

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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 6, § 1, IV en 20;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 58, vervangen bij het decreet van 31 mei 2013, artikel 79, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013, 19 december 2014 en 21 december 2018, en artikel 79bis, ingevoegd bij het decreet van 9 november 2018;
- het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, artikel 60;
- het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, artikel 5.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op (datum).
- 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 maatregelen in dit besluit zo snel mogelijk in werking moeten treden om een antwoord te kunnen bieden op de gevolgen van het coronavirus. De bestaande mogelijkheid om betalingsuitstel te vragen voor de bijzondere sociale leningen en de huurwaarborgleningen loopt al af op 18 juli 2020. Aangezien de economische gevolgen van de coronacrisis sterk voelbaar blijven, moet die mogelijkheid worden verlengd. De coronavirusmaatregelen hebben daarnaast ook een grote impact op de studentenhuurcontracten. Kotstudenten werden verplicht om één verblijfplaats te kiezen. Studenten die al sinds de coronavirusmaatregelen hun verblijf hebben verlaten, moesten echter maandelijks een forfait of een voorschot blijven betalen voor kosten die niet werden gemaakt en dat in een periode waarin velen een inkomensverlies lijden. Zij moeten daarom in staat worden gesteld om die bedragen zo snel mogelijk terug te vorderen. Tot slot dreigt er een toename van het aantal uithuiszettingen, zodra het verbod op uithuiszettingen afloopt. Die toename zal de druk op het huuraanbod van goedkopere woningen alleen maar doen stijgen. Sociale verhuurkantoren moeten daarom zo snel mogelijk in staat worden gesteld om hun prospectiecapaciteit op te drijven.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- de federale coronamaatregelen zoals beslist door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 hebben een zware economische impact en een belangrijke invloed op de werking van de woningmarkt. Bovendien hebben sommige Vlaamse maatregelen, die net tegemoetkomen aan die federale coronamaatregelen, een tijdelijk karakter, terwijl de gevolgen van de coronavirusmaatregelen nog steeds voelbaar zijn. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, wenst daarom een aantal maatregelen te nemen om de impact op de woningmarkt te temperen.

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. Betalingsuitstel voor bijzondere sociale leningen

Artikel 1. §1. Als de ontleners op basis van 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 een betalingsuitstel van maximaal zes maanden heeft gekregen en bij het verstrijken van de termijn van het uitstel kan aantonen dat zijn inkomsten nog steeds gedaald zijn als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus, kan hij een betalingsuitstel krijgen tot maximaal 31 december 2020.

§2. Als de ontleners nog geen betalingsuitstel heeft gevraagd op basis van artikel 8 van het besluit, vermeld in paragraaf 1, geldt de volgende regeling.

De kredietgever, vermeld in artikel 1, eerste lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, kan aan de ontleners kosteloos betalingsuitstel toestaan als de ontleners aantoont dat zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus. De ontleners krijgt dan een betalingsuitstel van maximum 6 maanden waarbij geen kapitaal of interesten worden afgelost en dit tot ten laatste 31 december 2020. De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn achteraf niet verschuldigd. Na de periode van betalingsuitstel wordt de looptijd van de lening verlengd met het aantal maanden van betalingsuitstel.

Artikel 8, tweede en derde lid, van het besluit, vermeld in paragraaf 1, zijn van toepassing.

§3. In paragraaf 1 en 2 wordt verstaan onder coronavirusmaatregelen: de maatregelen van de Nationale Veiligheidsraad genomen vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus en de daaruit voortvloeiende maatregelen van de bevoegde autoriteiten inzake burgerlijke veiligheid.

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

Art. 2. Dit hoofdstuk is van toepassing op studentenhuurovereenkomsten die zijn gesloten conform titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 3. Als de student de gehuurde woning heeft verlaten voor 1 april 2020 en niet is teruggekeerd voor 1 juni 2020, zijn de kosten voor energie en water voor de maanden april en mei van dit jaar onverschuldigd.

Art. 4. De maandelijkse kosten voor het verbruik van water en energie worden vastgelegd op 10% van het totaal van de huurprijs en de afzonderlijk aangerekende kosten, in de volgende gevallen:

- 1° de verhuurder en de huurder zijn in de huurovereenkomst een huurprijs overeengekomen, als vermeld in artikel 60 van het voormelde decreet, waarin ook de kosten voor het verbruik van energie en water zijn opgenomen;
- 2° de verhuurder en de huurder zijn in de huurovereenkomst een huurprijs overeengekomen, als vermeld in artikel 60 van het voormelde decreet, uitgezonderd het verbruik van energie en water en telecommunicatie en/of de belasting op tweede verblijven, maar de huurovereenkomst bepaalt geen verdeling van de afzonderlijk aangerekende kosten.

Art. 5. In afwijking van artikel 1728quater, §1, van het Burgerlijk Wetboek kan de huurder het verzoek tot terugbetaling verzenden per e-mail. Het verzoek wordt ingesteld uiterlijk op het einde van het studentenhuurcontract of uiterlijk twee maanden na de inwerkingtreding van dit besluit, als het studentenhuurcontract eerder is geëindigd.

Als de huurder en de verhuurder al een vermindering van de huurprijs of de kosten overeen zijn gekomen, die gelijk is aan of meer bedraagt dan het bedrag van de kosten die zijn kwijtgescholden conform dit besluit, kan de huurder geen verzoek tot terugbetaling indienen.

Als de huurder en de verhuurder al een vermindering van de huurprijs of de kosten zijn overeengekomen, die minder bedraagt dan het bedrag van de kosten die zijn kwijtgescholden conform dit besluit, kan de huurder alleen een verzoek tot terugbetaling indienen voor het verschil tussen beide bedragen.

De verhuurder betaalt de onverschuldigde bedragen terug uiterlijk 14 kalenderdagen, nadat hij het verzoek tot teruggave heeft ontvangen.

Hoofdstuk 3. Wijzigingsbepalingen

Art. 6. In artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 2 december 2016 en 26 oktober 2018, wordt een derde lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“De minister kan in het begrotingsjaar 2020 een subsidie van ten hoogste 25.000 euro toekennen bij aanwerving van een bijkomend halftijds personeelslid dat gedurende 12 maanden zal ingezet worden om prospecties uit te voeren met het oog op nieuwe inhuurnemingen. De minister bepaalt de wijze waarop de bijkomende personeelskost verbonden aan de aanwerving door het sociaal verhuurkantoor worden aangetoond en stelt de uitbetalingsvoorwaarden vast.”.

Art. 7. In 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 wordt de zinsnede “366 maanden” vervangen door de zinsnede “369 maanden”.

Art. 8. In artikel 23 van hetzelfde besluit wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Artikel 2 tot en met 4, artikel 7, artikel 10 tot en met 20 en artikel 22, 2°, treden buiten werking op 18 juli 2020. Artikel 8 en 9 treden buiten werking op 31 december 2020.”.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 9. Dit besluit treedt in werking op de dag van 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