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
- Definitieve goedkeuring na adviesvraag 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, zijnde *de verbouwlening*. Deze lening zal van start gaan op 1 september 2022 en wordt toegekend door de energiehuizen.

Ten einde een veelvuldigheid van verschillende leningssystemen aangaande energie te vermijden, en die optimaal op elkaar af te stemmen, wordt het opportuun geacht om, naast de 0%-energielening, ook de energielening+ in te kantelen in het systeem van de verbouwlening. Op die manier wordt één slagkrachtig leningsinstrument bij de energiehuizen bekomen. Daarom worden heden de doelgroepen van de 0%-energielening en energielening+ opgenomen in de doelgroepen van de verbouwlening. Zowel de 0%-energielening als de energielening+ stoppen wanneer de verbouwlening in werking treedt, namelijk vanaf 1 september 2022.

De verbouwlening omvat zodoende een doortrekking van de 0%-energielening en energielening+ naar een breder, omvattender instrument. Met onderliggend besluit wordt dan ook voorzien in de mogelijkheid van energiehuizen om renteloze leningen te verstrekken aan particuliere eigenaar-bewoners, particuliere eigenaar-verhuurders, particulieren die via erfenis of schenking eigenaar worden van een woning en coöperatieve vennootschappen en niet-commerciële instellingen, voor zowel energetische werken als werken die de woonkwaliteit verbeteren.

Wat de particulieren die via erfenis of schenking eigenaar worden en 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, niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen 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 diezelfde niet-commerciële instellingen, waaronder VME's, en coöperatieve vennootschappen kunnen genieten van de verbouwlening, voor hun gebouwen die ze in eigen beheer hebben.

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.

Gelet op de wijzigingen en nieuwe toepassingsvoorwaarden aangaande het leningssysteem verstrekt door de energiehuizen, wordt tot slot voorzien om de bruto-vergoeding die aan hen wordt toegekend, te verhogen.

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.

C. EERSTE PRINCIPIËLE GOEDKEURING

De Vlaamse Regering hechtte in vergadering van 18 mei 2022 haar eerste principiële goedkeuring aan het 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, en gelastte de Vlaamse minister, bevoegd voor de energie, om hierover het advies van de Raad van State in te winnen.

2. ADVIES NR. 71.563/3 VAN DE AFDELING WETGEVING VAN DE RAAD VAN STATE

Het advies van de Raad van State, nr. 71.563/3 werd op 21 juni 2022 verkregen. De Raad maakte volgend voorbehoud:

- De Raad van State is van oordeel dat artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen rechtsgrond biedt voor het ontworpen artikel 5.162/2, eerste lid, c),

(thans artikel 5.162/2, eerste lid, 3° na het aanbrengen van een legistieke aanpassing) en derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voor een periode van negen jaar in een maandelijkse korting voorziet afhankelijk van het ontleende bedrag. Luidens artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de Vlaamse Regering de maximale huurprijs, de minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren en de voorwaarden waaraan de verhuurder, de huurder en de woning moeten voldoen, bepalen.

Volgens de parlementaire voorbereiding van het decreet van 6 mei 2022 kan de Vlaamse Regering extra voorwaarden opleggen die de eigenaars-verhuurders moeten respecteren. Bij wijze van voorbeeld wordt het opleggen van een conformiteitsattest, na het uitvoeren van de werkzaamheden, aangehaald. Daarnaast wordt het opleggen van een maximale huurprijs en minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren, gerechtvaardigd doordat op die manier de woningkwaliteit, de betaalbaarheid en de woonzekerheid voor de huurder wordt gegarandeerd.

Het ontworpen artikel 5.162/2 eerste lid, c) (thans artikel 5.162/2, eerste lid, 3° na het aanbrengen van een legistieke aanpassing) en derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft nochtans wel uitvoering aan het artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Luidens voorgenoemd decreetartikel kan de Vlaamse Regering onder meer de voorwaarden waaraan de verhuurder moet voldoen bepalen. De verhuurder moet gedurende negen jaar een korting op de maximale huurprijs toekennen.

De korting op de maximale huurprijs die de verhuurder voor een periode van negen jaar moet verlenen, steunt op diverse motieven.

Ten eerste verzekert de korting op de reeds begrensde huurprijs een garantie op een betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoning voor de huurder. Na uitvoering van de renovatiewerken zal de markthuurwaarde van de huurwoning immers hoger liggen dan voorheen. De maximale huurprijs is namelijk geënt op basis van het gemiddelde van de vork van de Huurschatter. De Huurschatter maakt een inschatting van de marktconforme huurprijs. Om echter te vermijden dat een verhuurder een beroep zou kunnen doen op een lening die geborgd wordt door de overheid, maar dan achteraf de huurprijs mateloos zou kunnen opdrijven mag de maximale huurprijs nooit meer dan 900 euro (of 1000 euro) bedragen. De maximale huurprijs is met andere woorden de marktconforme huurprijs, wat voor de huurder geen garantie biedt om in een betaalbare huurwoning te wonen. De bijkomende korting op de maximale huurprijs is bedoeld om de drempel voor zowel betaalbare als woningkwaliteitsvolle en energiezuinige huurwoningen te verkleinen.

Ten tweede is het opzet van de Vlaamse Regering om het bekomen voordeel van de verbouwlening te verdelen onder de verhuurder en de huurder. Met de maandelijkse korting op de huurprijs wordt beoogd om de helft van het rentevoordeel dat de eigenaar geniet, door te laten stromen naar de huurder.

Ten slotte wordt de verplichting van de verhuurder om voor een termijn van negen jaar een korting op de huurprijs te voorzien, geënt op het gegeven dat een woninghuurovereenkomst voor hoofdverblijfplaatsen geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar, zoals vermeld in artikel 16, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet. Om het voordeel voor de huurder te bestendigen, wordt geopteerd om een bepaalde termijn te voorzien waarin de verhuurder een korting moet verlenen op de maximale huurprijs. Indien de korting niet verplicht zou zijn voor een vastgestelde periode, maar op basis van de werkelijke duurtijd van een woninghuurovereenkomst, zou dit tot ongelijke toestanden leiden. Bepaalde verhuurders zouden in dit geval bijvoorbeeld negen jaar een korting verlenen op de maximale huurprijs, terwijl andere verhuurders slechts voor een periode van drie jaar een korting op de maximale

huurprijs te verlenen afhankelijk van hoe lang de huurder de huurwoning daadwerkelijk zal bewonen. Op basis van het gelijkheidsbeginsel en om de eenvoud van het instrument te bewaren, werd beslist om de verplichting, voor de verhuurder om een korting toe te staan op de maximale huurprijs, in te schrijven voor een periode van negen jaar.

In het lopend decretaal initiatief van Wonen, met name het MLT-decreet, zal worden geëxpliciteerd dat de Vlaamse regering eveneens een korting op de huurprijs kan bepalen zodat er geen discussie meer over kan bestaan.

- De Raad merkt op dat ook de in het ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §2, eerste lid, 4°, (thans het ontworpen artikel 5) van het Energiebesluit van 19 november 2010 vermelde niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen, ondernemingen kunnen vormen in de zin van het Unierecht. Ook voor leningen aan die begunstigden zou dus voorzien moeten worden in een gelijkaardige voorwaarde inzake de staatssteunkwalificatie, zo niet zal het ontwerp moeten worden aangemeld overeenkomst artikel 108, lid 3 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. Dergelijke voorwaarde wordt ingeschreven.

3. AANPASSINGEN AAN HET ONTWERPBESLUIT

Aan het ontwerpbesluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Artikel 1, 4°: In de definitie van 'prioritaire doelgroep van de verbouwlening' wordt verduidelijkt dat dit slaat op *eigenaar-bewoners* die behoren tot inkomensdoelgroep 3. Op die manier wordt vermeden dat men verplicht voorafgaand advies van het OCMW moet aanvragen wanneer de verbouwlening wordt toegekend aan bijvoorbeeld een eigenaar-verhuurder of een erfgenaam die behoort tot inkomensdoelgroep 3 maar die de woning niet zelf zullen bewonen.

- Artikel 1, 5° en ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §2, derde lid (artikel 5): In de vorige versie van dit ontwerpbesluit werd een bewarende maatregel ingeschreven, waarbij wel een rentevoet aangerekend zou worden indien de OLO-rente op 25 jaar op kwartaalbasis gemiddeld boven 3% zou stijgen. De OLO-rente is echter een zeer fluctuerende rentevoet, wat voor weinig stabiliteit en zekerheid zorgt. Daarom wordt heden voorgesteld om de bewarende maatregel te koppelen aan de wettelijke rentevoet. De algemene administratie van de Thesaurie van de Federale Overheidsdienst Financiën maakt in de maand januari de wettelijke rentevoet, die tijdens het lopende kalenderjaar van toepassing is, bekend in het Belgisch Staatsblad.[1] De wettelijke rentevoet bedraagt het gemiddelde van de EURIBOR-rentevoet op 1 jaar tijdens de maand december van het voorafgaande jaar afgerond naar het hoger gelegen kwart percent waarbij de aldus bekomen rentevoet wordt verhoogd met 2 percent. De wettelijke rentevoet wordt zodoende steeds vastgesteld in functie van de marktrente. De evoluties van de OLO-rentevoet, die als basis gehanteerd werden in het kader van de eerder voorziene bewarende maatregel, worden dus opgevangen in de wettelijke rentevoet via een jaarlijkse herziening ervan.

- Artikel 1, 6°: De definitie van 'woning' wordt verduidelijkt zodat het duidelijk is dat een deel van een onroerend goed functioneel zelfstandig moet zijn om in aanmerking te komen voor de verbouwlening. Op die manier wordt vermeden dat er bijvoorbeeld niet per studentenkamer een verbouwlening aangevraagd kan worden.

- Artikel 3: Gelet op de latere inwerkingtreding van dit besluit, wordt ook de einddatum van de energielening opgeschoven.

[1] Zie: https://financien.belgium.be/sites/default/files/thesaurie/Fiche%20NL%20wettelijke%20rentevoeten%20eerste%20semester%202022_0.pdf

- Artikel 4, 3°, en ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §2, eerste lid, 4°, en §7 (artikel 5): Ten einde een veelvuldigheid van verschillende leningssystemen aangaande energie te vermijden, en die optimaal op elkaar af te stemmen, wordt het opportuun geacht om ook de energielening+ in te kantelen in het systeem van de verbouwlening. Om die reden wordt de doelgroep van de energielening+ heden opgenomen in een aparte doelgroep van de verbouwlening. Om een eenvormig toepassingsgebied te hebben met de *Mijn Verbouwpremie,* wordt tevens voorgesteld de toekenning van de verbouwlening te koppelen aan de inkomensvoorwaarden en de verbouwlening dus specifiek toe te kennen aan particulieren die behoren tot de inkomensdoelgroep 2 en 3 én die vanaf 1 september 2022 tot en met 31 december 2024 via een erfenis of schenking in volle eigendom nieuwe eigenaar worden van een woning.

  Gelet op het feit dat de energielening+ maximaal liep tot en met 31 december 2024, wordt ook de verbouwlening voor particulieren die via erfenis of schenking eigenaar worden van een woning, beperkt voor aanvragen tot en met 31 december 2024. Particulieren die vanaf 1 januari 2025 een woning erven of geschonken krijgen en die deze niet gaan bewonen, bijvoorbeeld de typische tweede verblijven, zullen vanaf dan uitgesloten worden van de verbouwlening. Na 31 december 2024 kan men wel nog, als eigenaar-bewoner, beroep doen op de verbouwlening.

  Er wordt tevens voorgesteld om de toekenning van de verbouwlening aan deze doelgroep niet te laten afhangen van ongunstig EPC-startlabel, zoals bij de energielening+ wel het geval was. Sowieso werd ervoor geopteerd om in kader van de verbouwlening geen resultaatsverplichtingen op te leggen maar de verbouwlening als middelverbintenis te blijven behouden. Op die manier wordt bovendien vermeden dat particulieren die een woning met bijvoorbeeld label C erven of geschonken krijgen, zowel uitgesloten worden van het toepassingsgebied van de energielening+ (wegens eindig karakter) als van de verbouwlening (wegens koppeling van erfenis/schenking aan een ongunstig EPC-label).

  Tot slot dient het cumulverbod aangaande de verbouwlening met de energielening+ aangepast te worden. Daarom wordt in de ontworpen §7 van artikel 7.9.2/0/7 het cumulverbod geschrapt. Particulieren aan wie reeds een energielening+ toegekend was, blijven wel gedurende tien jaar uitgesloten van het toepassingsgebied van de verbouwlening.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §2, eerste lid, 2° en 3° (artikel 5) en artikel 10: Opdat coöperatieve vennootschappen of niet-commerciële instellingen die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor/woonmaatschappij of rechtstreeks aan particulieren onder de voorwaarden zoals opgenomen in het ontworpen artikel 5.162/2 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, ook beroep kunnen doen op de verbouwlening, worden deze toegevoegd aan de doelgroepen van eigenaar-verhuurders. Op die manier worden ook coöperatieve vennootschappen of niet-commerciële instellingen gestimuleerd om de woningen die zij verhuren, maar waarop zij doorgaans geen of beperkte winst maken, toch te verbouwen om de energiezuinigheid en de woningkwaliteit ervan te verbeteren. Opdat deze huurwoningen in aanmerking zullen komen voor de verbouwlening, moeten de coöperatieve vennootschappen en niet-commerciële instellingen voldoen aan dezelfde voorwaarden als de particuliere eigenaar-verhuurders.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §2, eerste lid, 5° en 6° (artikel 5): Er wordt verduidelijkt dat de verbouwlening toegekend kan worden aan niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen maar enkel voor de gebouwen waarop ze houder zijn van een zakelijk recht en die bestemd zijn voor eigen gebruik (m.u.v. van de woningen die zij zullen verhuren aan een woonmaatschappij/particulier, zie *supra*). Op die manier wordt vermeden dat de verbouwlening wordt toegekend aan een niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap die bijvoorbeeld enkel aannemingsactiviteiten zal uitoefenen op een gebouw, maar zelf geen eigenaar/opstalhouder/etc. van het gebouw is.

Om te vermijden dat door deze toevoeging de verenigingen van mede-eigenaars, die immers geen houders van een zakelijk recht zijn op de gebouwen maar deze louter in beheer hebben, uitgesloten worden, worden zij als aparte doelgroep van de verbouwlening opgenomen.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §2, tweede lid (artikel 5): Naar aanleiding van het advies van de Raad van State, wordt voorzien in een gelijkaardige voorwaarde inzake de staatssteunkwalificatie die zodoende algemene toepassing vindt.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §3, tweede lid, §4, 3°, en §6 (artikel 5): Zoals opgenomen in de bisnota aan de Vlaamse Regering van 4 februari 2022[2] was het onduidelijk of de bepalingen rond de hybride lucht-waterwarmtepompen en gascondensatieketels ingevoegd konden worden in de Mijn VerbouwPremie. Dit was afhankelijk van het standpunt van de Europese Commissie betreffende het hervormingsproject R 1.01 zoals dit door België werd aangemeld.

  Na een overlegprocedure die werd gestart in december 2021 en na het aanleveren van alle gevraagde bijkomende documenten, deelde de Europese Commissie op 13 juni 2022 mee dat voldaan is aan de do no significant harm criteria en dat de premie voor hybride lucht-waterwarmtepompen, ondanks de fossiele component, geïntegreerd kan worden in het nieuwe unieke loket. Bijgevolg kan de aanvraagprocedure voor deze premie die als back-up werd behouden bij Fluvius worden stopgezet vanaf 1 juli 2022 zoals het geval is voor alle andere premies die geïntegreerd worden in het unieke loket van de Mijn VerbouwPremie. Opdat ook voor deze investeringen een lening aangevraagd kan worden, worden deze heden toegevoegd aan het toepassingsgebied van de verbouwlening.

  De Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van een gascondensatieketel kan uiterlijk tot en met 31 juni 2026 worden aangevraagd.[3] Gelet op het eenvormig toepassingsgebied tussen de verbouwlening en de Mijn Verbouwpremie dat wordt nagestreefd, wordt voorgesteld om de toekenning van een verbouwlening voor de plaatsing van een gascondensatieketel enkel toe te kennen aan de prioritaire doelgroep van de verbouwlening (zijnde de eigenaar-bewoners die behoren tot inkomensdoelgroep 3) en de lening ook niet meer toe te kennen vanaf 1 juli 2026.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §4, eerste lid (artikel 5): Er wordt voorgesteld om specifiek voor verbouwingswerken die betrekking hebben op dakrenovatie, buitenmuurrenovatie, renovatie van het buitenschrijnwerk en renovatie van vloeren en funderingen, het factuurbedrag te nemen. Uit overleg met stakeholders is namelijk gebleken dat anderhalve keer het maximale investeringsbedrag vaak ontoereikend is om deze werken – die een grote energetische impact hebben – grondig te kunnen uitvoeren, zeker wat betreft inkomensdoelgroep 3. Werken op basis van het factuurbedrag vereenvoudigt bovendien de controle van de energiehuizen in de toekenning van de lening. Er wordt eveneens bepaald dat het toepasselijke btw-bedrag mee ontleend kan worden.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §4, vierde lid (artikel 5) en artikel 14: Er wordt expliciet ingeschreven dat voor de verbouwlening enkel facturen in aanmerking zullen komen die dateren vanaf het moment van aanvraag van de lening bij de energiehuizen. Omdat echter reeds ruim werd gecommuniceerd dat de verbouwlening van start zou gaan vanaf juli 2022, wordt tevens een tijdelijke overgangsmaatregel ingeschreven. Deze overgangsmaatregel voorziet dat ook facturen die dateren vanaf 1 juli 2022 in aanmerking kunnen komen voor de verbouwlening, op voorwaarde dat de verbouwlening uiterlijk op 1 november 2022 is aangevraagd. Op die manier hebben enerzijds de ontleners wat meer marge om de

[2] VR 2022 0402 VV DOC.0007/1BIS

[3] Zie artikel 5.191, §6, van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

verbouwlening aan te vragen voor de werken die tussen 1 juli 2022 en het aanvraagmoment uitgevoerd zijn geweest, en wordt anderzijds ook vermeden dat de energiehuizen onmiddellijk overstelpt zullen worden met a posteriori leningsaanvragen.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/7, §7, laatste lid (artikel 5): Er wordt voorzien dat de aanvragers op moment van aanvraag van de lening moeten verklaren aan het energiehuis dat ze niet in aanmerking komen voor een renteloze energetische renovatielening of renteloos renovatiekrediet, noch dat er reeds dergelijk instrument aan hen werd toegekend. Tevens wordt voorzien in een terminologische verduidelijking van 'het eigendom' naar 'de woning in volle eigendom'.

  Gelet op het feit dat dit besluit in werking treedt op 1 september 2022 in plaats van 1 juli 2022, wordt ook het moment van cumulverbod opgeschoven naar 1 januari 2023.

- Ontworpen artikel 7.9.2/0/8 (artikel 5): Naar analogie met de voorgestelde wijzingen aangaande de coöperatieve vennootschappen en niet-commerciële instellingen (zie *supra*), wordt dergelijk onderscheid ook ingevoegd in het leningssysteem na 2026. Concreet betekent dit dat niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen na 2026 nog in aanmerking zullen komen voor een verbouwlening van maximaal 15.000 euro voor de woningen die zij verhuren aan woonmaatschappijen of voor hun gebouwen die bestemd zijn voor eigen gebruik. Ook de VME's zullen nog beroep kunnen doen op een verbouwlening van 15.000, zij het weliswaar vermeerderd met 7.500 euro per wooneenheid in het gebouw.

- Artikel 8: Gelet op de wijzigingen en nieuwe toepassingsvoorwaarden aangaande het leningssysteem verstrekt door de energiehuizen, wordt voorzien om de bruto-vergoeding die aan hen wordt toegekend, te verhogen. Volgende bedragen worden voorgesteld:
  - 600 euro per lening aan een particulier die niet behoort tot de prioritaire doelgroep van de verbouwlening. Deze verhoging wordt gemotiveerd door het feit dat de energiehuizen nu ook de premies namens de ontleners die tot deze doelgroep behoren, moeten aanvragen, wat een bijkomende werklast impliceert.
  - 800 euro per lening aan een particulier die behoort tot de prioritaire doelgroep van de verbouwlening. Het hogere bedrag voor deze lening, in vergelijking met de niet-prioritaire doelgroep, wordt gemotiveerd door het feit dat de toekenning van een lening aan een particulier die behoort tot de prioritaire doelgroep van de verbouwlening nog steeds afhankelijk gemaakt moet worden 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. Dit impliceert een hogere werklast voor het betrokken energiehuis.
  - 800 euro per lening aan een niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap. De toekenning van een lening aan een niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap brengt een relatief complexe analyse en doorgedreven opvolging van het kredietverloop met zich mee. Dit impliceert idem dito een grotere werklast voor het energiehuis.

- Ontworpen artikel 5.162/2 (artikel 10): Naast enkele taalkundige wijzigingen wordt de term "huurschatter" steeds vervangen door de term "webtoepassing". Artikel 5.111 VCW vermeldt namelijk niet de term "huurschatter" maar verwijst steeds naar "webtoepassing". Daarom wordt voorgesteld om ook in deze bepaling de term "webtoepassing" te hanteren.

  In het ontworpen artikel 5.162/1 wordt tot slot nog ingeschreven dat men enkel aan een woonmaatschappij zal kunnen verhuren als men na de verbouwwerken beschikt over een conformiteitsattest. Op die manier wordt vermeden dat de woonmaatschappij voorafgaand aan de werken een huurbelofte ondertekent zonder waarborg te hebben dat de woning effectief na de werken zal voldoen aan de woonkwaliteitseisen.

- Artikel 11: Bij de aanvraag voor een premie voor een gascondensatieketel moet het keuringsrapport worden gevoegd dat conform het stooktoestellenbesluit van 8 december 2006 moet worden opgemaakt voor de eerste ingebruikname.

- Artikel 12: Nu de woon- en energiepremies geïntegreerd zijn in het uniek loket en op elkaar zijn afgestemd in Mijnverbouwpremie is het niet wenselijk dat bij de woonpremies wordt voorzien in een afronding van de premie naar het hogere tiental, waar dit niet is voorzien voor de energiepremies. Hiermee werd bij de opmaak van mijn verbouwpremie geen rekening gehouden. Dit wordt thans rechtgezet. De afronding naar het hogere tiental bij de woonpremies wordt geschrapt. Verder wordt verduidelijkt dat enkel facturen die voldoende informatie verschaffen over de juiste aard en omvang van de werkzaamheden in aanmerking komen voor een tegemoetkoming.

4. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Ten aanzien van de eerste principiële goedkeuring worden de vergoedingen aan de energiehuizen verhoogd, hetgeen een bijkomende budgettaire impact genereert.

In kader van de tweede principiële goedkeuring van het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, het Energiebesluit van 19 november 2010 en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wat betreft diverse bepalingen inzake de energie-efficiëntie en hernieuwbare energie ('Verzamelbesluit VII'), heeft de Vlaamse Regering principieel beslist[4] om het in de begroting beschikbaar bedrag van 4,886 miljoen te verhogen met middelen afkomstig uit het Energiefonds, ten bedrage van 25% in 2022 en 50% in 2023 en 50% in 2024. Dit brengt het totale ondersteuningsbudget voor de energiehuizen op:

beschikbaar (k€)			
	Uitgavenbegroting	Bijkomend EF[5]	Totaal
2022	4 886	1 600	6 486
2023	4 886	3 200	8 086
2024	4 886	3 200	8 086

Met de voorziene kapitaalsmachtiging van 172 miljoen euro kunnen, indien wordt uitgegaan van een gemiddeld leningsbedrag van €40.000 per gebouw, in 2023 en 2024 jaarlijks zo'n 4.300 verbouwleningen worden verstrekt. Uitgaande van een verdeling hiervan in 60% die aan eigenaar-bewoners uit inkomensdoelgroep 2 (DG2) en eigenaar-verhuurders wordt toegekend, en 40% aan eigenaar-bewoners uit inkomensdoelgroep 3 (DG3) + niet-commerciële rechtspersonen, kan de totale kostprijs van de werkingsvergoedingen voor de energiehuizen voor het verstrekken van MVL als volgt worden geraamd:

Aantal leningen (jaarlijks)	Aandeel	Aantal	Vergoeding/dossier	Totale vergoeding MVL

[4] VR 2022 0605 DOC.0509/1BIS
[5] Energiefonds

DG2 + eigenaar-verhuurders	60%	2580	600	1 548 000
DG3 + niet-commerciële rechtspersonen	40%	1720	800	1 376 000
Som	100%	4 300		2 924 000

Indien hierbij rekening wordt gehouden met de jaarlijkse vergoeding voor de basistaken waarop de energiehuizen eveneens aanspraak kunnen maken en die geraamd wordt op jaarlijks +/- 4 miljoen euro, kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde verhoging van de werkingsvergoedingen per verbouwlening opgevangen kan worden binnen de reeds beschikbare en goedgekeurde budgetten.

B. ESR-TOETS

Er werden aan het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op de ESR.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Er werden aan het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op het personeel van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Er werden aan het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Het ontwerpbesluit dient na de definitieve goedkeuring te worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Aangezien bepalingen van het besluit in werking treden per 1 september 2022 moet dit dus vóór die datum geschieden.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar definitieve 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.

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. Advies nr. 71.563/3 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State.