

ADVIES ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING TOT INSTELLING VAN EEN HUURWAARBORGLNING

Advies 2018-13 / 25.06.2018

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Modaliteiten	6
3.3	technische opmerkingen	12

1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 18 mei 2018 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot instelling van een huurwaarborglening. Het ontwerp van besluit werkt een huurwaarborglening uit waarvoor de decretale basis werd gelegd in het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (hierna: Vlaams Woninghuurdecreet). Over dit ontwerp van besluit werd het advies ingewonnen van de Vlaamse Woonraad. Op 25 juni 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent goedgekeurd en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPT INHOUD

De vooropgestelde huurwaarborgregeling past binnen de herziening van het woninghuurrecht, bewerkstelligd door het Vlaams Woninghuurdecreet. Een van de wijzigingen is de verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg op drie maanden huur. De nota aan de Vlaamse Regering stelt dat deze verhoging noodzakelijk is om voldoende zekerheid te kunnen verschaffen aan de verhuurder. De huurwaarborglening moet op zijn beurt ervoor zorgen dat de toegankelijkheid tot de huurmarkt voor huishoudens met lagere inkomens wordt bevorderd. Woonbehoeftige huishoudens kunnen bij een publieke kredietverstrekker, namelijk het Vlaams Woningfonds, een renteloze lening aangaan om de huurwaarborg te betalen. Zij dienen deze lening in beginsel terug te betalen in vierentwintig maanden.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

Het opvangen van de gevolgen van de verhoogde huurwaarborg

Het Grote Woononderzoek 2013 toont aan dat het voornaamste motief van de particuliere verhuurders om de woning te verhuren, het financiële motief is (dit werd aangehaald door twee derden van de verhuurders) (Heylen, 2015)¹. Het verzekeren van financiële zekerheid voor de verhuurders is dan ook een legitieme beleidsdoelstelling en kan bijdragen tot het stimuleren van de private huurmarkt. Zoals ook aangehaald in het advies over het voorontwerp Vlaams Huurdecreet², erkent de Raad de nood aan financiële zekerheid voor de verhuurders. Noodzakelijkerwijs dient het versterken van de financiële zekerheid aan de aanbodzijde gepaard

¹ Heylen K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven, Steunpunt Wonen.

² Advies over voorontwerp Vlaams Huurdecreet, Advies 2017/12 van 15 september 2017.

te gaan met het verzekeren van de betaalbaarheid en de toegang van huishoudens aan de vraagzijde, in het bijzonder voor de inkomenszwakke huishoudens (hieromtrent heeft de Raad in het eerder vermeld advies over het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet een aantal fundamentele opmerkingen geformuleerd). De Raad stelt vast dat het beleid tracht tegemoet te komen aan de bekommernis om de financiële zekerheid voor de verhuurders te versterken en ter compensatie de financiële consequenties voor de huurders wenst te ondervangen. Een regeling om de huurders te vrijwaren van een extra bemoeilijkte toegang tot de huurmarkt is volgens de Raad in deze cruciaal. Het is hierbij van belang dat de huurwaarborglening het effect van de verhoging van de huurwaarborg op voldoende wijze kan ondervangen. De aanpak van de financiële gevolgen moet ook noodzakelijkerwijs worden gekoppeld aan de versterking van de financiële zekerheid aan de verhuurders via een gelijktijdige inwerkingtreding.

Toegang- en betaalbaarheidsproblematiek

Volgens de Raad is de kern van het probleem de betaalbaarheidsproblematiek op de onderste lagen van de private huurmarkt. Zo heeft in 2013 52% van de private huurders een woonquote boven 30%, wat een stijging ten opzichte van 2005 betekent met 13%³. De betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt is bijgevolg ernstig, en neemt toe mede door oplopende huurprijzen in stedelijke context en door het feit dat de private huurmarkt als restmarkt fungeert voor zwakkere huishoudens. Dit beïnvloedt en bemoeilijkt onmiskenbaar de toegang tot de private huurmarkt. Het keren van deze structurele problemen vergt een effectief en slagkrachtig beleid, en werd door de Raad diverse malen bepleit⁴.

De voorgestelde maatregel is niet zozeer bedoeld om de betaalbaarheidsproblematiek te verhelpen, maar dient wel de toegang tot de private huurmarkt te ondersteunen. In dit verband wenst de Raad erop te wijzen dat een bijkomende leningslast de betaalbaarheidsproblematiek voor inkomenszwakke huishoudens verzwaart (wat op zijn beurt de toegang kan bemoeilijken). De vraag dringt zich op welk adequaat instrument voor handen is voor wie na de betaling van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te kunnen leven, en derhalve kampt met armoede (wat volgens het Groot Woononderzoek 2013 toch 30 % van de private huurders treft). De Vlaamse Woonraad meent dat voor deze huishoudens het opleggen van een bijkomende betaallast - ook al wordt de aflossing van de huurwaarborglening in de tijd gespreid - geen afdoende compensatie oplevert en integendeel de nood aan structurele financiële steun benadrukt (wat aansluit op de Vlaamse Wooncode waar bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de meest woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen). Ter zake stelt de Raad vast dat een afdwingbaar kader hiervoor ontbreekt, terwijl een afdoende compensatie zich juist het scherpst opdringt voor de meest preciaire huurders met de laagste inkomens.

³ Heylen K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁴ Zie o.a. advies Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 06/2017, 27 april 2017.

Woonbehoeftige huishoudens als decretale vereiste

Op decretaal niveau wordt de huurwaarborglening voorzien in het nieuw voorgesteld artikel 79bis van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel voorziet dat de Vlaamse Regering de voorwaarden vaststelt waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan. Om aan de decretale bepaling te voldoen, dient de huurwaarborglening op een zodanige wijze te worden uitgewerkt dat in elk geval de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden er gebruik kunnen van maken. Naar aanleiding van het voorontwerp Vlaams Woninghuurdecreet heeft de Raad van State in zijn advies gewag gemaakt van een risico op vermindering van het beschermingsniveau⁵. De ontworpen decretale regeling in artikel 79bis formuleert volgens de Raad van State weinig voorwaarden waarmee de Vlaamse Regering rekening moet houden. Bijgevolg besluit de Raad van State dat de Vlaamse Regering er moet op toezien dat de voorwaarden van die aard zijn dat de regeling voldoende toegankelijk is, inzonderheid voor de kandidaat-huurders die wel een huurwaarborg van twee maanden maar geen van drie maanden kunnen volstorten. De vraag van de Raad van State om een regeling te treffen die voldoende toegankelijk is, en bijgevolg openstaat voor de inkomenszwakke huishoudens, is volgens de Vlaamse Woonraad pertinent. In de uitwerking van de huurwaarborglening moet dan ook worden tegemoet gekomen aan deze vraag (in de bespreking van de modaliteiten wordt hierop teruggekomen).

Globale benadering

In het advies over het voorontwerp Vlaams Woninghuurdecreet erkende de Raad de nood aan een meer optimaal instrumentarium, en gaf de Raad aan bij de uitwerking van de huurwaarborglening rekening te houden met bestaande instrumenten. Hierbij moeten (mogelijke) moeilijkheden worden verholpen, onder meer kunnen de knelpunten van de OCMW-waarborg worden aangepakt (zie verder). In het ontwerp van besluit wordt enkel de Vlaamse huurwaarborglening behandeld. Het is evenwel van belang na te gaan hoe de Vlaamse huurwaarborglening zich moet verhouden tot de waarborgsteun die de OCMW's verlenen. Zo vreest de Raad dat het huidige voorstel de huishoudens in financieel precaire situaties naar de waarborgsteun van de OCMW's zal toeleiden⁶. De huurwaarborglening bij het VWF wordt dan voorbehouden voor de huishoudens die vooralsnog niet in (uitgesproken) financiële problemen zitten, maar die wel problemen ondervinden om een bedrag van vier maanden huur (waarborg en eerste maand huur) te betalen. Een grondig voorafgaand debat omtrent inzet en positionering van de diverse instrumenten was dan ook volgens de Raad aangewezen.

Nood aan opvolging en evaluatie

⁵ Raad van State, Advies 62.525/3 van 22 december 2017 over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest 'houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan'.

⁶ En wat eveneens vaak de vorm van een lening aanneemt.

3.2 MODALITEITEN

belang van een beoordeling op zeer korte termijn, wat via controle van het laatste beschikbare aanslagbiljet wel degelijk mogelijk is.

De Raad vraagt aandacht voor de huishoudens van wie het huidige inkomen aan de inkomensgrens voldoet, maar wiens inkomen op het aanslagbiljet te hoog is. Voor deze huishoudens kan een regeling worden overwogen waarbij het huidige inkomen mag worden aangetoond. Een dergelijke mogelijkheid is overigens parallel aan de regeling van sociale en bescheiden huur. De Raad meent immers dat de nood aan een snelle administratieve afhandeling het recht op toekenning niet mag in de weg staan wanneer het huishouden de facto voldoet aan de inkomensgrens. Zo vallen personen die recentelijk gescheiden zijn terug op een lager inkomen dan dat vermeld op het meest recente aanslagbiljet. Vaak dienen zij de echtelijke woning te verlaten en doen ze een beroep op de private huurmarkt. Wanneer zij de facto aan de inhoudelijke voorwaarden voldoen, is het gerechtvaardigd dat de steunmaatregel kan worden verleend.

Daarnaast voorziet het ontwerp van besluit dat de aanvrager via een verklaring op eer kan verklaren dat zijn inkomen lager ligt dan de toepasselijke inkomensgrens, en dit wanneer het inkomen niet kan worden vastgesteld op basis van een aanslagbiljet (bv. starters). In dit geval wordt een andere vorm van nazicht gehanteerd, wat de Raad kan ondersteunen.

Geen betalingsachterstand

Artikel 4, paragraaf 6, van het ontwerp van besluit vermeldt dat de aanvrager na nazicht van de Centrale voor kredieten aan particulieren niet geregistreerd mag staan met een betalingsachterstand. De Raad erkent dat een zekere controle bij ontlening noodzakelijk is, en bijgevolg kan de geregistreerde betalingsachterstand een afwegingscriterium vormen. Huishoudens met een zekere betalingsachterstand bijkomend laten lenen, is immers niet aangewezen: de reeds bestaande betalingsachterstand bemoeilijkt en verzwaart dan enkel de afbetalingslast van de huurwaarborglening.

De Raad stelt vast dat het uitsluiten van huishoudens met geregistreerde betalingsachterstand strikter is dan de voorwaarden van het consumentenkrediet voorzien in het Wetboek van Economisch Recht (WER). De regeling van het consumentenkrediet tolereert een beperkte geregistreerde betalingsachterstand en mits bijkomende motivatie kan alsnog een krediet worden toegekend (art. VII 77 WER). Anderzijds wordt in het voorstel, in tegenstelling tot de WER, ervoor geopteerd om de kredietwaardigheid van de aanvrager niet na te gaan. Hoger werd gewezen op de risico's van een bijkomende betaallast voor huishoudens met een precair inkomen (cf. leefloon of vervangingsinkomen). Huurders met een dergelijk beperkt inkomen - maar zonder betalingsachterstand - kunnen immers een lening aangaan, maar de kans op wanbetaling neemt door de bijkomende lening toe. De Raad vraagt dan ook na te gaan of de aangenomen keuzes in het voorstel optimaal zijn en of deze in overeenstemming zijn met het vooropgestelde doel, met name het faciliteren van een fundamenteel grondrecht op wonen. Hoger werd verwezen naar de Raad van State die een toegankelijke regeling vooropstelde. Het is dan ook de vraag hoe enige vorm van controle op de solvabiliteit optimaal kan

uitgewerkt worden in samenhang met de vereiste van een toegankelijke regeling, en of geen complementaire regeling of maatregel moet worden getroffen voor de preciaire huishoudens en/of deze die uit de boot vallen?

Volgens de Raad gaat het voorstel er vanuit dat de financieel precare huishoudens een beroep moeten doen op de OCMW-waarborgsteun. De Raad vraagt of een dergelijke de facto opdeling binnen de vooropgestelde doelgroep (van bescheiden huur) beleidsmatig wenselijk is. Daarnaast wenst de Raad op te merken dat bij doorverwijzing naar het OCMW plaatselijke verschillen kunnen meespelen. Onderzoek⁷ heeft immers aangetoond dat er lokale verschillen zijn in toekenningscriteria, de toekenningsprocedure min of meerdere tijd in beslag kan nemen en de OCMW-huurwaarborg stigmatiserend kan werken. Bovendien toont het Grote Woononderzoek 2013 aan dat 36%⁸ van de verhuurders op zoek zou gaan naar een andere huurder indien de kandidaat-huurder afhankelijk is van een OCMW-huurwaarborg. Dit alles kan ertoe bijdragen dat een kandidaat-huurder een huurcontract dreigt mis te lopen. Dit onderstreept het hoger aangehaalde belang van een globale aanpak van het instrumentarium en de nood aan flankerende maatregelen voor de meest kwetsbare huishoudens.

Bevolkingsregister

Overeenkomstig het artikel 4, eerste lid, 1° van het ontwerp van besluit moet de aanvrager ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters. De Raad stelt vast dat dit een uitsluitingscriterium kan vormen. Mede daarom vraagt de Raad voor de personen die niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of zonder referentieadres, en die bijgevolg niet in aanmerking komen voor de huurwaarborglening, een gepast alternatief te willen uitwerken. Tevens moet worden nagegaan of bij weigering van inschrijving of toekenning van een referentieadres, de kandidaat-ontlener in de mogelijkheid moet worden gesteld een aanvraag in te dienen mits hij/zij de woning tot hoofdverblijfplaats bestemt. Het is immers dit criterium dat ook bepalend is voor de toepassing van Titel II van het Woninghuurdecreet. Verder wijst de Raad op de problematiek van pas erkende vluchtelingen die een LOI of het asielcentrum moeten verlaten en pas kunnen ingeschreven worden in het bevolkingsregister nadat ze over een titel beschikken voor een woning. Ook hier is het aangewezen een regeling te voorzien.

Eigendom

Artikel 4 van het ontwerpbesluit bepaalt dat de aanvrager over geen gedeeltelijke eigendom mag beschikken. Deze uitsluitingsgrond wordt ook binnen de sociale huur gehanteerd en uit de praktijk blijkt dat hierdoor sommige kandidaat-huurders niet langer een sociale woning kunnen worden toegewezen. De Raad erkent het principe dat het niet aangewezen is een steunmaatregel toe te kennen wanneer betrokken huishouden een

⁷ Hubeau B. & Vermeir D. (2014). Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijdsrapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit. Leuven, Steunpunt Wonen.

Hubeau B. & Vermeir D. (2015). Een evaluatie van het woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen ‘Toegang, selectie en discriminatie’, ‘Procedure en bemiddeling’ en ‘Huurprijs’, resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁸ Heylen K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven, Steunpunt Wonen.

onroerend goed volledig in eigendom heeft. Echter, in situaties waar het gaat om een beperkt deel van een (gedeeltelijke) eigendom, is het de vraag of een dergelijk bezit voldoende betekenisvol is en een pertinent verschil uitmaakt naar de mogelijkheden voor de woonsituatie van betrokkene. De Raad pleit dan ook voor een meer proportionele toepassing.

Daarnaast formuleert artikel 4 omwille van billijkheidsredenen een aantal uitzonderingen op de voorwaarde betreffende het bezit van onroerend goed. Deze uitzonderingen worden voorzien om alsnog een huurwaarborglening te kunnen toekennen aan één partner in geval van relatieproblemen (terwijl het koppel op zich niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde). De Raad kan dergelijke soepelheid bijtreden net omdat het inspeelt op reële noden op het terrein.

Geen maximale huurprijs

De Raad stelt vast dat voor de toekenning van de huurwaarborglening geen maximale huurprijs wordt vooropgesteld. De Raad kan een dergelijke beleidsoptie bijtreden. Het is immers onmiskenbaar dat bepaalde huishoudens het bijzonder moeilijk hebben om nog een betaalbare huurwoning te vinden. Zo moeten grote gezinnen (in stedelijke context) een beroep doen op ruime maar duurdere eengezinswoningen. Het loslaten van de huurprijs als voorwaarde komt bijgevolg tegemoet aan de realiteit op het terrein, waarbij huurprijzen (sterk) kunnen fluctueren. Het laat verder de aanvrager vrij in zijn (weliswaar beperkte) keuzemogelijkheden om een huurwoning te betrekken.

Renteloze lening

De Raad onderschrijft het (decretale) principe van een renteloze lening, maar vraagt uitdrukkelijk te stipuleren dat geen bijkomende kosten of vergoedingen verschuldigd zijn. Redelijkerwijze worden geen (administratie)kosten aan de ontlener aangerekend, gezien VWF hiervoor gefinancierd zal worden (via een werkings- en financieringstoelage, cf. het artikel 19 van het ontwerp van besluit). Echter, omwille van de suppletieve werking van de andersluidende bepalingen inzake het consumentenkrediet (WER) is het aangewezen dit uitdrukkelijk op te nemen en te duiden.

3.2.2 Aanvraagprocedure

De nota aan de Vlaamse Regering stelt terecht dat het voor de kandidaat-huurder belangrijk is dat de huurwaarborglening zo snel mogelijk wordt verstrekt na de aanvraag (zodoende dat hij niet het risico loopt dat de verhuurder de huurovereenkomst met iemand anders afsluit). De Raad onderkent het cruciale belang van een korte afhandelingsperiode, en meent dat ernstige inspanningen zijn geleverd om de afhandlingstermijn zo kort mogelijk te houden. De voorziene termijnen van twee werkdagen voor de volledigheid van het dossier en van tien werkdagen voor de behandeling dragen hier ongetwijfeld toe bij. Anderzijds is bij ongeveer de helft

van de huurders de termijn tussen ondertekening en aanvang van het huurcontract korter dan 12 dagen (wat aangetoond werd in een recent onderzoek van het Vlaams Huurdersplatform op aanvraag van het Agentschap Wonen-Vlaanderen). Dit kan enigszins worden ondervangen door de voorafgaande procedure zoals vooropgesteld in artikel 9 van het ontwerpbesluit. De kandidaat-huurder krijgt dan een quasi-zekerheid op het in aanmerking komen voor een huurwaarborglening. Echter, omdat de vooropgestelde termijn van 12 dagen (van aanvraag tot storting) niet steeds spoort met de realiteit op het terrein, dringt de Raad erop aan na te gaan of een verkorte termijn als standaard kan worden gehanteerd, zonder de vereiste van voorlegging van een getekend huurcontract of ontwerp ervan (wat dan in latere fase wordt bezorgd). Op die manier zou het huurcontract kunnen worden ondertekend zonder tijdsdruk. De Raad wenst op te merken dat wat betreft de voorafgaande procedure het aangewezen is om, naar analogie van de opzegtermijn die geldt wanneer de verhuurder het contract vroegtijdig beëindigt, de aanvraagtermijn op 6 maand te stellen in plaats van de nu voorziene 2 maand.

Daarnaast wordt in het ontwerpbesluit voorzien dat de ontlener een tweede huurwaarborglening kan afsluiten (voor zover er geen betalingsachterstand is bij de vorige huurwaarborglening). Hierdoor is een overlap tussen twee aangegane huurwaarborgleningen in principe onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Dit speelt in op de vaststelling dat verhuisbewegingen op de private huurmarkt relatief frequent voorkomen, in het bijzonder bij de inkomenszwakke huishoudens. De Raad kan een dergelijke beleidskeuze bijtreden. Wel wordt een vraagteken geplaatst bij de voorwaarde om drie maanden te moeten wachten op een nieuwe huurwaarborglening wanneer de huurder het volledige bedrag heeft afgelost na eerdere vervroegde opeising (in geval twee maanden achterstal).

In geval de aanvrager aan de geformuleerde toekenningsvoorwaarden voldoet, verwerft hij een subjectief recht op toekenning van een huurwaarborglening. Wanneer de toekenning evenwel wordt geweigerd, zal betrokkene enkel via gerechtelijke weg de weigering kunnen aanvechten. Mogelijk moet een administratieve beroepsprocedure worden overwogen? Bovendien is het niet duidelijk welke rechtbank bevoegd is. Omwille van de verwevenheid met de huurthematiek kan gepleit worden de weigeringen te laten beslechten door de vrederechter.

Het zij tenslotte opgemerkt dat de aanvrager de huurwaarborglening enkel kan aanvragen bij het Vlaams Woningfonds (VWF). Het is de Raad niet duidelijk waarom enkel wordt geopteerd voor het VWF.

3.2.3 Ontleningsbedrag

Artikel 8 §2 van het ontwerpbesluit vermeldt dat het bedrag van de huurwaarborglening beperkt wordt tot 1.800 euro. Dit bedrag wordt verhoogd in geval van personen ten laste (met 12,5% per persoon ten laste met een maximum van 50%). Het maximale bedrag kan vervolgens met 10% worden verhoogd als de woning is gelegen in een bepaalde gemeente of stad (o.m. in het grootstedelijke gebied en de Vlaamse rand). De Raad

onderschrijft de keuze voor regionale differentiatie. In eerdere adviezen⁹ heeft de Raad aangedrongen rekening te houden met de hogere huurprijzen in stedelijke context. Tevens meent de Raad dat de grootte van het leningsbedrag samen met de vooropgestelde verhogingen op objectief redelijke gronden berust. Door de verhogingen kunnen grote gezinnen in stedelijke context tot € 2.970 ontlenen, wat hen moet toelaten de huurwaarborg te kunnen volstorten. Anderzijds neemt door de toegepaste verhogingen uiteraard de afbetalingslast toe, waardoor de nood aan verlenging van de afbetalingstermijn mogelijk onafwendbaar wordt (zie hierna).

3.2.4 Terugbetaling

Artikel 10 tot en met 14 van het ontwerpbesluit beschrijven de modaliteiten wat de terugbetaling betreft. De duurtijd van de lening bedraagt in beginsel 24 maanden en op gemotiveerd verzoek kan een verlenging of uitstel van betaling in uitzonderlijke gevallen worden toegestaan (artikel 10).

De Raad beschouwt de reguliere termijn voor terugbetaling op 24 maanden op zich als redelijk. De Raad meent evenwel dat het toestaan van verlenging of opschorting in tal van gevallen onafwendbaar zal zijn. Er wordt opgemerkt dat de afbetaling van de huurwaarborglening op 24 maand gelijkstaat aan een maandelijks afbetaling van 75 tot 121 euro, wat voor huishoudens in een precaire financiële positie een aanzienlijk bedrag kan betekenen. Er kan volgens de Raad worden overwogen om de terugbetalingstermijnen meer op maat van de huurder te modeleren en de kredietgever de mogelijkheid te bieden binnen een vork te opereren (om rekening te houden met de financiële positie van de huurder en om het aantal vragen tot verlenging / opschorting te verminderen). Een andere mogelijkheid betreft de terugbetalingstermijn automatisch te verlengen voor lage inkomens, of hen de mogelijkheid te bieden een verlenging voor 12 maand aan te vragen (zonder hieraan bijkomende voorwaarden te verbinden). De Raad wijst er verder op dat het begrip 'uitzonderlijke gevallen' eerder vaag is en de rechtszekerheid inzake verlenging niet ten goede komt. Daarnaast lijkt het de Raad aangewezen om vervroegde terugbetaling van de huurwaarborglening zonder bijkomende kosten mogelijk te maken.

Verder oordeelt de Raad dat terecht geopteerd wordt om ook bij kortlopende contracten eenzelfde terugbetalingstermijn te hanteren. Bij een kortlopend huurcontract is het immers in het voordeel van de woonzekerheid van de huurder indien dit wordt verlengd of automatisch wordt omgezet naar 9 jaar.

In artikel 11 wordt de signaalfunctie van de kredietgever bepaald, namelijk dient de kredietgever het OCMW te verwittigen zodra de ontleners een betalingsachterstand heeft van twee vervallen maandelijks mensualiteiten. De nood aan een dergelijke signaalfunctie en het inschakelen van de hulpverlening, alsook het kort op de bal spelen, is volgens de Raad aangewezen om potentieel problematische situaties te voorkomen.

⁹ Zie onder meer advies over de WIES, advies 2017/16 van 21 december 2017.

Tot slot stelt de Raad dat het opleggen van een financiële sanctie bij niet-terugbetaling in het kader van armoedeproblematiek als niet passend wordt ervaren. De Raad vraagt bij terugbetaling wegens vervroegde opeising eveneens de mogelijkheid om redelijke afbetalingstermijnen op maat te willen voorzien (met mogelijke inschakeling van OCMW, CAW of een vertrouwenspersoon).

3.2.5 Nood aan ondersteuning

Praktijkwerkers wijzen op de nood aan ondersteuning en begeleiding van precare huishoudens, in het bijzonder in de toekenning en uitoefening van hun rechten. Hierbij moeten complexe procedures met diverse stappen en/of administratieve handelingen worden vermeden. Een laagdrempelige toegang zonder belastende administratieve en procedurele obstakels vormt een waarborg voor een succesvolle toepassing. Betrokkenheid en consultatie van de doelgroep zijn in dit proces cruciaal.

De Raad stelt vast dat het voorstel verschillende manieren toelaat om een aanvraag te doen (zowel digitaal, per post, afgifte). In dit verband is het volgens de Raad wenselijk aandacht te schenken aan begeleiding of ondersteuning bij de opmaak van de aanvraag of bij de mogelijke vraag tot verlenging / opschorting. Het kan aangewezen zijn om in het voorstel de woonwinkels of gemeentelijke diensten als begeleiding aan te wijzen (te meer daar het Vlaams Woningfonds niet lokaal is ingebed). Verder wordt voorzien dat het aanvraagformulier bij ministerieel besluit zal worden uitgewerkt. De nota stelt terecht dat het formulier in heldere en voor de doelgroep verstaanbare taal zal worden opgesteld (en dat het toevoegen van stukken tot een minimum beperkt zal worden). Het voorzien van begeleiding, het uitwerken van laagdrempelige formulieren en procedures op maat van de gebruiker kunnen de toegankelijkheid bevorderen.

3.3 TECHNISCHE OPMERKINGEN

Huurwaarborg aan OCMW teruggestort

Artikel 8 § 2, vijfde alinea, van het ontwerpbesluit voorziet het storten van de huurwaarborg naar het OCMW indien het OCMW de huurwaarborg al aan de huurder heeft verleend. Het is de vraag of dit al dan niet beschouwd wordt als een wettelijke subrogatie (art. 1249 BW) waarbij het OCMW de kredietgever op de hoogte moet brengen van het verlenen van de huurwaarborg. In dergelijke gevallen moeten eveneens de verschillen in de respectievelijke terugbetalingstermijnen en afbetalingsbedragen worden opgevangen.

Domicilieplicht

Krachtens art. 8, §2, laatste alinea, van het ontwerpbesluit dient de huurder zich op het adres te domiciliëren binnen de drie maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan. De Raad stelt vast dat geopteerd wordt voor

de domiciliëring en niet voor de feitelijke bestemming tot hoofdverblijfplaats. De feitelijke bestemming is evenwel een criterium dat vaak gehanteerd wordt in andere regelgeving. Verder geeft de domiciliëring de administratieve toestand weer, maar niet noodzakelijke de feitelijke situatie. De keuze voor domiciliëring kan dan ook nadelig werken voor de huurder. De Raad begrijpt weliswaar een dergelijke keuze vanuit het oogpunt van controle, maar vraagt of de bestemming tot hoofdverblijfplaats in tweede orde mag geleverd worden.

Nalatigheidsinterest en vervroegde opeising

In artikel 12 van het ontwerpbesluit wordt de regeling inzake de nalatigheidsinterest bepaald. Bij het niet-nakomen van de domicilieplicht is een nalatigheidsinterest van 2% verschuldigd. Het is niet duidelijk of de nalatigheidsinterest blijft verder lopen eenmaal de domicilieplicht wordt vervuld. Tevens is het niet duidelijk of de nalatigheidsinterest bij het niet-nakomen van de terugbetaling op de laattijdige mensualiteiten slaat dan wel op het volledige openstaande bedrag. Ook de vervroegde opeising van het uitstaande krediet van de huurwaarborglening wordt geregeld. Het is volgens de Raad wenselijk in de nota op te nemen dat dit geen impact heeft op de huurwaarborg zelf.

Impact termijnen

De Raad wenst erop te wijzen dat bij het afsluiten van een huurcontract geen gelijklopende (korte) termijnen worden gehanteerd voor wat betreft de toekenning / uitbetaling van de huursubsidie of –premie. Dit brengt met zich mee dat de bijkomende afbetaling van de huurwaarborglening, samen met het betalen van de maandelijkse huur, de (inkomenszwakke) huurder in financiële problemen kan brengen. Verder vraagt de Raad aandacht voor de mogelijk niet-tijdige toekenning van de huurwaarborglening, wat een impact kan hebben op het al dan niet afsluiten van het huurcontract. Het is de vraag op welke manier dergelijke onbedoelde neveneffecten kunnen worden ondervangen.