

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wat betreft de bijzondere sociale leningen
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting:

Het ontwerpbesluit voert twee wijzigingen door aan de bijzondere sociale leningen, zoals uitgewerkt het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Enerzijds wordt uitdrukkelijk bepaald dat de bijzondere sociale lening enkel kan worden toegekend wanneer de aanvrager is ingeschreven in de bevolkingsregisters. Anderzijds wordt een energetische renovatielening geïntroduceerd die kan worden toegekend door het Vlaams Woningfonds voor sociale ontleners die samen met een bijzondere sociale lening wordt gesloten voor de aankoop van een niet-energiezuinige woning of appartement. Deze regeling vloeit voort uit het renovatiekrediet en de energielening+ die werden ingeschreven in het Energiebesluit van 19 november 2010 waarbij werd voorzien in de mogelijkheid om aan nieuwe eigenaars van niet-energiezuinige woningen een vorm van renteloos krediet aan te bieden via de reguliere kredietverstrekkers, waarmee zij hun woning grondig kunnen renoveren. In deze mogelijkheid wordt nu ook voorzien voor de sociale ontleners.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsdomein omgeving – beleidsveld wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 9 juli 2021 (VR 2021 0907 DOC.0835/1 en DOC.0835/2) in functie van het vragen van het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (verder Vlaamse Toezichtcommissie) en het vragen van het advies van de Raad van State.

Advies Vlaamse Toezichtcommissie

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie werd verkregen op 30 augustus 2021 (advies wetgeving VTC nr. 2021/67 van 20 juli 2021).

Algemeen kan worden gesteld dat de meeste opmerkingen van het advies al worden opgevangen door artikel 5.66/1 van het de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de nieuwe privacybepaling die bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, ingevoegd werd. Zo worden het doeleinde van de verwerking en de verwerkingsverantwoordelijke vermeld in §1 en §2 van deze decretale privacybepaling (randnr. 18 en 22).

De categorieën van betrokkenen en categorieën van gegevens zijn in §3 vastgesteld. De inschrijving in het bevolkingsregister en de financiële draagkracht zijn respectievelijk onder te brengen bij de punten 1° identificatiegegevens en 6° financiële bijzonderheden (randnr. 24).

De verdere invulling door de Vlaamse Regering van de categorieën van persoonsgegevens is opgenomen in het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, dat op 8 oktober 2021 principieel werd goedgekeurd met het oog op advies van de Raad van State. In dat ontwerp is een artikel opgenomen dat artikel 5.136 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangt. De persoonsgegevens die naar aanleiding van dit ontwerp van besluit zullen verwerkt worden (bv. ingeschreven zijn in het bevolkingsregister), worden aangevuld in de opsomming van artikel 5.136 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het vervangen zal worden door het andere ontwerp van besluit. De inwerkingtreding van dat artikel is eveneens voorzien op 1 januari 2022.

In §5 en §7 van voormeld nieuw artikel 5.66/1 zijn de bewaartermijn van de persoonsgegevens en rechten van de betrokkenen opgenomen (randnr. 27 en 32).

Daarnaast merkt de Vlaamse Toezichtcommissie op dat noch het ontwerp, noch de Vlaamse Codex Wonen van 2021, noch de nota aan de Vlaamse Regering vermelden op grond van welke rechtvaardigingsgrond in de AVG de verwerking van persoonsgegevens zal plaatsvinden (randnr. 16). De rechtvaardigingsgrond is terug te vinden in artikel 6, c), AVG, namelijk het uitoefenen van een wettelijke verplichting. Deze rechtvaardigingsgrond zal worden opgenomen in artikel 5.136 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het vervangen zal worden door het voormeld ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur.

Tot slot is het voor de Vlaamse Toezichtcommissie niet duidelijk of er bijzondere persoonsgegevens worden verwerkt, bijvoorbeeld als gevolg van overmachtssituaties (randnr. 14). In deze nota worden een aantal voorbeelden opgenomen die verduidelijken wat kan verstaan worden onder overmachtssituaties. Voor zover het gaat om gegevens over de gezondheid, kan aangestipt worden dat deze vallen onder de categorie "9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid" in §3 van voormeld artikel 5.66/1.

Advies Raad van State

Het advies van de Raad van State werd verkregen op 11 oktober 2021 (advies 70.176/3 van 11 oktober 2021).

De Raad van State merkt op dat het voorontwerp van besluit bepalingen bevat die betrekking hebben op de verwerking van persoonsgegevens en dat daarom niet alleen het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie maar ook het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet worden ingewonnen.

De stellers van het ontwerp volgen dat standpunt niet. De Vlaamse Toezichtcommissie is opgericht bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en is als toezichthoudende overheid voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de AVG, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan immers elke lidstaat één of meer onafhankelijke overheidsinstanties, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van deze

verordening, oprichten. Sinds de bekendmaking van de aanstelling van de leden van de Vlaamse Toezichtcommissie door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad d.d. 29 maart 2019, is de Vlaamse Toezichtcommissie ingevolge artikel 10/4, §1, van voornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. Er moet aldus worden vastgesteld dat er in dit geval een advies is waarbij het ontwerp is getoetst aan de AVG. De Vlaamse Toezichtcommissie heeft bovendien een volledige toetsing uitgevoerd, aangezien zij in de aanhef van het advies verwijst naar de AVG én naar de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens.

Tot slot wijst de Raad van State op twee technische onvolkomenheden. De gevraagde aanpassingen zijn uitgevoerd in het ontwerp van besluit.

Technische aanpassing

De overgangsbepaling in artikel 4 van het ontwerp van besluit wordt geoptimaliseerd. Het is immers duidelijker om af te bakenen op basis van het nog kunnen indienen van een afzonderlijke leningsaanvraag door de kredietnemer tot 6 maanden na inwerkingtreding van dit ontwerp, dan wel het doen van een leningsaanbod door de kredietgever in die periode.

2. INHOUD

2.1. Situering

Enerzijds schrijft het voorliggende ontwerpbesluit de voorwaarde voor het verkrijgen van een bijzondere sociale lening in dat de aanvrager moet zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters. Momenteel verwijzen de toelatingsvoorwaarden voor een bijzondere sociale lening niet naar het verblijfsrechtelijk statuut van de aanvrager. In tegenstelling tot bij andere instrumenten uit het sociaal woonbeleid (bv. sociale huur, sociale koop, huurwaarborglening) is er geen vereiste dat de aanvrager *“ingeschreven [is] in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1^o, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ze ingeschreven [is] op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet”*.

Dat betekent dat de kredietgever ook aan personen met een zeer precair verblijfsrecht in België een bijzondere sociale lening moet toekennen (voor zover is vervuld aan de toelatingsvoorwaarden). Los van de vraag of er veel personen met een zeer precair verblijfsrecht voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (o.m. de solvabiliteitsvereiste), is het niet aangewezen dat bijzondere sociale leningen kunnen worden toegekend aan personen met een zeer precair verblijfsrecht in België. Het aangaan van een bijzondere sociale lening veronderstelt een langdurig engagement van de ontleners om de lening terug te betalen (gaande van 20 jaar tot zelfs 30 jaar). Wanneer de ontleners niet de zekerheid heeft minstens een aanzienlijk deel van die periode in België te kunnen verblijven, is het niet aangewezen om deze personen te bezwaren met de afbetaling van een hypothecair krediet, zowel vanuit het oogpunt van de betrokkene zelf als vanuit het oogpunt van de voorzichtige kredietpolitiek vanuit de kredietgever.

Anderzijds introduceert het voorliggende ontwerpbesluit een energetische renovatielening voor sociale ontleners die een bijzondere sociale lening hebben gesloten bij het Vlaams Woningfonds (verder VWF) voor de aankoop van een eengezinswoning of appartement. Deze energetische renovatielening is gebaseerd op het renovatiekrediet dat en de energielening+ die via het besluit van 18 december 2020 werd ingeschreven in het Energiebesluit van 19 december 2010. Daarbij werd voorzien in de mogelijkheid om aan nieuwe eigenaars van niet-energiezuinige woningen een vorm

van renteloos krediet aan te bieden via de reguliere kredietverstrekkers, waarmee zij hun woning grondig kunnen renoveren. De rente op dit aanvullend krediet wordt daarbij terugbetaald door de Vlaamse overheid. Een gelijkaardig systeem wordt nu voorzien voor de sociale ontleners voor de energetische renovatie van hun pas verworven woning waarbij dan onmiddellijk een renteloos krediet kan worden toegekend.

Het doel van deze lening is dus dat niet-energiezuinige eengezinswoningen of appartementen waarvan de aankoop wordt gefinancierd met een bijzondere sociale lening van het VWF, uiterlijk vijf jaar na een notariële overdracht in volle eigendom grondig energetisch gerenoveerd worden. Om in aanmerking te komen voor deze lening moet de eengezinswoning in kwestie bij de aankoop een energielabel hebben van E of F. Voor appartementen gaat het dan over een energielabel D, E of F. Het maximaal te ontlenen bedrag van de energetische renovatielening wordt hoger naargelang het ambitieniveau van de renovatie:

Krediet max	Woning	Appartement
30.000 €	C	B
45.000 €	B	A
60.000 €	A	--

Zo zal iemand die bijvoorbeeld eigenaar wordt van een appartement met energielabel E of F en zich engageert om een energielabel A te halen, kunnen beroep doen op een renteloze energetische renovatielening van 45.000 euro.

Meer informatie over de modaliteiten van de energetische renovatielening kan worden teruggevonden in de artikelsgewijze toelichting hieronder.

2.2. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1 voegt aan artikel 5.123 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen de voorwaarde toe dat de aanvrager op de referentiedatum bij het aangaan van de lening moet ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, al dan niet op een referentieadres.

Via **artikel 2** wordt in artikel 5.130 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen gesleuteld aan de opnameperiode van een bijzondere sociale lening die wordt bijgesteld van twee naar drie jaar. Op deze manier wordt de opnameperiode afgestemd op de termijn die is voorzien om te kunnen genieten van de verlaagde registratierechten bij de aankoop van de enige eigen woning. Om van dit voordeel te kunnen genieten moest men zich namelijk tot voor kort binnen de twee jaar domiciliëren op het adres van deze woning. Omdat bij grondige renovatiewerken of verbouwingswerken deze termijn te krap kan zijn, werd deze termijn op 24 juni 2020 verhoogd naar drie jaar.

In geval van overmacht kan de kredietgever bij toekenning van een bijzondere sociale lening wel nog afwijken van een opnameperiode van drie jaar omwille van overmacht zoals bijvoorbeeld een frauduleuze aannemer, faillissement van de aannemer of onvoorziene omstandigheden bij de uitvoering van de werken.

Met **artikel 3** wordt in het Besluit Vlaamse Codex Wonen een artikel 5.135/1 ingevoegd waarin de volgende modaliteiten werden opgenomen over de energetische renovatielening:

In paragraaf 1 worden allereerst een aantal begrippen geïntroduceerd die zullen worden gehanteerd bij de toekenning van een energetische renovatielening. Daarbij werd er voor gekozen om deze regeling zo nauw mogelijk te laten aansluiten op de regeling die werd ingeschreven in het Energiebesluit van 19 november 2019. In het Energiebesluit wordt gebruik gemaakt van de begrippen woning en appartement. Aangezien dit een uitvoeringsbesluit is van de Vlaamse Codex Wonen telt

dus hier de definitie van een woning zoals opgenomen in Vlaamse Codex Wonen. Verder lijkt er geen definitie te zijn opgenomen van een appartement in het Energiedecreet of Energiebesluit. Er is wel een definitie van een appartement opgenomen in artikel 1.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen maar die definitie sluit duplexen uit. Daarom wordt voor deze regeling in een eigen definitie voorzien van een appartement waarbij wordt verwezen naar zelfstandige woningen (in artikel 1.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen gedefinieerd als 'een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid'). Op die manier komen we tot de volgende begrippen die worden gedefinieerd:

- Appartement: een zelfstandige woning in een gebouw waarin zich minimaal twee zelfstandige woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden;
- Energielabel: het label dat de energieprestatie van een woning aangeeft en dat blijkt uit een energieprestatiecertificaat;
- Energieprestatiecertificaat: het certificaat, vermeld in artikel 9.2.1 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- Niet-energiezuinige eengezinswoning of appartement: een eengezinswoning met een energielabel E of F die in het Vlaamse Gewest ligt en een appartement met een energielabel D, E of F dat in het Vlaamse Gewest ligt, en waarbij dat energielabel blijkt uit een energieprestatiecertificaat dat niet ouder is dan 2019. Een eengezinswoning is volgens artikel 1.3, §1, eerste lid, 12° van de Vlaamse Codex Wonen 'elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden'.

In paragraaf 2 wordt aan de kredietgever de machtiging gegeven om een energetische renovatielening toe te kennen aan natuurlijke personen binnen de beschikbare begrotingskredieten om bijzondere sociale leningen te verstrekken. Verder kan een energetische renovatielening slechts worden toegekend als dit samen gebeurt met een bijzondere sociale lening als vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 4°, van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Om in aanmerking te komen voor een energetische renovatielening moet er voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- De kandidaat-ontlener verwerft met een bijzondere sociale lening via een authentieke akte de volle eigendom van een niet-energiezuinige woning of appartement in de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2024.
- De ontlener gaat het engagement aan om een grondige energetische renovatie door te voeren van de woning of het appartement. Wat hiermee precies bedoeld wordt, wordt verder toegelicht in paragraaf 3.

Paragraaf 3 bepaalt dat de rentevoet van een energetische renovatielening 0% zal bedragen indien de ontlener de voorwaarden naleeft.

In deze paragraaf wordt ook aangegeven tot welke bedragen de energetische renovatielening mag worden verstrekt, zijnde maximaal 30.000, 45.000 of 60.000 euro voor eengezinswoningen, waaraan een resultaatsverbintenis wordt gekoppeld: namelijk het behalen van, respectievelijk, een energielabel C, B of A. Wat de appartementen betreft zal een bedrag van maximaal 30.000 euro corresponderen aan een resultaatsverbintenis om een energielabel B te behalen en een bedrag van maximaal 45.000 euro corresponderen aan de resultaatsverbintenis om het appartement te renoveren tot het energielabel A. Aan deze resultaatsverbintenis moet worden voldaan binnen de vijf jaar na de datum van de verwerving van de eengezinswoning of het appartement. De kredietnemer zal bovendien binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke akte van de verwerving van de niet-energiezuinige eengezinswoning of appartement een nieuw energieprestatiecertificaat moeten voorleggen aan het VWF waarmee wordt aangetoond dat het beoogde energielabel werd behaald.

Het is belangrijk voldoende stil te staan bij de verhouding tussen enerzijds de termijn van vijf jaar waarbinnen de niet-energiezuinige woning of het niet-energiezuinig appartement moet voldoen aan het beloofde energielabel en anderzijds de termijn waarbinnen de woning moet voldoen aan elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, die vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen (volgens huidige artikel 5.130, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen gaat het over een termijn van twee jaar, die door artikel 2 van dit ontwerpbesluit wordt verlengd naar drie jaar). Het ontworpen laatste lid van paragraaf 3 bepaalt duidelijk dat de termijn van vijf jaar waarbinnen de niet-energiezuinige woning of het niet-energiezuinig appartement moet voldoen aan het beloofde energielabel, geen gevolgen heeft voor de gelding van de termijn van drie jaar waarbinnen de woning moet voldoen aan elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, die vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen. Er zit immers een belangrijk verschil tussen de werken waarop die termijn van toepassing is: de werken op basis van artikel 5.130 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffen dringende werken om de veiligheid en de gezondheid van de sociale ontlener te garanderen waardoor er een minder lange termijn wordt gehanteerd dan bij de uitvoering van de energetische renovatiewerken.

Als de kredietnemer de voorwaarden van de energetische renovatielening niet naleeft, zal zoals vastgesteld in paragraaf 4 een interest worden aangerekend die gelijk is aan de referentierentevoet bij het aangaan van de bijzondere sociale lening (voor de aankoop van de woning of appartement in kwestie), verhoogd met twee procentpunten. De kredietgever zal de kredietnemer op de hoogte brengen van de toekomstige te betalen maandelijkse aflossing en het al genoten voordeel terugvorderen. De kredietgever zal het genoten voordeel niet terugvorderen als de lening vervroegd wordt terugbetaald als gevolg van overlijden van de ontlener of als gevolg van overmacht zoals bijvoorbeeld een ontlener die wordt opgenomen in een zorginstelling,...

Als de kredietnemer toch een inspanning zou hebben geleverd om de woning energetisch te renoveren, wordt slechts een deel van het voordeel door de kredietgever teruggevorderd. Het percentage bedraagt 25% als de kredietnemer zich ertoe verbond na de grondige energetische renovatie energielabel A te behalen, maar slechts energielabel B behaalde of als de kredietnemer zich ertoe verbond na de grondige energetische renovatie energielabel B te behalen, maar slechts energielabel C. Het percentage zal 50% bedragen als de kredietnemer zich ertoe verbond na de grondige energetische renovatie energielabel A te behalen, maar slechts energielabel C behaalde.

Ten slotte wordt in paragraaf 5 aangegeven welke bepalingen die worden gehanteerd bij de toekenning van een bijzondere sociale lening, ook van toepassing zullen zijn op de energetische renovatielening. Concreet komt het er op neer dat alle voorwaarden van toepassing zullen zijn op de energetische renovatielening met uitzondering van artikel 5.119 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen waarbij in een afwijking wordt voorzien zodat de maximale verkoopwaarde van de ééngezinswoning verhoogd kan worden met 50% van de kostprijs van de werken die worden gefinancierd met de energetische renovatielening. Deze afwijking moet er voor zorgen dat de energetische renovatielening alle kansen krijgt. Een belangrijke voorwaarde bij bijzondere sociale leningen voor de aankoop en/of renovatie van een woning op de private markt is immers dat die woning niet meer waard mag zijn dan een bepaalde maximale waarde zoals vastgesteld door een schatter. De schatting houdt dan rekening met de toestand van de woning na uitvoering van de beleende renovatiewerken. Dit creëert een zekere spanningsverhouding. Het kan namelijk gebeuren dat de woning na uitvoering van die werken meer waard zal zijn dan de maximale verkoopwaarde, en dat de lening bijgevolg moet geweigerd worden. Door de maximale verkoopwaarde op te trekken, wordt dit obstakel vermeden. Daarnaast wordt bepaald dat de duur van een energetische renovatielening ten hoogste 300 maanden of 25 jaar mag bedragen in afwijking tot een bijzondere sociale lening waar de duur van een lening kan oplopen tot 360 maanden in functie van de solvabiliteit van de ontlener. Ook kan de duur van de energetische renovatielening niet meer bedragen dan duur van bijzondere sociale lening die werd afgesloten voor de aankoop van de niet-energiezuinige eengezinswoning of appartement. Voor de duidelijkheid dient hier nog opgemerkt te worden dat in de duurtijd van de energetische

renovatielening ook de opname periode vervat zit die ten hoogste drie jaar kan bedragen en die slechts in geval van overmacht door de kredietgever kan worden verlengd.

Met **artikel 4** wordt in een overgangsbepaling voorzien zodat aan sociale ontleners die een bijzondere sociale lening, als vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 4°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, hebben gesloten voor de aankoop van een ééngezinswoning waarvan de authentieke akte van de lening is verleden tussen 31 december 2020 en de eerste zes maanden na de inwerkingtreding van het voorliggende ontwerpbesluit, toch nog in aanmerking kunnen komen om een energetische renovatielening te sluiten bij de kredietgever, ook wanneer die niet samen met de bijzondere sociale lening zelf wordt gesloten.

In **artikel 5** wordt aangegeven dat het voorliggende ontwerpbesluit in werking treedt op 1 januari 2022.

Artikel 6 hoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Bij de begrotingsopmaak 2021 werd een machtiging ingeschreven van 971.259.000 euro voor de toekenning van bijzondere sociale leningen door het VWF die bij de begrotingsaanpassing 2021 zal stijgen naar 988.937.000 euro na indexatie aan de ABEX van november 2020. De energetische renovatielening die kan worden beschouwd als een gemodificeerde bijzondere sociale lening zal op dezelfde machtiging worden aangerekend. Als we gaan kijken naar de benutting van de vastleggingsmachtiging in het verleden (zie onderstaande tabel), stellen we vast dat er nog voldoende marge beschikbaar is. Bovendien zullen een aantal energetische renovatiewerken die worden gefinancierd met de energetische renovatielening voor een stuk in de plaats komen van de noodzakelijke werken die een ontleners had moeten uitvoeren en die dan zouden worden gefinancierd met een bijzondere sociale lening.

Jaar	Machtiging BSL	Totaal bedrag aan toegekende BSL	Niet benutte machtiging
2016	925.991.000	719.597.443	206.393.557
2017	934.482.000	738.743.406	195.738.594
2018	943.300.000	769.495.301	173.804.699
2019	932.459.000	780.946.082	151.512.918
2020	960.122.000	602.392.340	357.729.660

De impact van dit instrument op de rente-inkomsten van het VWF valt moeilijk in te schatten. Enerzijds kan verwacht worden dat dit nieuw type van leningen meer sociale ontleners kunnen aantrekken waardoor de rente-inkomsten zullen toenemen voor het VWF door de bijkomende bijzondere sociale leningen die worden verstrekt voor de aankoop van een ééngezinswoning. Anderzijds gaat het over renteloze renovatieleningen die de ontleners kunnen opnemen bij het VWF en die voor een stuk ook in de plaats zal komen van de rentedragende bijzondere sociale lening voor de financiering van de noodzakelijke werken. Daarnaast kunnen de rente-inkomsten voor de kredietgever toenemen in geval de ontleners zich niet houdt aan de voorwaarden die worden opgelegd bij het afsluiten van een energetische renovatielening. In dat geval zal er immers een boete worden aangerekend, samen met een sanctierentevoet (referentierentevoet bij het aangaan van de lening voor de aankoop van de niet-energiezuinige woning of appartement, vermeerderd met twee procentpunten) die zal worden toegepast voor de resterende looptijd van de lening.

Globaal gezien wordt er daarom uitgegaan van een neutrale budgettaire impact op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest bij de introductie van deze energetische renovatielening.

Wat de werkingskosten voor het VWF betreft, zal een éénmalige IT-kost worden aangerekend van 25.000 euro voor de uitwerking van de energetische renovatielening binnen het bestaand beheersysteem van het VWF. Deze kost zal worden meegenomen in de begroting van het VWF bij de begrotingsaanpassing 2022.

In het advies van Inspectie van Financiën met als referentie 2021000281 van 15 juni 2021 werden een aantal opmerkingen gemaakt. Hieronder gaan we daar verder op in:

1. Allereerst merkt Inspectie van Financiën op dat hij verrast is dat men er pas nu in slaagt om een voorontwerp van besluit voor te leggen terwijl een dergelijke lening al sinds 1 januari 2021 operationeel is voor de private instellingen.

Eerst er vooral dient opgemerkt te worden dat dit type lening op 1 januari 2021 nog niet bij elke reguliere kredietverstrekker verkrijgbaar was. Daarnaast ging aan de implementatie van het renteloos renovatiekrediet binnen het stelsel van de bijzondere sociale leningen het nodige studiewerk vooraf om dit optimaal op elkaar af te stellen maar toch de eigenheid te bewaren zoals dit instrument was uitgewerkt in het Energiebesluit van 19 november 2020. Om er voor te zorgen dat ontleners van een bijzondere sociale lening toch nog in aanmerking kunnen komen van een energetische renovatielening met ingang van 1 januari 2021, zal in een overgangsregeling worden voorzien.

2. Inspectie van Financiën geeft aan dat er enkele verschillen zijn tussen het stelsel van de energetische renovatielening zoals opgenomen in het voorliggende ontwerpbesluit en het Energiebesluit. Zo zit er een afwijking op de leningsduur, de sanctie bij niet-naleving van de voorwaarden en een verhoging van de maximale verkoopwaarde.

Bij de implementatie van de energetische renovatielening binnen het stelsel van de bijzondere sociale leningen werd rekening gehouden met het doelpubliek en hoe dit optimaal zou kunnen vorm worden gegeven binnen het stelsel van de bijzondere sociale leningen.

Door te gaan sleutelen aan de maximale verkoopwaarde bij het afsluiten van een energetische renovatielening, is het de bedoeling om te vermijden dat men niet meer in aanmerking zou komen omdat de maximale verkoopwaarde te veel is gestegen door de energetische investeringen. Van de energetische investeringen kan immers verwacht worden dat de waarde van de woning wel sterker zal stijgen. Door hier in deze afwijking te voorzien, zal dit type van lening alle kansen krijgen en kunnen sociale ontleners ook genieten van een voordelige energiefactuur.

Daarnaast wordt de leningsduur verlengd van 20 jaar (Energiebesluit) naar 25 jaar. Op die manier wordt rekening gehouden met de financiële slagkracht van de kandidaat-ontleners zodat ze solvabel kunnen zijn om de lening af te lossen. Bovendien wordt de looptijd hiermee afgestemd op de 'standaard-looptijd' van een bijzondere sociale lening om het niet te complex te maken voor een sociale ontleners.

Wat de sanctie betreft die wordt opgelegd bij de niet-naleving van de voorwaarden van de energetische renovatielening, wordt wel degelijk aangesloten op de regeling uit het Energiebesluit. Daar zal men enerzijds onmiddellijk het al genoten rentevoordeel (voor een stuk) terugvorderen in de vorm van een boete. Anderzijds zal de lening moeten worden verder gezet tegen de rentevoet waaraan het hypothecair krediet bij de reguliere kredietverstrekker werd afgesloten.

In geval van de energetische renovatielening zal er in eerste instantie ook worden overgegaan tot het terugvorderen van het al genoten rentevoordeel. Alleen gaat het hier om een lager bedrag 25% i.p.v. 50% of 50% i.p.v. 75% van het genoten voordeel als de ontleners al een inspanning heeft gedaan maar het vooropgestelde energielabel uiteindelijk niet heeft behaald. Daarnaast zal de lening moeten worden verder gezet aan een marktconforme rentevoet zoals ook het geval is bij de leningen die worden verstrekt door de reguliere kredietverstrekkers. Alleen wordt die rentevoet hier benaderd door te gaan kijken naar de referentierentevoet bij het afsluiten van de bijzondere sociale lening, verhoogd met twee procentpunt. Dit moet enerzijds de kandidaat-ontleners stimuleren om het vooropgestelde energielabel te behalen en anderzijds valt dit op die manier ook samen met de sanctierentevoet die wordt gehanteerd indien men niet meer de woning persoonlijk belooft gedurende de aflossing van de bijzondere sociale lening.

3. Verder wordt door Inspectie van Financiën opgemerkt dat bij een bijzondere sociale lening de intrestvoet en de herziening er van wordt gekoppeld aan het inkomen. Dit wordt hier verlaten.

Met het verstrekken van een energetische renovatielening is het de bedoeling om sociale ontleners er toe aan zetten energetische renovaties door te voeren en op die manier het woningpatrimonium in Vlaanderen te verbeteren. Zoals dit ook bij de reguliere kredietverstrekkers het geval is, wordt daarvoor een renteloze lening toegekend. Aangezien hier een renteloze lening wordt toegekend zal er dus geen herziening van de rentevoet plaatsvinden en wordt ook de koppeling van de rentevoet aan het inkomen los gelaten.

4. Daarnaast geeft Inspectie van Financiën aan, wat de budgettaire aspecten betreft, dat het voorbarig is om nu al te rekenen op de niet-naleving van de verplichtingen van de ontleners. Verder wordt door Inspectie van Financiën in twijfel getrokken of dit nieuwe type van leningen meer sociale ontleners kan aantrekken.

Bij de opmaak van de budgettaire impact was het de bedoeling om alle mogelijke opbrengsten en kosten van de energetische renovatielening in kaart te brengen. Dat houdt dus voor de volledigheid ook in dat personen die hun verplichtingen niet nakomen, de 'renteloze' renovatielening zullen moeten verder zetten aan een sanctierentevoet die gelijk is de referentierentevoet die wordt gehanteerd bij het afsluiten van de bijzondere sociale leningen, verhoogd met twee procentpunt. Dit wordt dus niet beschouwd als het sluitstuk voor de financiering van deze maatregel maar als een factor die ook in rekening moet worden gebracht.

Het is niet evident een inschatting te maken van het effect op het aantal toegekende leningen en de leningsmachtiging. In die zin werd dan ook opgemerkt dat de beschikbare machtiging om leningen te verstrekken dan ook moet worden geëvalueerd bij de komende begrotingsrondes als er meer zicht is op het aantal aanvragen en toegekende leningen. Voorlopig wordt daarom uitgegaan van een status quo van de leningsmachtiging.

5. Vervolgens merkt Inspectie van Financiën op of de jaarlijkse cumulatieve bonus waarop het beleidsveld Wonen een beroep kan doen terdege rekening houdt met de onderbenutting van de jaarlijkse machtiging.

Hier moet opgemerkt worden dat die bonus breder moet bekeken worden dan enkel de machtiging van de bijzondere sociale leningen. Ook de machtiging voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen via FS3-leningen maakte deel van uit van deze afspraak. Verder staat deze opmerking los van de inhoud van dit dossier en past dit eerder binnen de afspraken die zijn gemaakt tijdens de begrotingsrondes.

6. Ten slotte wordt door Inspectie van Financiën een vraag gesteld over de IT-kost van 25.000 euro die zou worden meegenomen bij de begrotingsaanpassing 2022.

Deze IT-kost zal zich in de loop van 2021 voordoen als de IT-systemen van het VWF worden voorbereid op de komst van de energetische renovatielening. Deze uitgave zal een impact hebben op het ESR-vorderingensaldo in 2021 en wordt gecompenseerd door het Vlaamse Gewest bij de afrekening van de toelage van het werkingsjaar 2021 in de loop van 2022.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 1 juli 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

Het ontwerp van besluit zal worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Via de geëigende kanalen zal de doelgroep op de hoogte worden gebracht.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wat betreft de bijzondere sociale leningen;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie;
3. het advies van de Raad van State.