Vlaamse Regering

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME EN DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

BIS-NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het kader van de verbouwlening
- Principiële goedkeuring met het oog op adviesvraag aan de Raad van State

Samenvatting

Voorliggend besluit geeft uitvoering aan het voorstel van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met het oog op de introductie van een geïntegreerde lening.

Er wordt voorgesteld om de energielening door te trekken naar een breder, omvattender instrument en te vervangen door *de verbouwlening*. Met onderliggend besluit wordt dan ook voorzien in de mogelijkheid van energiehuizen om renteloze leningen te verstrekken aan particuliere eigenaar-bewoners, particuliere eigenaar-verhuurders en coöperatieve vennootschappen en niet-commerciële instellingen voor zowel energetische werken als werken die de woonkwaliteit verbeteren.

Wat de particuliere eigenaar-bewoners betreft, wordt voorgesteld om deze doelgroep op dezelfde wijze af te bakenen als dat gebeurt in het kader van de Mijn Verbouwpremie, en de lening dus toe te kennen aan particulieren die voldoen aan de inkomensgrenzen van doelgroep 2 en doelgroep 3.

Daarnaast wordt voorgesteld om de verbouwlening ook open te stellen voor particulieren die de woning verhuren, al dan niet aan een woonmaatschappij, om aldus het energetisch of het kwalitatief verbouwen in private woningen te stimuleren. In dat geval worden er bijkomende toekenningsvoorwaarden gekoppeld aan de verbouwlening.

Tot slot wordt ook voorgesteld om te voorzien dat niet-commerciële instellingen, waaronder VME's, en coöperatieve vennootschappen kunnen blijven genieten van de verbouwlening, net zoals dit bij de energielening het geval was.

Gezien de recente prijsevolutie van de bouwmaterialen en technieken, wordt voorgesteld om het maximale ontleningsbedrag voldoende hoog te leggen, met name 60.000 euro, met een maximale looptijd van 25 jaar. De bepaling van het leningsbedrag zal gebeuren in functie van de categorieën van de werken waarvoor de verbouwlening kan aangevraagd worden, en de impact ervan op de woon- en energetische kwaliteit van een woning.

Teneinde een "sense of urgency" te creëren, wordt voorgesteld om het hierboven beschreven toepassingsgebied van de verbouwlening tot eind 2026 te voorzien. Daarna wordt voorgesteld om een verbouwlening van maximaal 15.000 euro wel nog toe te kennen aan doelgroep 3, particulieren die de woning verhuren aan een woonmaatschappij en niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

BELEIDSDOMEIN: Omgeving
BELEIDSVELD: Energie en Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2022/157 werd op 6 mei 2022 bekomen.
Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 2 mei 2022 verkregen.
Het begrotingsakkoord werd op 9 mei 2022 verkregen.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Met de creatie van het uniek loket en de hervorming van de premies van energie en wonen tot de 'Mijn Verbouwpremie', werd een eerste stap genomen in de betere afstemming tussen de beleidsinstrumenten van het beleidsveld wonen en het beleidsveld energie.

Zowel binnen het beleidsveld energie als binnen het beleidsveld wonen bestaat reeds een instrumentarium op het vlak van leningen die verstrekt worden door of namens het Vlaamse Gewest. Met voorliggend ontwerp van besluit wordt een nieuwe stap gezet in de afstemming van de ondersteuningsinstrumenten van de voormelde beleidsvelden door te voorzien in een nieuwe, geïntegreerde lening, zijnde de 'verbouwlening', die de huidige 0%-energielening vervangt.

Het decretale toepassingsgebied van het bestaande instrument binnen het beleidsveld energie, te weten 'de energieleningen', werd inmiddels uitgebreid met maatregelen op vlak van woningkwaliteit. Hierdoor werd er voorzien in een rechtsgrond voor de energiehuizen om ook leningen toe te kennen ter ondersteuning van investeringen in het kader van de bevordering van het rationeel energieverbruik én woningkwaliteit. Tegelijk werd met dit voorstel van decreet[1] de decretale basis voor dit instrument gecreëerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders.

De verbouwlening zal de energielening, zoals heden vervat in artikel 7.9.1 van het Energiebesluit, vervangen vanaf 1 juli 2022. Net zoals bij de bestaande energieleningen zal:

- voor het beheer van de verbouwlening gebruik worden gemaakt van de diensten van PMV/z-Leningen nv, te weten dat PMV staat voor Participatiemaatschappij Vlaanderen (voorheen: het Participatiefonds Vlaanderen);
- het verstrekken van de verbouwlening aan de energiehuizen worden opgedragen.

[1] Parl.St. Vl.Parl. (2021-22), nr. 1230/3.

Er dient evenwel benadrukt te worden dat de verbouwlening een aanvullend karakter zal hebben op het renteloos renovatiekrediet en de energielening+ (verstrekt binnen het beleidsdomein Energie) als op de renteloze energetische renovatielening bij de bijzondere sociale leningen die momenteel verstrekt wordt door het Vlaams Woningfonds (verstrekt binnen het beleidsdomein Wonen). Immers, bij de energiehuizen zal op het moment van de aanvraag nagegaan worden wat het meest gunstige instrument is voor de kredietnemer. Energiehuizen hebben sowieso de taak om op zoek te gaan naar de meest voordelige oplossing voor mensen die willen renoveren. Indien blijkt dat mogelijke kredietnemers beter af zijn met een bijzondere sociale lening bij het Vlaams Woningfonds, dan zal aan de kredietnemer de suggestie gedaan worden om naar het Vlaams Woningfonds te gaan. Kredietnemers die in aanmerking komen voor de renteloze energetische renovatielening, het renteloos renovatiekrediet of de energielening+ (zijnde nieuwe eigenaars van een woning dat voldoet aan label E of F of een appartement dat voldoet aan label D, E of F), zullen pas in een later stadium beroep kunnen doen op de verbouwlening. De energiehuizen zullen de kredietnemer hierover ook informeren.

De keuze wordt gemaakt om de verbouwlening via de energiehuizen te verstrekken, gelet op hun reeds bestaand takenpakket zoals voorzien in de artikelen 7.9.2 tot en met 7.9.2/1 van het Energiebesluit, en de daaruit voortvloeiende jarenlange ervaring inzake het bieden van financiële ondersteuning, naast advies en begeleiding bij het uitvoeren van woningrenovatie.

De verbouwlening wordt niet alleen verstrekt aan eigenaar-bewoners, maar ook aan particulieren die hun woning verhuren, al dan niet aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) of woonmaatschappij, om aldus het energetisch of het kwalitatief verbouwen in private woningen, te stimuleren. In dat geval worden er bijkomende toekenningsvoorwaarden gekoppeld aan de verbouwlening.

De opzet van dit nieuw instrument is om te sturen op de aanbodszijde van de private huurmarkt. Zo willen we enerzijds zorgen voor een ruimer aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Vlaanderen, ten behoeve van de private huurder, en anderzijds het verhuren van ondermaatse woningen (indirect) ontmoedigen.

De private huurmarkt is goed voor de huisvesting van ongeveer een vijfde van de Vlaamse huishoudens. Het valt evenwel op dat er op de private huurmarkt stevige uitdagingen liggen inzake de betaalbaarheid en het behalen van de minimale woningkwaliteit. De Vlaamse private huurmarkt kent een eigen verhuurdersprofiel met een groot aandeel particuliere verhuurders die een klein aantal woningen in portefeuille hebben.

Met de verbouwlening worden de particuliere verhuurders aangespoord om de woningkwaliteit en energiezuinigheid te verbeteren.

Bij rechtstreeks verhuur door een particulier aan een alleenstaande of gezin (dus niet via een woonmaatschappij of sociaal verhuurkantoor), is een belangrijke tegenprestatie dat men de huurwoning voor een minimale duurtijd aan een geplafonneerde huurprijs moet verhuren. Om voor de huurder de betaalbaarheid van de huurwoningen te verzekeren, dient de effectieve huurprijs dus steeds onder de markthuurwaarde te liggen.

Om te objectiveren wat de markthuurprijs is, wordt in dat geval gewerkt met de “Huurschatter”. Deze tool maakt een inschatting op basis van de objectiveerbare kenmerken van de woningen. Deze methodiek heeft het voordeel dat er enerzijds rekening gehouden wordt met de feitelijke situatie van de huurwoning en anderzijds een betaalbare huurprijs gegarandeerd is.

De verhuurder zal er tevens rekening mee moeten houden dat hij gedurende een welbepaalde termijn een korting op de huurprijs zal moeten toekennen. De termijn is afhankelijk van het ontleend bedrag.

De huurder zal niet enkel kunnen genieten van een betaalbare huurwoning, maar ook van een huurwoning die kwalitatief goed en energetisch performant is. Zo zal elke huurwoning moeten voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen uit de Vlaamse Codex Wonen en over een geldig conformiteitsattest moeten beschikken.

Het voordeel voor de verhuurder is uiteraard een voordelige verbouwlening. Niet alleen de renteloosheid, maar vooral ook de duurtijd tot maximaal 25 jaar zijn voordelen voor de verhuurder.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:
1° en 2° Opdat de energiehuizen ook leningen kunnen aanbieden voor maatregelen die tevens betrekking hebben op woningkwaliteit, wordt voorgesteld om in de definitie van "energiehuis" in artikel 1.1.1, §2, 33/1° van het Energiebesluit het woord "energiediensten" te verbreden tot de algemenere term "diensten" en "investeringen aangaande de woningkwaliteit" toe te voegen.

3° Er wordt voorzien in een verduidelijkende definitie van wat OLO is.

4° De definitie van 'prioritaire doelgroep van de verbouwlening' wordt ingeschreven. Die doelgroep verwijst naar de particulieren die voldoen aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.187, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Omdat er in het besluit veel naar deze doelgroep verwezen wordt, wordt voorgesteld deze omvattender te omschrijven als zijnde 'de prioritaire doelgroep van de verbouwlening'.

5° Er wordt voorzien in een definitie van de 'verbouwlening'.

Artikel 2
1° In het artikel betreffende de voorwaarden voor de energiehuizen, worden wijzigingen aangebracht zodat ook maatregelen die de woningkwaliteit bevorderen, in aanmerking komen voor de leningen verstrekt door de energiehuizen.

2° Dit punt wordt gewijzigd met oog op vereenvoudiging van het administratief proces. Het VEKA zal de modellen van de type-contracten voor de kredietverlening vaststellen in de plaats van de minister.

3° Er wordt voorgesteld dat ook de particulieren die behoren tot de prioritaire doelgroep van de verbouwlening verplicht worden om budgetbegeleiding of -beheer te aanvaarden van het OCMW als er een probleem van terugbetaling rijst, zoals het bij de prioritaire doelgroep van de energielening het geval is.

4° Punt 2° van de tweede paragraaf wordt aangepast zodat de energiehuizen ook ondersteuning kunnen bieden over de beoordeling van de investeringen op het vlak van woningkwaliteit.

5° Daarnaast wordt bepaald dat tevens de toekenning van de verbouwlening aan particulieren die behoren tot de prioritaire doelgroep afhankelijk gemaakt zal worden van een gunstig advies betreffende de haalbaarheid van de terugbetaling vanwege het OCMW.

6° Het schrappen van punt 4° in paragraaf 2 van artikel 7.9.1 van het Energiebesluit houdt een administratieve vereenvoudiging in van het goedkeuringsproces. De verantwoordelijkheid van de toekenning van de leningen en de naleving van regelgeving hieromtrent ligt bij de energiehuizen en de praktijkervaring leert dat een bijkomend goedkeuren van het VEKA hierbij overbodig is. Daarom wordt voorgesteld om punt 4° te schrappen.

Uit praktijkervaring werd ook vastgesteld dat artikel 7.9.1, §2, 5° achterhaald is. Dit punt dateert immers nog uit de periode dat energiehuizen leningen konden toekennen aan het brede publiek en niet beperkt was tot de vastgelegde doelgroepen. Punt 5° voorzag in de verplichting voor energiehuizen om een welbepaald aandeel van de leningen toe te kennen aan de prioritaire doelgroep. Gelet op de gewijzigde doelgroepssamenstelling is deze bepaling overbodig geworden.

Artikel 3

Er wordt voorgesteld om de energielening door te trekken naar een breder, omvattend instrument en te vervangen door de verbouwlening. Daarom wordt voorzien in een duidelijk startpunt voor de verbouwlening en een eindpunt voor de energielening, zijnde 1 juli 2022.

Artikel 4

1° Voorliggende wijziging betreft een verdere aanvulling in het kader van de toekenning van de energielening+ met negatieve rentevoet. De wijziging is er op gericht een correcte aanrekening van de schuld in hoofde van het energiehuis ten aanzien van het Vlaamse Gewest mogelijk te maken. Immers, de combinatie van de negatieve rentevoeten bij een toegekende energielening+ en het behoud van het woord 'renteloze' in artikel 7.9.2/0, §1, eerste lid van het Energiebesluit, zou impliceren dat er een schuld ontstaat in hoofde van het energiehuis waardoor er een discrepantie kan ontstaan tussen enerzijds de schuld van het energiehuis ten opzichte van het Vlaamse gewest en anderzijds de vordering van het energiehuis ten aanzien van de kredietnemer.

2° In aanvulling op bovenvermelde wijziging wordt verduidelijkt hoe de correcte terugbetaling van deze schuld door het Energiehuis gebeurt, met name door middel van maandelijkse afbetalingen vanwege de ontlener.

Artikel 5

In kader van de verbouwlening wordt de doelgroep afgebakend aan de hand van het criterium inkomen of gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen, dat ook wordt gehanteerd in aanverwante beleidsinstrumenten of -domeinen (zoals de 'Mijn Verbouwpremie'). Dit komt niet enkel de duidelijkheid inzake communicatie ten goede, maar biedt dit ook de mogelijkheid tot wederzijdse versterking.

De fors stijgende energieprijzen hebben een zware impact op het beschikbaar inkomen van veel gezinnen. In dat opzicht wordt voorgesteld om de inkomensgrens, dat als criterium dient om de doelgroep van de verbouwlening te bepalen, dan ook voldoende hoog te leggen om aldus veel gezinnen de mogelijkheid te bieden hun woning te renoveren.

Een ruime doelgroep biedt ook deels een antwoord op de maatschappelijke vraag die weerklonk, naar aanleiding van de introductie van het renteloos renovatiekrediet en de energielening+, beiden bestemd voor nieuwe eigenaars, naar een renteloze financiering voor energetische renovatie voor zittende eigenaars.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om de doelgroep van de verbouwlening op dezelfde wijze af te bakenen als dat gebeurt in het kader van de Mijn Verbouwpremie. Voor de verbouwlening worden de inkomensgrenzen van doelgroep 2 en doelgroep 3 gehanteerd. Er wordt enkel nog rekening gehouden met het inkomen van de zakelijk rechthebbende natuurlijke persoon en zijn/haar gehuwde of wettelijk samenwonende partner die de woning bewonen alsook met de gezinssamenstelling op de aanvraagdatum.

Inkomensgrenzen 2022	Doelgroep 1 Inkomen vanaf	Doelgroep 2 Inkomen tot	Doelgroep 3 Inkomen tot
Alleenstaande met 1 ptl of koppel zonder persoon ten laste	>€ 65.960	<=€ 65.960	<=€ 46.170
Verhoging per persoon ten laste (ptl)	+ € 3.700	+ € 3.700	+ € 3.700

Alleenstaande	>€ 46.170	<=€ 46.170	<=€ 32.980

Voor een deel van de doelgroep (doelgroep 3 – laagste inkomens) worden bijkomende voorwaarden gesteld, waaronder het voorafgaand advies van het OCMW en de rol van de energiehuizen in het aanvragen van premies namens de betrokkene. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing bij de leningen die toegekend worden aan doelgroep 2, waardoor een onderscheid tussen doelgroep 2 en doelgroep 3 (= de prioritaire doelgroep van de verbouwlening) noodzakelijk is.

Daarnaast wordt voorgesteld om de verbouwlening ook open te stellen voor particulieren die de woning verhuren aan een woonmaatschappij (of tot en met 30 juni 2023 de erkende sociale verhuurkantoren), om aldus het energetisch of het kwalitatief verbouwen in private woningen die verhuurd worden via een woonmaatschappij aan een precaire doelgroep, te stimuleren.

Vervolgens komen particuliere verhuurders onder bepaalde voorwaarden in aanmerking (zie de bespreking bij de algemene toelichting hierboven en bij de artikelsgewijze toelichting bij artikel 10).

Tot slot wordt ook voorgesteld om te voorzien dat niet-commerciële instellingen, waaronder VME's, en coöperatieve vennootschappen kunnen blijven genieten van de verbouwlening, net zoals dit bij de energielening het geval was. Hierdoor wordt de energetische en kwaliteitsvolle renovatie van appartementsgebouwen ondersteund.

In principe wordt de verbouwlening aan de doelgroep renteloos toegekend. Toch dient vermeden te worden dat de draagkracht van het Energiefonds overschreden zou worden wanneer de rentevoeten te sterk zouden stijgen. Daarom wordt voorgesteld om uitzonderlijk toch een rentevoet op nieuwe verbouwleningen aan te rekenen in het geval dat volgens het departement Financiën en Begroting de OLO[2]-rente op 25 jaar op kwartaalbasis gemiddeld zou stijgen boven 3%. In dat geval worden vanaf het volgende kwartaal op de verbouwlening, die vanaf dan worden toegekend, een rentevoet aangerekend worden ten belope van het aantal basispunten boven die 3%. De aangerekende rentevoet dient steeds afgerond te worden naar de dichtstbijzijnde halve eenheid. Ter illustratie: indien de OLO-rente op 25 jaar 3,3% zou bedragen, dan neemt het rentevoordeel met 0,5% af (het aantal basispunten boven de 3,3% bedraagt 30, de dichtstbijzijnde halve percent is 0,5%,). Dit brengt mee dat vanaf dan de verbouwlening wordt toegekend aan 0,5%, niet meer renteloos dus. Indien de OLO-rente opnieuw daalt onder de 3%, wordt de lening terug renteloos toegekend vanaf het volgende kwartaal. Het VEKA maakt hieromtrent werkafspraken met het departement Financiën en Begroting en brengt, op hun aangeven, PMV/z-Leningen op de hoogte van desgevallende stijgingen of dalingen van de aan te rekenen rente. Er wordt geen renteverhoging toegepast op reeds lopende leningen, of leningen die reeds toegekend werden.

Er wordt voorgesteld om aan de doelgroepen van de verbouwlening een renteloze lening toe te kennen voor o.a. investeringen met betrekking tot:

- het plaatsen van een thermisch zonnecollectorsysteem
- het plaatsen van een warmtepomp
- het plaatsen van een warmtepompboiler
- het plaatsen van een fotovoltaïsche installatie
- dakrenovatie
- buitenmuurrenovatie
- renovatie van buitenschrijnwerk
- renovatie van vloeren en funderingen
- binnenrenovatie
- technische installaties

[2] Obligation Linéaire/Lineaire Obligatie

Naar analogie met de Mijn VerbouwPremie, wordt voorgesteld om de verbouwlening te beperken tot woningen of gebouwen die op moment van aanvraag minstens 15 jaar oud zijn en in het Vlaamse Gewest liggen. In uitzondering daarop komen specifiek voor investeringen in hernieuwbare energie-installaties (fotovoltaïsche installatie, thermisch zonnecollectorsysteem, warmtepomp, warmtepompboiler) ook recentere woningen of gebouwen in aanmerking: alle gebouwen, aangesloten op het elektriciteitsdistributienet voor 1 januari 2014 of waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan vijf jaar geleden werd verleend, waarbij het gebouw voldoet aan de op haar van toepassing zijnde EPB-eisen en de EPB-aangifte werd ingediend binnen de termijn, vermeld in artikel 11.1.8, §1, tweede lid van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Daarnaast wordt als toekenningsvoorwaarde ook bepaald dat men voor éénzelfde onroerend goed geen twee verbouwleningen tegelijk lopende kan hebben. Er kan voor hetzelfde onroerend goed wel een nieuwe verbouwlening toegekend worden, maar enkel op voorwaarde dat de eerste werd terugbetaald. Indien echter voor een bepaald onroerend goed een energielening reeds werd aangegaan, dan kan aanvullend een verbouwlening worden aangegaan. In dat geval wordt het maximaal te ontlenen bedrag verminderd met de het bedrag van de eerder toegekende energielening. Bijv. een particulier ging in 2020 een energielening aan voor 14.000 euro. Heden kan diezelfde particulier voor hetzelfde onroerend goed ook een verbouwlening aangaan voor 36.000 euro.

De bepaling van het leningsbedrag gebeurt in functie van de categorieën van de werken waarvoor de verbouwlening kan aangevraagd worden, en de impact ervan op de woon- en energetische kwaliteit van een woning. Teneinde de effectiviteit van de inzet van de middelen van de verbouwlening te bewaken, wordt bepaald dat de verbouwlening voor investeringen met betrekking tot dakrenovatie, buitenmuurrenovatie, renovatie van buitenschrijnwerk en renovatie van vloeren en funderingen maximaal anderhalve keer het in aanmerking te nemen investeringsbedrag uit de Mijn Verbouwpremie kan bedragen. Voor investeringen met betrekking tot binnenrenovatie en technische installaties kan het te lenen bedrag maximaal één keer het in aanmerking te nemen investeringsbedrag uit de Mijn Verbouwpremie bedragen. Voor de andere energetische investeringen bedraagt het ontleningsbedrag maximaal één keer het factuurbedrag.

Voor de verbouwlening kunnen dus verschillende investeringen gecumuleerd worden, maar het maximaal te ontlenen bedrag mag niet meer bedragen dan 60.000 euro. Het minimumbedrag mag niet lager zijn dan 1250 euro. Afwijkend op deze maximale ontleningsbedragen kunnen verenigingen voor mede-eigenaars het leningsbedrag vermeerderd zien met 25.000 euro per wooneenheid in het gebouw.

In vergelijking met de huidige energielening, is het ontleningsbedrag van de verbouwlening dus hoger. De energiehuizen geven namelijk aan regelmatig te ervaren dat het huidige ontleningsbedrag van de gewone 0%-energielening van 15.000 euro onvoldoende is als men minstens 2 volwaardige aanpassingen wenst uit te voeren, laat staan verder doorgedreven renovaties. Ook met de prijsevolutie van de bouwmaterialen en technieken moet rekening worden gehouden. Wie dus niet beschikt over eigen financieringsmiddelen is genoodzaakt de investeringen gefaseerd uit te voeren. Indien van bij aanvang een hoger bedrag kan worden geleend, kan onmiddellijk een grotere investering worden uitgevoerd (met een onmiddellijke impact inzake energiefactuur en CO_2). Een hoger bedrag kan ook het aandeel hernieuwbare energie ten goede komen: de investeringskost is vaak aan de hogere kant en is zonder eigen middelen niet voor iedereen een haalbare kaart. Teneinde de mogelijkheid te bieden om op kortere termijn meer investeringen mogelijk te maken en aldus sneller te evolueren richting de langetermijndoelstellingen, wordt voorgesteld het maximaal leningsbedrag van de verbouwlening op 60.000 euro te leggen.

Gelet op het hoge maximale ontleningsbedrag, wordt voorgesteld om de looptijd van de lening voldoende lang te maken teneinde de terugbetaalbaarheid te garanderen. Voorgesteld wordt om de maximale looptijd op 25 jaar (300 maanden) te brengen, hetgeen een mensualiteit van maximum 167

euro impliceert. Ingevolge artikel 13 van het KB van 14 september 2016 is de commerciële banksector gehouden om maximale afbetalingstermijnen te hanteren bij de toekenning van een consumentenkrediet. Een consumentenkrediet met de combinatie van 60.000 euro op 25 jaar wordt door de banken niet aangeboden, waardoor de verbouwlening als een aanvulling op het commercieel marktaanbod kan worden gezien.

Er wordt bepaald dat de verbouwlening in maximaal zes verschillende schijven kan worden opgenomen met een maximale opnametermijn van zesendertig maanden. Op die manier wordt vermeden dat men onmiddellijk alle verbouwingswerken moet uitvoeren.

Daarnaast wordt ook voorgesteld om te bepalen dat een verkregen subsidie of premie voor de werken die het voorwerp uitmaken van de lening, aangewend moet worden als een vervroegde terugbetaling van de verbouwlening. Op die manier krijgt de ontlener een herziening van de lening waardoor de maandelijkse aflossing daalt, of de resterende looptijd vermindert. Het energiehuis vraagt in dat geval in naam en voor rekening van die ontlener die premie bij de elektriciteitsdistributienetbeheerder aan en wendt die aan als een vervroegde terugbetaling van die lening.

Tot slot dient ook bepaald te worden dat een verbouwlening niet gecumuleerd kan worden met een renteloos renovatiekrediet, energielening+ of een renteloze energetische renovatielening. Daarom wordt voorgesteld dat nieuwe eigenaars die vanaf 1 oktober 2022 niet-energiezuinige woningen of appartementen verwerven en die in aanmerking komen voor een renteloos renovatiekrediet, een energielening+ of een renteloze energetische renovatielening of aan wie deze reeds is toegekend, niet vroeger dan 10 jaar na de verwerving van de volle eigendom beroep kunnen doen op een verbouwlening. Er kan immers aangenomen worden dat woningen na 10 jaar opnieuw in aanmerking kunnen komen voor een doorgedreven energetische renovatie.

Teneinde een “sense of urgency” te creëren, wordt voorgesteld om in het hierboven beschreven toepassingsgebied van de verbouwlening tot eind 2026 te voorzien. Daarna zal de verbouwlening nog toegekend kunnen worden aan:

- particulieren die behoren tot de prioritaire doelgroep van de verbouwlening;
- particulieren die de woning verhuren aan een woonmaatschappij;
- niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen.

Het te ontlenen bedrag wordt vanaf 1 januari 2027 beperkt tot maximaal 15.000 euro en minimaal 1250 euro. In afwijking daarvan kan een energiehuis het leningsbedrag aan een vereniging van mede-eigenaars wel nog vermeerderen met 7.500 euro per wooneenheid in het gebouw waarvoor de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk is.

Artikel 6
Er wordt voorgesteld om de andere basistaken van de energiehuizen te verbreden tot woningkwaliteit zodat ze ook in kader van de verbouwlening kunnen informeren, adviseren, ondersteunen en begeleiden.

Artikel 7
Er wordt voorgesteld om het begrip “energieleningen” te vervangen door de algemenere term “leningen” in een onderafdeling.

Artikel 8
In artikel 7.9.3 van het Energiebesluit wordt het toepassingsgebied uitgebreid tot de verbouwlening.

Artikel 9
In artikel 7.9.4 van het Energiebesluit wordt het toepassingsgebied uitgebreid tot de verbouwlening.

Artikel 10

//

Artikel 10 schrijft in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuwe titel V in, genaamd de 'Verbouwlening'. Titel V zal bestaan uit artikel 5.162/1 en 5.162/2.

Artikel 5.162/1 schrijft in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in dat de ontlener van de verbouwlening die verhuurt aan een woonmaatschappij, na de uitvoering van de werken waarvoor de verbouwlening werd bekomen, de woning voor een duur van minstens negen jaar moet verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan aan de doelgroep van het sociale huurstelsel.

We behouden het principe dat de huurprijs het resultaat is van de onderhandeling tussen eigenaar en sociaal verhuurkantoor/woonmaatschappij, rekening houdende met alle voordelen die de verhuurder geniet. Dit wordt praktisch georganiseerd door middel van een huurbelofte. De huurbelofte wordt ondertekend door zowel de particulier als het sociaal verhuurkantoor/woonmaatschappij waarna het voorgelegd zal worden aan het energiehuis.

De verbouwlening aan verhuurders die verhuren aan een woonmaatschappij wordt toegekend aan instanties die in bepaalde gevallen beschouwd zullen moeten worden als onderneming in de zin van het EU-staatssteunrecht. Daarom is in het ontworpen artikel de correcte staatssteunkwalificatie aan deze steun gegeven, m.n. DAEB-de-minimis. Deze verhuring aan een woonmaatschappij kan immers als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) worden beschouwd). Dit wil zeggen dat de steun een bepaalde drempel niet mag overschrijden: 500.000 euro aan één onderneming over een periode van drie belastingjaren (alle de-minimissteun die een onderneming ontvangt moet worden samengeteld). De ontleners dienen bij de aanvraag aan te geven dat de DAEB-de-minimisdrempel wordt gerespecteerd.

Het voorgestelde artikel 5.162/2 schrijft in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de voorwaarden in waaraan de ontlener van de verbouwlening die particulier verhuurt, moet voldoen.

De huurder moet een natuurlijk persoon zijn die de gehuurde woning effectief zelf gaat bewonen. Het afsluiten van de huurovereenkomst gebeurt rechtstreeks tussen verhuurder en huurder, of eventueel via een intermediair maar dan moet de verhuurder de afspraken over de verhuur zelf regelen met de tussenpersoon.

Volgende voorwaarden worden opgelegd aan het huurcontract:

- Het huurcontract moet worden gesloten volgens titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.
- De huurwaarde wordt berekend via de "Huurschatter". Het resultaat van een schatting door de huurschatter is een vork. Er dient te worden verhuurd aan het gemiddelde van de vork.
- De huurwaarde, die wordt berekend via de "Huurschatter", bedraagt hoogstens 900 euro.
- Omwille van de hogere markthuurprijzen, wordt dit maximum – conform de huurpremie- en huursubsidie-regeling - opgetrokken tot 1000 euro voor de woningen gelegen in:
  1° de grootsteden Antwerpen en Gent;
  2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;
  3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
  4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
  5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;
  6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

- De op de “Huurschatter” gebruikte parameters moeten als bijlage toegevoegd worden aan het huurcontract en beide partijen moeten ondertekenen dat ze akkoord gaan over de gebruikte waarden.
- Indien een verbouwlening wordt aangevraagd tijdens een lopend huurcontract dan kan dit mits aan de voorwaarden is voldaan die zijn bepaald volgens titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 met betrekking tot de herziening van de huurprijs. Concreet betekent dit dat er een voorafgaand akkoord zal moeten zijn tussen beide partijen om de werken uit te voeren en naar aanleiding daarvan de huurprijs te herzien conform de berekening zoals voorzien in dit Besluit. Dit impliceert ook dat er een akkoord zal moeten zijn tussen beide partijen over de parameters op basis waarvan de bepaling van de huurprijs in de “Huurschatter” zal gebeuren.
- Er wordt gedurende 9 jaar een maandelijkse korting toegekend op de huurprijs. Deze korting zal fluctueren in functie van het bedrag van de lening als volgt:
    - 20 euro voor een lening tot en met 15.000 euro;
    - 40 euro voor een lening van 15.001 euro tot en met 30.000 euro;
    - 60 euro voor een lening van 30.001 euro tot en met 45.000 euro;
    - 80 euro voor een lening van 45.001 euro tot en met 60.000 euro.
- Bij het bepalen van de bovenstaande korting werd rekening gehouden met het rentevoordeel waarvan de eigenaar-verhuurder kan genieten met verder als uitgangspunt dat 50% van dit voordeel moet doorstromen naar de huurder van de woning door middel van een korting op de huurprijs.
  Als we dit dan in een voorbeeld gieten komt het er op neer dat de huurder van een woning waarvan de eigenaar-verhuurder een lening heeft opgenomen van 45.001 euro of meer, kan genieten van een totale korting op de huurprijs over een periode van 9 jaar van 7.020 euro. De gecumuleerde verdisconteerde rente van een lening van 60.000 euro met een looptijd van 25 jaar en waarvan de rentekost wordt ingeschat op 2,5%, bedraagt 13.670 euro, wat overeenstemt met het voordeel voor de eigenaar-verhuurder. Een gelijkaardige berekening kan ook gemaakt worden voor de andere toe te kennen kortingen die per leningsschijf werd vastgesteld waarbij het rentevoordeel van de lening in gelijke mate zal verdeeld worden tussen de eigenaar-verhuurder en de huurder.

Om te verzekeren dat de huurwoning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten, vastgesteld in uitvoering van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt een beroep gedaan op het geëigende instrument om de conformiteit van een woning vast te stellen, nl. het conformiteitsattest dat gedurende de volledige duurtijd van de huurovereenkomst geldig en aanwezig moet zijn.

Voor de verbouwlening aan particuliere verhuurders kan een beroep worden gedaan op het generieke de-minimisregime, waarbij evenwel lagere steundrempels gelden: 200.000 euro aan één onderneming over een periode van drie belastingjaren (alle de-minimissteun die een onderneming ontvangt moet worden samengeteld). De ontleners dienen bij de aanvraag aan te geven dat de de-minimisdrempel wordt gerespecteerd.

<u>Artikel 11</u>
Dit artikel bevat een overgangsbepaling in het kader van de overgang van de sociale verhuurkantoren naar woonmaatschappijen.

<u>Artikel 12</u>
Dit artikel regelt de inwerkingtreding, zijnde 1 juli 2022.

<u>Artikel 13</u>
Dit artikel bepaalt dat beide minister belast zijn met de uitvoering van dit besluit.

//

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

A1. Kapitaalsbehoefte en leningsmachtiging

Ingevolge het uitgavendecreet 2022 is een leningsmachtiging (ESR-neutraal) voorzien om via energiehuizen energieleningen[3] en energieleningen+ te verstrekken ten belope van 172 miljoen euro per jaar[4], met een gezamenlijk maximum van 634.128.000 euro[5] in de periode 2021 tot en met 2024.

Tijdens de 2e helft van 2019 werd voor een totaalbedrag van 8,11 miljoen euro aan energieleningen toegekend. Op jaarbasis komt dit neer op 16,22 miljoen euro. De impact op de kapitaalsbehoefte van de verruiming van de doelgroep wordt op een factor 1,63 geschat. De impact van de verhoging van het maximaal leningsbedrag wordt op een factor 3,33 geschat. De bovenstaande uitbreidingen genereren samen dus een multiplicatie inzake kapitaalsbehoefte met factor 5,4 (1,63*3,33), hetgeen de jaarlijkse kapitaalsbehoefte voor de verbouwlening brengt op 88 miljoen euro.

A.2. Impact op de schuldgraad en fundingkost ingevolge de bijkomende leningsmachtiging

De bijkomende kapitaalsmachtiging impliceert een verhoging van de financieringsbehoefte van de Vlaamse overheid, waarvoor bijkomend op de kapitaalmarkt moet worden geleend en waarop dus een fundingkost verschuldigd zal zijn. Deze fundingkost zal aangerekend worden op het Energiefonds.

Het saldo van de machtiging van 172 miljoen euro (nl. 84 miljoen euro) is ingevolge eerdere beslissingen van de Vlaamse regering bestemd voor de funding van de energielening en de energielening+. Dit wordt beschouwd als ongewijzigd beleid tot en met 2024. De fundingkost hiervoor zal derhalve niet aangerekend worden op het Energiefonds. Bijgevolg zal ten laste van het Energiefonds jaarlijks een fundingkost betaald worden op het opgenomen en nog uitstaande bedrag van de bijkomende machtiging van 88 miljoen euro per jaar.

Deze interne fundingkost wordt jaarlijks bepaald (gedurende de periode van de bijkomende leningsmachtiging) op basis van het gemiddelde van de dagelijkse OLO-rentevoeten op 25 jaar van 1 oktober van het afgelopen jaar tot 31 december van het afgelopen jaar. Bij deze gemiddelde OLO-rente op 25 jaar wordt een marge van 0,3% toegevoegd. Deze rentevoet zal jaarlijks ten laatste op 10/01 door het departement FB worden meegedeeld aan het VEKA en dient jaarlijks door het VEKA betaald te worden aan het departement FB gedurende de volledige looptijd van de lening (25 jaar).

De bijkomende rentelast wordt dus als volgt bepaald:
Jaar 1: (gemiddelde OLO-rentevoet op 25 jaar van 1 oktober x-1 tem 31 december x-1 + een marge van 0,3%) x het uitstaand bedrag van de bijkomende machtiging van 88 miljoen euro van jaar 1 (= rentelast jaar 1)
Jaar 2: rentelast jaar 1 + (gemiddelde OLO-rentevoet op 25 jaar van 1 oktober tem 31 december van jaar 1 + een marge van 0,3%) x het uitstaand bedrag van de bijkomende machtiging van 88 miljoen euro van jaar 2 (= rentelast jaar 2)
Jaar 3: rentelast jaar 1 + rentelast jaar 2 + (gemiddelde OLO-rentevoet op 25 jaar van 1 oktober jaar 2 tem 31 december jaar 2 + een marge van 0,3%) x het uitstaand bedrag van de bijkomende machtiging van 88 miljoen euro van jaar 3 (= rentelast jaar 3)
...

A.3. Werkingsmiddelen energiehuizen.

[3] = toekomstige verbouwleningen
[4] https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1783984 – artikel 16
[5] Hierin is tevens begrepen 40 miljoen euro voor noodkoopleningen.

De energiehuizen ontvangen per energielening die aan de prioritaire doelgroep wordt verstrekt 773 euro aan werkingsvergoeding. Voor een particulier buiten de prioritaire doelgroep is in een bedrag van 343 euro voorzien[6]. In 2021 werden in totaal 1422 leningen verstrekt. De impact van de uitbreiding van de doelgroep wordt geraamd op een factor 1,63. Daarbij wordt ingeschat dat 40% van de leningen aan de prioritaire doelgroep zullen worden verstrekt, en 60% aan de niet prioritaire doelgroep, wat een budget van 1,2 miljoen euro voor de energiehuizen voor het verstrekken van de verbouwlening impliceert en kan opgevangen worden binnen de beschikbare kredieten (begrotingsartikel 1QEE2KB-WT – 1QE420).

De budgettaire impact van de vergoedingen aan de energiehuizen voor het verstrekken van leningen aan eigenaar-verhuurders[7] zal vanaf 2023 opgevangen worden binnen de beschikbare kredieten van Wonen.

A.4. Advies van Inspectie van Financiën

A.4.1. Wettelijkheid en regelmatigheid, doelmatigheid – budgettair

De Inspectie van Financiën houdt eraan de volgende punten onder de aandacht te brengen:

a) de leningen zijn in principe renteloos maar als de OLO-rente op 25 jaar stijgt boven 3% zal een rentevoet aangerekend worden ten belope van het aantal basispunten boven 3%. Vermoedelijk geldt de grens van 3% slechts voor de leningen die vanaf het ogenblik van het bereiken van die grens worden aangegaan (en worden bestaande leningen dus ongemoeid gelaten).

   Dit is correct. De uitzondering op het renteloos karakter in functie van de OLO-rente vindt enkel toepassing op nog toe te kennen leningen. Er wordt geen rente aangerekend op leningen die reeds toegekend werden.

b) er wordt verwezen naar de categorieën van werkzaamheden die vastgesteld werden in het kader van de 'Mijn Verbouwpremie'. Enkel die werkzaamheden komen in aanmerking voor een verbouwlening en bovendien gelden max. leningsbedragen/categorieën. Dit houdt dus in dat de energiehuizen zich die reglementering moeten eigen maken en de aan hen voorgelegde vorderingsstaten/facturen telkens aan een onderzoek moeten onderwerpen. Daarbij is het niet duidelijk of het VEKA dan wel het agentschap Wonen-Vlaanderen belast zullen worden met het toezicht op die controle en hoe dat toezicht concreet vorm zal krijgen.

   Ook vandaag is er bij de bestaande energieleningen een lijst van werken die in aanmerkingen komen voor het verkrijgen van een energielening. Ook die moeten door de energiehuizen worden gecontroleerd of men überhaupt in aanmerking komt voor de lening in kwestie. Dit is equivalent aan wat heden aan de Vlaamse Regering wordt voorgelegd. Dezelfde controle- en toezichtmogelijkheden blijven onverkort van toepassing.

c) eenzelfde bedenking kan gemaakt worden m.b.t. de controle op de naleving van de verplichtingen die de particuliere verhuurders op zich hebben genomen.

   Door middel van een aan het energiehuis voorgelegde huurbelofte, die zowel ondertekend wordt door de particuliere verhuurder als het sociaal verhuurkantoor/woonmaatschappij, wordt verzekerd dat de particuliere verhuurder zich ertoe verbindt de hem opgelegde verplichtingen na te leven. De particuliere verhuurders die niet verhuren aan het sociaal verhuurkantoor/woonmaatschappij verklaren op eer te voldoen aan de op hun opgelegde verplichtingen. Er dient eveneens benadrukt te worden dat in het voorstel van decreet

[6] geïndexeerde bedragen op vandaag

[7] de actuele dossierkost voor een particulier die niet tot de prioritaire doelgroep behoort bedraagt 343€. Voor een niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap bedraagt deze 735€.

expliciet is opgenomen dat de energiehuizen alleen een adviserende en stimulerende rol krijgen met betrekking tot woningkwaliteit. Ze nemen geen opdrachten op in de woningkwaliteitsbewaking, zoals is opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.[8]

Om overbelasting van de administraties te vermijden, werd er beslist om geen verdere controlemogelijk op de voorwaarden, die de particuliere verhuurders dienen te respecteren na toekenning van de verbouwlening, uit te bouwen.

d) Concreet lijkt artikel 6, §7, tweede lid van het ontwerp in te houden dat nieuwe eigenaars met een energielabel van minimum D rentedragende leningen zullen moeten afsluiten, tenzij het gaat om eigenaars die behoren tot de hoogste inkomenscategorie van de doelgroep van de verbouwlening (beide doelgroepen overlappen mekaar niet volledig). Het is daarbij niet duidelijk waarom bestaande eigenaars die zich in dezelfde situatie bevinden, wel een renteloze (verbouw)lening kunnen bekomen en nieuwe eigenaars niet. Vanuit budgettair oogpunt stelt deze aanpassing uiteraard geen problemen.

Er werd besloten om deze bepaling niet op te nemen in voorliggend ontwerpbesluit.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de (renteloze) energetische renovatielening die is uitgewerkt in artikel 5.135/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal worden uitgebreid met ingang vanaf 1 januari 2023 zodat ook daar een lening kan worden toegekend aan nieuwe eigenaars die het engagement aangaan om hun woning energetisch te renoveren tot energielabel D. Deze wijziging wordt meegenomen in een ander regelgevend traject.

Voor nieuwe eigenaars geldt ten opzichte van bestaande eigenaars een apart traject, namelijk de energielening+ voor schenking en erfenissen, en het renteloos renovatiekrediet/renteloze energetische renovatielening voor de aankoop van niet-energiezuinige woningen of appartementen.

e) De Inspectie van Financiën heeft verder een aantal bedenkingen bij de voorgestelde korting op de huurprijs. Hij stelt dat vast er geen koppeling is tussen korting en rentepeil. Dat is correct, maar om de berekening van de huurprijskorting zo eenvoudig mogelijk te houden voor de verhuurder die op die manier niet met te ingewikkelde formules wordt geconfronteerd, is die koppeling bewust niet gemaakt.

De Inspectie van Financiën stelt dat men er belang bij heeft de looptijd van de verbouwlening te maximaliseren. Deze bemerking valt enigszins te nuanceren, omdat de looptijd van de lening mee in rekening wordt gebracht bij het bepalen van de korting op huurprijs. De hoogte van de korting op de huurprijs is recht evenredig met de looptijd van de verbouwlening.

De Inspectie van Financiën geeft aan dat er ook een koppeling tussen de korting en het rentevoordeel ontbreekt. Deze stelling dient echter gecorrigeerd te worden. De korting op de huurprijs is afhankelijk van de looptijd van de verbouwlening en de verkregen korting op de huurprijs wordt over de looptijd van de verbouwlening verspreid.

f) De Inspectie van Financiën merkt bovendien op dat het voorstel om verhuringen via een SVK/woonmaatschappijen gepaard gaat met een relatief hoge budgettaire kost en dat voor SVK-woningen al een arsenaal aan ingezette middelen bestaat.

De verbouwlening toekennen aan particuliere verhuurders die de woning via een SVK/woonmaatschappij verhuren, heeft een dubbele grondslag, namelijk het stimuleren van het energetisch of het kwalitatief verbouwen van bestaande woningen en om deze woningen

[8] Parl.St. Vl.Parl. (2021-22), nr. 1230/1, p. 3.

vervolgens in te zetten in de sociale huurmarkt. De verbouwlening is naar analogie uitgewerkt met de Mijn Verbouwpremie, waarbij SVK-woningen eveneens tot het toepassingsgebied behoren.

g) De Inspectie van Financiën merkt tevens op dat het aangewezen is om afspraken te maken over de te weerhouden rentevoeten en de concrete berekeningswijze. Daarenboven ontbreekt er een raming van het aantal particuliere eigenaar-verhuurders die een beroep zullen doen op de verbouwlening en van de bijkomende budgettaire impact die hieraan verbonden is.

   Het is moeilijk om een correcte inschatting te maken bij deze nieuwe maatregel. De budgettaire impact zal worden opgevolgd bij de komende begrotingsbesprekingen die dan onmiddellijk toelaten om het budget bij te stellen in functie van die nieuwe type van lening.

h) De Inspectie van Financiën geeft aan dat de benutting van de kredieten en de evaluatie van de marktrentevoeten opgevolgd zal moeten worden. Daaraan gekoppeld dient best nu reeds een intermediair evaluatiemoment te worden voorzien om de reële budgettaire impact te beschouwen.

   Met voorgaande opmerking wordt rekening gehouden en de betrokken administraties zullen op regelmatige tijdstippen de evolutie van de rentevoeten en de benutting van de kredieten opvolgen en evalueren. Over de OLO-rentevoet is reeds een specifieke evaluatie en aanpassing voorzien (zie *supra*).

i) Wat de vergoedingen aan de energiehuizen betreft, is de inspectie van Financiën van mening dat deze binnen de voorziene kredieten kunnen opgevangen worden. Hierbij kan volgens de Inspectie vermeld worden dat de vergoedingen voor leningen aan eigenaar-verhuurders vanaf 2023 zullen gedragen worden door het beleidsveld Wonen.

A.4.2. Ondergeschikte besturen

De Inspectie van Financiën geeft aan dat er een beperkte impact is op het personeel en de werkingsuitgaven vermits voor de prioritaire doelgroep het voorafgaandelijk advies van het OCMW verplicht blijft en een hogere inkomensgrens voor deze prioritaire doelgroep wordt gehanteerd. Anderzijds wordt gesteld dat het faciliteren van energetische en woningkwaliteitsgerichte renovatie, een preventief optreden tegen energiearmoede impliceert, waardoor het curatief optreden van OCMW's minder noodzakelijk wordt.

A.5. Begrotingsakkoord

Op 9 mei 2022 werd een gunstig begrotingsakkoord verleend, onder de voorwaarde dat:
- de budgettaire impact opgevangen wordt binnen de beschikbare kredieten en de beschikbare kapitaalsmachtiging en geen aanleiding geeft tot een meervraag;
- de nodige praktische regelingen worden gemaakt met het departement Financiën & Begroting voor de afrekening van de rentelasten en de monitoring van de OLO-rente.

Hiervan wordt nota genomen.

B. ESR-TOETS

De kapitaalsmachtiging is verhoogd, maar dit is ESR-neutraal. De bijkomende rentelast zal aangerekend worden op het Energiefonds en de werkingsmiddelen worden ook aangerekend op het Energiefonds.

//

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Er is geen bijkomende impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

- Personeel: voor de prioritaire doelgroep blijft het voorafgaandelijk advies aan het OCMW verplicht. Ingevolge de voorgestelde koppeling van deze prioritaire doelgroep aan een hogere inkomensgrens, kan dit een beperkte - zij het lichte - impact hebben op het personeel van het OCMW. Er dient evenwel benadrukt te worden dat de verbouwlening de energielening vervangt, en derhalve het verplicht advies voor de energielening komt te vervallen. Tevens kan gesteld worden dat het faciliteren van energetische en woningkwaliteitsgerichte renovatie, een preventief optreden tegen energiearmoede impliceert, waardoor het curatief optreden van OCMW's minder noodzakelijk wordt.
- Werkingsuitgaven: een lichte toename, ten gevolge van wat bepaald werd onder 'Personeel'.
- Investeringen en schulden: /
- Ontvangsten: /

4. VERDER TRAJECT

Het ontwerpbesluit dient voor advies worden voorgelegd aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State. Na het advies van de Raad van State kan het ontwerpbesluit definitief worden goedgekeurd.

Na de definitieve goedkeuring moet het besluit in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het kader van de verbouwlening;

2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de energie, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van Raad van State, met het verzoek het advies te verstrekken binnen een termijn van dertig dagen;

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het kader van de verbouwlening;
2. het advies van de Inspectie van Financiën d.d. 2 mei 2022;
3. het akkoord van de minister van begroting d.d. 9 mei 2022.