

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 die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen
- Definitieve goedkeuring

Met dit besluit wenst de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed maatregelen te nemen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen. Tegelijk worden nog enkele aanvullingen op de eerdere twee coronabesluiten op het vlak van wonen aangebracht, om de impact van de beperkende coronavirusmaatregelen voor de burgers verder te 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.

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

Bij besluit van 3 april 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid 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. Gelet op de aanbevelingen vanuit de wetenschappelijke wereld, de adviezen van de Nationale Veiligheidsraad en van het Crisiscentrum van de Vlaamse Overheid (CCVO), nam 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 relance van de private en sociale huurmarkt. De Nationale Veiligheidsraad stelde op 24 april 2020 de aanpak voor de versoepeling van de beperkende coronamaatregelen voor. De Vlaamse Regering wil hier op inspelen en werkte een relanceplan voor de private en sociale huurmarkt uit. Een aantal elementen uit het relanceplan vereisen een regelgevende aanpassing. Dit ontwerpbesluit bevat die aanpassingen. Daarnaast zijn er ook nog een aantal wijzigingen aangebracht aan het BVR van 27 maart 2020 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 (hierna het BVR van 27 maart 2020) en aan het BVR van 3 april 2020 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 (hierna het BVR van 3 april 2020).

1. Wijzigingen m.b.t. private huur

Twee elementen uit het relanceplan vereisen regelgevende aanpassingen.

- De termijn van een principieel akkoord voor het verkrijgen van een huurwaarborglening wordt verlengd met drie maanden, aangezien de private huurmarkt geblokkeerd was tijdens de beperkende coronamaatregelen en het voor gezinnen en alleenstaanden die op zoek waren naar een private huurwoning dus quasi onmogelijk was om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten.
- Er wordt een specifieke regeling uitgewerkt voor de ontruiming van studentenverblijven, gehuurd door buitenlandse studenten. Het is immers mogelijk dat deze door de beperkende coronamaatregelen op het einde van de huurovereenkomst niet in België geraken om hun studentenverblijf te ontruimen.

Daarnaast wordt een uitbreiding voorgesteld voor het toestaan van het uitstel van betaling als het inkomen van de personen die een huurwaarborglening hebben, gedaald is door de Coronacrisis. Het BVR van 3 april 2020 bepaalde dat de kredietgever tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'coronavirus') moet aanvaarden als uitzonderlijk geval om een uitstel van betaling toe te staan. Met dit voorstel wordt die bepaling uitgebreid naar eenieder die aantoonbaar dat zijn inkomen is gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus.

2. Wijzigingen m.b.t. sociale huur

Hoewel inschrijvingen als kandidaat-huurder mogelijk bleven tijdens de beperkende coronamaatregelen, was dat echter niet voor iedereen evident wanneer de balie van de sociale verhuurder gesloten was. Nochtans is een tijdige inschrijving voor een sociale woning in een aantal gevallen een voorwaarde om bepaalde rechten te behouden of te bekomen. Zo denken we aan het verkrijgen van huursubsidie, huurpremie, voorrang op sociale woning bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring...

Bepaalde kandidaat-huurders hebben zich niet of niet correct kunnen inschrijven (bv. handtekening vergeten op het inschrijvingsformulier, laattijdig ingeschreven omdat het besluit onbewoonbaarverklaring te laat werd ontvangen door problemen met de postbedeling, de papieren inschrijving niet rond gekregen).

Om tegemoet te komen aan deze problemen worden de hiernavolgende termijnen waarbinnen een persoon zich als kandidaat-huurder moet inschrijven, verlengd met drie maanden:

- De termijn om te kunnen genieten van de uitzondering van de onroerende bezitsvoorwaarde. Artikel 3, § 4, eerste lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de woning die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en waarvan de ontruiming noodzakelijk is, niet meetelt voor de onroerende bezitsvoorwaarde. Na de toewijzing van een sociale huurwoning, dient de huurder wel binnen het jaar na de toewijzing te voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Als daar gegronde redenen voor zijn kan de verhuurder de termijn verlengen.
- De termijn om te kunnen genieten van de voorrang, vermeld in het artikel 19, eerste lid, 5° en 6°, van het Kaderbesluit Sociale Huur. Artikel 19, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de voorrang (5°) alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal dat het onroerend goed of roerend goed waarin hij woont niet hoofdzakelijk voor wonen is bestemd, heeft ingeschreven. Artikel 19, vierde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat dat de

voorrang (6°) alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven.

Het BVR van 3 april 2020 wijzigde reeds de termijnen van inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de huursubsidie en huurpremie:

- De termijn waarbinnen de aanvrager van een huursubsidie zich moet inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkgebied zich uitstrekt tot de gemeente waarin de conforme woning van de aanvrager gelegen is, werd verlengd van negen maanden naar twaalf maanden (artikel 5, § 1/1, eerste lid, BVR huursubsidie – artikel 13 BVR 3 april 2020).
- De termijn waarbinnen de begunstigde van een huursubsidie zich bij verhuizing buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij opnieuw moet inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, werd verlengd van negen maanden naar twaalf maanden (artikel 12, laatste lid, 3°, BVR huursubsidie – artikel 16 BVR 3 april 2020).
- De termijn waarbinnen de begunstigde van een huurpremie zich bij verhuizing buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij opnieuw moet inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, werd verlengd van negen maanden naar twaalf maanden (artikel 2, achtste lid, BVR huurpremie – artikel 17 BVR 3 april 2020).

Daarnaast wordt er een uitbreiding voorgesteld voor de versoepelde huurprijsherziening als het inkomen van sociale huurders gedaald is door de Coronacrisis.

Het BVR van 27 maart 2020 maakte het mogelijk om een huurprijsherziening te vragen wegens een verminderd inkomen op basis van één maand inkomensverlies van 20%. Deze mogelijkheid werd opengesteld voor huurders die konden 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. De verhuurder kan volgens de versoepelde regeling nagaan of het huidige inkomen (één maand, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden) minstens 20% lager ligt dan het referentie-inkomen. In de normale procedure wordt het huidige inkomen berekend op de drie laatste maanden voorafgaand aan de toepassing.

Op zijn vroegst na drie maanden kan de verhuurder aan de huurder vragen het bewijs te leveren dat hij nog steeds 20% minder verdient. 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.

Deze afwijkende regeling (voor 'huidige inkomen' kijken naar één maand i.p.v. drie maanden) was gebaseerd op het toepassingsgebied van de premie van de Vlaamse overheid voor tijdelijk werklozen ten gevolge van Corona inzake elektriciteit, gas en water, maar wordt met dit voorstel uitgebreid naar eenieder die aantoont dat zijn inkomen is gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus.

3. Wijzigingen m.b.t. bijzondere sociale leningen

Momenteel kan een ontlener betalingsuitstel aanvragen bij de VMSW of het VWF als zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen die werden genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020. Ontleners die werden getroffen door het coronavirus of als ze tot de risicogroep behoren en hierdoor in ziekteverlof moesten gaan, kwamen echter niet in aanmerking voor betalingsuitstel. Daarom wordt deze regeling nu ook doorgetrokken naar deze groep ontleners. Belangrijk daarbij is dat ook zal moeten worden aangetoond dat hun inkomsten zijn gedaald. Afhankelijk van het statuut van de werknemer of het type verzekering dat een

werkgever heeft afgesloten, zal men immers kunnen genieten voor een bepaald periode van een gewaarborgd inkomen.

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

Gezinnen en alleenstaanden met bescheiden inkomsten kunnen voor de betaling van de huurwaarborg beroep doen op de huurwaarborglening (aan te vragen bij het Vlaams Woningfonds – zie het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening). Om meer zekerheid te bieden dat zij effectief een huurwaarborglening zullen krijgen eens zij een woning hebben gevonden, kunnen gezinnen en alleenstaanden een principiële akkoord van het Vlaams Woningfonds vragen. Dit principiële akkoord is in principe drie maanden geldig. Omdat de huurmarkt tijdens de beperkende coronamaatregelen stil lag, kan deze periode al voorbij zijn vooraleer de zoektocht naar een woning kan verder gezet worden. Daarom wordt de termijn van het principiële akkoord, dat verkregen werd vóór of tijdens de beperkende coronamaatregelen, verlengd met 3 maanden.

Artikel 3

Bij studentenhuurovereenkomsten met buitenlandse studenten kan een specifieke problematiek ontstaan: buitenlandse studenten zijn vaak naar hun thuisland teruggekeerd omwille van de coronacrisis. In bepaalde gevallen zullen zij op het einde van de huurovereenkomst (bv. juni 2020) nog niet kunnen terugkeren naar België en daardoor niet aan hun teruggaveverplichting kunnen voldoen. Voor de verhuurder is het wel belangrijk dat het studentenverblijf ontruimd is op het ogenblik dat het nieuwe academiejaar start, zodat het studentenverblijf ter beschikking gesteld kan worden aan een nieuwe huurder.

Omwille van de uitzonderlijke omstandigheden krijgen verhuurders daarom de mogelijkheid om het studentenverblijf zelf te ontruimen indien de student op het einde van de huurovereenkomst het goed niet teruggeeft. Om misbruik te vermijden wordt deze mogelijkheid als volgt omkaderd:

- De procedure is enkel van toepassing op studentenhuurovereenkomsten die vallen onder titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet (dus niet op huurovereenkomsten waarbij de student het studentenverblijf tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt).
- De procedure is enkel van toepassing op studentenhuurovereenkomsten waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet in België heeft. Het is immers de verwachting dat huurders-studenten die hun hoofdverblijfplaats wel in België hebben, hun studentenverblijf op het einde van de huurovereenkomst wel zullen kunnen ontruimen. Er kan dan de gewone procedure toegepast worden en er is geen reden om de uitzonderingsprocedure toe te passen.
- De procedure is enkel van toepassing op studentenhuurovereenkomsten die ten laatste op de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, zoals bepaald door de Vlaamse Regering (d.i. 17 juli 2020), eindigen. De Vlaamse Regering heeft op basis van het coronanooddecreet immers enkel de mogelijkheid om afwijkingen uit te werken tijdens de periode van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid.
- De verhuurder informeert bij de buitenlandse student via een aangetekende zending of een e-mail met ontvangstbevestiging of hij/zij op het einde van het contract het studentenverblijf zal ontruimen. Daarbij maakt de verhuurder gebruik van het postadres of mailadres, vermeld op de studentenhuurovereenkomst of het postadres of mailadres dat de student nadien aan de verhuurder heeft meegedeeld.

- In de communicatie met de buitenlandse student kondigt de verhuurder aan dat hij het studentenverblijf zal ontruimen na verloop van 1 maand na het einde van de studentenhurovereenkomst en de inboedel gedurende 3 maanden zal stockeren.
- De buitenlandse student kan binnen de termijn van 3 maanden zijn inboedel terugkrijgen van de verhuurder. Vraagt de buitenlandse student binnen deze termijn de inboedel niet terug, kan de verhuurder erover beschikken.
- De verhuurder kan geen kosten aanrekenen voor de ontruiming van het studentenverblijf en voor de stockage van de inboedel. Aangezien het 'slechts' over een studentenverblijf gaat, zal de ontruimingskost immers eerder beperkt zijn.

Artikel 4

Met dit artikel wordt een afwijkende maatregel genomen m.b.t. artikel 3, §4, eerste lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dat artikel bepaalt dat de woning die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en waarvan de ontruiming noodzakelijk is, niet meetelt voor de onroerende bezitsvoorwaarde. Met dit voorstel wordt de maximale termijn verlengd met drie maanden als de woning onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard voor of tijdens de coronaviusmaatregelen. (Zie algemene toelichting – 2.)

Artikel 5

Met deze artikelen worden afwijkende maatregelen genomen m.b.t. resp. artikel 19, derde en vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Die artikelen bepalen een maximale termijn waarbinnen een persoon moet zijn ingeschreven om te kunnen genieten van bepaalde voorrang. Met dit voorstel wordt de maximale termijn verlengd met drie maanden als vastgesteld werd voor of tijdens de coronaviusmaatregelen dat de woning niet hoofdzakelijk bestemd was voor wonen (art. 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode) of als de woning in die periode onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard. (Zie algemene toelichting – 2.)

Artikel 6

Met dit artikel wordt de afwijkende maatregel die was genomen in het BVR van 27 maart 2020 wat betreft de huurprijs herziening van de sociale huurprijs, aangepast. De afwijkende regeling (voor 'huidige inkomen' kijken naar één maand i.p.v. drie maanden) wordt uitgebreid naar eenieder die aantoon dat zijn inkomen is gedaald als gevolg van de coronaviusmaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus. (Zie algemene toelichting – 2.)

Artikel 7

Met dit artikel wordt de afwijkende maatregel die was genomen in het BVR van 3 april 2020 wat betreft het betalingsuitstel voor sociale ontleners, aangepast. De afwijkende regeling (betalingsuitstel voor ontleners van wie het inkomen gedaald was als gevolg van de coronaviusmaatregelen) wordt uitgebreid naar ontleners die als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus een verlaging van het inkomen hebben.

Artikel 8

Met dit artikel wordt de maatregel die was genomen in het BVR van 3 april 2020 wat betreft het betalingsuitstel voor de personen die een huurwaarborglening hebben gesloten, aangevuld. De maatregel dat tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'coronavirus') moet aanvaard worden als uitzonderlijk geval om een uitstel van betaling te verlenen, wordt uitgebreid zodat elke daling van het inkomen als gevolg van de coronaviusmaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus in aanmerking worden genomen als uitzonderlijk geval om een betalingsuitstel toe te staan.

Artikel 9

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 m.b.t. de huurwaarborglening, de sociale huur en de bijzondere sociale leningen 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.

Artikel 10

Dit artikel behoeft geen commentaar.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Artikel 2 en 8 van het ontwerpbesluit

Deze artikelen bevatten tijdelijke wijzigingen aan de huurwaarborglening en hebben geen budgettaire impact. Enerzijds worden de mogelijkheden om betalingsuitstel toe te staan, uitgebreid, maar aangezien het over renteloze leningen gaat, heeft het toestaan van betalingsuitstel geen impact op de rente-inkomsten van het Vlaamse Gewest. Anderzijds wordt de termijn waarbinnen het principiële akkoord geldt, verlengd. Hiervan zou zelfs gezegd kunnen worden dat de budgettaire impact positief is: de gelden zullen in het kader van de huurwaarborglening immers pas later ter beschikking worden gesteld aan de huurder waardoor er door het Vlaamse Gewest geen rente op betaald moet worden.

Artikel 6 van het ontwerpbesluit

Dit artikel breidt de maatregel die was genomen met het BVR van 27 maart 2020 uit. Die maatregel 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, was 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'). De uitbreiding bestaat erin dat eenieder die aantoonde dat zijn inkomen is gedaald als gevolg van de coronamaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus van deze gunstmaatregel kan genieten.

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 7 van het ontwerpbesluit

Deze regeling zal er voor zorgen dat meer ontleners van een bijzondere sociale lening in aanmerking zullen komen voor het betalingsuitstel dat werd bepaald in artikel 8 van het BVR van 3 april 2020. Daarvan werd de budgettaire impact toen geraamd op ca 9 miljoen euro. Het valt echter niet in te schatten hoeveel ontleners er extra in aanmerking zullen komen voor deze regeling. Er wordt vanuit gegaan dat het aantal beperkt zal blijven en zal worden opgevangen binnen het budget dat werd voorzien.

Advies van de Inspectie van Financiën (hierna: de Inspectie):

Het advies van de Inspectie van Financiën is gegeven op 4 mei 2020 en is gunstig. Er dient begrotingsakkoord te worden ingewonnen.

De Inspectie is in het algemeen van oordeel dat de voorgestelde maatregelen weloverwogen en proportioneel zijn.

De Inspectie vraagt toelichting over het relanceplan voor de private en sociale huurmarkt. Het relanceplan bevat maatregelen over de heropstart van de activiteiten op de private en sociale huurmarkt: er worden specifieke veiligheidsmaatregelen opgelegd bij contacten tussen huurder en verhuurder, bezichtigingen, maatregelen voor de inrichting van kantoren,... Daarnaast bevat het plan een aantal richtlijnen voor sociale verhuurders om bij de toepassing van het sociaal huurstelsel rekening te houden met de gevolgen van het coronavirus op de specifieke doelgroep. Het relanceplan zal breed gecommuniceerd worden via de stakeholders en de communicatiekanalen van de Vlaamse overheid.

De Inspectie stelt vast de verlenging van de termijnen om rechten te doen gelden, ook tot gevolg hebben dat de initiële termijn reeds was verstreken vooraleer de coronavirusmaatregelen van toepassing waren maar dat de betrokkene desondanks alsnog zijn/haar rechten kan doen gelden door de voorgestelde termijnverlenging. Dat is inderdaad mogelijk maar aangezien het in het voordeel is van de persoon die zich wil inschrijven of de kandidaat-huurder, vormt dat geen bezwaar. Verder wijst de Inspectie op een verschil tussen de toelichting in de nota aan de Vlaamse Regering en artikel 2 van het ontwerp. Dat verschil is weggewerkt en de nota is in overeenstemming gebracht met het ontwerp.

Het begrotingsakkoord werd gegeven op xx xxxxx 2020.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen;
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