

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 ter ondersteuning van de Vlaamse Woningmarkt tijdens de energiecrisis
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting: met dit besluit wil de Vlaamse Regering de Vlaamse Woningmarkt ondersteunen tijdens de energiecrisis.

De kredietgever kan aan de ontleners van een bijzondere sociale lening, die wegens de hoge energiekosten betalingsmoeilijkheden ondervindt, een betalingsuitstel van 6 maanden toestaan dat verlengd kan worden met 3 maanden. De interesten tijdens de periode van het betalingsuitstel zijn niet verschuldigd en de looptijd van de lening wordt verlengd met het aantal maanden van betalingsuitstel. Ook voor de huurwaarborglening kan de kredietgever een periode van betalingsuitstel toestaan voor een periode van 6 maanden, verlengbaar met 3 maanden.

Bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen worden de forfaitaire tegemoetkoming en de eerste tegemoetkoming tijdelijk verhoogd. De doelgroep wordt uitgebreid: voortaan komen ook huurders die een woning huren van een sociaal verhuurkantoor in aanmerking. Verder worden er nog enkele optimalisaties doorgevoerd aan de regelgeving van het Fonds.

Wat de Mijnerbouwpremie betreft worden de geïndexeerde inkomensgrenzen van de laagste inkomenscategorie met 10% opgetrokken zodat meer eigenaar-bewoners in aanmerking komen voor de hoogste premies.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Deze nota kadert in het beleidsveld wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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 dringende noodzakelijkheid” als vermeld in artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch advies nr. 2022/359 van 30 september 2022.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Het herstel en de aantrekkende economie na de eerste golven van de coronapandemie (2020) zorgde wereldwijd voor inflatie. De productie en het aanbod konden de toenemende vraag niet volgen, wat resulteerde in globaal toenemende prijzen. Het oorlogsconflict in Oekraïne jaagde vervolgens de prijzen van de goederen omhoog en wakkerde de inflatie verder aan. In het bijzonder zorgde de Europese afhankelijkheidspositie en de buiten-continentale aanlevering van energie voor sterk stijgende energieprijzen. Statbel stelt dat de Belgische inflatie op jaarbasis volgens de Europees geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP) in juli 2022 10,4% bedraagt. Een dergelijk aanhoudend hoog inflatiepeil is niet meer voorgevallen sedert de jaren '80 van vorige eeuw. De kerninflatie, onder meer zonder de energieprijzen, bedraagt volgens Statbel 5,2%. De energiekosten zijn dan ook voor een belangrijk deel mede bepalend voor de inflatiekost.

Voor de inkomenszwakke huishoudens en huishoudens uit de lagere middenklasse, is het noodzakelijk om specifieke maatregelen te nemen om de hogere prijskosten en energiekosten het hoofd te kunnen bieden. Dergelijke noodmaatregelen dienen gesitueerd te zijn op diverse vlakken.

Met dit voorstel van besluit wordt de mogelijkheid ingeschreven om de terugbetaling van de sociale lening en huurwaarborglening tijdelijk op te schorten zonder betaling van interesten. Zo worden de huurders en eigenaars onmiddellijk ondersteund die door de hoge nutsfacturen anders in acute betalingsmoeilijkheden komen. Het betalingsuitstel geldt voor zes maanden en kan nadien met drie maanden verlengd worden.

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen verzekert de verhuurder uitbetaling van de huurgelden bij huurachterstal en beschermt de huurder tegen uithuiszetting wanneer de begeleidings- en afbetalingsovereenkomst gevolgd wordt. Mede op basis van de uitgevoerde evaluatie van het Steunpunt Wonen worden een aantal modaliteiten verbeterd waardoor het instrument aan slagkracht zal winnen. Een knelpunt aangehaald door de OCMW's betreft het hanteren van een minimum en maximum aan huurachterstal. Er wordt aangegeven dat het OCMW het best geplaatst is om te bepalen wanneer een beroep kan worden gedaan op het Fonds ter bestrijding van de uithuiszetting. Het voorstel tot schrappen van deze begrenzing (minimum en maximum) draagt bij tot een verdere responsabilisering van het lokale werkveld. Verder wordt geopteerd om meer ruimte te bieden aan het OCMW om de mate en de wijze van terugbetaling door de huurder te bepalen. Het OCMW zal nog de helft van de huurachterstal dienen aan te zuiveren, maar kan beslissen op welke manier de andere helft wordt betaald. Ook de termijn waarbinnen het OCMW de helft van de huurachterstal dient te betalen aan de verhuurder wordt opgetrokken (tot 10 werkdagen). Verder zal het instrument van het Fonds ter bestrijding voor de uithuiszetting worden opengesteld voor de SVK huurders (wat momenteel uitgesloten wordt), omdat

zij mede door de hogere inflatie- en energieprijzen eveneens moeilijkheden ondervinden om de toegenomen woonkost te betalen. Ten slotte wordt als tijdelijke maatregel de tegemoetkoming van het Fonds verhoogd. De tussenkomst is gekoppeld aan de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst met de huurder (waarin het afbetalingsplan van de achterstallige huurgelden wordt afgesproken). De forfaitaire tussenkomst die het OCMW ontvangt wordt verdubbeld. De eerste tussenkomst wordt verhoogd van 25% van de huurachterstal naar 45%. De tweede tussenkomst na goede uitvoering van de begeleidingsovereenkomst kan hierdoor worden beperkt (15% van de huurachterstal, voorheen 35%). Het zwaartepunt wordt hiermee verlegd naar het begin van de begeleidingsovereenkomst en biedt meer ruimte voor alle betrokken partijen.

In de Mijnverbouwpremie wordt een aanpassing doorgevoerd aan de doelgroep eigenaar-bewoners van de laagste inkomenscategorie. Door vanaf 2023 de inkomensgrenzen van de doelgroep met de laagste inkomens met 10% te verhogen, komt een extra groep in aanmerking voor de hoogste premies die tot 50% van de facturen oplopen. Zo worden investeringen die een blijvende impact hebben op de energiefactuur voor een grotere groep, haalbaar.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

Net zoals tijdens de coronacrisis wordt de mogelijkheid ingevoerd om de ontleners van een Vlaamse Woonlening betalingsuitstel te verlenen, als hij kan aantonen dat hij ingevolge de uitzonderlijk hoge energieprijzen in betalingsmoeilijkheden zit. Tijdens deze periode van betalingsuitstel dient de ontleners noch kapitaal, noch intresten af te lossen. De intresten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn achteraf niet verschuldigd. Na afloop van de periode van betalingsuitstel wordt de schuldaflossing hernomen en wordt de ontleningsstermijn verlengd met de periode van betalingsuitstel, ook wanneer hierdoor de ontleningsstermijn van 30 jaar wordt overschreden. De ontleningsstermijn mag door het betalingsuitstel echter niet meer dan 378 maanden bedragen en de lening moet volledig zijn terugbetaald in het jaar waarin de jongste ontleners 77 jaar wordt. Het betalingsuitstel wordt toegestaan voor een periode van zes maanden en is vervolgens eenmaal verlengbaar met een periode van drie maanden.

Artikel 2:

Net zoals voor de Vlaamse Woonlening wordt ook voor de huurwaarborglening de mogelijkheid tot betalingsuitstel te voorzien op gemotiveerde vraag van de ontleners. Het betalingsuitstel wordt toegekend voor een periode van maximaal zes maanden en is eenmaal verlengbaar met drie maanden. De termijn van aflossing wordt verlengd met de periode van het betalingsuitstel.

Artikel 3

Om de OCMW's bijkomend te ondersteunen tijdens deze energiecrisis wordt de forfaitaire tussenkomst verdubbeld en wordt het tussenkomstpercentage van de eerste tegemoetkoming opgetrokken van 25% naar 45% en dit voor alle begeleidingsovereenkomsten die bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen worden ingediend voor 1 april 2023. Het tussenkomstpercentage van de tweede tegemoetkoming wordt verlaagd van 35% naar 15%. het zwaartepunt van tussenkomst wordt hiermee verlegd naar het begin van de begeleidingsovereenkomst. Dit biedt de OCMW's een grotere zekerheid van ondersteuning. De eerste tegemoetkoming wordt immers automatisch toegekend bij de start van de begeleidingsovereenkomst. De tweede tegemoetkoming wordt enkel toegekend als een stabiele woonsituatie is bereikt.

Deze maatregel wordt tijdelijk ingevoerd tot 1 april 2023 en geëvalueerd.

Artikel 4

De doelgroep van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen wordt uitgebreid met de huurders die een woning huren via een sociaal verhuurkantoor of een woonmaatschappij die op zijn beurt deze woningen heeft ingehuurd op de private huurmarkt. Ook deze huurders zullen dus voortaan kunnen genieten van de ondersteuning van het Fonds om een spreiding van betaling te bekomen voor hun huurachterstal en een uithuiszetting te voorkomen.

Artikel 5

De voorwaarde dat de huurachterstal minstens twee keer de huurprijs moet bedragen en maximaal zes maal de huurprijs, om in aanmerking te kunnen komen voor het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen wordt opgeheven. Het minimum is destijds ingevoegd om te vermijden dat de OCMW's bij de kleinste huurachterstal overrompeld zouden worden. Van een overrompeling is zeker geen sprake en het OCMW blijft het best geplaatst om te oordelen of een dossier al dan niet in aanmerking komt voor het Fonds. De maximum van zes maanden blijft dan weer beperkend te werken. Als de huurachterstal meer bedraagt van zes maanden, dan komt het OCMW niet meer in aanmerking voor een tegemoetkoming, ook al ziet het potentieel in het dossier. Het minimum en maximum worden daarom geschrapt. Deze schrapping heeft geen budgettaire implicaties daar de tussenkomst van het fonds geplafonneerd is.

Artikel 6

De huidige inkomensgrenzen van Mijnverbouwpremie van doelgroep 3 worden verhoogd met 10%. De inkomensgrenzen van doelgroep 2 blijven behouden, maar worden geactualiseerd. De inkomensgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd en voor de eerste maal op de datum van inwerkingtreding van deze bepaling. De bedragen worden gekoppeld aan het indexcijfer van oktober 2021.

Artikel 7

Met dit artikel wordt de begeleidingsovereenkomst die wordt gesloten tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder, vervangen en in overeenstemming gebracht met het digitale aanvraagformulier. De volgende elementen werden aangepast:

- Van de huurder en de verhuurder worden enkel de noodzakelijke persoonsgegevens opgevraagd.
- Bij de identificatie van de verhuurder als rechtspersoon wordt de geboortedatum geschrapt.
- Zoals toegelicht onder artikel 4, worden de verwijzingen naar de minimaal en maximaal toegelaten huurachterstal in artikel 1 en 2 van de begeleidingsovereenkomst geschrapt.
- Volgens artikel 2 van de begeleidingsovereenkomst kan het OCMW slechts de helft van de huurachterstal voorschieten en betaalt de huurder het saldo. De begeleidingsovereenkomst staat een andere werkwijze niet toe, hetgeen in de praktijk als een knelpunt wordt ervaren. Aangezien het OCMW het best geplaatst is om te beoordelen welke werkwijze wordt gehanteerd, wordt de begeleidingsovereenkomst aangepast. Het OCMW zal nog steeds verplicht zijn om de helft van de huurachterstal aan te zuiveren, maar kan voortaan beslissen op welke manier de andere helft wordt betaald en wordt voortaan de mogelijkheid geboden de begeleidingsovereenkomst hier vrij aan te vullen. Zo kan het OCMW voortaan beslissen dat 1) het ook de andere helft betaalt of voorschiet; 2) de huurder het saldo betaalt; of 3) het saldo verdeeld wordt onder het OCMW en de huurder. Bovendien wordt ook de termijn waarbinnen het OCMW het eerste saldo moet betalen, verlengd tot tien werkdagen, omdat de termijn van vijf werkdagen in de praktijk te krap bleek.
- Artikel 3 van de begeleidingsovereenkomst bepaalt dat het OCMW de voorgeschoten huurachterstal al dan niet geheel of gedeeltelijk kan terugvorderen van de huurder. Voortaan hoeft het OCMW niet langer in de begeleidingsovereenkomst op te geven of zij het bedrag al dan niet terugvorderbaar zal stellen. Het betreft hier een afspraak tussen het OCMW en de huurder, waar de verhuurder niet bij betrokken moet zijn. Tevens werd door de OCMW's aangegeven dat het al dan niet geheel of gedeeltelijk terugvorderen van de

voorgesloten huurachterstal afhankelijk is van de naleving van de voorwaarden en de begeleiding die het OCMW biedt.

Artikel 8

Met dit artikel wordt in een overgangsbepaling voorzien voor de sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot een woonmaatschappij. Tot en met 30 juni komen de huurovereenkomsten afgesloten door een sociaal verhuurkantoor ook in aanmerking voor het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

Artikel 9 en 10.

Deze artikelen behoeven geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Betalingsuitstel voor de Vlaamse Woonlening:

Allereerst dient opgemerkt te worden dat over de volledige looptijd van de lening deze maatregel geen effect heeft want de looptijd van de lening wordt verlengd met het aantal maanden uitstel van betaling. De aflossingstabel wordt onderbroken en de maandgelden worden vooruitgeschoven met de periode waarin het betalingsuitstel werd toegestaan.

Deze maatregel heeft wel een negatieve impact op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest in 2022 en 2023 omdat er in de periode van dat betalingsuitstel geen rente wordt aangerekend. De gevolgen van het betalingsuitstel wordt in de volgende jaren wel geleidelijk gecompenseerd want de ontleners betalen over de resterende (verlengde) aflossingsperiode in totaal hetzelfde bedrag aan kapitaal en interest terug.

Bij de begrotingsaanpassing 2022 werden de rente-inkomsten van de VMSW en het VWF voor de bijzondere sociale leningen ingeschat op 114.955.000 euro voor het begrotingsjaar 2022. Door betalingsuitstel toe te staan zonder interest aan te rekenen in die periode, zullen de rente-inkomsten dalen in 2022 en 2023 waarin het betalingsuitstel doorloopt.

Verder kan er vanuit worden gegaan dat elk gezin en alleenstaande getroffen wordt door de sterk gestegen energiekosten. Dat houdt natuurlijk niet onmiddellijk in dat elke hypothecaire kredietnemer niet in staat zal zijn om zijn lening af te betalen. Als we inschatten dat 10% van de ontleners gebruik maakt van gemiddeld 6 maanden uitstel vanaf oktober 2022 betekent dit een daling van interestinkomsten in 2022 en 2023 van telkens ca 3 miljoen euro ($115 \text{ miljoen} \times 3/12 \times 10\%$).

Betalingsuitstel voor de Huurwaarborglening:

Deze maatregel heeft geen impact op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest aangezien het hier gaat over renteloze leningen waarbij betalingsuitstel zou worden toegekend.

Maatregelen voor het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen:

Voorliggend ontwerp van besluit beoogt de OCMW's meer beoordelingsvrijheid te geven bij het vormgeven van de begeleidingsovereenkomst, die verplicht moet worden gesloten voor een aanvraag bij het fonds. Het aantal aanvragen voor een tegemoetkoming zal daardoor wellicht stijgen. De tijdelijk verhoging van de forfaitaire tussenkomst en de eerste tegemoetkoming zal een stijging in de uitgaven tot gevolg hebben.

De geïndexeerde verhoogde tegemoetkoming per dossier vanuit het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU), zoals voorzien in dit ontwerpbesluit bedraagt 2.002 euro, nl.: • 422 euro forfaitaire bijdrage in de werkingskost van het OCMW in het kader van het FBU; • max. 1.185 euro bij de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst (45% huurachterstal); • max. 395 euro bij de stabilisatie van de woonsituatie (15% huurachterstal). In 2021 bedroeg het aantal aanvragen 214. We gaan ervan uit dat het aantal aanvragen in een maximalistisch scenario met 40% kan stijgen ingevolge de energiecrisis. Dit houdt in dat voor de begroting 2022 moet rekening worden gehouden met 21 dossiers extra, voor de maanden oktober, november en december. Er wordt rekening gehouden met een huurprijs van gemiddeld 600 euro per maand. Door het terugvallen van de gezinsinkomsten gaan we ervan uit dat de naar aanleiding van de energiecrisis afgesloten begeleidingsovereenkomsten betrekking zullen hebben op huurachterstallen voor drie maanden. Het toegenomen aantal dossiers en de hogere huurachterstand in combinatie met de hogere tussenkomst bij de start van de begeleidingsovereenkomst, heeft tot gevolg dat rekening moet worden gehouden met een meerkost voor de begroting 2022 van 25 keuro (21 aanvragen * ((1.800 euro * 45%) + 422 euro)).

Zoals voormeld is het aantal dossiers die worden aangemeld bij het Fonds nog steeds zeer laag. Het budget voorzien voor 2022 is 6.188 keuro. De uitgaven voor 2022 bedragen tot begin september 188 keuro. De meerkost zal dus worden opgevangen binnen de huidige begroting.

Aanpassing Mijnverbouwpremie:

De initiële budgetraming ging ervan uit dat 50% van de premieaanvragen afkomstig zou zijn van 'doelgroep 1' (eigenaar-bewoners uit de hoogste inkomenscategorie alsook niet-eigenaar-bewoners), 15,75% uit de "doelgroep 2" (eigenaar-bewoners van de middelste inkomenscategorie) en 34,25% uit 'doelgroep 3' (eigenaar-bewoners van de hoogste inkomenscategorie en verhuurders aan SVK).

Door het verhogen van de inkomensgrenzen van doelgroep 3, verschuift een aantal dossiers dat oorspronkelijk recht had op een premie volgens doelgroep 2, naar doelgroep 3. Rekening houdend met de verdeling van inkomens volgens de inkomensdecielen en de gewijzigde inkomensgrenzen, wordt verwacht dat op vanaf 2023 36,86% van de dossiers recht zal hebben op een premie volgens doelgroep 3 en nog 13,14% op een premie volgens doelgroep 2. Rekenen we vervolgens met een uptake in het aantal dossiers uit doelgroep 3 van 10%, dan wordt de netto jaarlijkse meerkost van deze maatregel geschat op 1,5 miljoen euro jaarlijks.

Advies van de Inspectie van Financiën

Het advies van de Inspectie van Financiën met referentie KDW/MVW/22/3536 werd verleend op 30 september 2022 en is gunstig.

De Inspectie van Financiën stelt vast dat ontworpen bepalingen aansluiten bij de ondersteuningsmaatregelen die tijdens de COVID-crisis zijn genomen.

De Inspectie van Financiën vraagt zich wel af hoe zal beoordeeld worden of de ontlener door de uitzonderlijk hoge energiekosten zijn lening niet langer kan terugbetalen. Er wordt echter bewust niet voorzien in gedetailleerde richtlijnen. De kredietgever zal dit beoordelen op dezelfde manier als ze dit doet voor het toekennen van het klassiek betalingsuitstel. Hierbij wordt elk dossier apart bekeken, er is geen vaste lijst van bewijsstukken, maar er is wel een motivatie vereist die geloofwaardig is voor ervaren dossierbeheerders, en waaruit blijkt dat er een reële betalingsproblematiek is.

De Inspectie van Financiën merkt ook op dat de budgettaire impact van het betalingsuitstel voor de Vlaamse Woonlening betekenisvol is. De budgettaire impact werd echter naar beneden bijgesteld omdat de aanvankelijke berekening zoals voorgelegd aan de Inspectie niet echt realistisch was. Enerzijds werd er nog rekening gehouden met 4 maanden uitstel in 2022, i.p.v. 3

maanden. Anderzijds was de groep van ontleners die betalingsuitstel zouden vragen zeer ruim geraamd op 50%. We kunnen er vanuit dat dit eerder rond de 10% zal schommelen.

Verder merkt de Inspectie van Financiën op dat er geen einddatum is bepaald voor de betalingsuitstel voor de Vlaamse Woonlening en de Huurwaarborglening. De Vlaamse Regering zal oordelen wanneer deze maatregelen buiten werking worden gesteld.

Ten slotte merkt de Inspectie van Financiën terecht op dat er in de budgettaire impact voor het fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen een rekenfout in de berekening was geslopen, die inmiddels in de tekst hierboven reeds werd rechtgezet.

De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 3 oktober 2022.

B. ESR-TOETS

Zie punt A.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

Wat de wijzigingen aan het Fonds ter bestrijding van de uithuiszetting betreft beoogt het voorliggend besluit de OCMW's meer beoordelingsvrijheid te geven bij het vormgeven van de begeleidingsovereenkomst, zodat er meer gevallen aanleiding kunnen geven tot een aanvraag bij het fonds. Het aantal aanvragen zal wellicht stijgen, maar dat heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid, omdat het aantal aanvragen tot op heden zeer laag was.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

Wat de wijzigingen aan het Fonds ter bestrijding van de uithuiszetting betreft: Het fonds verleent een tegemoetkoming aan de OCMW's. Het vormt een bijkomend instrument om hun wettelijke opdracht te vervullen (i.c. steunaanvragers de meest passende vorm van maatschappelijke dienstverlening aanbieden, met name wat betreft de preventie van uithuiszettingen). De OCMW's beslissen zelf of ze het dossier al dan niet via het fonds behandelen. De wijzigingen die met voorliggend voorstel worden doorgevoerd, hebben op zich dus geen impact op de werking van de OCMW's, maar willen de OCMW's net meer vrijheid geven om de begeleidingsovereenkomst vorm te geven en alsnog in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming van het fonds.

4 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te hechten aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse woningmarkt tijdens de energiecrisis;

2° te gelasten voornoemd besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het ontwerp van besluit
2. Bijlage bij het ontwerp van besluit
3. Het advies van de Inspectie van Financiën
4. Het begrotingsakkoord