

REGLEMENT BETREFFENDE HET AANBIEDEN VAN EEN PROVINCIALE HUURGARANTIEVERZEKERING AAN VERHUURDERS OP DE WEST-VLAAMSE PRIVATE HUURMARKT

TITEL I – TOEPASSINGSGBIED EN DEFINITIES

Artikel 1

In dit reglement gelden volgende definities :

- *Provinciale Huurgarantieverzekering*: Een verzekering voor verhuurders die aangeboden wordt door de Provincie West-Vlaanderen en waarbij de Provincie tussenkomt in de kosten van de premie. Hiertoe sluit de Provincie een raamovereenkomst met een verzekeringsinstelling. De verhuurder die een aanvraag doet conform dit reglement aanvaardt integraal de voorwaarden van de polis verbonden aan de raamovereenkomst;
- *Verzekeraar*: De verzekeringsinstelling waarmee de Provincie een raamovereenkomst heeft gesloten met het oog op het aanbieden van de huurgarantieverzekering;
- *Woongelegenheid*: Een op het grondgebied van de Provincie West-Vlaanderen gelegen huis of appartement, bedoeld om 1 huishouden te vestigen, stedenbouwkundig vergund en bestemd als hoofdverblijfplaats voor privégebruik van dit huishouden en die voldoet aan de Vlaamse Codex Wonen (woningnormen voor huurwoningen). Het voldoen aan deze normen kan onder meer aangetoond worden door het beschikken over een geldig conformiteitsattest of een gelijkwaardig attest. Het conformiteitsattest wordt afgeleverd door het stads/gemeentebestuur op wiens grondgebied de woongelegenheid zich bevindt. Bepaalde steden/gemeenten verplichten een conformiteitsattest bij verhuring. In de gemeenten waar het verplicht is, moet de verhuurder beschikken over een geldig conformiteitsattest;
- *Marktverhuurkantoor*: Een marktverhuurkantoor (MVK) huurt woningen op de private markt in en verhuurt deze aan personen met een bescheiden inkomen maar niet in aanmerking komen voor een sociale (huur)woning. De verhuring valt niet onder de toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- *Woonloket*: Het loket van de stad of gemeente waar huurder en verhuurder terecht kunnen voor informatieverstrekking met betrekking tot de Provinciale huurgarantieverzekering, het bekomen van attesten en het begeleiden en doorsturen van de aanvraag naar de verzekeraar. Dit kan enerzijds het woonloket zijn van de stad of gemeente waar de huurder woont en anderzijds ook het woonloket van de stad of gemeente waar de woongelegenheid die zal ge/verhuurd worden zich bevindt;
- *Kind ten laste*: Een kind waarvoor de ouder het groeipakket ontvangt. In het geval de ouder het groeipakket niet ontvangt, wordt een kind als zijnde ten laste beschouwd indien dat kind volgens de afgesproken verblijfsregeling geheel of gedeeltelijk gehuisvest is bij die ouder;
- *Vastgoedmakelaar*: Een door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) erkende vastgoedmakelaar, werkzaam en met een kantoor gevestigd op het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen;

- *Goedgekeurd dossier*: een dossier is goedgekeurd wanneer de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder effectief gesloten wordt conform de voorwaarden van dit reglement en de verhuurder een attest van verzekering ontvangt.

Art. 2

Op dit reglement kan enkel beroep worden gedaan voor huurcontracten die worden afgesloten na inwerkingtreding van dit reglement. Verlengingen en/of vernieuwingen van bestaande huurcontracten zijn uitgesloten.

Art. 3

§1 Enkel verhuringen op de private huurmarkt en die dus niet onder het toepassingsgebied van het Kaderbesluit Sociale Huur vallen, komen in aanmerking.

§2 Onderverhuring wordt uitgesloten, behalve in het geval van verhuringen via een marktverhuurkantoor.

TITEL II – VOORWERP EN BASISVOORWAARDEN

Art. 4 – Provinciale huurgarantieverzekering – voorwerp

§1 De Provinciale huurgarantieverzekering waartoe de Provincie een raamovereenkomst met een verzekeraar afsluit, biedt onderstaande waarborgen:

- Rechtsbijstand;
- Verzekering onbetaalde huurgelden;
- Verzekering huurschade:

Tussenkostlimieten en/of tussenkostdrempels worden bepaald in de algemene en bijzondere voorwaarden van de polis verbonden aan de raamovereenkomst.

§2 De verzekeraar kan daarnaast nog extra waarborgen of diensten aanbieden aan de verhuurders. Deze worden bepaald in de algemene en bijzondere voorwaarden van de polis verbonden aan de raamovereenkomst.

Art. 5 – basisvoorwaarden met betrekking tot de huurder

§1 De huurder komt in aanmerking voor de Provinciale huurgarantieverzekering als cumulatief aan alle hierna volgende voorwaarden is voldaan op het tijdstip van het afsluiten van het huurcontract:

- 1° de huurder is een natuurlijke persoon;
- 2° het gaat om een eenoudergezin met kinderen waarvan minstens 1 kind ten laste en zonder andere inwonende familieleden of derden;
- 3° de huurder die in België verblijft op basis van een verblijfsvergunning, beschikt over een verblijfsvergunning in België van minstens 5 jaar;
- 4° het belastbaar bruto gezinsinkomen is hoger of gelijk aan 22.000 EUR en kleiner dan 55.000 EUR. In het geval het belastbaar bruto gezinsinkomen lager is dan 22.000 EUR, dient het netto gezinsinkomen minstens 18.000 euro te bedragen.

§2 Voor het vaststellen van het belastbaar bruto gezinsinkomen gelden volgende bepalingen:

- 1° inkomsten gegenereerd door een kind dat niet meer ten laste is, worden mee in rekening gebracht om het gezinsinkomen te bepalen;
- 2° inkomsten gegenereerd door een kind ten laste, worden niet in rekening gebracht om het gezinsinkomen te bepalen;
- 3° onderhoudsgeld en kinderbijslag bekomen voor de kinderen worden niet beschouwd als zijnde een onderdeel van het belastbaar bruto gezinsinkomen.

Art 6 – basisvoorwaarden met betrekking tot de verhuurder en het verhuurde goed

De verhuurder komt in aanmerking voor de Provinciale huurgarantieverzekering als cumulatief aan alle hierna volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de verhuurder is een natuurlijke persoon of rechtspersoon die een op het grondgebied van de Provincie West-Vlaanderen gelegen woongelegenheden zoals omschreven in artikel 1 wil verhuren;
- 2° de verhuring gebeurt aan een redelijke aanvangshuurprijs. De huurschatter wordt als instrument gebruikt om de redelijkheid van de huurprijs in te schatten (www.huurschatter.be). Bovendien bedraagt de aanvangshuurprijs (exclusief lasten en/of forfaits) maximum 33% van het bruto belastbaar inkomen van de ouder met een maximum van 1.000 euro per maand;
- 3° de verhuring is conform het Vlaamse Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en dit voor een duurtijd van minstens 3 jaar.

De polis, verbonden aan de afgesloten raamovereenkomst, kan bijkomende voorwaarden opleggen aan de verhuurder of het verhuurde goed dan deze opgesomd in dit reglement.

TITEL III – FORMALITEITEN/PROCEDURE

Art. 7

§1 Zowel de huurder als de verhuurder die beroep wensen te doen op de Provinciale huurgarantieverzekering wenden zich tot het woonloket dat controleert of de huurder, verhuurder en het verhuurde goed voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 5 en 6 van dit reglement. Desgevallend kan de huurder een attest hiervan bekomen. Het woonloket begeleidt huurder en verhuurder bij het opmaken van het aanvraagdossier. De aanvraag bevat eveneens een rechtsgeldige huurbelofte vanwege de verhuurder, onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de Provinciale huurgarantieverzekering.

§2 Indien huurder, verhuurder en verhuurde goed voldoen aan de voorwaarden vermeld in dit reglement, bezorgt het woonloket de aanvraag aan de verzekeraar voor definitieve goedkeuring. De verzekeraar beschikt over een termijn van 5 werkdagen om de aanvraag al dan niet goed te keuren. Uit het overschrijden van deze termijn kan geenszins een goedkeuring van de aanvraag worden afgeleid.

De verzekeraar kan een aanvraag weigeren. Huurder noch verhuurder kunnen aanspraak maken op enige vergoeding indien hun aanvraag geweigerd wordt door de verzekeraar.

Art. 8

Onderstaande documenten worden niet vooraf bezorgd maar moeten ter beschikking zijn op het moment dat een verhuurder een schadedossier wenst op te starten:

- 1° bewijs van een brandverzekering afgesloten door de verhuurder voor de woongelegenheden;
- 2° huurcontract met bewijs van registratie van het huurcontract;
- 3° bewijs gestelde huurwaarborg van 2 of 3 maanden huur (exclusief lasten en/of forfaits);
- 4° een plaatsbeschrijving, opgemaakt op tegenspraak.

TITEL IV – BETALING PREMIE EN DUUR

Art. 9

§1. Mits goedkeuring van het dossier, bedraagt de duurtijd van de Provinciale huurgarantieverzekering 1 jaar, 2 maal verlengbaar voor telkens 1 jaar. De verlenging gebeurt stilzwijgend, voor zover het huurcontract met de zittende huurder blijft lopen.

§2. De tussenkomst in de premie voor de Provinciale huurgarantieverzekering door de Provincie West-Vlaanderen, na goedkeuring van het dossier, bedraagt 100% en dit voor maximaal 3 jaar.

§3. De verhuurder kan bij het verlengen van het huurcontract na 3 jaar en met de zittende huurder, desgewenst, de huurgarantieverzekering particulier overnemen, conform de acceptatiepolitiek van de verzekeraar en conform de voorwaarden die zijn bepaald in de polis.

TITEL V - VERGOEDINGEN

Art. 10

De vastgoedmakelaars die de toepassing van dit reglement aanmoedigen en ondersteunen en zodoende verhuurders en huurders informeren over de Provinciale huurgarantieverzekering en het contract bemiddelen tussen verhuurder en huurder kunnen na ondertekening ervan aanspraak maken op een werkingstoelage van 200 euro per goedgekeurd dossier. Het gaat hier om een subsidie en het bedrag is bijgevolg vrijgesteld van BTW.

De vastgoedmakelaars mogen hiervoor noch aan verhuurder noch aan huurder een bijkomende vergoeding vragen.

De vastgoedmakelaar bezorgt hiertoe een ingevulde en ondertekende aanvraag aan de Provincie West-Vlaanderen. Het model van dit aanvraagformulier is als bijlage bij dit reglement gevoegd.

De Provincie West-Vlaanderen verricht de uitbetalingen na elk kwartaal op basis van de ontvangen aanvragen.

Art. 11

Gemeentebesturen die de huurder en verhuurder informeren en begeleiden bij het opmaken van een aanvraagdossier in het kader van dit reglement, kunnen per goedgekeurd dossier rekenen op een toelage van 200 euro conform de daartoe afgesloten samenwerkingsovereenkomst met de Provincie West-Vlaanderen.

Het model van deze samenwerkingsovereenkomst is als bijlage bij dit reglement gevoegd.

TITEL VI – DIVERSE BEPALINGEN

Art. 12

De verzekeraar is verder het aanspreekpunt voor de verhuurder en dit voor alle schadegevallen of gevallen die onder het toepassingsgebied van dit reglement en de polis vallen.

Art. 13

Het reglement van 12 mei 2005 betreffende een Provinciale herkenbaarheid bij elke vorm van Provinciale subsidie is van toepassing op dit reglement.

TITEL VII – SANCTIES EN CONTROLE

Art. 14

§1 De verhuurder heeft een meldingsplicht aan de Provincie en de verzekeraar indien er zich een van volgende zaken voordoet:

1° het stopzetten van het huurcontract;

2° het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van het verhuurde goed.

Voor zover de verhuurder hieraan niet voldoet, kan de Provincie in overleg met de verzekeraar beslissen om de dekking van de verhuring door de Provinciale huurgarantieverzekering stop te zetten en desgevallend een deel van de door de Provincie aan de verzekeraar betaalde premie, terug te vorderen van de verhuurder.

§2 De verhuurder behoudt onverminderd het recht om na het vroegtijdig stopzetten van een huurcontract, hetzij om gegronde redenen, hetzij in onderling overleg, bij een nieuwe verhuring opnieuw in te stappen in het systeem van de Provinciale huurgarantieverzekering.

Art. 15

§1 Schadegevallen en huurachterstallen kunnen er toe leiden dat de verhuring wordt stopgezet. In voorkomend geval kan de huurder tot 12 maanden na het stopzetten van de verhuring niet opnieuw in aanmerking komen voor een verhuring in het kader van de Provinciale huurgarantieverzekering.

§2 De huurder behoudt onverminderd het recht om na het vroegtijdig stopzetten van een huurcontract door de verhuurder om andere redenen dan deze vermeld in §1, bij een nieuwe huur opnieuw in te stappen in het systeem van de Provinciale huurgarantieverzekering.

Art. 16

§1 De Provincie West-Vlaanderen kan voor elk goedgekeurd dossier een controle verrichten met het oog op de detectie van mogelijke inbreuken op dit reglement.

§2 Inbreuken op dit reglement, fraudegevallen en situaties waarin de toepasselijke bepalingen van de wetgeving zoals vermeld in artikel 6, 3°, niet gerespecteerd worden, kunnen leiden tot het ontzeggen van de toegang tot de Provinciale huurgarantieverzekering, het stopzetten van de dekking en het geheel of gedeeltelijk vorderen van de premie.

TITEL VIII – ALGEMENE EN SLOTBEPALINGEN

Art. 17

De Provincie West-Vlaanderen voorziet middelen voor het aanbieden van een Provinciale huurgarantieverzekering binnen de perken van het meerjarenplan 2020-2025. De aanvragen om beroep te kunnen doen op de Provinciale huurgarantieverzekering worden afgehandeld in volgorde van indiening bij de verzekeraar, met post- of emaildatum als bewijs, en tot uitputting van de middelen.

Art. 18

De deputatie regelt alle niet voorziene gevallen, beslist bij betwistingen en overtredingen en wordt ertoe gemachtigd alle schikkingen te treffen die zich opdringen voor de toepassing en uitvoering van dit reglement. De deputatie wordt ertoe gemachtigd om alle onderzoeken in te stellen of te laten instellen, documenten te doen voorleggen of meedelen, alle modaliteiten voor te schrijven en maatregelen te treffen die ze nodig of nuttig acht voor het toekennen en uitbetalen van de premie en voor de uitvoering van dit reglement.

Art. 19

De Provincie West-Vlaanderen en het woonloket kunnen in geen enkel geval aansprakelijk worden gesteld voor eventuele problemen die zouden ontstaan in het kader van de toepassing van dit reglement.

Art. 20

De bepalingen in het kader van dit reglement ontslaan de verhuurder noch huurder van het voldoen aan alle andere wettelijke verplichtingen en modaliteiten zoals voorzien en bepaald in de toepasselijke wetgeving.

Art. 21

Dit reglement treedt in werking na goedkeuring door de Provincieraad en loopt tot en met 30 september 2023 en is verlengbaar via beslissing Deputatie.