



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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- het Energiedecreet van 8 mei 2009, artikel 8.2.2, §1, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 16 november 2018, 30 oktober 2020 en XX/XX/XXXX, artikel 8.3.1/1, ingevoegd bij het decreet van 17 februari 2017 en gewijzigd bij de decreten van 16 november 2018, 30 oktober 2020, 9 juli 2021 en XX/XX/XXXX, artikel 8.4.2, ingevoegd bij het decreet van 17 februari 2017 en gewijzigd bij de decreten van 16 november 2018, 30 oktober 2020, 9 juli 2021 en XX/XX/XXXX, artikel 8.6.1, hersteld bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 9.1.1, hersteld bij het decreet van 16 november 2018 en gewijzigd bij het decreet van XX/XX/XXXX, artikel 9.1.2, hersteld bij het decreet van 16 november 2018 en gewijzigd bij de decreten van 2 april 2021 en XX/XX/XXXX, artikel 9.1.4, hersteld bij het decreet van 2 april 2021 en gewijzigd bij het decreet van XX/XX/XXXX;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.71/1, ingevoegd bij het decreet van XX/XX/XXXX.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 2 mei 2022.
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 9 mei 2022.
- De Raad van State heeft advies nr. XX.XXX/X gegeven op XXXXXXXX 2022 met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemers

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Energiebesluit van 19 november 2010

Artikel 1. In artikel 1.1.1, §2, van het Energiebesluit van 19 november 2010, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 33°/1 wordt het woord "energiediensten" vervangen door het woord "diensten";

2° in punt 33°/1 worden tussen de woorden "energiebesparende investeringen" en "aanbiedt aan de klant" de woorden "en investeringen voor de woningkwaliteit" ingevoegd;

3° er wordt een punt 73°/0 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"73°/0 OLO: Obligations Linéaires – Lineaire Obligaties, met name de effecten zoals bedoeld onder artikel 1 van het koninklijk besluit van 16 oktober 1997 betreffende de lineaire obligaties;"

4° er wordt een punt 81°/1/0 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"81°/1/0 prioritaire doelgroep van de verbouwen: de doelgroep van particulieren die voldoen aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.187, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;"

5° er wordt een punt 102°/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"102°/3 verbouwen: de renteloze lening, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, §2;"

Art. 2. In artikel 7.9.1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017 en het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden tussen de woorden "rationeel energieverbruik" en de zinsnede ", kan de minister" de woorden "en de woningkwaliteit" ingevoegd;

2° in paragraaf 2, 1°, inleidende zin, worden de woorden "de minister" vervangen door de woorden "het VEKA";

3° in paragraaf 2, 1°, a), worden tussen het woord "doelgroep" en de zinsnede ", verplicht om" de woorden "van de energieleningen en van de verbouwen" ingevoegd;

4° in paragraaf 2, 2°, worden tussen het woord "energiebesparing" en de woorden "en voorzien" de woorden "en woningkwaliteit" ingevoegd;

5° paragraaf 2, 3°, wordt vervangen door wat volgt:

"3° de toekenning van een lening aan een particulier die behoort tot de prioritaire doelgroep van de energieleningen en van de verbouwen, afhankelijk maken van

een gunstig advies vanwege het OCMW van de gemeente waarin de particulier zijn woonplaats heeft of van een erkende en bevoegde dienst, betreffende de haalbaarheid van de terugbetaling;”;

6° in paragraaf 2 worden punt 4° en punt 5° opgeheven.

Art. 3. Aan artikel 7.9.2, §3, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2020 en 16 juli 2021, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste en tweede lid kunnen energieleningen vanaf 1 juli 2022 niet langer aangevraagd worden.”.

Art. 4. In artikel 7.9.2/0, §1, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “renteloze” opgeheven;

2° tussen het eerste en het tweede lid wordt er een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De leningen, vermeld in het eerste lid, zijn terugbetaalbaar op basis van het aflossingsgedeelte van de mensualiteiten, die door de ontleners, vermeld in het derde lid, aan het energiehuis verschuldigd zijn, met behoud van toepassing van afdeling IV.”.

Art. 5. In titel VII, hoofdstuk IX, afdeling II, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017 en het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt een onderafdeling I/2, die bestaat uit artikel 7.9.2/0/7 en 7.9.2/0/8, ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling I/2. Verbouwlening

Art. 7.9.2/0/7. §1. Binnen de beschikbare begrotingskredieten stelt het Vlaamse Gewest met een kredietlijn renteloze leningen ter beschikking van een energiehuis, waarmee een samenwerkingsovereenkomst, als vermeld in artikel 7.9.1, § 1, eerste lid, is gesloten.

De renteloze leningen, vermeld in het eerste lid, zijn terugbetaalbaar op basis van het aflossingsgedeelte van de mensualiteiten, die door de ontleners, vermeld in paragraaf 2, aan het energiehuis verschuldigd zijn, met behoud van toepassing van afdeling IV.

§2. Het energiehuis verstrekt renteloze leningen aan:

1° gezinnen en alleenstaanden die voldoen aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.187 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en die de woning waarvan ze eigenaar zijn en die in het Vlaamse Gewest ligt, zelf bewonen als hoofdverblijfplaats;

- 2° particulieren die de woning verhuren aan een woonmaatschappij conform de voorwaarden, vermeld in artikel 5.162/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° particulieren die de woning verhuren volgens de voorwaarden, vermeld in artikel 5.162/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen.

In afwijking van het eerste lid wordt, als de OLO-rente op 25 jaar op kwartaalbasis gemiddeld stijgt boven 3%, op nieuw toe te kennen verbouwleningen een rentevoet aangerekend ten belope van het aantal basispunten boven de 3%. De aangerekende rentevoet wordt afgerond in functie van de dichtstbijzijnde halve eenheid. Het VEKA brengt, op aangeven van het departement Financiën en Begroting, PMV/z-Leningen hiervan op de hoogte.

§3. De verbouwenning heeft een looptijd van ten hoogste driehonderd maanden en wordt verstrekt voor de volgende investeringen:

- 1° investeringen als vermeld in artikel 6.4.1/1/1, artikel 6.4.1/1/2 en artikel 6.4.1/5/1 van dit besluit;
- 2° investeringen in de categorieën van werkzaamheden, vermeld in artikel 5.189, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De woning of het gebouw moet minstens 15 jaar oud zijn op de aanvraagdatum om in aanmerking te komen voor de verbouwenning en in het Vlaamse Gewest liggen.

In afwijking van het tweede lid kan de verbouwenning enkel worden toegekend voor investeringen als vermeld in artikel 6.4.1/1/1, artikel 6.4.1/1/2 en artikel 6.4.1/5/1 van dit besluit, als voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- 1° de woning of het gebouw is vóór 1 januari 2014 aangesloten op het elektriciteitsdistributienet,
- 2° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is meer dan vijf jaar geleden verleend, de woning of het gebouw voldoet aan de op haar van toepassing zijnde EPB-eisen en de EPB-aangifte is ingediend binnen de termijn, vermeld in artikel 11.1.8, § 1, tweede lid van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Met behoud van de toepassing van het tweede en derde lid kan de verbouwenning niet worden toegekend als er al een verbouwenning loopt voor hetzelfde onroerend goed, of een gedeelte ervan.

§4. De verbouwenning bedraagt maximaal:

- 1° anderhalve keer het in aanmerking te nemen investeringsbedrag, vermeld in artikel 5.189, §6, tweede lid, 1° tot en met 4°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° één keer het factuurbedrag voor de investeringen, vermeld in artikel 6.4.1/1/1, artikel 6.4.1/1/2 en artikel 6.4.1/5/1 van dit besluit;
- 3° één keer het in aanmerking te nemen investeringsbedrag, vermeld in artikel 5.189, §6, tweede lid, 5° en 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid, mag het maximale bedrag dat bij een energiehuis kan worden geleend, gecumuleerd niet hoger zijn dan 60.000 euro en niet lager dan 1250 euro.

In afwijking van het tweede lid mag het bedrag van de lening aan een vereniging van mede-eigenaars niet hoger zijn dan 60.000 euro vermeerderd met 25.000 euro per wooneenheid in het gebouw waarvoor de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk is, en niet lager zijn dan 5.000 euro. De voormelde regel is van toepassing per gebouw waarvoor de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk is.

In afwijking van het eerste lid en met behoud van de toepassing van het tweede en derde lid, kan aan een particulier, niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap aan wie een energielening, vermeld in artikel 7.9.2, is toegekend, een verbouwenning worden toegestaan voor hetzelfde onroerend goed, of een gedeelte ervan, op voorwaarde dat het maximale ontleningsbedrag wordt verminderd met het bedrag van de eerder toegekende energielening.

§5. De verbouwenning kan in maximaal zes verschillende schijven worden opgenomen. De uiterste opnamedatum van de lening bedraagt zesendertig maanden na de ondertekening.

§6. De ontleners van de verbouwenning gebruiken de premies, vermeld in artikel 6.4.1/1/1 tot en met 6.4.1/1/3 en artikel 6.4.1/3 tot en met 6.4.1/5/2, van dit besluit, en de tegemoetkomingen, die zijn berekend conform artikel 5.191 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.189, §2, eerste lid, 1° tot en met 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, als terugbetaling van die lening, voor de werken, vermeld in artikel 6.4.1/1 tot en met 6.4.1/1/3 en artikel 6.4.1/3 tot en met 6.4.1/5/2, van dit besluit, en de werken, vermeld in artikel 5.189, §2, eerste lid, 1° tot en met 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het energiehuis vraagt in dat geval in naam en voor rekening van de ontleners die premie bij de elektriciteitsdistributienetbeheerder aan en gebruikt die als een vervroegde terugbetaling van de verbouwenning.

§7. Nieuwe eigenaars die vanaf 1 oktober 2022 via een authentieke akte de woning in volle eigendom verwerven en die in aanmerking komen voor een renteloze energetische renovatielening, vermeld in artikel 5.135/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, een renteloos renovatiekrediet, vermeld in artikel 7.15.1 tot en met 7.15.5 van dit besluit, of een energielening+, vermeld in artikel 7.9.2/0 tot en met 7.9.2/0/5 van dit besluit, of aan wie reeds een renteloze energetische renovatielening, een renteloos renovatiekrediet of een energielening+ is toegekend, kunnen tot tien jaar na verwerving van het eigendom geen beroep doen op een verbouwenning.

Art. 7.9.2/0/8. Het energiehuis kan de leningen, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, uiterlijk tot en met 31 december 2026 verstrekken.

In afwijking van het eerste lid verstrekt het energiehuis vanaf 1 januari 2027 verbouwenningen van maximaal 15.000 euro en minimaal 1250 euro met een looptijd van ten hoogste honderdtwintig maanden aan:

- 1° particulieren die behoren tot de prioritaire doelgroep van de verbouwenning;
- 2° particulieren die de woning verhuren aan een woonmaatschappij;
- 3° niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen.

In afwijking van het tweede lid mag het bedrag van de lening aan een vereniging van mede-eigenaars niet lager zijn dan 1250 euro en niet hoger dan 15.000 euro

vermeerderd met 7.500 euro per wooneenheid in het gebouw waarvoor de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk is. De voormelde regel is van toepassing per gebouw waarvoor de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk is.”.

Art. 6. In artikel 7.9.2/1, §1, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord “energieleningen” wordt vervangen door het woord “leningen”;

2° aan punt 1° worden de woorden “en vragen over woningkwaliteit” toegevoegd;

3° aan punt 2° worden een punt d) en een punt e) toegevoegd, die luiden als volgt:

“d) woningkwaliteit;

e) de verbouwenning;”;

4° aan punt 3°, c), worden de woorden “en renovatiewerken in het kader van de woningkwaliteit” toegevoegd;

5° in punt 3°, d), worden tussen de woorden “energetische renovatiewerken” en de zinsnede “, en het bieden” de woorden “en renovatiewerken in het kader van de woningkwaliteit” ingevoegd.

Art. 7. In titel VII, hoofdstuk IX, afdeling III, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017 en het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2021, wordt in het opschrift van onderafdeling I het woord “energieleningen” vervangen door het woord “leningen”.

Art. 8. In artikel 7.9.3, §2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 en 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid, 1°, worden de woorden “en van de verbouwenning” toegevoegd;

2° in het tweede lid, 2°, worden tussen de woorden “van de energieleningen” en de zinsnede “, waarbij het energiehuis” de woorden “en van de verbouwenning” ingevoegd;

3° in het tweede lid, 3°, worden tussen de woorden “van de energieleningen” en de zinsnede “, waarbij het energiehuis” de woorden “en van de verbouwenning” ingevoegd;

4° in het tweede lid, 4°, worden tussen de woorden “van de energieleningen” en de woorden “voor de aankoop” de woorden “en van de verbouwenning” ingevoegd;

5° aan het vierde lid, 1°, worden de woorden "en van de verbouwenning" toegevoegd;

6° aan het vierde lid, 2°, worden de woorden "en van de verbouwenning" toegevoegd;

7° in het vierde lid, 3°, worden tussen het woord "energielening" en de woorden "voor de aankoop" de woorden "en van de verbouwenning" ingevoegd.

Art. 9. In artikel 7.9.4, §1, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 november 2018 en 14 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het vierde lid worden tussen het woord "energieleningen" en het woord "behoort" de woorden "en van de verbouwenning" ingevoegd;

2° in het zevende lid wordt tussen de zinsnede "in artikel 7.9.2, §1," en de woorden "zoals oorspronkelijk vastgelegd" de zinsnede "7.9.2/0, §1, of 7.9.2/0/7, §1," ingevoegd.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 10. Aan boek 5, deel 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt een titel 5, die bestaat uit artikel 5.162/1 en 5.162/2, toegevoegd, die luidt als volgt:

"Titel 5. Verbouwenning

Art. 5.162/1. De particulier, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, §2, eerste lid, 2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, legt op de aanvraagdatum van de verbouwenning aan het energiehuis een huurbelofte voor. In deze huurbelofte verbindt enerzijds de particulier zich om de woning na de uitvoering van de werken waarvoor de verbouwenning wordt aangevraagd, voor een duur van minstens negen jaar te verhuren aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan en verklaart anderzijds de woonmaatschappij de woning voor dezelfde duur te huren. De huurbelofte wordt zowel door de particulier als de woonmaatschappij ondertekend.

De verbouwenning wordt toegekend aan de particulier, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, §2, eerste lid, 2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, met inachtneming van de voorwaarden, vermeld in de verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen.

Art. 5.162/2. De particulier, vermeld in artikel 7.9.2./0/7, §2, eerste lid, 3°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, verklaart op eer om:

- a) de woning die in het Vlaamse Gewest ligt en waarvoor de verbouwenning wordt aangevraagd, na de uitvoering van de werken, te verhuren aan een gezin of een alleenstaande met een huurovereenkomst op basis van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en waarbij het gezin of de alleenstaande de woning gebruikt als hoofdverblijfplaats;
- b) in de huurovereenkomst een huurprijs van de woning op te nemen die maximaal de huurprijs, vastgesteld op basis van het gemiddelde van de vork van de Huurschatter, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en maximaal 900 euro bedraagt;
- c) in de huurovereenkomst op deze huurprijs een maandelijkse korting toe te staan, afhankelijk van het ontleend bedrag:

tot en met 15.000	€ 20
van 15.001 tot en met 30.000	€ 40
van 30.001 tot en met 45.000	€ 60
van 45.001 tot en met 60.000	€ 80

d) gedurende de volledige duurtijd van de huurovereenkomst over een geldig conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te beschikken.

De parameters die worden gehanteerd bij het gebruik van de Huurschatter, vermeld in het eerste lid, b), worden bij de huurovereenkomst gevoegd en worden voor akkoord ondertekend door de huurder en de verhuurder.

De verhuurder kent de maandelijkse korting, vermeld in het eerste lid, c), toe voor een periode van negen jaar.

In afwijking van het eerste lid, b), bedraagt de huurprijs maximaal 1000 euro als de woning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

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, Mortsels, 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 verbouwenning wordt toegekend aan de particulier, vermeld in artikel 7.9.2./0/7, §2, eerste lid, 3°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, met inachtneming van de voorwaarden, vermeld in de verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun.”.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Art. 11. Tot en met 30 juni 2023 worden de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van artikel 5.162/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

Art. 12. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2022.

Art. 13. De Vlaamse minister, bevoegd voor de energie, en de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, zijn ieder wat hem of haar betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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