



Besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse woningmarkt tijdens de energiecrisis

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.17, 5.19, 5.65 en 5.68.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 3 oktober 2022.
- Er is geen advies gevraagd aan de Raad van State, met toepassing van artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Er is een dringende noodzakelijkheid omdat de inkomenszwakke huishoudens en de huishoudens uit de lagere middenklasse zich door de hoge energiekosten momenteel in acute betalingsmoeilijkheden bevinden waardoor ze de huurgelden of de aflossingen van hun leningen niet meer kunnen betalen. Het is daarom nodig om de gerichte maatregelen die in dit besluit bepaald zijn, zo snel mogelijk in werking te laten treden.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- 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 buitencontinentale aanlevering van energie voor sterk stijgende energieprijzen. Voor de inkomenszwakke huishoudens en de huishoudens uit de lagere middenklasse die zich in acute betalingsmoeilijkheden bevinden, is het noodzakelijk specifieke maatregelen te nemen om de hogere algemene kosten en energiekosten het hoofd te kunnen bieden.

Initiatiefnemer

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. De bijzondere sociale leningen

Artikel 1. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° kredietgever: de kredietgever, vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° ontlener: de ontlener, vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 5°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° lening: de lening vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De kredietgever kan aan de ontlener kosteloos betalingsuitstel toestaan als de ontlener aantoont dat hij door de uitzonderlijk hoge energiekosten de lening niet langer tijdig kan terugbetalen. De ontlener krijgt dan een betalingsuitstel van maximaal zes maanden waarin geen kapitaal of interesten worden afgelost. De voormelde periode van betalingsuitstel kan één keer worden verlengd met drie maanden nadat de kredietgever een gemotiveerde vraag van de ontlener tot verlenging heeft ontvangen. De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn achteraf niet verschuldigd. Na de voormelde periode van betalingsuitstel wordt de looptijd van de lening verlengd met het aantal maanden van het betalingsuitstel.

In afwijking van artikel 5.127, eerste lid, van het voormelde besluit kan de looptijd van de lening na het toestaan van het betalingsuitstel meer dan 360 maanden bedragen, met een maximum van 378 maanden en moet de lening volledig zijn terugbetaald in het jaar waarin de jongste ontlener 77 jaar wordt.

Een ontlener die al betalingsachterstand heeft opgelopen voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, kan ook in aanmerking komen voor het betalingsuitstel, vermeld in het tweede lid. De nalatigheidsinteresten op de voormelde betalingsachterstand zijn gedurende de periode van betalingsuitstel niet verschuldigd.

Hoofdstuk 2. De huurwaarborglening

Art. 2. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 2° kredietgever: de kredietgever, vermeld in artikel 5.137, eerste lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° ontlener: de ontlener, vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 4°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De kredietgever aanvaardt betalingsmoeilijkheden door de uitzonderlijk hoge energieprijzen als uitzonderlijk geval om een uitstel van betaling toe te staan als vermeld in artikel 5.146, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor maximum zes maanden. De voormelde periode van

betalingsuitstel kan één keer worden verlengd met drie maanden nadat de kredietgever een gemotiveerde vraag van de ontleners heeft ontvangen. De kredietgever bezorgt de ontleners een aangepaste aflossingstabel.

Hoofdstuk 3. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Art. 3. In dit artikel wordt verstaan onder fonds: het fonds vermeld in artikel 5.28, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In afwijking van artikel 5.33, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedraagt de tegemoetkoming van het fonds voor de begeleidingen waarvoor het fonds het formulier, vermeld in artikel 5.30, eerste lid, van het voormelde besluit, van het OCMW heeft ontvangen voor 1 april 2023:

- 1° bij de start van de begeleiding door het OCMW een vast bedrag van 400 euro;
- 2° bij de start van de begeleiding door het OCMW een bedrag van 45% van de huurachterstal met een maximum van 1125 euro;
- 3° bij de beëindiging van de begeleiding door het OCMW een bedrag van 15% van de huurachterstal, met een maximum van 375 euro.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 4. In artikel 5.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 4° wordt de zinsnede „, die niet onder de toepassing valt van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of zijn lasthebber” vervangen door de zinsnede „of in een huurovereenkomst die is opgemaakt conform boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als de woning wordt verhuurd door een woonmaatschappij in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de voormelde codex”;

2° in punt 6° wordt de zinsnede „, die niet onder de toepassing valt van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of zijn lasthebber” vervangen door de zinsnede „of in een huurovereenkomst die is opgemaakt conform boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als de woning wordt verhuurd door een woonmaatschappij in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de voormelde codex”.

Art. 5. In artikel 5.31, eerste lid, 1°, van hetzelfde besluit worden de woorden „van een bedrag dat gelijk is aan minstens twee keer de huurprijs en maximaal zes keer de huurprijs” opgeheven.

Art. 6. In artikel 5.187 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vervangen bij het besluit van 4 februari 2022, worden het tweede tot en met het vierde lid vervangen door wat volgt:

„Het inkomen mag niet meer bedragen dan:

- 1° 46.170 euro voor een alleenstaande;
- 2° 65.960 voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;

3° 65.960 voor andere personen, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste.”

De tegemoetkoming wordt berekend volgens het percentage, vermeld in artikel 5.191, § 3, tweede lid, 2°, als het inkomen ook voldoet aan de volgende inkomensgrenzen:

1° 36.278 euro voor een alleenstaande;

2° 50.787 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;

3° 50.787 euro voor andere personen, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste.

De bedragen vermeld in het tweede en derde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 113,94 van oktober 2021 (basisjaar 2013). Ze worden voor de eerste maal op de datum van inwerkingtreding van deze bepaling aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober 2022 en worden vervolgens jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing en afgerond naar het hogere tiental.”

Art. 7. Bijlage 17 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 8. Tot en met 30 juni 2023 wordt een huurovereenkomst die gesloten is door een sociaal verhuurkantoor, gelijkgesteld met een huurovereenkomst als vermeld in artikel 5.28, 4° en 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de dag van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 9. Dit besluit treedt in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Art. 10. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE