

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 de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen
- Definitieve goedkeuring

Met dit besluit wenst de Vlaamse Regering maatregelen te nemen voor de kosten voor energie en water bij studentenhuurcontracten en voor de sociale verhuurkantoren om de negatieve gevolgen van de beperkende coronavirusmaatregelen te temperen. Bovendien wordt de tijdelijke regeling inzake het betalingsuitstel bij de sociale woonleningen en de huurwaarborgleningen verlengd.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op 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 uitvoeringsbesluiten erbij.

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering ingevolge de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de sociaaleconomische gevolgen daarvan een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vastgesteld.

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.

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.

Op 18 maart 2020 nam het Vlaams Parlement het ontwerpdecreet over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid unaniem aan. Op 20 maart 2020 werd het door de Vlaamse Regering bekrachtigd en afgekondigd. Met dit nooddecreet neemt het Vlaams Parlement maatregelen om de verdere verspreiding van het coronavirus in te dammen, en om de veiligheid en de volksgezondheid te garanderen en geeft ze delegatie aan de Vlaamse Regering om hetzelfde te doen.

Het decreet van 20 maart 2020 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 uitvoeringsbesluiten.

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering ingevolge de uitbraak van het coronavirus en de sociaaleconomische gevolgen daarvan een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vastgesteld.

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.

Op 20 mei 2020 heeft de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement een resolutie aangenomen over de terugbetaling van niet-gemaakte kosten bij studentenhuisvesting en de nood aan sociaal beleid voor studenten in een precaire situatie.

In het voorliggende ontwerpbesluit maakt de Vlaamse Regering gebruik van de mogelijkheid, voorzien in artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 om 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 uitvoeringsbesluiten. De maatregelen in dit ontwerpbesluit hebben betrekking op:

1. Het verlengen van de mogelijkheid om betalingsuitstel te vragen voor bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen;
2. De kwijtschelding van de kosten voor energie en water voor de maanden april en mei bij studentenhurovereenkomsten;
3. het toekennen van subsidies aan de sociale verhuurkantoren voor het opdrijven van de prospectiecapaciteit.

1. Betalingsuitstel bij bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen

In artikel 8 van 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 werd de mogelijkheid opgenomen voor ontleners van een bijzondere sociale lening om uitstel van betaling te vragen indien de ontlener aantoont dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen. Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 mei 2020 houdende maatregelen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen breidde deze mogelijkheid uit naar ontleners van wie de inkomsten zijn gedaald als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus. Deze ontleners krijgen dan een betalingsuitstel van maximum 6 maanden waarbij geen kapitaal of interesten worden afgelost en dit tot ten laatste 31 oktober 2020. De mogelijkheid voor de kredietgevers VMSW en Vlaams Woningfonds om het betalingsuitstel toe te staan, treedt volgens artikel 23, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 april 2020 buiten werking op 18 juli 2020.

Omdat de economische gevolgen van de coronacrisis nog sterk voelbaar zijn, moet de mogelijkheid om uitstel van betaling te vragen verlengd worden tot 31 december 2020. Volgens artikel 23, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 april 2020 kan de minister, bevoegd voor de huisvesting, dit doen, maar ook de bepaling die stelt dat het betalingsuitstel maximaal loopt tot 31 oktober 2020 moet worden aangepast en er moet bepaald worden dat een betalingsuitstel tot maximaal 31 december 2020 kan toegekend worden.

De mogelijkheid om uitstel van betaling te bekomen tot 31 december 2020 geldt zowel voor ontleners die al eerder uitstel van betaling kregen als voor ontleners die dit nog niet verkregen.

Ook voor ontleners van een huurwaarborglening zijn de economische gevolgen van de coronacrisis nog sterk voelbaar. De mogelijkheid voor deze ontleners om uitstel van betaling te bekomen wordt daarom eveneens verlengd tot 31 december 2020.

2. Kwijtschelding van de kosten voor het verbruik van energie en water voor de maanden april en mei bij studentenhurovereenkomsten

Toen de Nationale Veiligheidsraad de bevolking verplichtte om één woonplaats te kiezen en niet-essentiële verplaatsingen verbood, kozen veel kotstudenten ervoor om opnieuw thuis te verblijven.

Daardoor bleven heel wat koten gedurende meer dan twee maanden leegstaan en zijn 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 studentenhurovereenkomsten niet mogelijk om de omzetting naar werkelijke kosten te vragen, waardoor – ingeval de verhuurder dit niet vrijwillig kwijtgescholden heeft – deze forfaits buiten proportie zijn. Ook voor zij die wel met een afrekening op het einde van het jaar werken, kunnen de afgesproken voorschotten tijdelijk een onnodig zware last op hun schouders leggen omdat zij of hun ouders geconfronteerd worden met inkomensverlies. Ten slotte 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 maanden april en mei. 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 voor 1 april 2020, en niet is teruggekeerd voor 1 juni 2020. De student dient te bewijzen dat hij zijn studentenverblijf in die periode heeft verlaten en mag dat doen met alle middelen van recht. Indien er individuele tellers voor het verbruik aanwezig zijn, kan de afwezigheid worden afgeleid uit het non-verbruik. Bij gemeenschappelijke tellers, is dat niet mogelijk indien niet alle studenten het studentenverblijf hebben verlaten. Het bewijs kan dan bijvoorbeeld voortvloeien uit het feit dat de student bij het verlaten van het studentenverblijf de verhuurder daarvan op de hoogte heeft gesteld (en eventueel toen reeds een vraag tot compensatie heeft gesteld). Ook het overhandigen van de sleutel toont aan dat de student het verblijf heeft verlaten.

Artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurprijs bij studentenhurovereenkomst 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. 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. Het uitgangspunt is dat, ongeacht de samenstelling van de huurprijs en de aanrekening van de kosten, de kosten voor energie en water 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 en dat bedrag wordt in de huurovereenkomst duidelijk afgescheiden van de andere kosten die desgevallend afzonderlijk worden aangerekend

Het maandelijks voorschot of forfait staat vast. Het wordt kwijtgescholden en kan worden teruggevorderd. Openstaande forfaits en voorschotten voor de maanden april en mei moeten niet langer worden betaald.

- b) Kosten voor het verbruik van energie en water worden apart aangerekend, maar dat bedrag wordt in de huurovereenkomst niet afgescheiden van de andere kosten die ook afzonderlijk worden aangerekend

De kosten voor het verbruik van energie en water worden berekend als 10% van het totaalbedrag van de huurprijs en de apart aangerekende kosten.

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

Zie oplossing onder b).

Eens de kosten voor het verbruik van water en energie voor de maanden april en mei 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 zowel de reeds betaalde forfaits, als de reeds betaalde voorschotten voor de maand april en mei terugvorderen. Als gewerkt wordt met voorschotten, hoeft dus niet gewacht te worden op een verrekening op het einde van het huurcontract.

Het Burgerlijk Wetboek voorziet bij huurovereenkomst 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. Als wordt gewerkt met voorschotten, zal de afrekening gebeuren op het einde van het studentenhuurcontract. Het is aangewezen om het verzoek tot terugvordering dan ook uiterlijk op het einde van het studentenhuurcontract in te dienen, zodat de afrekening en de terugvordering minstens samen kunnen worden behandeld. Indien het verzoek tot teruggave eerder wordt ingesteld en het bedrag reeds voor de afrekening werd terugbetaald, wordt dat logischerwijze niet meer opgenomen bij de afrekening. Voor de gevallen waarin het studentenhuurcontract reeds voor de inwerkingtreding van dit besluit is beëindigd, bv. in onderling overleg tussen huurder en verhuurder, wordt de termijn verlengd tot twee maanden na de inwerkingtreding van dit besluit. 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).

Heel wat verhuurders hebben voor de inwerkingtreding van deze regeling al beslist om een vermindering van de huurprijs en/of de kosten toe te staan. Het is niet de bedoeling om met dit ontwerpbesluit deze verhuurders nogmaals te dwingen een deel van de kosten kwijt te schelden. Er wordt daarom bepaald dat de student geen verzoek tot teruggave kan indienen, als hij met de verhuurders reeds een vermindering is overeengekomen, die gelijk is aan of meer bedraagt dan het bedrag dat conform dit besluit wordt kwijtgescholden. Als de student en de verhuurder een vermindering overeen zijn gekomen, die minder bedraagt dan hetgeen volgens dit besluit kan worden teruggevorderd, dan zal de student hoogstens het verschil tussen beide bedragen kunnen terugvorderen.

Eén van de vaststellingen die aanleiding hebben gegeven voor dit ontwerpbesluit, is dat veel studenten of hun ouders in financiële moeilijkheden zijn gekomen door de coronamaatregelen. Zij hebben er dan ook het meeste baat als de onverschuldigd betaalde kosten nu al worden

terugbetaald, zonder dat zij daarvoor het einde van het studentenhuurcontract moeten afwachten. 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.

3. Subsidie voor sociale verhuurkantoren

Uithuiszettingen blijven in het kader van de coronamaatregelen opgeschort tot en met 17 juli 2020. Na afloop van deze opschorting wordt een toename van het aantal uithuiszettingen verwacht. Tegelijk moet rekening worden gehouden met een algemeen toegenomen druk op het huuraanbod van goedkopere woningen door de economische terugval als gevolg van de COVID-19 pandemie.

Het toekennen van een subsidie heeft tot doel om de prospectiecapaciteit van de erkende en gesubsidieerde sociale verhuurkantoren op te drijven en zo een uitbreiding van het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te versnellen om de door de COVID 19 pandemie druk op de private huurmarkt te temperen. De subsidie moet worden aangewend om een bijkomend personeelslid op halftijdse basis aan te werven dat specifiek wordt ingezet om prospecties bij potentiële verhuurders uit te voeren. De subsidie bedraagt maximaal 25.000 euro per sociaal verhuurkantoor. De specifieke modaliteiten zullen verder worden uitgewerkt in het ministerieel besluit tot toekenning van de subsidie.

Met deze maatregel wordt ook tegemoet gekomen aan de oproep die werd gedaan binnen het kader van het stakeholdersoverleg i.f.v. de Vlaamse Taskforce Kwetsbare gezinnen die door de Vlaamse Regering op 24 april jl. werd opgericht.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel maakt het mogelijk dat de kredietgever van een bijzondere sociale lening een betalingsuitstel toekent tot maximaal 31 december 2020.

Dit geldt zowel voor ontleners die al eerder uitstel van betaling kregen als voor ontleners die dit nog niet verkregen. (Zie algemene toelichting – 1.).

Artikel 2

Dit artikel bepaalt dat hoofdstuk 2 alleen van toepassing is op studentenhuurovereenkomsten die vallen onder titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Huurovereenkomsten waarbij de student het studentenverblijf tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn bijgevolg uitgesloten.

Artikel 3

Indien de student zijn studentenverblijf heeft verlaten voor 1 april 2020 en niet is teruggekeerd voor 1 juni 2020, worden de kosten voor energie en water voor de maanden april en mei kwijtgescholden.

Artikel 4

Dit artikel regelt de situatie waarin het bedrag van de kosten voor het verbruik van energie en water niet afzonderlijk zijn bepaald in de huurovereenkomst. Als gewerkt wordt met een alomvattende huurprijs of met één totaalbedrag voor de kosten die conform artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet apart mogen worden aangerekend, waardoor de bijzondere kost voor het verbruik van water en energie niet afzonderlijk kan worden vastgesteld, dan wordt die kost berekend als 10% van de totale huurprijs, inclusief de apart aangerekende kosten.

Artikel 5

Dit artikel regelt in de eerste plaats de wijze waarop de student het verzoek tot terugvordering moet indienen. In afwijking van artikel 1728quater BW mag de student het verzoek ook per mail aan de verhuurder verzenden. Hij moet het verzoek instellen uiterlijk op het einde van het studentenhuurcontract, zodat de terugvordering ten laatste op het ogenblik van de afrekening van de voorschotten kan gebeuren. Als de verhuurder en de student reeds hebben beslist om de overeenkomst vroegtijdig te beëindigen omwille van het coronavirus, kan de student alsnog een verzoek instellen tot twee maanden nadat het ontwerpbesluit in werking treedt.

Daarnaast regelt dit artikel de verhouding met verminderingen die de huurder en de verhuurder reeds voor de inwerkingtreding van dit besluit zijn overeengekomen. Om te vermijden dat een verhuurder die al uit eigen initiatief een vermindering heeft toegekend, nogmaals de vraag krijgt om een deel van de kosten kwijt te schelden, wordt een cumulverbod voorzien. De student kan geen verzoek tot terugvordering meer indienen, als hij al een vermindering van de huurprijs en/of de kosten heeft gehad, die gelijk is aan of meer bedraagt dan de kosten die op grond van dit besluit worden kwijtgescholden. Als de student al een vermindering werd toegekend, die minder bedraagt dan het bedrag dat volgens dit besluit wordt kwijtgescholden, kan hij een verzoek indienen voor het verschil tussen de kwijtgescholden kosten en de reeds toegekende vermindering.

Tot slot voorziet dit artikel in een betalingstermijn waarbinnen de verhuurder de onverschuldigde gelden moet terugbetalen.

Artikel 6

Dit artikel verleent de minister de mogelijkheid om een subsidie toe te kennen die tot doel heeft om de prospectiecapaciteit van de erkende en gesubsidieerde sociale verhuurkantoren op te drijven en zo een uitbreiding van het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te versnellen om de door de COVID 19 pandemie druk op de private huurmarkt te temperen. De subsidie moet worden aangewend om een bijkomend personeelslid op halftijdse basis aan te werven dat specifiek wordt ingezet om prospecties bij potentiële verhuurders uit te voeren. De subsidie bedraagt maximaal 25.000 euro per sociaal verhuurkantoor. De specifieke modaliteiten zullen verder worden uitgewerkt in het ministerieel besluit tot toekenning van de subsidie. (Zie algemene toelichting – 3).

Artikel 7

Met dit artikel wordt een wijziging doorgevoerd aan artikel 8, tweede lid, van 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. Meer bepaald wordt de maximale duur van een lening door de verlenging van de periode waarvoor betalingsuitstel kan worden toegestaan naar 31 december 2020 uitgebreid naar 369 maanden (april tot en met december = 9 maanden).

Artikel 8

Dit artikel vervangt artikel 23, tweede lid van het voormelde besluit op dubbele wijze. Enerzijds wordt bepaald dat artikel 8 van het genoemd besluit met betrekking tot het toekennen van uitstel van betaling aan ontleners van een bijzondere sociale lening buiten werking treedt op 31 december 2020. Hiervoor kan verwezen worden naar de bespreking van artikel 1 van dit ontwerp. Anderzijds wordt bepaald dat artikel 9 van het genoemd besluit met betrekking tot het toekennen van uitstel van betaling aan ontleners van een huurwaarborglening buiten werking treedt op 31 december 2020. Ook voor ontleners van een huurwaarborglening zijn de economische gevolgen van de coronacrisis nog sterk voelbaar. De mogelijkheid voor deze ontleners om uitstel van betaling te bekomen wordt daarom eveneens verlengd tot 31 december 2020. (Zie algemene toelichting – 1.).

Artikel 9

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van het besluit. Het besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad. De maatregelen in dit besluit moeten zo snel

mogelijk tegemoetkomen aan de economische gevolgen en de negatieve impact op de woninghuurmarkt ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen.

Artikel 10

Dit artikel behoeft geen commentaar.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Artikel 1 en 7 van het ontwerpbesluit

Bij de invoering van een regeling waarbij betalingsuitstel kan worden toegestaan door de kredietgevers voor de bijzondere sociale leningen via het besluit van de Vlaamse Regering van 3 april 2020 werd in de bijhorende nota aan de Vlaamse regering de kostprijs van deze maatregel geraamd op ca 9 miljoen euro. Daarbij werd toen uitgegaan dat voor 16,06% [73% (= leningscontracten die in aanmerking kunnen komen voor het systeem van tijdelijke werkloosheid omdat ze tot de werkende bevolking behoren) * 22% (= personen die in aanmerking komen door dat ze in het systeem van tijdelijke werkloosheid zijn terechtgekomen)] van de bijzondere sociale leningen die door het VWF en de VMSW werden beheerd zo'n betalingsuitstel zou worden toegekend. Uit recente cijfers blijkt echter dat dit tot nu toe voor de VMSW en het VWF beperkt bleef tot 10,28% en 8,26%. De budgettaire impact die komt kijken met het verlengen van deze maatregel naar 31 december 2020 en de mogelijkheid die daarbij wordt geboden aan sociale ontleners om tot negen maanden betalingsuitstel te kunnen genieten in plaats van zes maanden als men nog aan de voorwaarden voldoet, kan dus worden opgevangen binnen de 9 miljoen euro.

Artikel 6 van het ontwerpbesluit

Er wordt uitgegaan van het loonbarema B1c voor begeleidend personeel klasse 1 (diploma hoger onderwijs met specifieke oriëntatie– met 6 jaar anciënniteit) van Paritair subcomité 319.01. Dat barema kost op jaarbasis 48.622 euro. Er wordt uitgegaan van een maximale subsidie van 25.000 euro per sociaal verhuurkantoor. Aangezien de aanwervingen in 2020 moeten plaatsvinden en de subsidie volledig wordt uitbetaald op voorlegging van de arbeidsovereenkomst moet rekening worden gehouden met een budgettaire weerslag van $25.000 * 43 = 1.075.000$ euro in VAK en VEK.

Het advies van de Inspectie van Financiën (hierna 'Inspectie') werd verleend op 12 juni 2020. De Inspectie verleent een gunstig advies en formuleert daarbij de volgende opmerkingen.

In de eerste plaats oordeelt de Inspectie dat het verlenen van het betalingsuitstel bij de bijzondere sociale leningen en de huurwaarborgleningen proportioneel is, omdat de ontleners moet (blijven) aantonen dat zijn of haar inkomsten zijn gedaald als een gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekverlof door het coronavirus.

In de tweede plaats stelt de Inspectie dat het sociaal huuraanbod effectief verruimd kan worden door actief de markt te prospecteren. De Inspectie merkt in dat verband terecht op dat daarmee nog geen nieuwe projecten geïnitieerd worden zodat de discrepantie tussen de vraag en het aanbod van betaalbare woningen blijft bestaan. De Inspectie gaat er verder vanuit dat de activiteiten van de bijkomende personeelsleden worden opgevolgd en geëvalueerd.

Tot slot is de Inspectie van oordeel dat de kwijtschelding van de kosten voor energie en water bij studentenhuurvesting logisch is, maar dat er bij de uitwerking nog aandacht moet zijn voor twee aspecten. In de eerste plaats wijst de Inspectie erop dat het in de praktijk niet steeds eenvoudig zal zijn om te bewijzen dat de student het verblijf heeft verlaten. Daarnaast vraagt de Inspectie om rekening te houden met de situatie waarin de student verplicht is om zelf een contract af te sluiten

bij een energieleverancier en er met de verhuurder een regeling geldt voor het waterverbruik, dat niet is afgescheiden van de andere kosten of verrekend is in de huurprijs, en omgekeerd. Bij de uitwerking van de regeling rond de kwijtschelding werden de huurders- en verhuurdersorganisaties en de onderwijsinstellingen bevroegd. Daaruit bleek echter dat deze situaties zich vrijwel nooit stellen. Vandaar wordt er geen bijzondere regeling voorzien.

Het begrotingsakkoord werd verleend op (datum).

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit 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 ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren 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 publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE