

Besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 6, § 1, IV, 10 en 20;
- boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, artikel 11;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 91, §1, tweede lid; 3°, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 97bis, §2, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, artikel 99, §1, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006;
- het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012, artikel 59 en 61, 1°, gewijzigd bij het Vlaams Woninghuurdecreet;
- het Vlaams Woninghuurdecreet, artikel 24;
- 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 26 maart 2020;
- 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 gevolgen van de federale coronamaatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 op zowel de private als de sociale verhuring zo snel mogelijk moeten worden ingeperkt.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- de federale coronamaatregelen zoals beslist door de Nationale Veiligheidsraad vanaf donderdag 12 maart 2020 hebben een zware impact op de werking van de private en sociale huurmarkt. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, wenst een aantal maatregelen te nemen die de impact van de federale coronamaatregelen op de huurmarkt temperen.

Initiatiefnemer

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° 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;
- 2° Kaderbesluit Sociale Huur: het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- 3° Vlaamse Wooncode: decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 2. De uitvoering van alle gerechtelijke beslissingen waarbij een uithuiszetting wordt bevolen, wordt opgeschort.

De politiediensten zijn verantwoordelijk voor de naleving van de bepalingen van het eerste lid, zo nodig met het gebruik van geweld in de zin van artikel 37 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt.

Art. 3. In afwijking van artikel 11, tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek en artikel 24, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet kan de huurder tijdens de duurtijd van de coronavirusmaatregelen de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden aan de verhuurder vragen met een e-mail. Die aanvraag kan ook nog gebeuren tijdens de maand voor de vervaldag van de huur.

Art. 4. Als een huurder of een van de personen van wie het inkomen in aanmerking wordt genomen voor de huurprijsberekening tijdelijk werkloos is wegens overmacht (reden 'coronavirus') wordt voor de toepassing van artikel 48, tweede lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, in afwijking van artikel 1, eerste lid, 9°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, voor het huidige inkomen de som van de inkomsten van de maand die aan de toepassing voorafgaat, genomen.

Als de huurprijsberekening gebeurt overeenkomstig artikel 78, §1, eerste lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt voor de huurprijsaanpassing in geval van inkomensverlies, in afwijking van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel 78, §1, eerste lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur, in geval van tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'coronavirus'), het inkomen van de maand die aan de toepassing voorafgaat, genomen.

Als de huurprijsberekening gebeurt overeenkomstig artikel 78, §1, derde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur neemt het Vlaams Woningfonds voor de huurprijsaanpassing in geval van inkomensverlies ten gevolge van tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'coronavirus') van een huurder of een van de personen van wie het inkomen in aanmerking wordt genomen voor de huurprijsberekening, als huidig inkomen het inkomen van de maand die aan de toepassing voorafgaat.

Art. 5. Ter uitvoering van artikel 97bis, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode kan de verhuurder een huurovereenkomst van zes maanden als vermeld in titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet sluiten met een alleenstaande of gezin die ten gevolge van de coronamaatregelen in een noodsituatie verkeren. Als de huurovereenkomst eindigt tijdens de coronamaatregelen, wordt de huurovereenkomst op verzoek van de huurder verlengd met zes maanden.

In afwijking van artikel 55quinquies van het Kaderbesluit Sociale Huur zullen de verhuringen, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur voor zover die gebeuren in het kader van opvang van alleenstaanden of gezinnen in een noodsituatie ten gevolge van de coronamaatregelen niet meegerekend worden voor het percentage, vermeld in artikel 55quinquies van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De verhuurder die het eerste of het tweede lid toepast, meldt dat voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst aan de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

Art. 6. In artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen worden de woorden "na de datum van de inwerkingtreding van dit besluit" vervangen door de woorden "vanaf 1 april 2020".

Art. 7. In hetzelfde besluit wordt een artikel 12/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art.12/1. In afwijking van artikel 7 bedraagt de tegemoetkoming van het Fonds voor die begeleidingen waarvoor het Fonds het formulier, vermeld in artikel 4, eerste lid, van het OCMW heeft ontvangen voor 1 oktober 2020:

- 1° bij de start van de begeleiding door het OCMW een vast bedrag van 200 euro;
- 2° bij de start van de begeleiding door het OCMW een bedrag van 45% van de huurachterstal, met een maximum van 1.125 euro;
- 3° bij de beëindiging van de begeleiding door het OCMW een bedrag van 15% van de huurachterstal, met een maximum van 375 euro."

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Artikelen 1 tot en met 5 treden buiten werking bij het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid zoals bepaald door de Vlaamse Regering.

Art. 9. 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