



ADVIES ONTWERPBESLUIT VERZEKERING
GEWAARBORGD WONEN

Advies 2019- 04/ 14.03.2019



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknorte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Versoepeling voorwaarden	4
3.3	Proefperiode	5
3.4	Stopzetting beroepsactiviteit	6
3.5	Modaliteiten	6



1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 01 maart 2019 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de wijziging van het besluit betreffende de verzekering gewaarborgd wonen. Over dit ontwerpbesluit werd spoedadvies (10 kalenderdagen) aan de Vlaamse Woonraad gevraagd. Omwille van het spoedeisend karakter van de adviesvraag beperkt de Raad zich tot de essentie en de hoofdlijnen van het ontwerpbesluit. Op 14 maart 2019 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

De huidige Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen bestaat sedert 2008 en beoogt de woningeigenaars met hypothecaire lening te beschermen tegen inkomensverlies door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De verzekeringsovereenkomst tussen de Vlaamse overheid en verzekeraar Ethias NV loopt begin april 2019 af. De openbare procedure tot aanbesteding werd hiertoe opgestart. Het ontwerp van besluit voorziet de wijziging van een aantal voorwaarden en modaliteiten van de verzekering. Zo wordt voorgesteld het toepassingsgebied uit te breiden tot de zelfstandige beroepen die worden geconfronteerd met onvrijwillige stopzetting van hun beroepsactiviteit. Eveneens wordt voorgesteld de verzekering uit te breiden tot de personen tewerkgesteld onder het regime van uitzendkracht. Verder wordt de mogelijkheid van een beperkte onderbreking gedurende de periode van ononderbroken tewerkstelling voorafgaand aan de aanvraag voorgesteld.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

In eerdere adviezen heeft de Vlaamse Woonraad meermaals benadrukt dat eigendomsondersteuning zijn plaats moet hebben in het Vlaamse woonbeleid¹. In het bijzonder pleit de Raad voor een doordachte aanwending van de middelen en een meer gericht instrumentarium. De verzekering gewaarborgd wonen biedt een vangnet voor eigenaars met hypothecaire leningslast, en van wie het behoud van de enige woning bedreigd wordt door onvrijwillig inkomensverlies. Het onvrijwillig moeten staken van de beroepsactiviteit en

¹ Zie onder meer het advies over Moeilijke eigendomssituaties, Advies 2017/13, 6 oktober 2017.

het hiermee gepaard gaande inkomensverlies kan verstrekkende gevolgen hebben voor de woonsituatie van betrokken huishoudens. De verzekering gewaarborgd wonen vormt dan ook een gericht instrument om bij het onvrijwillig stopzetten van de beroepsactiviteit (hetzij door arbeidsongeschiktheid, hetzij door werkloosheid) de gevolgen naar de woonsituatie op te vangen. De huidige verzekering richt zich tot werknemers die onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt worden, en tot de zelfstandigen die arbeidsongeschikt worden.

Het ontwerpbesluit stelt voor het toepassingsgebied van de verzekering uit te breiden tot de zelfstandige beroepsuitoefenaars en uitzendkrachten die onvrijwillig hun beroepsactiviteit moeten staken. Hiermee geeft de Vlaamse Regering mede invulling aan de vraag opgenomen in de resolutie van het Vlaamse Parlement van 15 oktober 2015². Ook zelfstandigen en uitzendkrachten kunnen immers geconfronteerd worden met noodgedwongen stopzetting van de beroepsactiviteit met mogelijk verstrekkende gevolgen naar behoud van de woning. De Raad kan de uitbreiding van het toepassingsgebied naar andere categorieën van beroepsuitoefening in beginsel bijtreden, net omdat het een gelijke behandeling van gelijkaardige situaties inhoudt, met name het onvrijwillig verlies van beroepsactiviteit met impact op de woonsituatie. De Raad merkt echter op dat uitzendarbeid per definitie stoelt op tijdelijke (kortlopende) contracten. De tijdelijkheid, en dus het gebrek aan een vast contract, vormt niet enkel een mogelijke verzwarende van het te verzekeren risico, eveneens bieden dergelijke contracten in het kader van eigendomsverwerving een weinig tot niet solide basis (overigens zal dit evenzeer een ernstige drempel zijn om een hypothecaire lening af te sluiten). Vanuit dit oogpunt kan volgens de Raad de wenselijkheid om deze groep te verzekeren worden bevestigd.

Daarnaast stelt het ontwerpbesluit ook enkele wijzigingen voor, zoals een versoepeling van de voorwaarden. De Raad kan deze in beginsel onderschrijven (zie verder), maar de haalbaarheid van deze wijzigingen kunnen maar beoordeeld worden als de biedingen van de verzekeraars gekend zijn (begin maart 2019). De Raad kan begrip opbrengen voor het feit dat de biedingen niet worden afgewacht (en het dossier voordien wordt geagendeerd voor eerste principiële goedkeuring). Omwille van de continuïteit moet immers een (langdurig) interval tussen het aflopen van de huidige overeenkomst en de gunning van de nieuwe verzekeringsopdracht worden voorkomen.

3.2 VERSOEPELING VOORWAARDEN

Om in aanmerking te komen voor de huidige verzekering moet de aanvrager een aantal voorwaarden voldoen. De aanvrager mag maar één woning, waarvoor een hypothecaire lening werd afgesloten, in bezit hebben. Het inkomen van de ontleners mag ook niet hoger zijn dan de grenzen aangegeven in het besluit. Verder moet de aanvrager gedurende 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag ononderbroken zijn beroepsactiviteit hebben uitgeoefend.

² Dit betreft de resolutie betreffende de begeleiding, het opvangen en laten heropstarten van ondernemers in de moeilijkheden.

Het ontwerpbesluit beoogt de voorwaarde inzake de ononderbroken beroepsactiviteit te versoepelen door een maximale onderbrekingstermijn van 10 dagen toe te laten. Huidige voorwaarde wordt immers in de praktijk als strikt en onrechtvaardig ervaren (in het bijzonder wanneer de beroepsactiviteit quasi continu werd uitgeoefend). Het voorstel laat toe kortstondige onderbrekingen tussen opeenvolgende arbeidsovereenkomsten te overbruggen. De Raad kan de voorgestelde versoepeling onderschrijven. De voorwaarde houdt immers het idee van een noodzakelijk langere werkperiode aan - cruciaal om de hypothecaire lening te kunnen afbetalen - maar aanvaardt tegelijk een accidentele onderbreking van de periode.

Daarnaast stelt het ontwerpbesluit voor om de periode van ononderbroken beroepsactiviteit niet langer bij dezelfde werkgever te moeten doorlopen. Het verlaten van deze voorwaarde brengt met zich mee dat kortlopende contracten bij diverse werkgevers mogelijk worden (voor zover aansluitend met een maximale onderbreking van 10 dagen). Deze versoepeling kan door de Raad worden ondersteund. Evenwel merkt de Raad op dat het opbouwen van een continue, aaneengesloten periode van beroepsactiviteit bij uitzendkrachten moeilijk te realiseren zal zijn. De periode van ononderbroken tewerkstelling van 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag, zelfs met de vooropgestelde beperkte onderbreking, vormt een voorwaarde die weinig haalbaar is voor werknemers met uitsluitend uitzendcontracten (wel mogelijk indien de uitzendarbeid gevolgd wordt door een tijdelijk contract van bepaalde duur).

3.3 PROEFPERIODE

Wanneer een contract van onbepaalde duur wordt aangegaan, telt momenteel de proeftijd niet mee voor de periode van de ononderbroken beroepsactiviteit (12 maanden). Deze uitzondering wordt in het ontwerpbesluit gehandhaafd. Het ontwerpbesluit stapt wel af van de voorwaarde om bij eenzelfde werkgever de periode van 12 maanden te moeten volmaken, waardoor opeenvolging van contracten bij diverse werkgevers mogelijk wordt. Zo kan een contract van bepaalde duur worden gevolgd door een contract van onbepaalde duur al dan niet bij een andere werkgever. In dit geval zal na het contract van bepaalde duur de verdere opbouw van de 12 maanden worden gestuit door de proefperiode. Evenmin geldt de duurtijd van de proefperiode wanneer een contract van onbepaalde duur niet wordt verlengd, maar wel wordt opgevolgd door contracten bij een andere werkgevers. Het lijkt de Raad onlogisch om enerzijds opeenvolgende kortlopende contracten van bepaalde duur te laten meetellen voor de opbouw van de 12 maanden, en dit anderzijds uit te sluiten voor de proefperiode van een contract van onbepaalde duur. Mogelijk is dit verschil in behandeling moeilijk te rechtvaardigen en de Raad vraagt dit desgevallend te willen herzien.

3.4 STOPZETTING BEROEPSACTIVITEIT

Het ontwerpbesluit bepaalt twee mogelijke werkwijzen om de stopzetting van de beroepsactiviteit van de zelfstandige aan te tonen. Stopzetting kan worden aangetoond door attestering van het sociale verzekeringsfonds (in geval een overbruggingsrecht wordt uitgekeerd) en attestering door de RVA (in geval van vervangingsinkomen op grond van vroegere tewerkstelling). De Raad kan zich globaal vinden in het voorstel. Betrokken instellingen gaan immers slechts over tot het toekennen van het recht wanneer de situatie van de zelfstandige afdoende werd nagegaan en het recht vaststaand is. De tegemoetkoming in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen hierop aligneren, zorgt voor een flexibele en eenvoudige administratieve afhandeling. De Raad vraagt evenwel te willen nagaan of de gelijke behandeling voldoende wordt gewaarborgd. In artikel 7 van het ontwerpbesluit wordt voorgesteld om de tegemoetkoming uit te keren voor de periode van uitkering van het overbruggingsrecht (maximaal 12 maand), terwijl voor rechthebbenden van een werkloosheidsvergoeding de termijn vastgesteld wordt op maximaal 18 maanden. Het is de Raad niet duidelijk waarom een verschil in termijnen voor tussenkomst wordt voorgesteld (en het aligneren bestaande attesten zou volgens de Raad enkel als doel mogen hebben het recht op tussenkomst van de verzekering te openen).

3.5 MODALITEITEN

Het ontwerpbesluit voorziet de mogelijkheid om de periode van beroepsactiviteit te onderbreken met maximaal 10 dagen. Het lijkt de Raad wenselijk te expliciteren dat dit werkdagen betreft (en geen kalenderdagen).

Het ontwerpbesluit voorziet de maximale waarde van de woning te indexeren, terwijl het basisbedrag op € 320.000 behouden blijft. Er kan worden overwogen het basisbedrag aan te passen, gelet op de door Statbel aangehaalde gemiddelde stijging van 23 % van de woningprijzen in de periode 2010 – 2018³. Tevens zou voor extra energiezuinige woningen (bv. min E40) een aanpassing van de verkoopwaarde kunnen worden overwogen (omwille van de hogere investeringskost).

Het ontwerpbesluit wenst tenslotte de verhoogde verkoopwaarde af te stemmen op de territoriale clusters die worden voorgesteld in het ontwerpbesluit inzake het eengemaakt leningstelsel. Volgens de Raad kan dit de eenvormigheid ten goede komen.

³ <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=ebb1c75a-bad0-4794-b5da-698c5c950103>