



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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 6, §1, IV, 10 en 20;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 5, §3, tweede lid, en §4, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 33, §1, vierde lid, 6°, artikel 58, vervangen bij het decreet van 31 mei 2013, artikel 79, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 31 mei 2013, artikel 79bis, ingevoegd bij het decreet van 9 november 2018, artikel 80, gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, artikel 81, §1, en 82, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, en artikel 83;
- het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, artikel 5.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 1 april 2020;
- 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.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- de federale coronamaatregelen zoals beslist door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 hebben een zware impact op de werking van de woningmarkt. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, wenst een aantal maatregelen te nemen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid die die impact van de federale coronamaatregelen op de woningmarkt temperen.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen dat is opgericht bij het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;
- 2° coronavirusmaatregelen: de maatregelen van de Nationale Veiligheidsraad genomen vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus en de daaruit voortvloeiende maatregelen van de bevoegde autoriteiten inzake burgerlijke veiligheid;
- 3° Vlaamse Wooncode: decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 4° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk 2. Woningkwaliteitsbewaking

Art. 2. Als bij de behandeling van een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest met toepassing van artikel 7, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode blijkt dat specifieke coronavirusmaatregelen de noodzakelijke vaststellingen in verband met de kwaliteit van een woning verhinderen, vangt een nieuwe behandelingstermijn van zestig dagen als vermeld in artikel 8, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, aan na de opheffing van deze specifieke coronavirusmaatregelen. In dat geval geldt bij afgifte van een conformiteitsattest de datum van het verzoek als de datum waarop de woning conform werd bevonden.

Als bij de behandeling van een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest met toepassing van artikel 8, §2, van de Vlaamse Wooncode blijkt dat specifieke coronavirusmaatregelen de noodzakelijke vaststellingen in verband met de kwaliteit van een woning verhinderen, geldt bij afgifte van een conformiteitsattest de datum van het verzoek als de datum waarop de woning conform werd bevonden.

Art. 3. Als bij de behandeling van een beroep, ingesteld met toepassing van artikel 16, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat specifieke coronavirusmaatregelen de noodzakelijke vaststellingen in verband met de kwaliteit van een woning verhinderen, vangt een nieuwe termijn van drie maanden als vermeld in artikel 16, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode aan na de opheffing van deze specifieke coronavirusmaatregelen.

Een hoorzitting als vermeld in artikel 16, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, tijdens een samenscholingsverbod wordt vervangen door een uitnodiging om binnen een bepaalde termijn standpunten en argumenten schriftelijk nader toe te lichten.

Art. 4. De termijn waarover gemeenten beschikken voor de kennisgeving inzake de gemeentelijke heffing op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die opgenomen zijn in de inventaris, vermeld in artikel 2.5.1.0.1, §2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, vervangen bij het decreet van 23 december 2016, wordt in 2020 verlengd tot 31 mei.

Art. 5. In afwijking van artikel 2, §5, eerste lid, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015, zijn de afwijkingen op de vereisten en normen bij verhuring buiten het sociale huurstelsel voor de opvang van dak- en thuislozen in 2020 toegestaan tot 31 augustus, zonder beperking inzake maximale duur.

Hoofdstuk 3. Sociale verhuurkantoren

Art. 6. In afwijking van artikel 14, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018, bedraagt in 2020 het percentage van het tweede voorschot 50% van het toegestane maximumbedrag. Het derde voorschot vervalt.

Art. 7. Aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, kan de minister, na voorafgaandelijk advies van VMSW, een renteloze lening laten toekennen door VMSW om tijdelijke liquiditeitstekorten door de impact van de coronavirusmaatregelen op te vangen. Bij de leningsaanvraag toont het sociaal verhuurkantoor aan de hand van een financiële planning het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan. De kandidaat-ontlener staat in voor de opmaak van de financiële planning die wordt beoordeeld door de VMSW in overleg met het agentschap.

Hoofdstuk 4. Leningen en waarborgen

Afdeling 1. Bijzondere sociale leningen

Art. 8. De kredietgever, vermeld in artikel 1, eerste lid, 6°, van 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, kan aan de ontleners kosteloos betalingsuitstel toestaan als de ontleners aantoont dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen. De ontleners krijgt dan een betalingsuitstel van maximum 6 maanden waarbij geen kapitaal of interesten worden afgelost en dit tot ten laatste 31 oktober 2020. De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn achteraf niet verschuldigd. Na de periode van betalingsuitstel wordt de looptijd van de lening verlengd met het aantal maanden van betalingsuitstel.

In afwijking van artikel 9, eerste lid, van het voormelde besluit, kan na het toestaan van betalingsuitstel de looptijd van de lening meer dan 360 maanden bedragen, met een maximum van 366 maanden en moet de lening volledig zijn terugbetaald in het jaar waarin de jongste ontleners 76 jaar wordt.

Een ontleners die al betalingsachterstand heeft opgelopen voor de start van de periode van de coronavirusmaatregelen, kan ook in aanmerking komen voor het betalingsuitstel, vermeld in het eerste lid. De nalatigheidsintresten op deze achterstand zijn gedurende de periode van betalingsuitstel niet verschuldigd.

Afdeling 2. Huurwaarborgleningen

Art. 9. De kredietgever aanvaardt tijdelijke werkloosheid van de ontleners wegens overmacht (reden 'coronavirus') als uitzonderlijk geval om een uitstel van betaling als vermeld in artikel 10, §2, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, toe te staan.

De ontleners herneemt de terugbetaling van de huurwaarborglening vanaf de tweede maand na de beëindiging van de coronavirusmaatregelen. De kredietgever bezorgt de ontleners een aangepaste aflossingstabel.

Afdeling 3. Verzekering gewaarborgd wonen

Art. 10. In afwijking van artikel 3, tweede lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juni 2008 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen komen, gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen, leningen waarvan de eerste kapitaalsopname meer dan vijftien maanden voor de aanvraagdatum heeft plaatsgevonden, niet in aanmerking voor de verzekering gewaarborgd wonen.

Art. 11. In afwijking van artikel 6, §6, eerste lid, van het voormelde besluit, bedraagt, gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen, de termijn om door middel van een aangetekende brief of via elektronische weg beroep in te stellen bij de administrateur-generaal van het agentschap, twee maanden na de betekening van de beslissing of na het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 6, §5, van het voormelde besluit.

Hoofdstuk 5. Tegemoetkomingen

Afdeling 1. Vlaamse huursubsidie

Art. 12. In afwijking van artikel 2, §1, eerste lid, 1°, a), van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 maart 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, volstaat voor de vervulling van de voorwaarde van onbewoonbaarverklaring gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen de vaststelling van onbewoonbaarheid in een omstandig verslag als vermeld in

artikel 12 en 13 van het Kwaliteitsbesluit, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 11°, van het voormelde besluit.

Als een gemotiveerd verzoek tot ongeschikt- of overbewoondverklaring werd ingediend maar specifieke coronavirusmaatregelen de noodzakelijke vaststellingen in verband met de kwaliteit van een woning ter plaatse verhinderen, geldt voor de vervulling van de voorwaarde, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 1°, c), van het voormelde besluit, de datum van het gemotiveerde verzoek om de woning ongeschikt of overbewoond te verklaren, als datum van het besluit dat de burgemeester of minister over dat verzoek neemt. Als binnen drie maanden na de opheffing van de coronavirusmaatregelen vaststellingen inzake het vervullen van deze voorwaarde onmogelijk zijn, geldt een vermoeden dat aan die voorwaarde is voldaan.

Art. 13. In afwijking van artikel 5, §1/1, eerste lid, van het voormelde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 maart 2014 en vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen de termijn van negen maanden verlengd tot twaalf maanden.

Art. 14. §1. In afwijking van artikel 6, §1, tweede lid, 1°, van het voormelde besluit kan de huurder gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen de aanvraag indienen door afgifte bij het agentschap, door verzending per brief of via elektronische weg.

§2. In afwijking van artikel 6, §1, derde lid, van het voormelde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, kan gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen de aanvraag worden ingediend tot uiterlijk twaalf maanden na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

§3. In afwijking van artikel 6, §2, van het voormelde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 21 maart 2014 en 5 april 2019, wordt bij de bepaling van de termijn of een woning als een transitwoning kan worden beschouwd geen rekening gehouden met de periode van de coronavirusmaatregelen.

Art. 15. In afwijking van artikel 7, vierde lid, van het voormelde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt het beroep tegen een beslissing of het stilzitten van het agentschap dat via elektronische weg wordt ingediend, gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen als ontvankelijk beschouwd. Overschrijding van de beroepstermijn van twee maanden leidt, gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen, niet tot onontvankelijkheid.

Art. 16. In afwijking van artikel 12, zevende lid, 3°, van het voormelde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt, gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen, de termijn van negen maanden opgeschorte uitbetaling die leidt tot stopzetting van de tegemoetkoming, verlengd tot twaalf maanden.

Afdeling 2. Vlaamse huurpremie

Art. 17. In afwijking van artikel 2, achtste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen de termijn van negen maanden verlengd tot twaalf maanden voor verhuizingen buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij na 15 maart 2020.

Art. 18. In afwijking van artikel 6, §2, eerste lid, van het voormelde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt het beroep tegen een beslissing of het stilzitten van het agentschap dat via elektronische weg wordt ingediend, gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen als ontvankelijk beschouwd. Overschrijding van de beroepstermijn van twee maanden leidt, gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen, niet tot onontvankelijkheid.

Art. 19. In afwijking van artikel 9, eerste lid, 3°, van het voormelde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen de termijn van negen maanden opgeschorte uitbetaling die leidt tot stopzetting van de tegemoetkoming, verlengd tot twaalf maanden.

Afdeling 3. Vlaamse renovatiepremie

Art. 20. In afwijking van artikel 6, §5, eerste lid, van 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 kan gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen de aanvraag worden ingediend door afgifte bij het agentschap, door verzending per brief of via elektronische weg.

Art. 21. In afwijking van artikel 8, §1, 3°, van het voormelde besluit kan voor aanvragen ingediend tussen 15 maart 2020 en 31 december 2020 het bedrag van de tegemoetkoming berekend worden op facturen die op de aanvraagdatum ouder zijn dan twee jaar maar niet dateren van voor 15 maart 2018.

Art. 22. Voor de toepassing van artikel 12 van het voormelde besluit gelden de volgende bepalingen:

- 1° in afwijking van artikel 6, §1, tweede lid, 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, kan uiterlijk tot 31 januari 2021 een tweede aanvraag meer dan twee jaar na de aanvraagdatum van de eerste aanvraag ingediend worden voor zover die eerste aanvraag ingediend werd na 14 maart 2018;
- 2° in afwijking van artikel 6, §1, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt 1°, kan de tweede aanvraag gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen worden ingediend door afgifte bij het agentschap, door verzending per brief of via elektronische weg;

3° in afwijking van artikel 8, §1, 3°, van het besluit van de Vlaamse regering, vermeld in punt 1°, kan uiterlijk tot 31 januari 2021 een tweede aanvraag facturen bevatten die ouder zijn dan twee jaar, voor zover ze niet dateren van voor 15 maart 2018.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 23. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 2 tot en met 4, artikel 7 tot en met 20 en artikel 22, 2°, treden buiten werking op 18 juli 2020.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, kan de buitenwerkingtreding, vermeld in het tweede lid, naar een latere datum in 2020 verplaatsen.

Art. 24. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum)

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE