

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Vlaamse Veerkracht – Relanceproject VV009: “Renovaties sociale woningen versnellen” en VV010: “Sociale Woningbouw”

Samenvatting:

De Vlaamse regering lanceerde met Vlaamse Veerkracht een relanceplan om Vlaanderen uit de coronacrisis te leiden en in te zetten op een sterker Vlaanderen. Deze nota geeft uitvoering aan het project ‘Renovaties sociale woningen versnellen’ (VV009) en ‘Sociale Woningbouw’ (VV010) zoals bepaald in het relanceplan ‘Vlaamse veerkracht’ als beslissing van de Vlaamse regering van 26 september 2020.

Met het relanceproject ‘VV009’ wordt met het oog op het behalen van de ambitieuze Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2050, ingezet op de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

Tegelijk is de vraag naar sociale huurwoningen in Vlaanderen groter dan de vraag. De huidige pandemie zorgt bovendien voor bijkomende uitdagingen op de woningmarkt, voornamelijk in het goedkoopste segment van de huurmarkt. Er moeten dus nog inspanningen geleverd worden om het sociale woonaanbod te verruimen. De doelstelling van het project ‘VV010’ is om de sociale woningbouw en de renovatie van sociale woningen te versnellen.

In deze nota worden de relanceprojecten verder toegelicht en gevraagd om de nodige middelen te herverdelen om deze projecten uit te voeren.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsdomein omgeving – beleidsveld wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het advies van Inspectie van Financiën werd verleend op 27 mei 2021.

Het begrotingsakkoord werd bekomen op 24 juni 2021.

2. INHOUD

2.1. Renovaties sociale woningen versnellen (VV009)

Met het oog op het behalen van de ambitieuze Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2050, moet er volop worden ingezet op de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Zo werd door de Vlaamse Regering immers beslist dat uiterlijk in 2050 de bestaande woningen een gelijkwaardig of vergelijkbaar energieprestatieniveau moeten behalen als nieuwbouwwoningen met een vergunningsaanvraag in 2015. Naast grote inspanningen op de private woonmarkt, wordt ook van de sociale huisvestingssector een inhaalbeweging verwacht op dat vlak.

Het doel van dit project is om aan de hand van de toekenning van VKF-premies aan sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaamse Woningfonds de energetische renovatie van sociale huurwoningen te stimuleren en te versnellen. Naast de opname van een gesubsidieerde lening bij de renovatie van sociale huurwoningen kunnen initiatiefnemers dan ook gebruik maken van deze subsidie wat voor hen voordeliger is. Op die manier worden initiatiefnemers gestimuleerd om projecten op te starten wat enerzijds een positieve impact zal hebben bij het heropstarten van de bouwsector na de coronamaatregelen en anderzijds zal resulteren in sociale woningen met een laag energieverbruik en bijgevolg een beperkte CO₂-impact.

Verder werd vanuit de Europese Commissie opgemerkt dat met de middelen die vanuit Europa ter beschikking worden gesteld voor de financiering van deze maatregel, de plaatsing van gascondensatie ketels niet gesubsidieerd kan worden. Om hieraan tegemoet te komen zal op korte termijn een wijziging worden doorgevoerd aan artikel 5.50, §4, van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Rekening houdend met het gegeven dat er geen subsidie toegekend kan worden voor de plaatsing van een gascondensatie ketel, gaan we uit van een gemiddelde subsidie van 6.734 euro per woning. Met een budget van 30 miljoen euro zullen op die manier ongeveer 4.455 woningen een energetische renovatie kunnen ondergaan.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zal instaan voor het beheer en de toekenning van deze subsidie aan de initiatiefnemers, zoals ze dat tot nu toe ook al heeft gedaan voor de middelen die vanuit het Vlaams Klimaatfonds ter beschikking werden gesteld voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Er kan dus verder gewerkt worden op een bestaande regeling die al is ingeschreven in het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 5.48 tot en met artikel 5.55). Daarbij kan een initiatiefnemer afhankelijk van de energetische investeringen die worden gedaan in de sociale huurwoning zoals bijvoorbeeld de plaatsing van een zonneboiler, condensatieketel, warmtepomp, zoldervloerisolatie en de na-isolatie van de bestaande spouwmuur, een subsidie aanvragen bij de VMSW.

2.2. Sociale woningbouw (VV010)

De vraag naar sociale huurwoningen in Vlaanderen is groter dan het aanbod. De huidige pandemie zorgt bovendien voor bijkomende uitdagingen op de woningmarkt, voornamelijk in het onderste segment van de huurmarkt. Daarnaast staan we voor ambitieuze Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2050 zoals hier boven reeds toegelicht.

De doelstelling van dit project is om de sociale woningbouw en de renovatie van sociale woningen te versnellen door éénmalig in het begrotingsjaar 2021 de FS3-machtiging van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) te verhogen met 250 miljoen euro. Hierdoor kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen goedkope leningen aangaan bij VMSW om hun bouw- en renovatieprojecten te financieren. De VMSW staat in voor het toekennen van deze leningen aan de

initiatiefnemers volgens een regeling die is opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 5.38 tot en met 5.44).

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het globale budget dat voor project VV009 werd voorzien bedraagt 30 miljoen euro. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat de VMSW 15 miljoen euro aan subsidies zal toekennen aan initiatiefnemers in de loop van 2021. Het resterende gedeelte of 15 miljoen euro zal verder in de loop van 2022 worden toegekend.

Het ter beschikking stellen van deze middelen aan de VMSW wordt hier best op afgestemd waarbij in 2021 een eerste schijf van 15 miljoen euro in VAK en VEK wordt herverdeeld naar het begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS, en begin 2022 het resterende bedrag.

Voor de financiering van het project VV010 zal de VMSW renteloze leningen opnemen bij het Vlaamse Gewest die zich op haar beurt zal financieren op de kapitaalmarkt. Het budget van 5 miljoen euro betreft een compensatie van de rentelasten waarmee Financiën & Begroting zal worden geconfronteerd gedurende een periode van 4 jaar (gerekend aan 0,5% rente). Jaarlijks zal dus een bedrag van 1,25 miljoen euro moeten worden herverdeeld naar het begrotingsartikel CBO-1CEG2BA-WT.

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën met als referentie KDW/MVW/21/0293 van 27 mei 2021 werd een verduidelijking gevraagd van een aantal elementen. Hieronder gaan we daar verder op in:

- a) De Inspectie van Financiën vraagt zich af wanneer een aanrekening op de relancemiddelen zal gebeuren. De projecten enten zich immers op bestaande systemen.

Wat de uitbreiding van de VKF-subsidies betreft, zal het eerste deel van het budget of 15 miljoen euro in 2021 worden toegekend en het resterende deel in 2022.

Wat de verhoging van de FS3-machtiging van 250 miljoen euro betreft voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, zal de toewijzing gebeuren in 2021 en 2022 door de VMSW waarna die projecten worden uitgevoerd door de initiatiefnemers.

- b) De Inspectie van Financiën merkt op dat op basis van de huidige marktrentevoeten (hypothese: rentevoet OLO met een looptijd van 20 jaar), de interestvoet van 0,5% een onderschatting is. Bovendien lopen de rentelasten door na 4 jaar in combinatie met het gegeven dat de FS3-leningen die aan de initiatiefnemers worden verstrekt. Anderzijds veronderstelt een budgettaire weerslag van 1,25 miljoen euro per jaar dat het volledige leningsbedrag is opgenomen. In geval van investeringen is het logisch dat de begrotingsweerslag zich slechts geleidelijk voordoet. Bovendien moet de sector in staat zijn de extra investeringsbudgetten te benutten.

Bij de berekening van het bedrag van 5 miljoen euro dat vanuit Europa ter beschikking werd gesteld voor de financiering van deze maatregel werd toen een assumptie gemaakt voor de compensatie van de financieringskost voor het Vlaamse Gewest in de periode 2021–2024. Rekening houdend met de looptijd van de FS3-leningen die worden verstrekt aan de initiatiefnemers en de negatieve rentevoet van -1% waaraan deze leningen worden toegekend, kan inderdaad worden gesteld dat de totale budgettaire kost voor het Vlaamse Gewest hoger

zal liggen.

c) De Inspectie van Financiën geeft aan dat de ESR-weerslag van de VKF-subsidies kan worden verwacht op het moment dat de VMSW deze subsidies aan de initiatiefnemers uitbetaalt.

Dit is inderdaad correct. Voor de uitbetaling van deze subsidies wordt uitgegaan van de onderstaande prognose waarbij een voorschot wordt uitbetaald van 80% en bij de afrekening wordt dan het resterende gedeelte (20%) overgemaakt aan de initiatiefnemer:

- 2022: 15 miljoen;
- 2023: 10 miljoen;
- 2024: 4 miljoen;
- 2025: 1 miljoen.

d) Ten slotte vraagt de Inspectie van Financiën wanneer de vastlegging van de 5 miljoen euro zal gebeuren, net als de jaarlijkse herverdeling van het bedrag van 1,25 miljoen euro naar het begrotingsartikel CB0-1CEG2BA-WT.

In de periode van 2021 tot en met 2024 zal jaarlijkse een bedrag van 1,25 miljoen euro naar het begrotingsartikel CB0-1CEG2BA-WT worden herverdeeld. Vervolgens zal dit bedrag worden vastgelegd en vereffend voor de compensatie van de financieringskosten van 250 miljoen euro die het Vlaamse Gewest heeft opgenomen voor de financiering van de FS3-leningen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 24 juni 2021.

B. ESR-TOETS

Zie onder titel "A. Budgettaire impact voor de Vlaamse overheid".

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na de goedkeuring van de Vlaamse regering kunnen de middelen worden herverdeeld en ter beschikking worden gesteld van de VMSW via een toelagebesluit. De VMSW zal daarna subsidies kunnen toekennen aan initiatiefnemers voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te hechten aan de invulling van het relanceproject 'Renovaties sociale woningen versnellen' (VV009);
- 2° haar goedkeuring te hechten aan de invulling van het relanceproject 'Sociale Woningbouw' (VV010);
- 3° haar goedkeuring te hechten aan de budgettoewijzing van de relancemiddelen, zoals voorzien in deze nota.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het advies van de Inspectie van Financiën;
2. het begrotingsakkoord.