

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot opheffing van artikel 57 en 58 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 wenste de minister van Wonen voor het Vlaamse woonbeleid maatregelen te nemen die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad moeten temperen. Daarbij werd ook de mogelijkheid tot het aanvragen van uitstel van betaling bij bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen mogelijk. Aangezien dit uitstel van betaling zijn belang heeft verloren, wordt met dit ontwerpbesluit het geschrapt.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Deze nota kadert in het beleidsveld wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Bij besluit van 23 oktober 2020 heeft de Vlaamse Regering maatregelen genomen voor het Vlaamse woonbeleid die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad moeten temperen.

Artikel 57 voert de mogelijkheid in voor de ontlener van een bijzondere sociale lening om uitstel van betaling te bekomen als hij aantoont dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus. Artikel 58 voert dezelfde mogelijkheid in voor de ontlener van een huurwaarborglening.

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2022/69 werd op 3 maart 2022 verkregen.

Bij brief van 22 maart 2022 deelde de Raad van State mee dat hij omwille van het grote aantal adviesaanvragen geen advies zou geven over het ontwerpbesluit. Bijgevolg kan aan de adviesvereiste van de Raad van State voorbij worden gegaan na het verstrijken van de adviestermijn op 19 april 2022.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Eind 2019 ontstond er in de regio Wuhan in China een uitbraak van een nieuw coronavirus (COVID-19). Het virus verspreidde zich nadien 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.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen bundelde de Vlaamse Regering alle maatregelen op het vlak van wonen, die voordien verspreid zaten in verschillende besluiten.

Artikel 57 voert de mogelijkheid in voor de ontlener van een bijzondere sociale lening om uitstel van betaling te bekomen als hij aantoonde dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus.

Artikel 58 voert dezelfde mogelijkheid in voor de ontlener van een huurwaarborglening.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 koppelt de meeste maatregelen die erin vevat liggen, aan een fase (kleurcode) die de ernst van de epidemie weergeeft. Alleen de artikelen 57 en 58 maken die koppeling niet en er is voor deze 2 maatregelen ook geen einddatum bepaald.

Dat heeft te maken met het afgeleide karakter van betalingsproblemen die veroorzaakt zijn door economische problemen die op hun beurt voortkomen uit de coronapandemie. Men kan dergelijke maatregel van betalingsuitstel niet zomaar telkens aan- of uitzetten naargelang de kleurcode van de coronacrisis wijzigt, dat zou moeilijk communiceerbaar zijn en het gaat ook om meer uitgespreide effecten.

De grote piek van aanvragen deed zich duidelijk voor in het begin van de coronacrisis (lente 2020). Daarna viel het in de zomer van 2020 al bijna stil, om later nog een paar keer terug op te flakkeren maar nooit in dezelfde orde als bij het begin van de crisis.

Wat betreft de bijzondere sociale leningen kende het Vlaams Woningfonds (VWF) 2.743 en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) 2.845 betalingsuitstellen toe in 2020 omwille van de coronacrisis. Begin januari 2022 lopen er bij het VWF nog 11 corona-betalingsuitstellen en bij de VMSW nog 29. De maatregel is dus in de praktijk zo goed als uitgedoofd. Heel wat mensen vroegen dit betalingsuitstel aan na mediaberichten over betalingsuitstel bij de banken, die in 2020 hierover afspraken hadden gemaakt met de federale overheid. Maar die federale maatregel bestaat niet meer sinds begin 2021.

Wat betreft de huurwaarborgleningen kende in 2020 het VWF 40 betalingsuitstellen toe omwille van de coronacrisis. Begin januari lopen er bij het VWF geen corona-betalingsuitstellen meer. De maatregel is hier dus uitgedoofd.

De stellers van dit ontwerp wensen dan ook het specifieke corona-betalingsuitstel bij de bijzondere sociale leningen en de huurwaarborgleningen stop te zetten. Het beperkt aantal aanvragen kan bovendien worden opgevangen met de bestaande systemen om betalingsproblemen op te vangen.

Op basis van artikel 5.129, § 2, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelden het VWF en de VMSW een procedure vast op basis waarvan ontleners van een bijzondere sociale lening onder bepaalde voorwaarden betalingsuitstel kunnen bekomen. Het gaat dan om een klassiek betalingsuitstel waarbij de ontleners tijdelijk geen kapitaal meer aflost, maar alleen nog interest betaalt. Nadien wordt de schuld herschikt, eventueel met een termijnverlenging van de lening tot maximaal 30 jaar in totaal. Het corona-betalingsuitstel gaat een paar stappen verder, door de interesten tijdens de uitstelperiode kwijt te schelden en door de schuld af te lossen via een ongelimiteerde termijnverlenging van de lening, ook als hiermee de maximale leentijd van 30 jaar of de leeftijdsgrens van 75 jaar overschreden wordt. Het zijn dus eigenlijk deze bijkomende toegiften die verdwijnen als de maatregel stopt, maar de klassieke methoden zoals tijdelijke betalingsstop, schuldherschikking of termijnverlenging binnen de reglementaire grenzen blijven altijd mogelijk.

Op basis van artikel 5.146, § 2, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen ontleners van een huurwaarborglening met een gemotiveerd verzoek het VWF om uitstel van betaling verzoeken. De ontleners kan beroep aantekenen bij de toezichthouder tegen de beslissingen van het VWF die desgevallend zelf het uitstel van betaling kan toekennen.

B. TOELICHTING BIJ ARTIKELEN

Artikel 1.

Zoals gezegd wordt de specifieke regeling inzake corona-betalingsuitstel opgeheven. Dit wil zeggen dat VWF en VMSW geen nieuw corona-betalingsuitstel meer kunnen toekennen vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit.

De opheffing van beide artikelen doet echter geen afbreuk aan al eerder toegekende betalingsuitstellen of verlengingen ervan, aangezien een toegekend betalingsuitstel of een verlenging ervan moet worden beschouwd als een definitief verworven recht van de ontleners en gewijzigde regelgeving behoudens uitdrukkelijke uitzondering geen terugwerkende kracht heeft, maar enkel geldt voor de toekomst.

Artikel 2.

Deze bepaling behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De budgettaire impact van het stopzetten van de maatregel is hoe dan ook zeer beperkt gezien het geringe aantal nog lopende dossiers.

Bijzondere sociale leningen

De budgettaire impact is positief omdat de huidige maatregel een kwijtschelding van interesten inhoudt en die kwijtschelding wegvalt. Daarenboven is het op basis van de bestaande regeling mogelijk de leningsduur te verlengen boven de wettelijke hypotheektermijn van 30 jaar, wat niet zonder gevaar is, aangezien de lening op het einde van haar duurtijd dan niet meer hypothecair is gedekt.

Theoretisch is er in een individueel dossier van een bijzondere sociale lening potentieel een negatief gevolg als een ontlener door het verdwijnen van de maatregel wanbetaler wordt en als de woning onvoldoende waarde heeft om de schuld te dekken bij een eventuele gedwongen verkoop van die woning. Dit is evenwel zuivere speculatie.

Huurwaarborgleningen

Doordat de huurwaarborglening sneller zal worden terugbetaald, is de budgettaire impact ook wat dit betreft positief.

Het advies van de Inspectie van Financiën is gegeven op 16 februari 2022 en is gunstig. Het begrotingsakkoord is niet vereist.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Overheid.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het ontwerpbesluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. Het bericht van de Raad van State over overbelasting van de rol.