

Besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen

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 79, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 31 mei 2013, artikel 79bis, ingevoegd bij het decreet van 9 november 2018, artikel 92, §3, eerste lid, 6° en 7°, vervangen bij het decreet van 10 maart 2017, artikel 93, §1, tweede lid, 2°, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 95, §1, eerste lid, vijfde lid, 3°, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 99, §1, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006;
- 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 Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 4 mei 2020.

of

- 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 federale overheid de beëindiging van de corona-maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020, in het vooruitzicht stelt vanaf 4 mei 2020 en zowel de private als de sociale verhuring zo snel mogelijk heropgestart moet kunnen worden om de huisvesting van private en sociale huurders en het recht op menswaardig wonen te garanderen.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- de federale coronamaatregelen zoals beslist door de Nationale Veiligheidsraad vanaf donderdag 12 maart 2020 zullen vermoedelijk versoepeld worden vanaf 4 mei 2020. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, wenst een aantal maatregelen te nemen die de relance van de private en sociale huurmarkt ondersteunen.

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. Definities

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;

Hoofdstuk 2. Private huur

Art. 2. De termijn van drie maanden, vermeld in artikel 9, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, wordt verlengd met drie maanden voor de aanvragers voor wie de termijn al aan het lopen was of begon te lopen gedurende de periode van de coronavirusmaatregelen.

Art. 3. Dit artikel is van toepassing op studentenhuurovereenkomsten als vermeld in titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet, die eindigen in de periode vanaf 1 mei 2020 tot en met de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid zoals bepaald door de Vlaamse Regering, en die gesloten zijn met een huurder die zijn hoofdverblijfplaats niet in België heeft.

De verhuurder kan met een aangetekende brief of met een e-mail met ontvangstbevestiging aan de huurder vragen om het gehuurde studentenverblijf te ontruimen bij de beëindiging van de studentenhuurovereenkomst. De verhuurder kan ook aankondigen dat hij het studentenverblijf op eigen kosten zal ontruimen na verloop van een maand na de beëindiging van de studentenhuurovereenkomst en dat hij de inboedel op eigen kosten gedurende drie maanden zal stockeren. De verhuurder gebruikt het postadres of e-mailadres, vermeld in de studentenhuurovereenkomst of het postadres of e-mailadres dat de student op een later tijdstip aan de verhuurder heeft meegedeeld.

Als de verhuurder een aangetekende brief of e-mail met ontvangstbevestiging heeft verstuurd naar de huurder overeenkomstig het tweede lid, kan hij het studentenverblijf op eigen kosten ontruimen na verloop van een maand na de beëindiging van de studentenhuurovereenkomst en in dat geval stockeert hij de inboedel gedurende drie maanden op eigen kosten.

De huurder kan binnen de termijn van drie maanden, vermeld in het derde lid, de inboedel terugvragen zonder kosten verschuldigd te zijn. In afwijking van artikel 2279, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek worden de goederen die na het verstrijken van die termijn niet door de huurder zijn teruggevraagd, eigendom van de verhuurder.

Hoofdstuk 3. Sociale huur

Art. 4. De maximale termijn, vermeld in artikel 3, §4, eerste lid, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt verlengd met drie maanden als de woning onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard voor of tijdens de coronavirusmaatregelen.

Art. 5. De maximale termijn, vermeld in artikel 19, derde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt verlengd met drie maanden als de vaststelling in een proces-verbaal, vermeld in artikel 19, eerste lid, 5°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, gebeurde voor of tijdens de coronavirusmaatregelen.

De maximale termijn, vermeld in artikel 19, vierde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt verlengd met drie maanden als de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, vermeld in artikel 19, eerste lid, 6°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, gebeurde voor of tijdens de coronavirusmaatregelen.

Hoofdstuk 4. Wijzigingsbepalingen

Art. 6. In artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 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 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "tijdelijk werkloos is wegens overmacht (reden 'coronavirus')" vervangen door de woorden "aantoont dat zijn inkomen is gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'coronavirus')" vervangen door de woorden "inkomensverlies als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus";

3° in het derde lid wordt de zinsnede "ten gevolge van tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'coronavirus')" vervangen door de woorden "als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus".

Art. 7. In artikel 8, eerste 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, worden tussen het woord

“coronavirusmaatregelen” en de zinsnede “. De ontlener” de woorden “of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus” ingevoegd.

Art. 8. In artikel 9, eerste lid, van hetzelfde besluit van de Vlaamse Regering wordt de zinsnede “tijdelijke werkloosheid van de ontlener wegens overmacht (reden ‘coronavirus’)” vervangen de woorden “een daling van het inkomen als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus”.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 9. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 1, 2, 4 en 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. 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