

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 het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Met dit besluit wenst de minister van Wonen voor het Vlaamse woonbeleid maatregelen te nemen die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad moeten temperen. De toepassing van de maatregelen wordt afhankelijk gemaakt van de fase waarin de coronapandemie zich bevindt: groen, geel, oranje of rood. De minister bepaalt welke fase van de coronapandemie van toepassing is.

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 bijhorende uitvoeringsbesluiten.

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 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.

Bij besluit van 8 mei 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen die de relance van de private en de sociale huurmarkt na de beperkende coronamaatregelen moeten ondersteunen.

Bij besluit van 19 juni 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen die betrekking hebben op de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen.

Bij besluit van 3 juli 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen voor de behandelingstermijnen van de beoordelingscommissie van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 en de bijzondere sociale leningen ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen.

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.

In de periode maart – juni nam de Vlaamse Regering voor het Vlaamse woonbeleid maatregelen die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad moesten temperen (zie hiervoor de besluiten opgesomd onder 1, B). De maatregelen zaten verspreid over verschillende besluiten, hetgeen te verklaren is doordat telkens moest worden ingespeeld op de snel wijzigende omstandigheden.

De maatregelen uit de verschillende besluiten waren enerzijds gebaseerd op het nooddecreet van 20 maart 2020 (decreet over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid), op basis waarvan het Vlaams Parlement aan de Vlaamse Regering de tijdelijke bevoegdheid toekende om af te wijken van decretale bepalingen. Anderzijds waren deze maatregelen gebaseerd op de algemene en bijzondere uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering.

Met de ervaring en kennis die werd verworven in de periode maart – juni is het mogelijk om de noodzakelijke maatregelen te bundelen in één uitvoeringsbesluit en te werken met een gedifferentieerd pakket van maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid, dat rekening houdt met de mate van verspreiding van het coronavirus in de Vlaamse samenleving. Er wordt daarvoor gewerkt met kleurencodes. Met elke kleurencode hangt een pakket van maatregelen samen. De minister

bepaalt welke kleurencode er van toepassing is (waarbij een kleurencode kan vastgesteld worden voor het hele grondgebied van het Vlaamse Gewest of voor een deel daarvan).

De maatregelen in dit nieuwe uitvoeringsbesluit situeren zich opnieuw op twee niveaus. Enerzijds gaat het over afwijkingen op decretale bepalingen. Deze zullen enkel uitwerking kunnen krijgen indien het Vlaams Parlement opnieuw de bevoegdheid daarvoor toekent aan de Vlaamse Regering en deze maatregelen zijn voorbehouden voor het geval waarin het coronavirus opnieuw sterk aanwezig is. Anderzijds bevat het ontwerpbesluit maatregelen die de Vlaamse Regering kan nemen op basis van haar algemene en bijzondere uitvoeringsbevoegdheid. Deze maatregelen zijn dus niet afhankelijk van een voorafgaandelijk initiatief van het Vlaams Parlement.

Het gaat daarbij over:

- Maatregelen voor de private huur:
 - o versoepeling van de procedure verlenging huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden
 - o versoepelde ontruimingsmogelijkheden bij de beëindiging van studentenhuurovereenkomsten met buitenlandse studenten
 - o kwijtschelding van de kosten voor het verbruik van energie en water bij studentenhuurovereenkomsten
- Maatregelen voor de sociale huur:
 - o huurovereenkomst van zes maanden met gezinnen of alleenstaanden die in een noodsituatie verkeren
 - o verlenging van de termijn om te kunnen genieten van de uitzondering op de onroerende bezitsvoorwaarde
 - o verlenging van de reglementair bepaalde reactietermijn bij de actualisering van de inschrijvingsregisters
 - o verlenging termijn voor kandidaat-huurders om te reageren op een aanbod van een sociale huurwoning
 - o verlenging van de termijn om te kunnen genieten van de voorrang, vermeld in het artikel 19, eerste lid, 5° en 6°, van het Kaderbesluit Sociale Huur
 - o verlenging van de termijn voor verhaal tegen een beslissing van de verhuurder
 - o verlenging van de termijn van 1 jaar om te voldoen aan de taalkennisvereiste
- Maatregelen voor de sociale koop
 - o verlenging van de reglementair bepaalde reactietermijn bij actualisering van de inschrijvingsregisters
- Maatregelen voor het woningkwaliteitsbeleid
 - o verlenging van de behandelingstermijn tot afgifte van conformiteitsattesten
 - o verlenging van de behandelingstermijn bij beroepen tegen besluiten van de burgemeester waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard
 - o mogelijkheid om de versoepelde toepassing van de minimale kwaliteitsvereisten inzake winteropvang toe te passen
- Sociale verhuurkantoren
 - o afwijking op het betalingsritme van de werkingssubsidies in 2021
- Vlaamse huursubsidie
 - o afwijkingen op de bewoningsverplichting en de datum van het besluit tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring
 - o verlenging van de termijn voor inschrijving bij een domiciliemaatschappij
 - o verlenging van de termijn om een aanvraag in te dienen
 - o verlenging van de termijn om beroep in te dienen tegen een beslissing of het stilzitten van het agentschap
 - o verlenging van de termijn van opgeschorte uitbetaling die leidt tot de stopzetting van de huursubsidie
 - o verlenging van de termijn om te kunnen spreken van een transitwoning
- Vlaamse huurpremie

- Verlenging van de termijn voor verhuizingen buiten het werkingsgebied van de domiciliemaatschappij
- verlenging van de termijn om beroep in te dienen tegen een beslissing of het stilzitten van het agentschap
- verlenging van de termijn van opgeschorte uitbetaling die leidt tot de stopzetting van de huurpremie
- Vlaamse renovatiepremie
 - facturen mogen op de aanvraagdatum ouder zijn dan twee jaar, maar niet dateren van voor 15 maart 2018
 - verlenging van de periode waarbinnen aanvragen ouder mogen zijn dan twee jaar (overkoepelende renovatiepremie + uitdovende renovatiepremie)
- Verzekering gewaarborgd wonen
 - verlenging van de termijn voor indiening van de aanvraag
 - verlenging van de termijn om beroep in te dienen tegen een beslissing of het stilzitten van het agentschap
- Bijzondere sociale leningen
 - kosteloos uitstel van betaling voor maximaal zes maanden
- Huurwaarborgleningen
 - kosteloos uitstel van betaling voor maximaal zes maanden
- Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen
 - verlenging termijn voor verhoogde tegemoetkoming aan OCMW's
- Procedurebesluit Wonen
 - afwijking op de adviestertermijn voor uitvoeringsdossiers en 'foto' bij de organisatie van een beoordelingscommissie

Hoofdstukken 2 t.e.m. 7 bevatten afwijkingen of wijzigingen van de individuele BVR's (en, in voorkomend geval, van decretale bepalingen, onder voorbehoud van de vaststelling van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid) die de bovenstaande thema's regelen. Hoofdstuk 8 bevat de spiegelbepalingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die vanaf 1 januari 2021 van kracht wordt.

B. ONDERSTEUNING DOOR HET AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN EN DE VMSW

De maatregelen uit dit ontwerpbesluit worden verder verduidelijkt ten behoeve van de betrokken actoren in een protocol voor de werking van de woningmarkt tijdens de coronaviruspandemie, dat werd opgesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW.

C. TOELICHTING BIJ ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Definities en fasen van de coronaviruspandemie

Artikel 1.

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

Artikel 2.

Met dit artikel stelt de Vlaamse Regering verschillende fasen van de coronaviruspandemie vast, gekenmerkt door een kleurcode: groen, geel, oranje en rood. Elk van die fasen kan van toepassing zijn voor het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest, of voor een duidelijk afgebakend deelgebied.

Dit besluit koppelt aan elke fase een reeks maatregelen op het vlak van het Vlaamse woonbeleid. Tenzij anders vermeld treden de maatregelen in werking bij de overgang naar de fase in kwestie en houden ze op uitwerking te hebben op de dag na de beëindiging van de fase in kwestie.

De Vlaamse minister van Wonen zal bepalen in welke fase de coronaviruspandemie zich bevindt en, in voorkomend geval, voor welk duidelijk afgebakend deelgebied, de fase van toepassing is. De maatregelen die samenhangen met een bepaalde kleurcode treden in werking op de datum van de bekendmaking van het ministerieel besluit tot vaststelling van die kleurcode in het Belgisch Staatsblad.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW zullen via hun websites en in hun communicatie alle stakeholders en burgers informeren over de beslissing van de minister en over elke overgang naar een andere fase van de coronaviruspandemie.

Hoofdstuk 2. Private huur

In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen op het vlak van de private huur genomen. De maatregelen hebben met elkaar gemeen dat ze pas van toepassing worden als de Vlaamse Regering opnieuw de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vaststelt. Zoals gezegd veronderstelt dit dat de Vlaamse decreetgever daartoe eerst die mogelijkheid heeft voorzien.

Artikel 3.

Dit artikel verduidelijkt dat artikelen 4 t.e.m. 6 enkel van toepassing worden als de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid opnieuw wordt vastgesteld.

Artikel 4.

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

Nadat de huurder een verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden heeft gevraagd, moeten hij en de verhuurder daarover tot een akkoord komen. Daarbij is het gelet op de uitzonderlijke omstandigheden nodig dat beide partijen de nodige flexibiliteit aan de dag leggen.

Artikel 5.

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 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 of als de huurovereenkomst was gesloten voor het eerste semester, op het ogenblik van de aanvang van het tweede semester, 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 als 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. Dan kan de gewone procedure toegepast worden en is er geen reden om de uitzonderingsprocedure toe te passen.
- De procedure is enkel van toepassing op studentenhuurovereenkomsten die eindigen tijdens een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid ingevolge de uitbraak van het coronavirus (COVID-19), zoals bepaald door de Vlaamse Regering krachtens het Nooddecreet van 20 maart 2020. De Vlaamse Regering heeft immers enkel de mogelijkheid om afwijkingen uit te werken tijdens de periode van een 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 dat wordt vermeld in 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 het einde van de studentenhuurovereenkomst 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 6.

Als de Nationale Veiligheidsraad de bevolking verplicht om één woonplaats te kiezen, is de kans reëel dat veel kotstudenten ervoor kiezen om thuis te verblijven. Daardoor blijven heel wat koten leegstaan en worden er geen kosten gemaakt voor energie en water. Bij studentenhuisvesting is het echter niet ongebruikelijk dat de energie- en waterkosten via een maandelijks forfait worden aangerekend – dus zonder link met de werkelijke kosten. In tegenstelling tot bij huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder is het bij studentenhuurovereenkomsten niet mogelijk om de omzetting naar werkelijke kosten te vragen, waardoor – ingeval de verhuurder dit niet vrijwillig kwijtscheldt – deze forfaits buiten proportie zijn. Daarnaast zijn er ook studenten wiens kosten en lasten in de huurprijs zelf verrekend zijn.

Om te vermijden dat studenten moeten betalen voor kosten die niet zijn gemaakt, wordt bepaald dat de niet-gemaakte kosten voor energie en water niet verschuldigd zijn voor de periode waarin ze geen gebruik hebben gemaakt van het studentenverblijf, op voorwaarde dat ze de verhuurder daarvan tijdig op de hoogte hebben gebracht.

De kwijtschelding raakt aan het eigendomsrecht van de verhuurders, maar is gerechtvaardigd gelet op het algemeen belang dat hiermee wordt gediend. De maatregel wil namelijk vermijden dat studenten en/of hun ouders in financiële moeilijkheden terechtkomen, doordat zij hebben moeten betalen voor kosten die eigenlijk niet zijn gemaakt, maar tegelijkertijd wel een inkomensverlies hebben geleden door de coronamaatregelen. Bovendien moet worden benadrukt dat het gaat om kosten die niet zijn gemaakt en bijgevolg ook niet ten laste vallen van de verhuurder. De inbreuk op het eigendomsrecht is dan ook beperkt.

De kwijtschelding geldt alleen voor de gevallen waarin de student het studentenverblijf heeft verlaten doordat hij wordt verplicht een vaste verblijfplaats te kiezen. Zodra de verplichting wordt opgeheven, worden de kosten weer verschuldigd. Om van de kwijtschelding te genieten is de student verplicht om binnen tien werkdagen nadat de verplichting tot het kiezen van een vaste verblijfplaats wordt afgekondigd, de verhuurder op de hoogte te brengen van het feit dat hij het studentenverblijf heeft verlaten. Die kennisgeving gebeurt via een aangetekende brief of via e-mail met ontvangstbevestiging.

Artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurprijs bij studentenhuurovereenkomst een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed, als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven. Dit artikel biedt de mogelijkheid om ofwel alle kosten en lasten op te nemen in de huurprijs, ofwel de kosten en lasten voor de vier voormelde posten afzonderlijk aan te rekenen, ofwel een deel van de kosten en lasten in de huurprijs te steken en een ander deel apart aan te rekenen. Indien die posten of enkele ervan afzonderlijk worden aangerekend, kan worden gewerkt met een maandelijks voorschot en een jaarlijkse afrekening of met een vast bedrag (een forfait). Daarbij is het mogelijk dat er voor de posten die afzonderlijk mogen worden aangerekend, één bedrag is bepaald, waarbij in de huurovereenkomst niet is bepaald hoe dat bedrag wordt verdeeld over die apart aangerekende kosten.

Als er gewerkt wordt met een maandelijks voorschot en een jaarlijkse afrekening, zal de student alleen zijn werkelijk verbruik betalen. In dat geval is het niet nodig om een bijzondere regeling inzake kwijtschelding uit te werken. Indien de kosten voor het verbruik van water en/of energie daarentegen in de huurprijs zijn opgenomen of via vaste bedragen worden aangerekend, is een dergelijke regeling aangewezen. Vandaar wordt uitdrukkelijk bepaald dat deze regeling niet van toepassing is indien alleen de werkelijke verbruikskosten worden aangerekend.

Het uitgangspunt is dat ongeacht de samenstelling van de kosten, de kosten voor water en energie worden kwijtgescholden en desgevallend moeten worden terugbetaald. Er wordt een regeling uitgewerkt om dat bedrag te bepalen. Dit wordt voor de verschillende hypothesen als volgt uitgewerkt.

- a) Kosten voor het verbruik van energie en water worden apart aangerekend via een forfait en dat bedrag wordt in de huurovereenkomst duidelijk afgescheiden van de andere kosten die desgevallend afzonderlijk worden aangerekend

Het maandelijks forfait staat vast. Het wordt pro rata temporis kwijtgescholden en kan worden teruggevorderd.

- b) Kosten voor het verbruik van energie en water worden apart aangerekend via een forfait, maar dat forfait omdat ook andere kosten zonder dat de huurovereenkomst een verdeling voorziet

De maandelijks kosten voor het verbruik van energie en water worden berekend als 10% van het totaalbedrag van de huurprijs en de apart aangerekende kosten. Het wordt pro rata temporis kwijtgescholden en kan worden teruggevorderd.

- c) Kosten voor het verbruik van energie en water worden niet apart aangerekend en zijn opgenomen in de huurprijs

Zie oplossing onder b).

- d) Kosten voor het verbruik van energie zijn in de huurprijs opgenomen, terwijl de kost voor het verbruik van water apart wordt aangerekend

De maandelijkse kosten voor het verbruik van energie wordt berekend als 5% van het totaalbedrag van de huurprijs en de apart aangerekende kosten. Het wordt pro rata temporis kwijtgescholden en kan worden teruggevorderd.

- e) Kosten voor het verbruik van water zijn in de huurprijs opgenomen, terwijl de kost voor het verbruik van energie apart wordt aangerekend

De maandelijkse kosten voor het verbruik van water wordt berekend als 5% van het totaalbedrag van de huurprijs en apart aangerekende kosten. Het wordt pro rata temporis kwijtgescholden en kan worden teruggevorderd.

Eens de kosten voor het verbruik van water en energie voor de periode waarin de student het studentenverblijf heeft verlaten, zijn vastgelegd, kan de huurder beslissen om de reeds betaalde kosten terug te vorderen. Conform artikel 1235, eerste lid BW kan namelijk hetgeen betaald is zonder verschuldigd te zijn, worden teruggevorderd. Op grond daarvan kunnen huurders de reeds betaalde bedragen terugvorderen.

Het Burgerlijk Wetboek voorziet bij huurovereenkomsten een bijzondere regeling voor het terugvorderen van onverschuldigde kosten. Artikel 1728quater BW bepaalt dat de huurder zijn verzoek om terugbetaling aan de verhuurder moet verzenden met een ter post aangetekende brief. Het verzoek kan uitsluitend betrekking hebben voor bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart na verloop van één jaar, te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling (art. 2273, tweede lid BW).

Deze bepalingen zijn echter niet voldoende afgestemd op de bijzondere regeling uit dit ontwerpbesluit. In de eerste plaats is de termijn waarbinnen de huurder het verzoek moet instellen te ruim. Het is aangewezen om het verzoek tot terugvordering dan ook uiterlijk twee maanden na het einde van het studentenhuurcontract in te dienen.

In de tweede plaats is de vereiste om het verzoek per aangetekende brief te verzenden, in deze situatie te formalistisch. Er wordt daarom bepaald dat het verzoek tot terugvordering door de huurder ook geldig is wanneer hij deze doet per mail (hij vraagt om bewijsredenen best wel een ontvangstbevestiging en een leesbevestiging).

Om te vermijden dat verhuurders wachten tot op het einde van de studentenhuurovereenkomst om het bedrag te verrekenen of terug te betalen, wordt een betalingstermijn voorzien. Die bedraagt 14 kalenderdagen te rekenen vanaf de dag waarop de verhuurder het verzoek tot terugvordering heeft ontvangen.

Hoofdstuk 3. Sociale huur

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

Artikel 7.

Tijdens fase rood zullen sociale verhuurders tijdelijk rechtstreeks of via een intermediaire instelling alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren ten gevolge van de coronamaatregelen, opvang kunnen verlenen. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan gezinnen die uit hun woning moeten vertrekken maar nog niet in een nieuwe woning kunnen. Als het gaat om de rechtstreekse verhuring, zullen de verhuurders een huurovereenkomst van zes maanden kunnen sluiten met de betrokken alleenstaande of het gezin. Deze huurovereenkomst valt onder titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Als de huurovereenkomst eindigt tijdens fase rood, wordt de huurovereenkomst op verzoek van de huurder verlengd met zes maanden. Deze verlengingen kunnen gebeuren zolang fase rood aanhoudt.

De verhuring via een intermediaire instelling is de verhuring buiten het sociaal huurstelsel met als doel de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren (artikel 55bis, eerste lid,

2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur). In principe mag een sociale verhuurder niet meer dan 1 % van het patrimonium buiten het sociaal huurstelsel verhuren. Er zijn in artikel 55quinquies van het Kaderbesluit Sociale Huur een aantal verhuringen opgenomen die echter niet meegerekend moeten worden voor het percentage. Met dit artikel wordt een geval toegevoegd, met name de verhuringen op basis van artikel 55bis, eerste lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur in het kader van de opvang van alleenstaanden of gezinnen in een noodsituatie ten gevolge van het van toepassing zijn van fase rood. Na de beëindiging van fase rood herneemt de 1%-regel opnieuw zijn volle werking. Indien een verhuurder dus tijdelijk boven de 1% gaat, zal hij zich na de beëindiging van fase rood opnieuw moeten conformeren aan de 1%-regel. In de huurovereenkomsten met een intermediaire instelling moet dus de mogelijkheid om deze te beëindigen na de beëindiging van fase rood ingebouwd worden. De verhuurder die volgens deze specifieke regels huurovereenkomsten sluit buiten het sociaal huurstelsel, moet dat voorafgaand aan het sluiten van die huurovereenkomst aan de toezichthouder melden, zodat deze dat kan opvolgen.

Artikel 8.

Artikel 3, § 4, eerste lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt namelijk 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.

Hoewel kandidaat-huurders zich tijdens fase rood kunnen blijven inschrijven, is het niet altijd haalbaar dat dat binnen een bepaalde termijn kan gebeuren. Tijdens fase rood kan de postbedeling verstoord zijn. Nochtans is een tijdige inschrijving voor een sociale huurwoning in een aantal gevallen een cruciale voorwaarde om bepaalde rechten te behouden of te verwerven. Om van de uitzondering op de onroerende bezitsvoorwaarde te kunnen genieten, dient de kandidaat-huurder zich binnen de reglementair bepaalde termijn in te schrijven. Zo ook om in aanmerking te komen voor de voorrang bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Om te vermijden dat door het laattijdig ontvangen van bepaalde documenten de termijn niet gehaald zou worden, wordt de termijn waarbinnen een persoon zich als kandidaat-huurder moet inschrijven, verlengd tot 30 kalenderdagen na de beëindiging van fase rood.

Artikel 9.

Artikel 8 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de inschrijvingsregisters minstens in elk oneven jaar moeten worden geactualiseerd. De volgende actualisering is bijgevolg in 2021. Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood kan zijn impact hebben op het actualiseringsproces, waardoor kandidaat-huurders met woonnood geschrapt zouden worden uit het inschrijvingsregister.

Om aan dat probleem tegemoet te komen, wordt de volgende regeling bepaald:

- Als het kantoor van de sociale verhuurder in een gebied ligt waarvoor fase rood geldt, stelt de verhuurder de tweejaarlijkse actualisering uit tot na beëindiging van fase rood.
- Als een actualisering lopend is op het moment dat het kantoor van de sociale verhuurder in een rode fase terecht komt of als de kandidaat-huurder in een gebied woont waarvoor fase rood geldt, start een nieuwe reactietermijn vanaf het tijdstip van de beëindiging van fase rood.

Artikel 10.

Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood kan het de kandidaat-huurder bemoeilijken om tijdig te kunnen reageren op een aanbod. Als fase rood geldt voor het gebied waar de kandidaat-huurder woont, zal de termijn worden verlengd tot 15 kalenderdagen na het beëindigen van fase rood. Voor de toewijzing van de woning in kwestie zal de kandidaat-huurder mogelijkerwijze niet meer in aanmerking komen. Het toewijzingsproces van die woning zal immers wel verdergezet kunnen worden door de sociale verhuurder. Maar deze bepaling zorgt er voor dat de niet tijdige reactie van de kandidaat-huurder niet zal worden aangerekend voor de schrappingsgrond, tenzij de kandidaat-huurder ook niet reageert binnen de verlengde termijn.

Artikel 11.

Artikel 19, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de voorrang alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal dat het roerend of onroerend goed waarin hij woont niet hoofdzakelijk voor wonen is bestemd, heeft ingeschreven. Artikel 19, vierde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de voorrang alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven.

Hoewel kandidaat-huurders zich tijdens fase rood kunnen blijven inschrijven, is het niet altijd haalbaar dat dat binnen een bepaalde termijn kan gebeuren. Tijdens fase rood kan de postbedeling verstoord zijn. Nochtans is een tijdige inschrijving voor een sociale huurwoning in een aantal gevallen een cruciale voorwaarde om bepaalde rechten te behouden of te verwerven. Om van de uitzondering op de onroerende bezitsvoorwaarde te kunnen genieten, dient de kandidaat-huurder zich binnen de reglementair bepaalde termijn in te schrijven. Zo ook om in aanmerking te komen voor de voorrang bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring of bij vaststelling van een constructie die niet geschikt is voor wonen. Om te vermijden dat door het laattijdig ontvangen van bepaalde documenten de termijn niet gehaald zou worden, wordt de termijn waarbinnen een persoon zich als kandidaat-huurder moet inschrijven, verlengd tot 30 kalenderdagen na de beëindiging van fase rood.

Artikel 12.

Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood in het gebied waar de kandidaat-huurder woont of waar het kantoor van de verhuurder ligt, kan het de kandidaat-huurder bemoeilijken om tijdig een verhaal in te dienen bij de toezichthouder tegen een beslissing van een verhuurder. Om aan die moeilijkheid tegemoet te komen, wordt de termijn verlengd tot dertig kalenderdagen na het beëindigen van fase rood van het gebied waar fase rood het langste geldt.

Artikel 13.

De huurder moet voldoen aan de taalkennisvereiste 1 jaar nadat hij huurder is geworden. Huurders krijgen een uitstel van 1 jaar als de verhuurder bij controle vaststelt dat de huurder de opleiding nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden omwille van o.a. medische redenen of omdat een gepaste opleiding niet tijdig beschikbaar was. Met dit artikel wordt bepaald dat als de huurder woont in een gebied waarvoor fase rood geldt, de verhuurder dat eveneens moet beschouwen als een reden voor uitstel. Uitstel is uiteraard geen afstel. Als men woont in een gebied waar fase rood geldt, zal het minder evident zijn om de Nederlandse taal aan te leren. Niet alleen zullen de lessen mogelijk niet worden gegeven, ook het op eigen houtje leren van de Nederlandse taal zal bemoeilijkt worden daar ook het sociaal leven (sportclubs, horeca,...) beperkingen worden opgelegd.

Hoofdstuk 4. Sociale koop

In het hierna volgende artikel wordt een maatregel op het vlak van de sociale koop genomen.

Artikel 14.

Artikel 5, §2, eerste lid, van bijlagen I en II van het Overdrachtenbesluit bepaalt dat de inschrijvingsregisters minstens in elk oneven jaar moeten worden geactualiseerd. De volgende actualisering is bijgevolg in 2021. Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood kan zijn impact hebben op het actualiseringsproces, waardoor kandidaat-kopers geschrapt zouden worden uit het inschrijvingsregister.

Om aan dat probleem tegemoet te komen, wordt de volgende regeling bepaald:

- Als het kantoor van de sociale huisvestingsmaatschappij in een gebied ligt waarvoor fase rood geldt, stelt de verkoper de tweejaarlijkse actualisering uit tot na beëindiging van fase rood.

- Als een actualisering lopend is op het moment dat het kantoor van de sociale huisvestingsmaatschappij in een rode fase terecht komt of als de kandidaat-koper in een gebied woont waarvoor fase rood geldt, start een nieuwe reactietermijn vanaf het tijdstip van de beëindiging van fase rood.

Hoofdstuk 5. Woningkwaliteitsbewaking

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

Artikel 15.

Dit artikel is enkel van toepassing als de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid opnieuw wordt vastgesteld (cf. algemene toelichting).

Met dit artikel worden voor fasen geel, oranje en rood 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 de burgemeester vaststelt dat het conformiteitsonderzoek niet veilig kan doorgaan omwille van het risico op besmetting, vangt een nieuwe behandelingstermijn van 60 dagen aan bij de overgang naar fase groen. De vaststelling door de burgemeester impliceert een expliciete beslissing waarover wordt gecommuniceerd.

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 de gewestelijk ambtenaar vaststelt dat het conformiteitsonderzoek niet veilig kan doorgaan omwille van het risico op besmetting, vangt een nieuwe behandelingstermijn van 60 dagen aan bij de overgang naar fase groen. De vaststelling door de gewestelijk ambtenaar impliceert een expliciete beslissing waarover wordt gecommuniceerd.

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. Ten slotte 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 16.

Dit artikel is enkel van toepassing als de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid opnieuw wordt vastgesteld (cf. algemene toelichting).

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 het agentschap tijdens fase geel, oranje of rood vaststelt dat het onderzoek ter plaatse niet veilig kan doorgaan omwille van het risico op besmetting, vangt een nieuwe behandelingstermijn van drie maanden aan bij de overgang naar fase groen. De vaststelling door het agentschap impliceert een expliciete beslissing waarover wordt gecommuniceerd.

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 fase geel, oranje en rood kan de hoorzitting vervangen worden door een schriftelijk hoorrecht.

Artikel 17.

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 fase rood worden afgeweken van de woningkwaliteitsnormen voor kamers en zelfstandige woningen. Om de mogelijkheden voor opvang van dak- en thuislozen uit te breiden wordt de afwijkingmogelijkheid ingesteld van de start van fase rood tot dertig kalenderdagen na de beëindiging van fase rood, zonder beperking inzake maximale duur.

Hoofdstuk 6. Tegemoetkomingen en waarborgen

Dit hoofdstuk bevat een aantal maatregelen voor verschillende Vlaamse tegemoetkomingen en waarborgen.

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 woonbehoefte huurders.

Artikel 18.

Om in aanmerking te komen voor een Vlaamse huursubsidie moeten woonbehoefte 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 tijdens fasen geel, oranje of rood 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 wordt het mogelijk om wél aan deze voorwaarde te voldoen.

Als uit een gemotiveerd verzoek om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren blijkt dat er sprake is van ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's, is het aangewezen om ondanks de coronamaatregelen 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 de huurder voor diens verhuisbeweging en de aanvraag van een huursubsidie niet afhankelijk te maken van de planning van dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende verderzetting van de procedure om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, wordt het de huurder mogelijk gemaakt om de aanvraag voor de huursubsidie meteen na de verhuis in te dienen op basis van het gemotiveerd verzoek dat werd ingediend terwijl de huurder nog de hoofdverblijfplaats had in de verlaten woning. Als in een later stadium het besluit wordt uitgevaardigd om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, dan zal de datum hiervan worden gelijkgesteld met de datum waarop het gemotiveerd verzoek werd ingediend. Zodoende voldoet de huurder langs die weg aan de gestelde voorwaarde de hoofdverblijfplaats te hebben in een woning op het ogenblik dat die woning bij besluit ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard werd.

Na de overgang naar fase groen zou zich uitzonderlijk de situatie kunnen voordoen dat er een inhaalbeweging gedaan moet worden inzake vaststellingen ter plaatse. Gesteld dat de termijn hiervan meer dan drie maanden in beslag neemt, wordt uitgegaan van het vermoeden dat het gemotiveerd verzoek om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, gegrond is en kan de aangevraagde huursubsidie worden goedgekeurd op basis van louter het gemotiveerd verzoek.

Artikel 19.

De aanvrager van een Vlaamse huursubsidie moet zich uiterlijk negen maanden na de aanvraagdatum inschrijven bij een domiciliemaatschappij. Omwille van de coronamaatregelen tijdens fase rood zal het niet altijd mogelijk zijn om deze inschrijving tijdig in orde te krijgen. Om die reden wordt de termijn voor de aanvrager die gevat is door fase rood, opgeschort voor de duurtijd van fase rood en dit tot na de beëindiging van fase rood. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Artikel 20.

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

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

Bij de beoordeling van premie-aanvragen 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 coronamaatregelen tijdens fase rood 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 die reden wordt de termijn voor de aanvrager die gevat is door fase rood, opgeschort voor de duurtijd van fase rood en dit tot na de beëindiging van fase rood. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de woning te verlaten, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Artikel 21.

Conform artikel 7 van het BVR van 2 februari 2007 kan de premie-aanvrager 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 fasen geel, oranje en rood zijn beroepen via elektronische weg (via e-mail, zonder vereiste van digitale handtekening) daarom ontvankelijk.

Voorts wordt tijdens fase rood toegestaan dat beroepen buiten de termijn van twee maanden vanaf het betekenen van de beslissing of vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing betekend moet worden, worden ingediend. Dergelijke beroepen zullen als ontvankelijk beschouwd worden.

Artikel 22.

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 (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen [artikel 20](#)), wordt als gevolg van de coronavirusmaatregelen tijdens fase rood ook hier de termijn opgeschort voor de duurtijd van fase rood en dit tot na de beëindiging van fase rood. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving terug in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Afdeling 2. Vlaamse huurpremie

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 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

Artikel 23.

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 aanvrager 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 tijdens fase rood de termijn van negen maanden verlengd met de duurtijd van fase rood voor verhuizingen buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij. Ook na opheffing van fase rood behoudt de aanvrager deze verlenging van duurtijd. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving terug in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Artikel 24.

Conform artikel 6 van het BVR van 4 mei 2012 kan de premie-aanvrager 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 fasen geel, oranje en rood zijn beroepen via elektronische weg (via e-mail, zonder vereiste van digitale handtekening) daarom ontvankelijk.

Voorts wordt tijdens fase rood toegestaan dat beroepen buiten de termijn van twee maanden vanaf het betekenen van de beslissing of vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing betekend moet worden, worden ingediend. Dergelijke beroepen zullen als ontvankelijk beschouwd worden.

Artikel 25.

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 (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen [artikel 23](#)), wordt als gevolg van de coronavirusmaatregelen ook hier de termijn verlengd met de duurtijd van fase rood. Ook na opheffing van fase rood behoudt de aanvrager deze verlenging van duurtijd. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving terug in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Afdeling 3. Vlaamse renovatiepremie

In het hierna volgende artikel 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 26.

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.

De Vlaamse minister van Wonen wordt gemachtigd om de periode waarbinnen aanvragen worden ingediend op basis van facturen die ouder zijn dan twee, te verlengen tot een latere einddatum in de loop van 2021. Vereist is dat op 1 januari 2021 fase rood van toepassing is.

Met betrekking tot de uitdovende renovatiepremie wordt de minister gemachtigd om de mogelijkheid om een tweede aanvraag in te dienen meer dan twee jaar na de aanvraagdatum van de eerste

aanvraag te verlengen voor aanvragen ingediend voor een door hem te bepalen einddatum in 2021. Vereist is ook hier dat op 1 januari 2021 fase rood van toepassing is.

Afdeling 4. 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 27.

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 tijdens de duurtijd van fase rood opgeschort tot de dag die volgt op de beëindiging van fase rood.

Artikel 28.

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 tijdens fasen geel, oranje en rood 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 fase rood wordt de beroepstermijn opgeschort. Ze begint opnieuw te lopen op de dag die volgt op de beëindiging van fase rood.

Afdeling 5. Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen

Artikel 29.

Het besluit van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen bepaalt dat huurachterstanden die ontstaan zijn na 1 april 2020 in aanmerking komen voor een begeleidingsovereenkomst. Ook betalingsachterstanden als gevolg van de coronacrisis moeten worden opgevangen. Om deze instroom aan begeleidingsovereenkomsten op te vangen, wordt het tussenkomstpercentage bij de start van de begeleidingsovereenkomst tijdens fasen geel, oranje en rood opgetrokken van 25% naar 45%. Door het percentage van tussenkomst bij de start van de begeleiding te verhogen en bij beëindiging te verlagen, wordt de budgettaire last die op de schouders van de OCMW's terecht komt, getemperd. Op die manier kan voor gezinnen en alleenstaanden die ingevolge inkomensverlies als gevolg van de coronavirusmaatregelen niet meer in staat zijn om hun huur tijdig te betalen, een tussenkomst worden verleend en een spreiding van betaling worden bekomen. Het OCMW kan de partijen bijeenbrengen en de onderhandelingen opstarten. Sinds 1 juni 2020 kunnen de tegemoetkomingen door het Fonds worden toegekend. Het OCMW beslist autonoom of het al dan niet een beroep doet op het Fonds.

De verhoogde tegemoetkoming bij de start van de begeleiding omwille van het coronavirus bestond al tot 1 oktober 2020. Het is niet wenselijk een tussenperiode te creëren waarin een lagere

tegemoetkoming moet worden uitgekeerd. Daarom bepaalt het ontwerp dat de verhoogde tegemoetkoming ook geldt voor de periode vanaf 1 oktober 2020 tot het bepalen van een fase door de minister.

Hoofdstuk 7. Behandelingstermijnen bij bijeenkomsten van de beoordelingscommissie

In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen op het vlak van de beoordelingscommissie in de zin van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 genomen.

Artikel 30.

De VMSW kan tijdens fase rood de beoordelingscommissie bijeenroepen. In dat geval gelden afwijkende termijnen voor de advisering van uitvoeringsdossiers ([artikel 31](#)) en voor de 'foto' van de status van de verrichtingen met het oog op hun opname in de kortetermijnplanning ([artikel 32](#)).

Artikel 31.

De VMSW adviseert uitvoeringsdossiers in principe binnen een termijn van dertig kalenderdagen. Als tijdens fase rood een beoordelingscommissie wordt bijeengeroepen, wordt de adviestermijn van de VMSW ingekort naar veertien kalenderdagen.

Artikel 32.

Om in aanmerking te komen voor opname in de kortetermijnplanning moeten bouw- en investeringsverrichtingen in principe principieel vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning op de vijfenveertigste kalenderdag voor de beoordelingscommissie. Dan neemt de VMSW namelijk een foto van de status van de verrichtingen. Als tijdens fase rood een beoordelingscommissie wordt bijeengeroepen, neemt de VMSW de foto op de zevende kalenderdag voor de beoordelingscommissie.

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2020

Afdeling 1. Sociale huur

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

Artikel 33.

Tijdens fase rood zullen sociale verhuurders tijdelijk rechtstreeks of via een intermediaire instelling alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren ten gevolge van de coronamaatregelen, opvang kunnen verlenen. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan gezinnen die uit hun woning moeten vertrekken maar nog niet in een nieuwe woning kunnen. Als het gaat om de rechtstreekse verhuring, zullen de verhuurders een huurovereenkomst van zes maanden kunnen sluiten met de betrokken alleenstaande of het gezin. Deze huurovereenkomst valt onder titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Als de huurovereenkomst eindigt tijdens fase rood, wordt de huurovereenkomst op verzoek van de huurder verlengd met zes maanden. Deze verlengingen kunnen gebeuren zolang fase rood aanhoudt.

De verhuring via een intermediaire instelling is de verhuring buiten het sociaal huurstelsel met als doeleinde de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren (artikel 6.71, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). In principe mag een sociale verhuurder niet meer dan 1 % van het patrimonium buiten het sociaal huurstelsel verhuren. Er zijn in artikel 6.74 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een aantal verhuringen opgenomen die echter niet meegerekend moeten worden voor het percentage. Met dit artikel wordt een geval toegevoegd, met name de verhuringen op basis van artikel 6.71, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het kader van de opvang van alleenstaanden of gezinnen in een noodsituatie ten gevolge van het van toepassing zijn van fase rood. Na de beëindiging van fase rood herneemt de 1%-regel opnieuw zijn volle werking. Indien een verhuurder dus tijdelijk boven de 1% gaat, zal hij zich na de

beëindiging van fase rood opnieuw moeten conformeren aan de 1%-regel. In de huurovereenkomsten met een intermediaire instelling moet dus de mogelijkheid om deze te beëindigen na de beëindiging van fase rood ingebouwd worden. De verhuurder die volgens deze specifieke regels huurovereenkomsten sluit buiten het sociaal huurstelsel, moet dat voorafgaand aan het sluiten van die huurovereenkomst aan de toezichthouder melden, zodat deze dat kan opvolgen.

Artikel 34.

Artikel 6.14, tweede lid, 1^o, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt namelijk 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.

Hoewel kandidaat-huurders zich tijdens fase rood kunnen blijven inschrijven, is het niet altijd haalbaar dat dat binnen een bepaalde termijn kan gebeuren. Tijdens fase rood kan de postbedeling verstoord zijn. Nochtans is een tijdige inschrijving voor een sociale huurwoning in een aantal gevallen een cruciale voorwaarde om bepaalde rechten te behouden of te verwerven. Om van de uitzondering op de onroerende bezitsvoorwaarde te kunnen genieten, dient de kandidaat-huurder zich binnen de reglementair bepaalde termijn in te schrijven. Zo ook om in aanmerking te komen voor de voorrang bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Om te vermijden dat door het laattijdig ontvangen van bepaalde documenten de termijn niet gehaald zou worden, wordt de termijn waarbinnen een persoon zich als kandidaat-huurder moet inschrijven, verlengd tot 30 kalenderdagen na de beëindiging van fase rood.

Artikel 35.

Artikel 6.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de inschrijvingsregisters minstens in elk oneven jaar moeten worden geactualiseerd. De volgende actualisering is bijgevolg in 2021. Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood kan zijn impact hebben op het actualiseringsproces, waardoor kandidaat-huurders met woonnood geschrapt zouden worden uit het inschrijvingsregister.

Om aan dat probleem tegemoet te komen, wordt de volgende regeling bepaald:

- Als het kantoor van de sociale verhuurder in een gebied ligt waarvoor fase rood geldt, stelt de verhuurder de tweejaarlijkse actualisering uit tot na beëindiging van fase rood.
- Als een actualisering lopend is op het moment dat het kantoor van de sociale verhuurder in een rode fase terecht komt of als de kandidaat-huurder in een gebied woont waarvoor fase rood geldt, start een nieuwe reactietermijn vanaf het tijdstip van de beëindiging van fase rood.

Artikel 36.

Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood kan het de kandidaat-huurder bemoeilijken om tijdig te kunnen reageren op een aanbod. Als fase rood geldt voor het gebied waar de kandidaat-huurder woont, zal de termijn worden verlengd tot 15 kalenderdagen na het beëindigen van fase rood. Voor de toewijzing van de woning in kwestie zal de kandidaat-huurder mogelijkerwijze niet meer in aanmerking komen. Het toewijzingsproces van die woning zal immers wel verdergezet worden. Maar deze bepaling zorgt er voor dat de niet tijdige reactie van de kandidaat-huurder niet zal worden aangerekend voor de schrappingsgrond, tenzij de kandidaat-huurder ook niet reageert binnen de verlengde termijn.

Artikel 37.

Artikel 6.19, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de voorrang alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal dat het roerend of onroerend goed waarin hij woont niet hoofdzakelijk voor wonen is bestemd, heeft ingeschreven. Artikel 6.19, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de voorrang alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven.

Hoewel kandidaat-huurders zich tijdens fase rood kunnen blijven inschrijven, is het niet altijd haalbaar dat dat binnen een bepaalde termijn kan gebeuren. Tijdens fase rood kan de postbedeling verstoord zijn. Nochtans is een tijdige inschrijving voor een sociale huurwoning in een aantal gevallen een cruciale voorwaarde om bepaalde rechten te behouden of te verwerven. Om van de uitzondering op de onroerende bezitsvoorwaarde te kunnen genieten, dient de kandidaat-huurder zich binnen de reglementair bepaalde termijn in te schrijven. Zo ook om in aanmerking te komen voor de voorrang bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring of bij vaststelling van een constructie die niet geschikt is voor wonen. Om te vermijden dat door het laattijdig ontvangen van bepaalde documenten de termijn niet gehaald zou worden, wordt de termijn waarbinnen een persoon zich als kandidaat-huurder moet inschrijven, verlengd tot 30 kalenderdagen na de beëindiging van fase rood.

Artikel 38.

Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood in het gebied waar de kandidaat-huurder woont of waar het kantoor van de verhuurder ligt, kan het de kandidaat-huurder bemoeilijken om tijdig een verhaal in te dienen bij de toezichthouder tegen een beslissing van een verhuurder. Om aan die moeilijkheid tegemoet te komen, wordt de termijn verlengd tot dertig kalenderdagen na het beëindigen van fase rood van het gebied waar fase rood het langste geldt.

Artikel 39.

De huurder moet voldoen aan de taalkennisvereiste 1 jaar nadat hij huurder is geworden. Huurders krijgen een uitstel van 1 jaar als de verhuurder bij controle vaststelt dat de huurder de opleiding nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden omwille van o.a. medische redenen of omdat een gepaste opleiding niet tijdig beschikbaar was. Met dit artikel wordt bepaald dat als de huurder woont in een gebied waarvoor fase rood geldt, de verhuurder dat eveneens moet beschouwen als een reden voor uitstel. Uitstel is uiteraard geen afstel. Als men woont in een gebied waar fase rood geldt, zal het minder evident zijn om de Nederlandse taal aan te leren. Niet alleen zullen de lessen mogelijk niet worden gegeven, ook het op eigen houtje leren van de Nederlandse taal zal bemoeilijkt worden daar ook het sociaal leven (sportclubs, horeca,...) beperkingen worden opgelegd.

Afdeling 2. Sociale koop

Artikel 40.

Artikel 5, §2, van bijlage 22 en 23 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de inschrijvingsregisters minstens in elk oneven jaar moeten worden geactualiseerd. De volgende actualisering is bijgevolg in 2021. Een eventueel verstoorde postbedeling tijdens fase rood kan zijn impact hebben op het actualiseringsproces, waardoor kandidaat-kopers geschrapt zouden worden uit het inschrijvingsregister.

Om aan dat probleem tegemoet te komen, wordt de volgende regeling bepaald:

- Als het kantoor van de sociale huisvestingsmaatschappij in een gebied ligt waarvoor fase rood geldt, stelt de verkoper de tweejaarlijkse actualisering uit tot na beëindiging van fase rood.
- Als een actualisering lopend is op het moment dat het kantoor van de sociale huisvestingsmaatschappij in een rode fase terecht komt of als de kandidaat-koper in een gebied woont waarvoor fase rood geldt, start een nieuwe reactietermijn vanaf het tijdstip van de beëindiging van fase rood.

Afdeling 3. Woningkwaliteitsbeleid

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

Artikel 41.

Dit artikel is enkel van toepassing als de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid opnieuw wordt vastgesteld (cf. algemene toelichting).

Met dit artikel worden voor fasen geel, oranje en rood een aantal wijzigingen aangebracht aan de procedure voor de aanvraag van een conformiteitsattest met toepassing van artikel 3.6, §1, eerste lid, (procedure bij de burgemeester), en artikel 3.7, §2, (procedure "tweede opinie" bij Wonen-Vlaanderen) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 de burgemeester vaststelt dat het conformiteitsonderzoek niet veilig kan doorgaan omwille van het risico op besmetting, vangt een nieuwe behandelingstermijn van 60 dagen aan bij de overgang naar fase groen. De vaststelling door de burgemeester impliceert een expliciete beslissing waarover wordt gecommuniceerd.

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 de gewestelijk ambtenaar vaststelt dat het conformiteitsonderzoek niet veilig kan doorgaan omwille van het risico op besmetting, vangt een nieuwe behandelingstermijn van 60 dagen aan bij de overgang naar fase groen. De vaststelling door de gewestelijk ambtenaar impliceert een expliciete beslissing waarover wordt gecommuniceerd.

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. Ten slotte 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 42.

Dit artikel is enkel van toepassing als de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid opnieuw wordt vastgesteld (cf. algemene toelichting).

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 het agentschap tijdens fase geel, oranje of rood vaststelt dat het onderzoek ter plaatse niet veilig kan doorgaan omwille van het risico op besmetting, vangt een nieuwe behandelingstermijn van drie

maanden aan bij de overgang naar fase groen. De vaststelling door het agentschap impliceert een expliciete beslissing waarover wordt gecommuniceerd.

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 fase geel, oranje en rood kan de hoorzitting vervangen worden door een schriftelijk hoorrecht.

Artikel 43.

Conform artikel 3.2, §5, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan voor de verhuur van sociale huurwoningen buiten het sociale huurstelsel met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens fase rood worden afgeweken van de woningkwaliteitsnormen voor kamers en zelfstandige woningen. Om de mogelijkheden voor opvang van dak- en thuislozen uit te breiden wordt de afwijkingmogelijkheid ingesteld van de start van fase rood tot dertig kalenderdagen na de beëindiging van fase rood, zonder beperking inzake maximale duur.

Afdeling 4. Sociale verhuurkantoren

Door de coronavirusmaatregelen kunnen mensen terechtkomen 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 betalingsachterstanden 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.

Het hierna volgende artikel bevat maatregelen om de liquiditeitspositie van de sociale verhuurkantoren te ondersteunen door een afwijking op het betalingsritme van de werkingssubsidies.

Artikel 44.

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 2021 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, wordt begin 2021 uitbetaald. Een tweede voorschot van 50% van het toegestane maximumbedrag zal bij het begin van de tweede viermaandelijke periode worden uitbetaald. Het derde voorschot vervalt.

Afdeling 5. Tegemoetkomingen, leningen en waarborgen

Dit hoofdstuk voorziet in een aantal maatregelen voor verschillende Vlaamse tegemoetkomingen, leningen en waarborgen.

Onderafdeling 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 artikel 5.163 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 45.

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 tijdens fasen geel, oranje of rood 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 wordt het mogelijk om wél aan deze voorwaarde te voldoen.

Als uit een gemotiveerd verzoek om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond 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 de huurder voor diens verhuisbeweging en de aanvraag van een huursubsidie niet afhankelijk te maken van de planning van dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende verderzetting van de procedure om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, wordt het de huurder mogelijk gemaakt om de aanvraag voor de huursubsidie meteen na de verhuis in te dienen op basis van het gemotiveerd verzoek dat werd ingediend terwijl de huurder nog de hoofdverblijfplaats had in de verlaten woning. Als in een later stadium het besluit wordt uitgevaardigd om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, dan zal de datum hiervan worden gelijkgesteld met de datum waarop het gemotiveerd verzoek werd ingediend. Zodoende voldoet de huurder langs die weg aan de gestelde voorwaarde de hoofdverblijfplaats te hebben in een woning op het ogenblik dat die woning bij besluit ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard werd.

Na de overgang naar fase groen zou zich uitzonderlijk de situatie kunnen voordoen dat er een inhaalbeweging gedaan moet worden inzake vaststellingen ter plaatse. Gesteld dat de termijn hiervan meer dan drie maanden in beslag neemt, wordt uitgegaan van het vermoeden dat het gemotiveerd verzoek om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, gegrond is en kan de aangevraagde huursubsidie worden goedgekeurd op basis van louter het gemotiveerd verzoek.

Artikel 46.

De aanvrager van een Vlaamse huursubsidie moet zich uiterlijk negen maanden na de aanvraagdatum inschrijven bij een domiciliemaatschappij. Omwille van de coronavirusmaatregelen tijdens fase rood zal het niet altijd mogelijk zijn om deze inschrijving tijdig in orde te krijgen. Om die reden wordt de termijn voor de aanvrager die gevat is door fase rood, opgeschort voor de duurtijd van fase rood en dit tot na de beëindiging van fase rood. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Artikel 47.

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

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

Bij de beoordeling van premie-aanvragen 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 tijdens fase rood 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 die reden wordt de termijn voor de aanvrager die gevat is door fase rood, opgeschort voor de duurtijd van fase rood en dit tot na de beëindiging van fase rood. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de woning te verlaten, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Artikel 48.

Conform artikel 5.169 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de premie-aanvrager 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 fasen geel, oranje en rood zijn beroepen via elektronische weg (via e-mail, zonder vereiste van digitale handtekening) daarom ontvankelijk.

Voorts wordt tijdens fase rood toegestaan dat beroepen buiten de termijn van twee maanden vanaf het betekenen van de beslissing of vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing betekend moet worden, worden ingediend. Dergelijke beroepen zullen als ontvankelijk beschouwd worden.

Artikel 49.

Conform artikel 5.174 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen [artikel 46](#)), wordt als gevolg van de coronavirusmaatregelen tijdens fase rood ook hier de termijn opgeschort voor de duurtijd van fase rood en dit tot na de beëindiging van fase rood. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving terug in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Onderafdeling 2. Vlaamse huurpremie

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 artikel 5.176 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 50.

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 aanvrager 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 tijdens fase rood de termijn van negen maanden verlengd met de duurtijd van fase rood voor verhuizingen buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij. Ook na opheffing van fase rood behoudt de aanvrager deze verlenging van duurtijd. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving terug in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Artikel 51.

Conform artikel 5.181 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de premie-aanvrager 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 fasen geel, oranje en rood zijn beroepen via elektronische weg (via e-mail, zonder vereiste van digitale handtekening) daarom ontvankelijk.

Voorts wordt tijdens fase rood toegestaan dat beroepen buiten de termijn van twee maanden vanaf het betekenen van de beslissing of vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing betekend moet worden, worden ingediend. Dergelijke beroepen zullen als ontvankelijk beschouwd worden.

Artikel 52.

Conform artikel 5.184 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen [artikel 50](#)), wordt als gevolg van de coronavirusmaatregelen ook hier de termijn verlengd met de duurtijd van fase rood. Ook na opheffing van fase rood behoudt de aanvrager deze verlenging van duurtijd. Als de aanvrager bijvoorbeeld bij het ingaan van fase rood nog over één maand tijd beschikte om de inschrijving terug in orde te brengen, dan zal hij meteen na opheffing van fase rood nog steeds over die ene maand beschikken.

Onderafdeling 3. Vlaamse renovatiepremie

In het hierna volgende artikel worden een aantal maatregelen op het vlak van de Vlaamse renovatiepremie genomen. Meer in het bijzonder gaat het om de overkoepelende renovatiepremie volgens artikel 5.186 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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, vermeld in artikel 7.41 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 53.

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.

De Vlaamse minister van Wonen wordt gemachtigd om de periode waarbinnen aanvragen worden ingediend op basis van facturen die ouder zijn dan twee, te verlengen tot een latere einddatum in de loop van 2021. Vereist is dat op 1 januari 2021 fase rood van toepassing is.

Met betrekking tot de uitdovende renovatiepremie wordt de minister gemachtigd om de mogelijkheid om een tweede aanvraag in te dienen meer dan twee jaar na de aanvraagdatum van de eerste aanvraag te verlengen voor aanvragen ingediend voor een door hem te bepalen einddatum in 2021. Vereist is ook hier dat op 1 januari 2021 fase rood van toepassing is.

Onderafdeling 4. Verzekering gewaarborgd wonen

In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen genomen op het vlak van de Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen volgens artikel 5.152 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 54.

Aanvragen voor een verzekering gewaarborgd wonen moeten in de regel binnen een jaar vanaf de eerste kapitaalsopname ingediend worden. Conform artikel 5.154 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 tijdens de duurtijd van fase rood opgeschort tot de dag die volgt op de beëindiging van fase rood.

Artikel 55.

Conform artikel 5.157, §5, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 tijdens fasen geel, oranje en rood 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 fase rood wordt de beroepstermijn opgeschort. Ze begint opnieuw te lopen op de dag die volgt op de beëindiging van fase rood.

Onderafdeling 5. Fonds ter bestrijding van Uithuiszettingen

Artikel 56.

Artikel 5.33 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de tegemoetkoming aan het OCMW voor het geval het OCMW op basis van een begeleidingsovereenkomst een huurder met huurachterstanden begeleidt. Ook betalingsachterstanden als gevolg van de coronacrisis moeten worden opgevangen. Om deze instroom aan begeleidingsovereenkomsten op te vangen, wordt het tussenkomstpercentage bij de start van de begeleidingsovereenkomst tijdens fasen geel, oranje en rood opgetrokken van 25% naar 45%. Door het percentage van tussenkomst bij de start van de begeleiding te verhogen en bij beëindiging te verlagen, wordt de budgettaire last die op de schouders van de OCMW's terecht komt, getemperd. Op die manier kan voor gezinnen en alleenstaanden die ingevolge inkomensverlies als gevolg van de coronavirusmaatregelen niet meer in staat zijn om hun huur tijdig te betalen, een tussenkomst worden verleend en een spreiding van betaling worden bekomen. Het OCMW kan de partijen bijeenbrengen en de onderhandelingen opstarten. Sinds 1 juni 2020 kunnen de tegemoetkomingen door het Fonds worden toegekend. Het OCMW beslist autonoom of het al dan niet een beroep doet op het Fonds.

Onderafdeling 6. Bijzondere sociale leningen

Artikel 57.

Momenteel kan een sociale ontlenaar betalingsuitstel krijgen van de VMSW of het VWF op basis van een regeling die werd uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering 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. Deze regeling werd achteraf nog bijgestuurd via het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2020. Op 31 december 2020 loopt dit mechanisme van betalingsuitstel af en is er dus nood aan een nieuwe regeling om de gevolgen van de coronacrisis op te vangen.

Daarom wordt een voorstel geformuleerd dat verder bouwt op de huidige regeling en die dan kan worden aangevraagd door de ontleners met ingang vanaf 1 januari 2021. Concreet zal een sociale ontlenaar vanaf 1 januari 2021 betalingsuitstel kunnen aanvragen bij de kredietgever voor een periode van zes maanden als hij kan aantonen dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus. Daarna kan deze periode met telkens drie maanden worden verlengd als de ontlenaar kan aantonen dat zijn inkomsten nog steeds een negatieve impact kennen als gevolg van de coronavirusmaatregelen.

Onderafdeling 7. Huurwaarborgleningen

Artikel 58.

Momenteel kan een ontlenaar van een huurwaarborglening betalingsuitstel krijgen van het VWF op basis van een regeling die werd uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering 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. Op 31 december 2020 loopt dit mechanisme van betalingsuitstel echter af en is er dus nood aan een nieuwe regeling om de mogelijke gevolgen van de coronacrisis op te vangen.

Daarom wordt een voorstel geformuleerd dat verder bouwt op de huidige regeling en die dan kan worden aangevraagd door de ontleners met ingang vanaf 1 januari 2021. Concreet zal een ontlenaar van een huurwaarborglening vanaf 1 januari 2021 betalingsuitstel kunnen aanvragen bij de kredietgever voor een periode van zes maanden als hij kan aantonen dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus. Daarna kan deze periode met telkens drie maanden worden verlengd als de ontlenaar kan aantonen dat zijn inkomsten nog steeds een negatieve impact kennen als gevolg van de coronavirusmaatregelen.

Afdeling 6. Behandelingstermijnen bij bijeenkomsten van de beoordelingscommissie

In de hierna volgende artikelen worden een aantal maatregelen genomen op het vlak van de beoordelingscommissie, vermeld in artikel 4.32 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 59.

De VMSW kan tijdens fase rood de beoordelingscommissie bijeenroepen. In dat geval gelden afwijkende termijnen voor de advisering van uitvoeringsdossiers ([artikel 60](#)) en voor de 'foto' van de status van de verrichtingen met het oog op hun opname in de kortetermijnplanning ([artikel 61](#)).

Artikel 60.

De VMSW adviseert uitvoeringsdossiers in principe binnen een termijn van dertig kalenderdagen. Als tijdens fase rood een beoordelingscommissie wordt bijeengeroepen, wordt de adviestermijn van de VMSW ingekort naar veertien kalenderdagen.

Artikel 61.

Om in aanmerking te komen voor opname in de kortetermijnplanning moeten bouw- en investeringsverrichtingen in principe principieel vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning op de vijfenveertigste kalenderdag voor de beoordelingscommissie. Dan neemt de VMSW namelijk een foto van de status van de verrichtingen. Als tijdens fase rood een beoordelingscommissie wordt bijeengeroepen, neemt de VMSW de foto op de zevende kalenderdag voor de beoordelingscommissie.

Hoofdstuk 9. Slotbepalingen

Artikel 62 en 63.

De specifieke coronamaatregelen met betrekking tot de coronacrisis worden in dit ontwerpbesluit opgenomen en kunnen dus opgeheven worden in enerzijds het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019 en anderzijds het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 64.

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

De artikelen van hoofdstuk 8 wijzigen het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021; het zijn de spiegelbepalingen van de artikelen uit de voorgaande hoofdstukken. Die bepalingen zullen in werking treden als dat besluit in werking treedt, nl. op 1 januari 2021.

Artikel 65.

Deze bepaling behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Maatregelen met betrekking tot het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

[Artikel 29 en 56](#) verhogen de tegemoetkoming voor het OCMW bij de start van de begeleiding van een huurder met betalingsachterstand.

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

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

Wanneer de hogere tussenkomst bij de start van de overeenkomst wordt uitbetaald, bedraagt de maximale tegemoetkoming eveneens 1.700 euro, maar wordt deze als volgt uitbetaald:

- 200 euro forfaitaire bijdrage in de werkingskost van het OCMW in het kader van het FBUH;
- max. 1.125 euro bij de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst (45% huurachterstal);
- max. 375 euro bij de stabilisatie van de woonsituatie (15% huurachterstal).

De 2^e tegemoetkoming wordt enkel uitbetaald als de stabiele woonsituatie wordt bereikt. Dit zal zeker niet in alle dossiers het geval zijn. De eerste tegemoetkoming is wel een zekere ontvangst voor het OCMW. Door de eerste tegemoetkoming te verhogen, is het OCMW dus zeker van een hogere tussenkomst.

Het Fonds kent een zeer trage opstart. Vanaf de start van het Fonds op 1 juni tot midden september werd er slechts in 27 dossiers een tegemoetkoming uitbetaald voor een bedrag van 26 keuro. Het is heel moeilijk in te schatten of en wanneer het aantal aanvragen zal stijgen.

Bij de totstandkoming van het besluit werd rekening gehouden met 3.600 à 6.000 dossiers per jaar en werd de uitgave van het Fonds geraamd van 2,71 à 6,17 miljoen euro. Op basis van het aantal reeds ontvangen dossiers kunnen we deze raming bijstellen naar 600 à 3.600 dossiers per jaar of 50 à 300 dossiers per maand.

Zonder de verhoogde tegemoetkoming geeft dit volgend resultaat voor de tegemoetkoming per dossier:

- *Dossiers met stabiele woonsituatie* op basis van een gemiddelde huurprijs van 600 euro en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 1.080,00 euro (25% +35% huurachterstal) + 200 euro (forfait) of 1.280,00 euro per dossier;
- *Dossiers zonder stabiele woonsituatie* op basis van een gemiddelde huurprijs van 600 euro en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 450,00 euro (25% huurachterstal) + 200 euro (forfait) of 650,00 euro per dossier;
- *Aandeel dossiers met stabiele woonsituatie* in de hypothese dat 60% van de begeleidingen tot een stabiele woonsituatie leidt, bedraagt de gemiddelde tegemoetkoming 1.028 euro per dossier $((6 \times 1.280) + (4 \times 650)) / 10$

Dit brengt de uitgave voor het Fonds op jaarbasis op 616 keuro à 3.700 keuro en op maandbasis op 54.400 euro à 308.400 euro.

Met de verhoogde tegemoetkoming geeft dit volgend resultaat voor de tegemoetkoming per dossier:

- *Dossiers met stabiele woonsituatie* op basis van een gemiddelde huurprijs van 600 euro en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 1.080,00 euro (45% +15% huurachterstal) + 200 euro (forfait) of 1.280,00 euro per dossier;
- *Dossiers zonder stabiele woonsituatie* op basis van een gemiddelde huurprijs van 600 euro en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 810,00 euro (45% huurachterstal) + 200 euro (forfait) of 1.010,00 euro per dossier;
- *Aandeel dossiers met stabiele woonsituatie* in de hypothese dat 60% van de begeleidingen tot een stabiele woonsituatie leidt, bedraagt de gemiddelde tegemoetkoming 1.172 euro per dossier $((6 \times 1.280) + (4 \times 1.010)) / 10$

Dit brengt de uitgave voor het Fonds op jaarbasis op 703 keuro à 4.219 keuro en op maandbasis op 58.600 euro à 351.600 euro.

Het toekennen van de verhoogde tegemoetkoming voor de fasen geel, oranje en rood zal per maand een meerkost voor de begroting inhouden van 4.200 euro à 43.200 euro.

Maatregelen ten aanzien van sociale verhuurkantoren

Artikel 44 van het ontwerpbesluit bevat maatregelen om de liquiditeitspositie van de sociale verhuurkantoren te ondersteunen, m.n. een afwijking op het betalingsritme van de werkingssubsidies voor 2021. Momenteel staan er acht sociale verhuurkantoren onder verhoogd financieel toezicht. Bij een tijdige uitbetaling van de subsidievoorschotten worden op korte termijn bij geen van deze sociale verhuurkantoren liquiditeitstekorten verwacht.

De afwijking op het betalingsritme van de werkingssubsidies heeft geen budgettaire impact.

Maatregelen m.b.t. de bijzondere sociale leningen

Artikel 57 van het ontwerpbesluit bevat een maatregel om een betalingsuitstel 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.

Allereerst dient opgemerkt te worden dat over de volledige looptijd van de lening deze maatregel geen effect heeft; de looptijd van de lening wordt immers verlengd met het aantal maanden uitstel van betaling. De aflossingstabel wordt onderbroken en de maandgelden worden vooruitgeschoven. Deze maatregel heeft wel een negatieve impact op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest in 2021 omdat er in de periode van betalingsuitstel geen rente wordt aangerekend. De gevolgen van dat betalingsuitstel zonder renteaanrekening in 2021 worden in de daarop volgende jaren geleidelijk gecompenseerd, want de ontleners betalen over de resterende (verlengde) aflossingsperiode in totaal hetzelfde bedrag aan kapitaal en interest terug.

Met het BVR van 3 april 2020 werd in de mogelijkheid voorzien voor ontleners van een bijzondere sociale lening om uitstel van betaling te vragen aan de kredietgever indien de ontleners aantoont dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronamaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus. Deze ontleners kregen dan een betalingsuitstel van maximaal zes maanden waarbij geen kapitaal of interesten worden afgelost en dit tot ten laatste 31 oktober 2020. Omdat de economische gevolgen van de coronacrisis nog sterk voelbaar zijn, werd met het BVR van 19 juni 2020 de mogelijkheid om uitstel van betaling aan te vragen verlengd tot 31 december 2020. Die mogelijkheid geldt zowel voor ontleners die al eerder uitstel van betaling kregen als voor ontleners die dit nog niet kregen. De ontleners die al uitstel van betaling hebben gekregen, moeten daarbij wel kunnen aantonen dat hun inkomsten nog steeds zijn aangetast door de coronamaatregelen. De budgettaire impact van deze maatregel werd geraamd op ca 9 miljoen euro.

In toepassing van de bovenstaande regeling heeft de VMSW tot en met 15 augustus voor 3.397 leningen betalingsuitstel toegestaan, dat is 12,11% van de leningenportefeuille die de VMSW momenteel in beheer heeft. Voor het VWF gaat het over 2.791 leningen of 8,60% van het totaal aantal leningen in beheer. Op basis van het betalingsuitstel dat de VMSW en het VWF hebben toegekend sinds de inwerkingtreding van het BVR van 3 april 2020, zullen de rente-inkomsten in juli en augustus 2020 in totaal met 1.205 keuro en 1.216 keuro lager komen te liggen.

Deze cijfers bieden echter geen optimale basis om een budgettaire impactberekening te maken van de daling van de rente-inkomsten in 2021. Enerzijds vloeien die cijfers namelijk voort uit de algemene lockdown die werd doorgevoerd in de periode van maart – mei 2020 om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. Dit had toen een grote impact op veel werknemers, en dus ook de sociale ontleners. Anderzijds kan men momenteel vaststellen dat de economie zich aan het herstellen is en dat er in de toekomst alles aan zal worden gedaan om zo'n extreme lockdown te vermijden; al valt natuurlijk niet in te schatten hoe hard het coronavirus nog zal toeslaan in de toekomst. Concreet zal het pas mogelijk zijn om een goede inschatting te kunnen maken van de budgettaire

impact als duidelijk wordt hoeveel ontleners na 31 oktober 2020 nog in aanmerking komen voor betalingsuitstel. Voorlopig wordt de budgettaire impact ingeschat op ca 4,5 miljoen euro, maar dit kan bij de begrotingscontrole 2021 verder worden verfijnd en opgenomen in de begrotingen van de VMSW en het VWF.

Maatregelen m.b.t. de huurwaarborglening

Artikel 58 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.

Overige maatregelen

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

De Inspectie van Financiën verleende op 14 oktober 2020 een gunstig advies. Wel worden een aantal overwegingen geformuleerd omtrent de kleurencodes en het betalingsuitstel voor de bijzondere sociale leningen.

- De Inspectie van Financiën vraagt hoe de kleurencodes die de minister van wonen op basis van dit besluit zal vaststellen, zich verhouden tot andere indelingen van verspreiding van het coronavirus (coronabarometer of andere sectorale codes) en vraagt zo veel mogelijk te vermijden dat verschillende kleurencodes worden gehanteerd.

De stellers van dit ontwerp delen uiteraard de bezorgdheid van de Inspectie van Financiën dat de kleurencodes die gelden voor het woonbeleid voldoende afgestemd moeten worden op andere indelingen van verspreiding van het coronavirus. De minister van wonen zal, bij de uitoefening van de bevoegdheid om de kleurencode(s) vast te stellen, die hij op basis van dit besluit toebedeeld zal krijgen, rekening houden met de mate van verspreiding van het coronavirus in het Vlaamse Gewest en zal de kleurencode met voldoende zorg en voldoende onderbouwing vaststellen. Bij gewijzigde omstandigheden zal de minister er ook over moeten waken dat hij tijdig een andere kleurencode vaststelt (enerzijds bij een verbetering van de toestand om te vermijden dat de bijzondere maatregelen langer dan nodig van toepassing blijven; bij een verslechtering van de toestand om te vermijden dat de regelgeving onvoldoende rekening houdt met die situatie). Daardoor zullen de door de minister vastgestelde kleurencodes steeds in lijn liggen met andere indelingen die andere overheden hebben vastgesteld. Zoals opgenomen in het ontwerpbesluit en verduidelijkt in deze nota krijgt het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW ook de opdracht om de kleurencode en de bijhorende maatregelen voldoende ruim bekend te maken.

- De stellers van dit ontwerp geven er de voorkeur aan het betalingsuitstel voor de bijzondere sociale leningen niet aan te passen. Omwille van de uniformiteit wordt dezelfde regeling die nu van toepassing is doorgetrokken naar volgend jaar om het niet te gecompliceerd te maken. Specifiek wat betreft de bemerkingen van de Inspectie van Financiën kan nog het volgende gezegd worden.
 - De Inspectie van Financiën merkt op dat over de ganse (verlengde) looptijd van de lening hetzelfde bedrag aan interesten zal betaald worden maar dat voor 2021 mag gerekend worden op een tijdelijke maar mogelijk belangrijk ESR-effect (en een effect op de overheidsschuld) omwille van de derving van interesten (en aflossingen). Het toekennen van kosteloos betalingsuitstel zal inderdaad een negatieve impact hebben op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest in 2021 (voorlopig geraamd op 4,5 mio euro) maar het laat wel toe dat kan vermeden worden dat sociale ontleners massaal in wanbetaling gaan. Dit zou immers kunnen leiden tot een gedwongen verkoop van de

woning en dit zijn niet de beste omstandigheden om een woning van de hand te doen. De kans is dan reëel dat er effectief verliezen worden geboekt waardoor het kostenplaatje voor het Vlaamse Gewest hoger zou kunnen oplopen. In die zin valt de kostprijs van deze maatregel dan ook te verantwoorden omdat het uiteindelijk neerkomt op een “verschuiving” van de inkomstenstroom naar een ander begrotingsjaar. Deze verschuiving heeft uiteraard een kostprijs maar die zal lager liggen dan mocht er geen betalingsuitstel worden toegestaan aan de ontleners.

- De Inspectie van Financiën geeft verder aan dat wellicht hoe langer hoe moeilijker zal kunnen vastgesteld worden of een inkomstendaling al dan niet het gevolg is van de coronavirusmaatregelen. Nu spreken verschillende instellingen zich hierover uit terwijl een eenduidige aanpak is aangewezen. Daarnaast stelt IF voor dat deze bepaling gemoduleerd zou kunnen worden door bijvoorbeeld rekening te houden met de mate waarin de inkomsten van de ontleners effectief zijn gedaald.

De bijzondere sociale leningen worden beheerd door de VMSW en het VWF en daarbij is het inderdaad van belang dat elke ontleners op dezelfde manier wordt behandeld, ongeacht de kredietgever. Om ervoor te zorgen dat een bepaalde situatie al dan niet tot de toekenning van betalingsuitstel leidt bij één kredietgevers en de andere niet, wordt er daarover momenteel intern informatie uitgewisseld tussen beide organisaties. Deze problematiek zal zich in de toekomst niet meer voordoen wanneer het beheer en de toekenning van de bijzondere sociale leningen helemaal is overgedragen aan het VWF.

Wat dan de suggestie betreft over een modulering van het betalingsuitstel in functie van de effectieve daling van de inkomsten van de ontleners, kan worden opgemerkt dat dit het toekennen van betalingsuitstel complex gaat maken. Het is relatief eenvoudig voor een sociale ontleners om aan te tonen dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus, het is nog iets helemaal anders om aan te tonen hoeveel dan het gedaalde maandelijkse inkomen uiteindelijk zal bedragen. Verder valt ook niet uit te sluiten dat het inkomen van de ontleners zal fluctueren afhankelijk van het aantal dagen dat men bijvoorbeeld nog kan gaan werken. Daarom wordt ervoor gekozen om in alle omstandigheden een betalingsuitstel van zes maanden toe te kennen.

Het begrotingsakkoord werd gegeven op 19 oktober 2020.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

Artikel 29 en 56 hebben een positieve impact voor de lokale besturen, daar het Vlaamse Gewest via het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen een deel van de achterstallige huur op zich neemt, samen met de OCMW's. Het betreft een faciliterend instrument vanuit Vlaanderen ten aanzien van lokale besturen.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen;
- 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 bekend maken in het Belgisch Staatsblad;
- 3° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande protocol voor de werking van de woningmarkt tijdens de coronaviruspandemie en de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting te gelasten het protocol aan te passen wanneer dat noodzakelijk is op basis van federale maatregelen ter bestrijding van de coronaviruspandemie.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
2. Het advies van de Inspectie van Financiën
3. Het begrotingsakkoord
4. Ontwerp van protocol voor de werking van de woningmarkt tijdens de coronaviruspandemie