

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen**
- **Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State**

1. INHOUDELIJK

1.1. Context

Op 1 maart 2019 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2019 01 03 DOC.0279/1BIS).

1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2019/05), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 14 maart 2019.

De Vlaamse Woonraad (verder de Raad) onderschrijft de territoriale differentiatie van de verkoopwaarden. De vooropgestelde clustering brengt een onderbouwde differentiatie aan en de vooropgestelde afbakening sluit meer aan op de effectieve verkoopwaarde van de woningen. De Raad stelt vast dat voor de afbakening weinig rekening wordt gehouden met verschillen in woningkwaliteitskenmerken. Er wordt ook geen differentiatie in functie van het aantal slaapkamers opgenomen. De Raad stelt dat op termijn het dan ook aangewezen kan zijn om een differentiatie aan te brengen die rekening houdt met kwaliteit (met onder meer energiezuinigheid), woningtypologie (desgevallend kan differentiatie eveneens steunen op ruimtelijke objectieven). Dat de clustering periodiek zal worden opgevolgd en desgevallend bijgestuurd, vindt de Raad een goede zaak. Ook de voorgestelde differentiatie van de sociale rentevoet met een korting van 5% voor cluster 2 en van 10% voor cluster 3 kan op zijn goedkeuring rekenen.

Wat de doelmatigheid betreft, heeft de Raad in diverse adviezen gepleit voor een meer gerichte eigendomsondersteuning. Het instrument van de sociale lening wordt hierbij beschouwd als een degelijk en herverdelend instrument om eigendomsverwerving bij huishoudens met een bescheiden inkomen te ondersteunen. Het is niet evident om het herverdelingseffect van het instrument te versterken. Het streven naar grotere herverdeling (en selectiviteit) houdt immers

risico's in zowel naar betaalbaarheid als naar kwaliteit. De Raad onderschrijft dan ook de globaal vooropgestelde voorzichtigheid inzake herverdeling in het voorstel. Hervreiding (verticale rechtvaardigheid) is echter een vorm van rechtvaardigheid op beleidsvlak. Een andere vorm is de horizontale rechtvaardigheid (d.i. gezinnen in een gelijke situatie ook een gelijke behandeling geven). De Raad merkt op dat onderzoek aantoot dat in het huidige systeem vooral eenoudergezinnen bevoorreeid worden als gevolg van de gehanteerde inkomensgrens. Het kan aangewezen zijn de beleidskeuzes inzake horizontale en verticale rechtvaardigheid meer te expliciteren.

De Raad kan zich vinden in het voorstel om meer inspraak te geven aan de kandidaat-ontleners wat betreft de looptijd van de lening. Dat creëert kansen zonder dat de risico's voor betrokken huishouden toenemen daar rekening gehouden wordt met de solvabiliteit.

Verder vraagt de Raad bij de uitwerking van het ministerieel besluit (solvabiliteitstoets) omzichtig te werk te gaan en het risico van onbetaalbaarheid beperkt te houden maar evenzeer rekening te houden met de bereidheid om een (beperkt) deel boven de woonquote te spenderen aan de leningslast.

De Raad heeft vragen bij het schrappen van de verplichting om een schuldsaldiverzekering te sluiten. De verplichting houdt volgens hem een bescherming in die de toekomstige risico's altijd indekt, en het is de vraag of dergelijke zekerheid moet afhankelijk gemaakt worden van de keuzevrijheid.

De stellers van het ontwerp onderstrepen dat bij de aanvraag van een sociale lening de kandidaat-ontleners door de kredietgever steeds goed moet worden geïnformeerd over het sluiten van een schuldsaldiverzekering en de mogelijke risico's die zich kunnen voordoen indien men er voor opteert om dit niet te doen. Verder heeft het sluiten van een schuldsaldiverzekering ook een budgettaire impact voor de kandidaat-ontlener. Omdat elke situatie anders is, werd er voor geopteerd om de kandidaat-ontlener vrij te laten in zijn keuze en niet van bovenaf op te leggen dat het sluiten van een schuldsaldiverzekering verplicht is om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening.

De Raad kan de afstemming van de werkwijze van de VMSW en het VWF omwille van de uniformiteit en transparantie onderschrijven. Mogelijks kan in de toekomst ook nagegaan worden hoe kredietverstrekkers sociale ontleners kunnen begeleiden bij de aankoop en renovatie van de woning zodoende dat het instrument van de sociale lening niet enkel functioneert als een hefboom in de betaalbaarheidsproblematiek maar evenzeer op het vlak van de woningkwaliteit.

Het mogelijk maken om ook registratierechten en notariskosten te belenen, en de mogelijkheid om in geval van echtscheiding de leningsmodaliteiten aan te passen, kan de Vlaamse Woonraad in beginsel ondersteunen.

Tot slot staat de Raad achter de wijzigingen in het overdrachtenbesluit. De aanpassingen resulteren volgens de Raad in meer eenduidigheid en transparantie. Ook de voorgestelde aanpassing om de verhoogde inkomensgrenzen m.b.t. de sociale koopwoningen op de nieuwe clustering toe te passen, is volgens de Raad logisch en geobjectieerd.

1.3. Bijkomende wijzigingen

Artikel 2 van het ontwerp (artikel 3, §6, tweede lid van het Overdrachtenbesluit)

Aangezien in artikel 3, §6, eerste lid, van het Overdrachtenbesluit punten 4° en 5° worden opgeheven, dient ook artikel 3, §6, tweede lid, van het Overdrachtenbesluit waarin de verwijzing naar die punten is opgenomen, te worden aangepast.

Artikel 15 en 16 van het ontwerp (artikel 1 en 5 van bijlage VI van het Overdrachtenbesluit)

Volgens een strikte lezing van artikel 1 en 5 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit (het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels) kan ook de wettelijke erfgenaam van de nog niet overleden koper de bewoningsplicht naleven. Dat was evenwel niet de bedoeling van de wetgever. Die bepalingen worden nu aangepast zodat voor de toekomst duidelijk wordt gesteld dat het pas bij overlijden is dat wettige of testamentaire erfgenamen de bewoningsplicht moeten of kunnen overnemen. Deze wijziging is ook onmiddellijk van toepassing op de verkoopakten die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wijziging (reglementaire bepaling van openbare orde is onmiddellijk van toepassing op lopende overeenkomsten). Na de inwerkingtreding van deze bepaling, kunnen erfgenamen de bewoningsplicht dus niet meer overnemen van de koper, als die nog niet overleden is.

De verbintenissen voor de erfgenaam van de koper van een sociale kavel worden afgestemd op de verbintenissen die de erfgenaam van een koper van een sociale koopwoning heeft. De erfgenaam zal bij overlijden van de koper uitsluitend de bewoningsplicht moeten naleven.

Nieuw artikel 39 – overgangsbepaling

Artikel 59, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen (BVR van 3 februari 2017) had o.a. tot doel om de sancties bij het niet naleven van de verbintenissen door de koper van een sociale koopwoning, met name het decretaal recht van wederinkoop en de schadevergoeding zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van dat besluit (nl. 24 april 2017), te behouden voor de akten van aankoop en beloften van aankoop die vóór 24 april 2017 waren gesloten. Door te verwijzen naar het integrale hoofdstuk 1 en 2 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit werden echter ook de verbintenissen behouden voor die verkopen en dat was niet de bedoeling. Met deze bepaling wordt die vergissing recht gezet. Vanaf de inwerkingtreding van deze bepalingen, gelden de verbintenissen die van kracht zijn sinds 24 april 2017 ook voor de kopers en de erfgenamen ook al waren de akten van aankoop en beloften van aankoop gesloten vóór 24 april 2017. Dat betekent concreet dat een koper vanaf de datum van inwerkingtreding van deze bepaling de woning niet mag verhuren, geen zakelijk recht mag afstaan en de woning persoonlijk moet bewonen. De erfgenaam zal vanaf inwerkingtreding van deze bepaling bij overlijden van de koper de woning persoonlijk moeten bewonen. Komen koper of erfgenaam die verplichtingen niet na, zal de sanctie verschillen naargelang de akten van aankoop of beloften van aankoop van vóór of na 24 april 2017 zijn.

Nieuw artikel 40 - overgangsbepalingen

Ten eerste wordt bepaald dat voor kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór de inwerkingtreding van het besluit, de verstrengde onroerende eigendomsvoorwaarde voor de toewijzing van een sociale koopwoning of kavel pas na 1 jaar na de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit, geldt. Op die manier hebben ze de tijd om zich te conformeren aan de nieuwe voorwaarde. De verkoper kan een verlenging van de termijn toestaan als de koper daar gegronde redenen kan voor aanvoeren.

Ten tweede wordt er ook een overgangsbepaling opgenomen voor kandidaat-kopers die ingeschreven zijn voor een sociale koopwoning of kavel en die gebruik maakten van een van de uitzonderingen, die door dit ontwerpbesluit geschrapt worden (woning binnen grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan, woning van de kandidaat-koper die op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is en als de aan te kopen sociale koopwoning of sociale kavel in een van de kernsteden gelegen is). De overgangsbepaling zorgt er voor dat die uitzonderingen ook blijven gelden voor die kandidaat-kopers bij toewijzing van een sociale koopwoning of sociale kavel. De kandidaat-kopers moeten in dat geval de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw, waarvoor de uitzondering gold, verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Ten derde wordt een overgangsbepaling opgenomen voor kandidaat-kopers die ingeschreven zijn voor een sociale koopwoning of kavel met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen. De kernstad Genk is niet opgenomen in de clusters, waardoor de verhoogde inkomensgrenzen niet meer gelden voor deze kandidaat-kopers. Deze overgangsbepaling zorgt er voor dat ook voor die personen de verhoogde inkomensgrens blijft gelden voor de toewijzing van een sociale koopwoning of sociale kavel.

Kopers die o.b.v. die overgangsbepalingen een woning wordt toegewezen, zullen ook voor de sociale lening in aanmerking komen wat betreft de onroerende bezitsvoorwaarde.

Nieuw artikel 41 - overgangsbepaling

Er wordt een overgangsbepaling ingevoerd voor de verrichtingen m.b.t. sociale koopwoningen die al geprogrammeerd zijn op de meerjarenplanning. Met de nieuwe procedure die wordt geïmplementeerd zullen verrichtingen voor de bouw van sociale koopwoningen na de projectenlijst van de VMSW onmiddellijk op de kortetermijnplanning worden opgenomen. Daarna kan deze verrichting door de VMSW op een jaarbudget worden toegewezen. Aangezien de meerjarenplanning geen deel meer uitmaakt van de programmacyclus die een verrichting m.b.t. een sociale koopwoning moet doorlopen, worden deze verrichtingen van de meerjarenplanning doorgeschoven naar de kortetermijnplanning.

Nieuw artikel 42 - overgangsbepaling

In artikel 13 van het eengemaakt leningenbesluit staat momenteel een mechanisme opgenomen om een korting toe te kennen op de rentevoet bij de herziening van de lening. Het voorliggende ontwerpbesluit brengt daar een wijziging aan. Deze overgangsbepaling laat toe dat bijzondere sociale leningen die al een korting hebben gekregen alsnog in aanmerking komen om bij de volgende herziening, hun rentevoet vast te leggen voor de resterende looptijd van de lening aan de referentierentvoet die van toepassing is op de datum van de herziening, verhoogd met 1 procentpunt. Die rentevoet mag daarbij niet lager zijn dan 2%. Er kan geen korting op de rentevoet worden toegestaan als de ontleners een betalingsachterstand heeft opgelopen.

Verder wordt in het tweede lid aangegeven dat voor de leningen die werden toegekend door de kredietgever en de leningsaanvragen waarvan het voorschot op de dossierkosten werd ontvangen vóór de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit, de bepalingen uit het eengemaakt leningenbesluit gelden zoals die van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit. Dat houdt dus in dat de tweejaarlijkse herziening van de rentevoet tijdens de eerste 6 jaar van de lening van toepassing zal blijven op deze dossiers, net als de verplichting dat de lening op elk ogenblik volledig gedekt moet zijn door een schuldsaldoverzekering. Die verplichting geldt niet voor leningen die zijn aangegaan door alleenstaanden of als de ontleners om gezondheidsredenen geen schuldsaldoverzekering kan afsluiten.

Vervolgens wordt aangegeven dat een aantal bepalingen uit het eengemaakt leningenbesluit na de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit onmiddellijk van toepassing zullen zijn op alle leningen die de kredietverstrekkers hebben toegekend en op de leningsaanvragen waarvan het voorschot op de dossierkosten werd ontvangen vóór de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit. Concreet gaat het dan over de volgende zaken:

- Gedurende de hele duur van de lening moet de ontleners over een brandverzekering beschikken voor de heropbouwwaarde of nieuwbouwwaarde van het goed waarop de lening betrekking heeft. Het ontwerpbesluit brengt een wijziging aan de manier waarop de kredietverstrekker dit moet opvolgen en hoe ze vervolgens, wanneer er geen brandverzekering werd afgesloten, in de plaats moet treden van de ontleners als het openstaande saldo van de lening meer dan 50.000 euro bedraagt. Deze nieuwe werkwijze is onmiddellijk van toepassing op alle leningen die de kredietverstrekkers in het verleden hebben toegekend (art. 9, vierde lid).
- Met het voorliggende ontwerpbesluit wordt er een berekeningswijze geïntroduceerd voor de berekening van nalatighedsintresten wanneer een ontleners in wanbetaling gaat. Deze nieuwe

berekeningsmethode is onmiddellijk van toepassing op alle leningen die de kredietgever heeft toegekend (art. 9, zevende lid).

- Verder wordt momenteel in het eengemaakt leningenbesluit bepaald dat zolang de lening niet integraal is terugbetaald, de ontlener de woning waarop de lening betrekking heeft persoonlijk bewonen. Als dat niet het geval is, krijgt de ontlener de keuze tussen ofwel de lening volledig vervroegd terugbetalen, ofwel de lening voortzetten tegen de in de leningsakte vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunt. Met het ontwerpbesluit wordt deze regeling aangepast en komt het er op neer dat de lening steeds zal worden voortgezet tegen de in de leningsakte vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten, als de voorwaarde dat minstens één van de ontlener de woning waarop de lening betrekking heeft persoonlijk moet bewonen, niet wordt nageleefd. Dit is onmiddellijk van toepassing op alle leningen van de kredietverstrekkers (art. 11, tweede lid).

Nieuw artikel 43 - Inwerkingtredingsbepaling

De inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit wordt vastgesteld op 1 september 2019.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Geen wijzigingen

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Geen wijzigingen

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over bijgaand ontwerp van besluit, vermeld in punt 1, het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Vlaamse Woonraad