

DE VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS
BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

DE VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN DE VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING,
FINANCIËN EN ENERGIE

DE VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Met het oog op het behalen van de ambitieuze Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2020, kon elk beleidsdomein nagaan welke extra maatregelen genomen konden worden om deze doelstellingen te bereiken. Voor het beleidsveld Wonen werd onder meer een vraag naar middelen ingediend voor de doorgedreven renovatie van sociale huurwoningen. Deze maatregel vindt aansluiting op de middelen die reeds bij eerste ronde van de financiering vanuit het Vlaams Klimaatfonds daarvoor werden bestemd.

Meer bepaald werd bij de goedkeuring van het Vlaamse Klimaatsbeleidsplan 2013–2020 beslist dat een belangrijk deel van de middelen uit het Vlaams Klimaatfonds zou worden ingezet voor de cofinanciering van bijkomende interne Vlaamse mitigatiemaatregelen. Hierbij werd beslist in te zetten in de cofinanciering van een grondige renovatiepremie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Hiervoor werd toen een budget uitgetrokken van 7,8 miljoen euro.

Deze maatregel wordt nu verder uitgebreid. Vanuit het Vlaams Klimaatfonds wordt in de periode 2016–2019 jaarlijks 20 miljoen euro voorzien om bijkomend te investeren in de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Om een reglementaire basis te voorzien zodat de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF kunnen genieten van de bovengenoemde maatregel bij de renovatie van hun patrimonium, dringt er zich een aanpassing van het besluit van de Vlaamse regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor de uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte (verder REG/VKF-

besluit) op.

Hierbij wordt het aantal premies waarvoor een subsidiebijdrage kan worden aangevraagd, uitgebreid en wordt er ook ingezet op vervangingsbouw. Daarnaast wordt de VKF-premie ook mogelijk bij het uitvoeren van één energiemaatregel binnen een energetische renovatie die voldoet aan de ERP2020-eisen. Zo krijgen woningen die bijna voldoen aan alle energetische voorwaarden, toch de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een subsidie vanuit het Vlaams Klimaatfonds. Ten slotte wordt naast de SHM's ook het VWF opgenomen als mogelijke begunstigde van de renovatie- en vervangingsbouwsubsidie.

Vervangingsbouw

De uitbreiding van renovatie naar vervangingsbouwprojecten is de belangrijkste wijziging aan het REG/VKF-besluit die voorgesteld wordt. Zoals al gesteld moeten de middelen uit het klimaatfonds dienen om de renovatie van verouderde sociale huurwoningen op energetisch vlak te stimuleren en zo het ERP2020 programma te helpen realiseren. De SHM's hebben op dit punt al heel wat resultaten geboekt zoals blijkt uit de tweejaarlijkse enquêtes van de VMSW. Maar uit die enquêtes komt ook duidelijk naar voor dat vaak de relatief gemakkelijk toepasbare maatregelen (quickwins) worden uitgevoerd: dakisolatie, dubbel glas en een condenserende cv-ketel in voor de rest goede woningen.

De dossiers die nu worden aangepakt, zijn meestal zwaarder omdat de woningen in kwestie in hun geheel moeten worden aangepakt gezien ze tevens heel wat andere (niet-energetische) problemen hebben. Dit wordt ook geïllustreerd door de opmerking van een aantal SHM's dat – met het oog op ERP2020 - ze dubbel glas zouden moeten plaatsen in woningen die een paar jaar later zouden moeten worden afgebroken. Op zich is het logisch dat deze dossiers later aan bod komen omdat ze meer voorbereidingstijd vergen, niet in het minst omwille van de verhuisc beweging. Omwille van de impact op het energieverbruik is het belangrijk dat deze grote renovaties oordeelkundig worden aangepakt.

Het uiteindelijke doel is dat de sociale huurders minder verbruiken en daardoor ook minder betalen voor hun energieverbruik om zich comfortabel te verwarmen. De renovatie van sociale huurwoningen is hierbij een middel en geen doel op zich. Uit de ervaring bij de VMSW blijkt dat dit doel in heel wat gevallen beter wordt bereikt door de slechte woningen in kwestie te slopen en te vervangen door een nieuwbouw.

Los van de middelen uit het Vlaams Klimaatfonds heeft de VMSW in samenwerking met een aantal SHM's voor de sector een instrument ontwikkeld, de conditiemeting, dat het mogelijk moet maken om de keuze tussen renovatie en vervangingsbouw rationeel af te wegen. Bij de conditiemeting worden alle aspecten van de staat van de woningen mee in overweging genomen. Bij een lage score moet de SHM, die de subsidie aanvraagt, verplicht de afweging tussen renovatie en vervangingsbouw maken. De bedoeling van deze aanpak is dat de keuze tussen renovatie en vervangingsbouw op basis van rationele argumenten kan worden genomen. Hierbij zal het eindresultaat van de energiebesparing zeker meetellen.

Daarom zou het contraproductief zijn indien de keuze voor renovatie of vervangingsbouw genomen zou worden op basis van het verkrijgen van VKF-subsidies in plaats van op basis van de afweging van het bouwtechnisch aspect en het effect op de energiebesparing. De mogelijke subsidie is dus best neutraal. Daarom wordt nu voorgesteld om in het geval van

vervangingsbouw min of meer dezelfde subsidie te geven als voor renovatie, wat betreft de energiebesparende maatregelen. Daarom stellen we voor om de sloop te subsidiëren, om zo de SHM's te motiveren om over te gaan tot vervangingsbouw, wat beter is voor de doelgroep en voor het klimaat.

1.2. Rechtsgrond

De rechtsgrond voor het voorliggende ontwerpbesluit wordt gevonden in artikel 38, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Huidig artikel 38, §1, van Vlaamse Wooncode, zoals vervangen bij decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, bepaalt het volgende:

“De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om:

[...];

2° verhuurders van sociale huurwoningen in staat stellen maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik in de zin van artikel 1.1.3, 106°, van het energiedecreet van 8 mei 2009 te nemen.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, en de subsidies, vermeld in artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of in hoofdstuk II van titel VII, kunnen ter beschikking worden gesteld van de VMSW, die in dat geval instaat voor de verdeling ervan aan de initiatiefnemers. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de subsidie ter beschikking gesteld wordt van de VMSW.”

Dit artikel vormt de basis voor de Vlaamse Regering om respectievelijk een subsidie te verlenen aan de verhuurders van sociale huurwoningen om investeringen te doen met betrekking tot het rationeel energiegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid voorzien in het tweede lid van paragraaf 1, nl. terbeschikkingstelling van de subsidies aan de VMSW, die instaat voor verdeling ervan aan de verhuurders van sociale huurwoningen.

2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1. In dit artikel wordt één het begrip VWF geïntroduceerd in de definities omdat zij ook een begunstigde kunnen zijn van de middelen die vanuit het Vlaamse Klimaatfonds worden ingezet voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen. De definitie van ‘grondige renovatie’ wordt ook in dit artikel aangepast. Meer bepaald wordt er verduidelijkt dat er maximaal 12 maanden tussen de gunning van de opeenvolgende fases mag zitten om hieronder te kunnen vallen. Verder werd de definitie nog gewijzigd zodat men bij het uitvoeren van één energiemaatregel ook al kan spreken van een grondige renovatie. Hierdoor kunnen woningen die al bijna voldoen aan alle voorwaarden (door vroegere renovaties), ook een subsidie krijgen vanuit het Vlaams Klimaatfonds.

Art. 2. Met dit artikel wordt aan artikel 3 van het REG/VKF-besluit een aantal nieuwe energiemaatregelen toegevoegd die in aanmerking komen voor een subsidie:

- De sloop bij vervangingsbouw;
- De plaatsing van spouwisolatie;
- De vervanging van een waterverwarmer van het open type naar een waterverwarmer van het gesloten type;
- De installatie van een ventilatiesysteem;
- Het plaatsen van een individuele verbruiksmeter en een warmtekostenverdeler.

Verder werd ook voor een aantal premies verduidelijkt dat deze enkel toegekend kunnen worden als de energiemaatregel uitgevoerd wordt in een 'bestaande woning' of 'bestaand woongebouw'.

Met punt 2° werd een update uitgevoerd van de modaliteiten waaraan voldaan moet worden, zolang de minister nog geen voorwaarden heeft vastgesteld. Meer bepaald werd in artikel 3, derde lid, 2°, van het REG/VKF-besluit vervangen door 'Het bouwtechnisch bestek woningbouw van 22 december 2015'.

Art. 3. Dit artikel voert enkele wijzigingen door aan artikel 4 van het REG/VKF-besluit. Allereerst wordt in het kader van de REG-middelen in de mogelijkheid voorzien om drie extra premies aan te vragen. Concreet gaat het dan over volgende subsidies:

- een forfaitair bedrag van 1.500 euro per woning bij installatie van een ventilatiesysteem met vrije toevoer en mechanische afvoer en een forfaitair bedrag van 3.000 euro per woning bij de installatie van een ventilatiesysteem met mechanische aan- en afvoer met warmte terugwinning;
- een forfaitair bedrag van 500 euro per geplaatste waterverwarmer van het gesloten type ter vervanging van een bestaande open waterverwarmer;
- een forfaitair bedrag van 300 euro per geplaatste individuele verbruiksmeter en een forfaitair bedrag van 20 euro per warmtekostenverdelers die geplaatst wordt op een radiator.

Voor de nieuwe energiematregelen in het kader van de middelen die vanaf 2016 vanuit het Vlaams Klimaatfonds worden ter beschikking gesteld, wordt het subsidiebedrag per maatregel bepaald. De bedragen van de energiematregelen waarvoor reeds een subsidie kon worden verkregen, blijven ongewijzigd. De provinciale verdeelsleutel zoals vermeld in §2 is ook van toepassing op deze nieuwe subsidies. De provinciale verdeelsleutels worden niet gewijzigd maar er wordt nu wel expliciet aangegeven dat de Vlaamse minister bevoegd voor de Huisvesting, jaarlijks een evaluatie kan doen van deze verdeelsleutels en het budget zo nodig kan herverdelen na een mededeling aan de Vlaamse Regering.

Paragraaf 3, tweede lid van het REG/VKF-besluit wordt opgeheven omdat dit wordt geregeld met de invoeging van een nieuwe paragraaf (§3/2). Paragraaf 3/2 wordt hieronder toegelicht.

Er wordt een paragraaf 3/1 ingevoegd die bepaalt waarvoor de subsidie die vanaf 2016 vanuit het Vlaams Klimaatfonds ter beschikking wordt gesteld aan de VMSW, kan worden aangewend. Zoals eerder al aangegeven kan de subsidie worden verstrekt bij renovatie en vervangingsbouw indien de woningen worden ingezet in de sociale huursector. In deze paragraaf wordt verduidelijkt dat er maximaal 3 jaar verstreken mag zijn tussen de sloopvergunning en de premieaanvraag om in aanmerking te komen voor een vervangingsbouwsubsidie.

In deze paragraaf wordt naast de SHM ook het VWF opgenomen als mogelijke begunstigde van de renovatie- en vervangingsbouwsubsidie voor alle energiematregelen opgesomd in artikel 4, §3, eerste lid van het REG/VKF-besluit, uitgebreid met de volgende premies:

- een forfaitair bedrag van 2.500 euro per gesloopt huis of 1.250 euro per gesloopt appartement bij vervangingsbouw;
- een forfaitair bedrag van 150 euro per m² voor het geplaatste hoogrendements+-raamsysteem, gemeten volgens de dagmaat;
- een forfaitair bedrag van 10 euro/m² geplaatste spouwisolatie, gemeten volgens netto

oppervlakte.

Deze bedragen kunnen niet gecumuleerd worden met de andere premies voor maatregelen vermeld in artikel 4, §1 en §3 van het REG/VKF-besluit.

In artikel 4 van het REG/VKF-besluit wordt vervolgens een paragraaf 3/2 ingevoegd om er voor te zorgen dat indien het beschikbare provinciale krediet van de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds volledig uitgeput is, de VMSW het resterende provinciale krediet van de initiële REG-premie, vermeld in artikel 2 van het REG/VKF-besluit, kan aanwenden voor de uitkering van de subsidiebedragen. Later als de middelen uit Vlaamse Klimaatfonds opnieuw worden aangevuld, vloeien de uitgekeerde subsidiebedragen terug.

In de vierde paragraaf van het REG/VKF-besluit wordt de combinatie en de cumulatie van de subsidiebedragen onderling en met andere energieprestatie bevorderende voordelen en subsidies geregeld. Het tweede lid in de vierde paragraaf wordt opgeheven omdat de subsidiebedragen in paragraaf 1, 3 en 3/1 wel cumuleerbaar moeten zijn met regionale en Europese subsidies in het kader van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Het is immers de bedoeling om bij de toekenning van EFRO-subsidies aan een project al rekening te houden met de kostprijs verminderd met de subsidies die via het REG/VKF-besluit worden toegekend, waardoor oversubsidiëring is uitgesloten.

Art. 4. In dit artikel wordt gesteld dat om een beroep te kunnen doen op de subsidiebedragen in geval van vergunningsplichtige renovatiewerken en vervangingsbouw, voldaan moet worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de EPB-eisen, vermeld in het Energiebesluit van 19 november 2010. Bij niet-vergunningsplichtige werken worden twee bijkomende voorwaarden opgesomd om in aanmerking te komen voor de subsidiebedragen en een voorwaarde wordt gewijzigd en aangevuld:

- de spouwisolatie moet een Rd-waarde hebben van minstens $3.5 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- de ventilatiesystemen voldoen aan de norm NBN D50-001 Ventilatievoorzieningen in woongebouwen en de voorschriften van het WTCB; bij warmteterugwinning bedraagt het rendement minstens 75%;
- Voor de vervanging van de warmtegeneratoren wordt de minimale leeftijd van 25 jaar bijgesteld naar 15 jaar. Hier wordt verder nog aangegeven dat de plaatsing van een hoogrendementsketel voor stookolie niet wordt gesubsidieerd indien er langs de openbare weg een aardgasnet, een biogasnet of een warmtenet aanwezig is gezien de aanzienlijke hogere CO_2 -emmissiefactor van stookolie.

Verder wordt nog een afwijking opgenomen voor de plaatsing van een hoogrendement+raamsysteem waarbij de maximale gemiddelde U_w -waarde $1.5 \text{ W/m}^2\text{K}$ mag bedragen, berekend als een oppervlaktegewogen gemiddelde van alle transparante scheidingsconstructies met uitzondering van deuren en poorten, lichte gevels, glasbouwstenen en scheidingsconstructies andere dan glas per woning. Voor opake deuren bedraagt de maximale U_D -waarde $2.0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Art. 5. Met dit artikel wordt artikel 7, paragraaf 2 van het REG/VKF-besluit aangepast zodat het VWF via dezelfde procedure als de sociale huisvestingsmaatschappijen een subsidieaanvraag kan indienen bij de VMSW.

Daarnaast wordt een paragraaf 3 toegevoegd zodat bij sloopwerken binnen de 3 jaar na datum

van de sloopvergunning een subsidieaanvraag moet worden ingediend, samen met de andere werkzaamheden (energetische maatregelen) die werden uitgevoerd.

Art. 6. In artikel 8 van het REG/VKF-besluit wordt het woord “SHM” vervangen door de woorden “SHM of het VWF” zodat de VMSW kan nagaan of de subsidieaanvraag van het VWF, net als bij de SHM's, volledig is en of ze voldoet aan alle voorwaarden die worden opgelegd in het REG/VKF-besluit. Ze kan daartoe alle documenten en bewijzen opvragen en een verificatie ter plaatse verrichten.

Art. 7. In artikel 9 van het REG/VKF-besluit wordt de rentevoet op het niet aangewende gedeelte van het uitbetaalde voorschotten van de initiële REG-premie aangepast. Momenteel dient dit berekend te worden aan de Euro Overnight Index Average die negatief staat. Er wordt daarom een minimumrentevoet ingevoerd van 0%.

Art. 8. In het REG/VKF-besluit wordt een artikel 9/2 ingevoegd. Dit is een overgangsbepaling zodat in afwijking van artikel 7, §2, eerste en vierde lid, van het REG/VKF-besluit, subsidies voor de renovatiewerkzaamheden en vervangingsbouw die na 1 januari 2016 en de inwerkingtreding van het voorliggende ontwerpbesluit, besteld werden, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart werden, nog aangevraagd kunnen worden na de bestelling of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. De subsidie moet worden aangevraagd voor de voltooiing van de werken.

Art. 9. Met het oog op een optimale aanwending van de middelen uit het Vlaams Klimaatfonds en om er voor te zorgen dat de energetische renovatie van sociale huurwoningen door de SHM's en het VWF niet stil valt, dient het besluit in werking te treden op de datum dat het door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd.

Art. 10. Deze bepaling behoeft geen nadere toelichting.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Er wordt 80 miljoen van de beschikbare 324,2 miljoen euro uit het Klimaatfonds in de periode 2016-2019 ingezet binnen het beleidsveld Wonen voor de doorgedreven renovatie van de sociale huisvesting, en dit in aansluiting op de middelen die reeds bij de eerste ronde van de financiering vanuit het Vlaams Klimaatfonds daarvoor werden bestemd. In 2016 wordt geraamd dat 8 miljoen euro van de beschikbare 20 miljoen euro uitbetaald kan worden.

Bespreking advies van Inspectie van Financiën van 27 oktober 2016

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën met als referentie KDW/MVW/16/0153 van 27 oktober 2016 worden een aantal overwegingen opgenomen over het voorliggende ontwerpbesluit. Hieronder worden de belangrijkste overwegingen besproken:

- a) Inspectie van Financiën geeft aan dat in het Energiebesluit, de premiehoogte de komende jaren neerwaarts wordt aangepast voor bijvoorbeeld geplaatste dak- of zoldervloerisolatie, spouwmuurisolatie, glasoppervlakte,... Deze aanpassing vormt voor de investeerders een prikkel om op korte termijn energiebesparende maatregelen te nemen. Voor de SHM's en

het VWF wordt dit principe niet toegepast.

De renovatieplanning van een SHM en het VWF verloopt anders en vraagt veel meer tijd. Dit heeft enerzijds te maken met de langere voorbereidingstijd van deze werken. Voor dergelijke werken moet een SHM conform de wet op de overheidsopdrachten een ontwerper aanstellen, een voorontwerp en een definitief ontwerp maken en de aanbestedingsprocedure voeren. Maar anderzijds is er ook het probleem van de herhuisvesting van de huurders die in de te renoveren woningen wonen.

- b) Verder informeerde Inspectie van Financiën naar de afstemming van het nieuwe kader met de gewone energieprijzen zoals voorzien in het Energiebesluit van 19 november 2010.

Er werd hierover geen specifiek advies bij VEA ingewonnen. Er is inhoudelijk wel gewerkt richting een maximale afstemming: voor vergunningsplichtige werken wordt rechtstreeks verwezen naar de EPB-eisen, voor isolatiewaarden bij niet-vergunningsplichtige werken is er afgestemd op de nieuwe premievoorwaarden. Verder is er gestreefd naar een maximale continuïteit met de voorgaande premieregeling voor sociale huisvesting om een stabiel kader te creëren.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 9 november 2016.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand of het personeelsbudget van de Vlaamse overheid, zodat het akkoord van de Vlaamse minister van Bestuurszaken niet vereist is.

6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het taalkundig en wetgevingstechnisch advies met nr. 2016/394 is bekomen op 24 oktober 2016.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte;
2. het onder punt 1° vermelde ontwerp van besluit niet te beschouwen als een basisuitvoeringsbesluit in de zin van artikel 21, §2, tweede lid, 2°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
3. de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, te gelasten voor het onder punt 1° vermelde ontwerp van besluit het advies in te winnen van de Raad van State met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie

Bart TOMMELEIN

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Joke SCHAUVLIEGE

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het begrotingsakkoord