkheden gebruik maken. Daarbij is het evident dat de kredietgever zich voldoende soepel opstelt, rekening houdend met de bijzondere omstandigheden waarin we ons bevinden.

//

Afdeling 3. Verzekering gewaarborgd wonen
In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen genomen op het vlak van de Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2008 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen.

Artikel 10.
Aanvragen voor een verzekering gewaarborgd wonen moeten in de regel binnen een jaar vanaf de eerste kapitaalsopname ingediend worden. Conform artikel 3 van het BVR van 13 juni 2008 komt een lening niet in aanmerking als de eerste kapitaalsopname heeft plaatsgevonden meer dan een jaar voor de aanvraagdatum.

Door de coronavirusmaatregelen is het moeilijk voor indieners om hun aanvraagformulieren te finaliseren; ook de postbehandeling verloopt niet optimaal. Om die reden wordt de termijn waarbinnen de eerste kapitaalsopname moet plaatsvinden met drie maanden verlengd tot uiterlijk vijftien maanden voor de aanvraagdatum.

Artikel 11.
Conform artikel 6, §6, van het BVR van 13 juni 2008 kunnen de aanvrager en de verzekeraar tegen de beslissing of tegen het stilzitten van Wonen-Vlaanderen met een aangetekende brief een beroep instellen binnen een termijn van een maand vanaf de kennisgeving van de beslissing of vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing meegedeeld moet worden.

Door de coronavirusmaatregelen verloopt de postbehandeling niet optimaal. Om papieren dossierbehandeling zo veel mogelijk te vermijden, moedigt Wonen-Vlaanderen aan om communicatie maximaal via elektronische weg in te dienen, zo ook beroepen. Een beroep via elektronische weg (via e-mail, zonder digitale handtekening) werd in de praktijk al toegestaan en blijft mogelijk. De aanvrager van het beroep kan de indiening via elektronische weg aantonen door middel van een afdruk van zijn mail en een afdruk van de ontvangstbevestiging van het agentschap.

Tijdens de periode van de coronavirusmaatregelen krijgen de aanvrager en de verzekeraar twee maanden de tijd om een beroep in te stellen.

Hoofdstuk 5. Tegemoetkomingen

Afdeling 1. Vlaamse huursubsidie
In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen op het vlak van de Vlaamse huursubsidie genomen. Meer in het bijzonder gaat het om de tegemoetkoming volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

Artikel 12.
Om in aanmerking te komen voor een Vlaamse huursubsidie moeten woonbehoeftige huurders hun hoofdverblijfplaats hebben in een woning die ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard wordt vóór zij deze woning verlaten om te verhuizen naar een woning die wél kwaliteitsvol is. Als coronavirusmaatregelen de vaststellingen ter plaatse én de besluitvorming verhinderen, is de toekenning van de huursubsidie onmogelijk en kan niet aan de voorwaarde voldaan worden dat de aanvrager zijn hoofdverblijfplaats moet hebben in een woning van slechte kwaliteit die hij verlaat. Door de voorgestelde maatregel (artikel 12, tweede lid) wordt het mogelijk om wél aan deze voorwaarde te voldoen.

Als uit een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren blijkt dat er sprake is van ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's, is het aangewezen om ondanks de coronavirusmaatregelen toch een onderzoek ter plaatse uit te voeren. Uiteraard zijn maatregelen voor de bescherming van de woningcontroleur en de bewoners tijdens dit onderzoek uitermate

belangrijk. Sommige onderzoeken worden uitgevoerd door woningcontroleurs aangewezen door de burgemeester en andere door gewestelijke woningcontroleurs. Om een snelle afhandeling van deze dringende dossiers in coronatijden mogelijk te maken wordt voor de bewijsvoering tijdelijk teruggegrepen naar de vroegere regeling, namelijk een bewijs door een technische vaststelling/omstandig verslag (artikel 12, eerste lid).

Het vermoeden dat is voldaan aan de voorwaarde dat de aanvrager zijn hoofdverblijfplaats moet hebben in een woning van slechte kwaliteit die hij verlaat, wordt ingelast voor de gevallen waarin vaststellingen niet meer mogelijk zijn, bijvoorbeeld wanneer een nieuwe bewoner de toegang tot de verlaten woning verbiedt.

Artikel 13.
De aanvrager van een Vlaamse huursubsidie moet zich uiterlijk negen maanden na de aanvraagdatum inschrijven bij een domiciliemaatschappij. Omwille van de coronavirusmaatregelen zal het niet altijd mogelijk zijn om deze inschrijving tijdig in orde te krijgen. Om die reden wordt de termijn met drie maanden verlengd tot uiterlijk twaalf maanden na de aanvraagdatum.

Artikel 14.
Met deze bepalingen worden een aantal wijzigingen aangebracht aan artikel 6 van het BVR van 2 februari 2007.

1° Aanvraagformulieren moeten in de regel ondertekend zijn, wat impliceert dat elektronisch ingediende aanvragen voorzien moeten zijn van een digitale handtekening. Door de coronavirusmaatregelen verloopt de postbehandeling niet optimaal. Om papieren dossierbehandeling zo veel mogelijk te vermijden, moedigt Wonen-Vlaanderen aan om premieaanvragen maximaal via elektronische weg in te dienen. Om die reden wordt het mogelijk gemaakt een aanvraag via elektronische weg in te dienen zonder digitale handtekening.

2° Premieaanvragen (uitgezonderd die van SVK-huurders) moeten in de regel uiterlijk negen maanden na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst worden ingediend. Door de coronavirusmaatregelen verloopt de postbehandeling niet optimaal. Om te vermijden dat het tijdig indienen van de aanvragen in het gedrang komt, wordt de indieningstermijn met drie maanden verlengd tot uiterlijk twaalf maanden na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

3° Bij de beoordeling van premieaanvragen wordt geen rekening gehouden met een transitwoning als er wel rekening mee houden nadelig zou zijn voor de aanvrager. Een transitwoning is een woning die gedurende minder dan zes maanden bewoond werd door de huurder en die niet voldoet aan de voorwaarden die gelden voor de woning die verlaten wordt, noch aan de normen die gelden voor de woning die in huur genomen wordt. Omwille van de coronavirusmaatregelen is verhuizen enkel in dringende gevallen toegestaan. Daardoor zal het niet altijd mogelijk zijn om binnen de genoemde termijn van zes maanden te verhuizen, zodat de huurder de mogelijkheid verliest om het argument in te roepen dat hij in een transitwoning verbleef. Om dat te vermijden wordt de termijn van zes maanden verlengd met de periode van de coronavirusmaatregelen.

Artikel 15.
Conform artikel 7 van het BVR van 2 februari 2007 kan de premieaanvrager tegen de beslissing of tegen het stilzitten van Wonen-Vlaanderen met een aangetekende brief een beroep instellen binnen een termijn van twee maanden vanaf de betekening van de beslissing of vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing betekend moet worden. Door de coronavirusmaatregelen verloopt de postbehandeling niet optimaal. Om papieren dossierbehandeling zo veel mogelijk te vermijden, moedigt Wonen-Vlaanderen aan om communicatie maximaal via elektronische weg in te dienen, zo ook beroepen. Tijdens de periode van de coronavirusmaatregelen zijn beroepen via elektronische weg (via e-mail, zonder vereiste van digitale handtekening) ontvankelijk en kunnen ze ook na de voornoemde termijn van twee maanden worden ingediend.

Artikel 16.
Conform artikel 12 van het BVR van 2 februari 2007 wordt de huursubsidie in de regel stopgezet zodra de uitbetaling van de huursubsidie gedurende negen maanden is opgeschort als gevolg van een verhuis van de huurder naar een huurwoning buiten het werkgebied van zijn domiciliemaatschappij. Aansluitend op de verlenging van de termijn waarbinnen de aanvrager zich moet inschrijven bij een domiciliemaatschappij naar twaalf maanden (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen artikel 13), wordt als gevolg van de coronavirusmaatregelen ook hier de termijn verlengd van negen naar twaalf maanden. Pas als de uitbetaling van de huursubsidie gedurende twaalf maanden om de voornoemde reden is opgeschort, zal de huursubsidie worden stopgezet.

Afdeling 2. Vlaamse huurpremie
In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen op het vlak van de Vlaamse huurpremie genomen. Meer in het bijzonder gaat het om de tegemoetkoming volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

Artikel 17.
De aanvrager van een Vlaamse huurpremie moet minimaal vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister van een domiciliemaatschappij. Met een onderbreking van de inschrijving die het gevolg is van een verhuis naar een huurwoning buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij wordt geen rekening gehouden voor zover de aanvraag zich binnen een periode van minder dan negen maanden inschrijft in het inschrijvingsregister van een nieuwe domiciliemaatschappij.

Omwille van de coronavirusmaatregelen zal het niet altijd mogelijk zijn om tijdig de inschrijving bij de nieuwe domiciliemaatschappij in orde te krijgen. Om die reden wordt de termijn van negen maanden met drie maanden verlengd tot uiterlijk twaalf maanden voor verhuizingen buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij na 15 maart 2020.

Artikel 18.
Conform artikel 6 van het BVR van 4 mei 2012 kan de premieaanvrager tegen de beslissing of tegen het stilzitten van Wonen-Vlaanderen met een aangetekende brief een beroep instellen binnen een termijn van twee maanden vanaf de kennisgeving van de beslissing of vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing meegedeeld moet worden. Door de coronavirusmaatregelen verloopt de postbehandeling niet optimaal. Om papieren dossierbehandeling zo veel mogelijk te vermijden, moedigt Wonen-Vlaanderen aan om communicatie maximaal via elektronische weg in te dienen, zo ook beroepen. Tijdens de periode van de coronavirusmaatregelen zijn beroepen via elektronische weg (via e-mail, zonder vereiste van digitale handtekening) ontvankelijk en kunnen ze ook na de voornoemde termijn van twee maanden worden ingediend.

Artikel 19.
Conform artikel 9 van het BVR van 4 mei 2012 wordt de huurpremie in de regel stopgezet zodra de uitbetaling van de huurpremie gedurende negen maanden is opgeschort als gevolg van een verhuis van de huurder naar een huurwoning buiten het werkgebied van zijn oorspronkelijke domiciliemaatschappij. Aansluitend op de verlenging van de termijn waarbinnen de aanvrager zich moet inschrijven bij een nieuwe domiciliemaatschappij naar twaalf maanden (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen artikel 17), wordt als gevolg van de coronavirusmaatregelen ook hier de termijn verlengd van negen naar twaalf maanden. Pas als de uitbetaling van de huurpremie gedurende twaalf maanden om de voornoemde reden is opgeschort, zal de huurpremie worden stopgezet.

Afdeling 3. Vlaamse renovatiepremie
In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen op het vlak van de Vlaamse renovatiepremie genomen. Meer in het bijzonder gaat het om de overkoepelende renovatiepremie

volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 "tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning" en om de uitdovende renovatiepremie voor tweede aanvragen in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 "tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning".

Artikel 20.
Het BVR van 21 december 2018 bepaalt dat elektronisch ingediende aanvragen voorzien moeten zijn van een digitale handtekening. Door de coronavirusmaatregelen verloopt de postbehandeling niet optimaal. Om papieren dossierbehandeling zo veel mogelijk te vermijden, moedigt Wonen-Vlaanderen aan om premieaanvragen maximaal via elektronische weg in te dienen. Om die reden wordt de vereiste van een digitale handtekening geschrapt.

Artikel 21.
Omwille van de coronavirusmaatregelen zal het voor aannemers niet altijd mogelijk zijn om de met de klanten afgesproken opleveringstermijnen na te komen. Daardoor zullen de facturen op een later dan door de aanvragers gepland tijdstip afgeleverd worden. Een verlenging van de ouderdom van de facturen dringt zich dan ook op: facturen mogen op de aanvraagdatum van de tegemoetkoming ouder zijn dan twee jaar, maar ze mogen niet dateren van vóór 15 maart 2018. Deze mogelijkheid geldt voor aanvragen voor een overkoepelende renovatiepremie die worden ingediend tussen 15 maart en 31 december 2020.

Artikel 22.
Ingevolge artikel 12 van het BVR van 21 december 2018 blijft de regeling uit het BVR van 30 oktober 2015 gelden voor de tweede aanvragen van aanvragers die vóór 1 februari 2019 een eerste aanvraag hebben gedaan overeenkomstig het voormelde BVR van 30 oktober 2015. Voor die uitdovende renovatiepremie voor tweede aanvragen worden de volgende maatregelen om de gevolgen van de coronavirusmaatregelen te beperken.

1° Het BVR van 30 oktober 2015 bepaalt dat de tweede aanvraag op zijn vroegst na één jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste aanvraag kan ingediend worden, maar uiterlijk twee jaar na de aanvraagdatum van de eerste aanvraag moet worden ingediend. Ook hier stelt zich voor tweede aanvragers het probleem dat werken niet tijdig kunnen worden uitgevoerd of materialen niet tijdig kunnen worden geleverd. Daarom wordt voorzien dat tweede aanvragen ook meer dan twee jaar na de aanvraagdatum van de eerste aanvraag kunnen worden ingediend, maar uiterlijk tot 31 januari 2021. Aangezien 31 januari 2021 de uiterste datum is tot dewelke tweede aanvragen kunnen ingediend worden met toepassing van het BVR van 30 oktober 2015, wordt de uiterste datum voor indiening op die dag bepaald.

2° Het BVR van 30 oktober 2015 bepaalt dat elektronisch ingediende aanvragen voorzien moeten zijn van een digitale handtekening. Door de coronavirusmaatregelen verloopt de postbehandeling niet optimaal. Om papieren dossierbehandeling zo veel mogelijk te vermijden, moedigt Wonen-Vlaanderen aan om premieaanvragen maximaal via elektronische weg in te dienen. Om die reden wordt de vereiste van een digitale handtekening geschrapt.

3° Omwille van de coronavirusmaatregelen zal het voor aannemers niet altijd mogelijk zijn om de met de klanten afgesproken opleveringstermijnen na te komen. Daardoor zullen de facturen op een later dan door de aanvragers gepland tijdstip afgeleverd worden. Een verlenging van de ouderdom van de facturen dringt zich dan ook op: facturen mogen op de aanvraagdatum van de tegemoetkoming ouder zijn dan twee jaar, maar ze mogen niet dateren van vóór 15 maart 2018. Deze mogelijkheid geldt voor tweede aanvragen voor de uitdovende renovatiepremie die worden ingediend tussen 15 maart 2020 en 31 januari 2021.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 23.
Het ontwerpbesluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Artikelen 2 tot en 4, artikelen 7 tot en met 20 en artikel 22, 2°, treden in principe buiten werking op 18 juli 2020. Die datum stemt overeen met het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, zoals bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse minister van Wonen kan de geldigheidsduur van de bepalingen in kwestie verlengen en dus de buitenwerkingtreding naar een later moment verplaatsen, met dien verstande dat ze sowieso in de loop 2020 buiten werking gesteld moeten worden.

De overige bepalingen van dit besluit gelden voor 2020 (artikel 5 en 6) of bevatten een regeling voor premieaanvragen ingediend tot een specifieke datum (artikel 21 (31 december 2020) en artikel 22 (31 januari 2021)).

Artikel 24.
Deze bepaling behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Artikelen 6 en 7 van het ontwerpbesluit bevatten maatregelen om de liquiditeitspositie van de sociale verhuurkantoren te ondersteunen: een afwijking op het betalingsritme van de werkingssubsidies en de mogelijkheid bij de VMSW een lening aan te gaan om liquiditeitstekorten als gevolg van de coronavirusmaatregelen op te vangen.

Momenteel staan er zeven sociale verhuurkantoren onder verhoogd financieel toezicht van de VMSW. Bij een tijdige uitbetaling van de subsidievoorschotten werden op korte termijn bij geen van deze sociale verhuurkantoren liquiditeitstekorten verwacht die nopen tot het opnemen van een overbruggingskrediet. Deze situatie kan echter snel veranderen wanneer sociale huurders door de coronavirusmaatregelen het moeilijk krijgen om de sociale huurprijs te betalen, met oplopende betalingsachterstand voor de sociale verhuurkantoren tot gevolg.

De afwijking op het betalingsritme van de werkingssubsidies heeft geen budgettaire impact. De invoering van de mogelijkheid voor sociale verhuurkantoren om bij de VMSW een renteloze lening aan te gaan, heeft een heel beperkte budgettaire impact in de mate SVK's niet met structurele financiële problemen te kampen hebben.

Artikel 8 van het ontwerpbesluit bevat een maatregel om een betalingsuitstel tot en met de vervaldag van september 2020 toe te staan aan ontleners van een bijzondere sociale lening bij de VMSW of bij het Vlaams Woningfonds zonder aanrekening van interesten in de periode van het uitstel.

Over de volledige looptijd van de lening heeft deze maatregel geen effect want de looptijd van de lening wordt verlengd met het aantal maanden uitstel van betaling. De aflossingstabel wordt onderbroken en de maandgelden worden vooruitgeschoven met maximum zes maanden.

Deze maatregel heeft wel een negatieve impact op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest in 2020 omdat er in de periode van betalingsuitstel ook geen rente wordt aangerekend. De gevolgen

van dat betalingsuitstel zonder aanrekening van rente in 2020, wordt in de volgende jaren wel geleidelijk gecompenseerd want de ontleners betalen over de resterende (verlengde) aflossingsperiode in totaal hetzelfde bedrag aan kapitaal en interest terug.

Op basis van inkomens van de ontleners kan gesteld worden dat bij ca 73% van de gezinnen onder de ontleners minstens 1 persoon onder de 65 een hoger inkomen heeft dan een tijdelijke werkloosheidsuitkering waardoor ze in aanmerking kunnen komen voor het systeem van tijdelijke werkloosheid dat werd opgestart naar aanleiding van de coronacrisis.

Momenteel zijn er 1.075.000 personen in het systeem van tijdelijke werkloosheid terecht gekomen. Dit wordt vervolgens afgezet tegen de 4.894.423 personen die begin 2020 aan het werk waren. Op die manier wordt er uitgegaan dat 22% van de sociale ontleners kunnen instappen in het systeem van betalingsuitstel.

Bij de begrotingsaanpassing 2020 werden de rente-inkomsten van de VMSW en het VWF voor de bijzondere sociale leningen ingeschat op 110.916.000 euro voor het begrotingsjaar 2020. Door betalingsuitstel toe te staan zonder interest aan te rekenen in die periode, zullen de rente-inkomsten dalen in 2020.

De budgettaire impact van deze maatregel in 2020 wordt geschat op ca 9 miljoen euro (= 110.916.000 * 0,5 (= interestvermindering heeft impact op 6 maanden i.p.v. 12 maanden.) * 73% (= leningscontracten die in aanmerking kunnen komen voor het systeem van tijdelijke werkloosheid omdat ze tot de werkende bevolking behoren) * 22% (= personen die in aanmerking komen door dat ze in het systeem van tijdelijke werkloosheid zijn terechtgekomen).

Artikel 9 van het ontwerpbesluit bevat een maatregel om een betalingsuitstel tot na de beëindiging van de coronavirusmaatregelen toe te staan aan ontleners van een huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds.

Deze maatregel heeft geen impact op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest.

De overige maatregelen in het ontwerpbesluit hebben geen of een verwaarloosbare budgettaire impact.

Het advies van de Inspectie van Financiën is gegeven op xx xxxxx 2020. Het begrotingsakkoord werd gegeven op xx xxxxx 2020.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Door de uitbraak van het coronavirus wordt de werking van de Vlaamse overheid grondig verstoord. Door de vaststelling van een civiele noodsituatie in het kader van volksgezondheid kunnen veiligheidsmaatregelen worden genomen die tot gevolg hebben dat bepaalde verplichtingen niet uitgevoerd of termijnen niet gehaald kunnen worden.

Het ontwerp heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Overheid. Het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling is bijgevolg niet vereist.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Door de uitbraak van het coronavirus wordt de werking van de lokale en provinciale besturen grondig verstoord. Door de vaststelling van een civiele noodsituatie in het kader van volksgezondheid kunnen

veiligheidsmaatregelen worden genomen die tot gevolg hebben dat bepaalde verplichtingen niet uitgevoerd of termijnen niet gehaald kunnen worden.

- personeel: het ontwerp heeft geen weerslag op het gebied van personeelsinzet;
- werkingsuitgaven: het ontwerp heeft geen weerslag op de lopende uitgaven;
- investeringen en schuld: het ontwerp heeft geen investeringen als gevolg;
- ontvangsten: het ontwerp resulteert niet in bijkomende ontvangsten.

Conclusie: het ontwerp heeft geen weerslag op de werking van de lokale besturen.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:
1° haar goedkeuring te hechten aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 202 inzake het coronavirus;
2° te gelasten voornoemd 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

Bijlagen:

1. Het ontwerp van besluit
2. Het advies van de Inspectie van Financiën
3. Het begrotingsakkoord