

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de VIA-subsidie en de tegemoetkoming voor te bouwen, te renoveren, te verbeteren of aan te passen woning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, wat betreft de afbakening van de nieuwe werkingsgebieden en het recht op huursubsidie en huurpremie
- Principiële goedkeuring

## Samenvatting

Dit voorontwerp van besluit voert de volgende wijzigingen door:

- het bedrag van de VIA-subsidie wordt gewijzigd;
- de Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van gascondensatieketels wordt opgeheven en voor deze aanvragen wordt in een overgangsmaatregel voorzien;
- een overgangsbepaling wordt toegevoegd aan het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, die kandidaat-huurders meer tijd geeft zich in te schrijven bij een domiciliemaatschappij waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de woonplaats van de kandidaat-huurder indien de domiciliemaatschappij zou gewijzigd zijn door de inrichting van de woonmaatschappijen en de nieuwe werkingsgebieden.

## 1 SITUERING

### A. BELEIDSVELD

beleidsveld Wonen

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/76 van 22 maart 2023;
2. Het bijgaande voorontwerp van besluit werd voor advies aan de Inspectie van Financiën voorgelegd. De inspectie van Financiën verleende advies nr. 2023001805 op 5 mei 2023 en advies nr. 2023001980 op 22 mei 2023.

## **2 INHOUD**

### A. ALGEMENE TOELICHTING

In dit voorontwerp van besluit wordt het bedrag van de VIA-subsidie verhoogd. Het betreft middelen die voorheen onder publieke SVK's werden verdeeld, maar naar aanleiding van de herstructurering in het woonveld voortaan zullen worden verdeeld onder de woonmaatschappijen.

Verder wordt de Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van gascondensatieketels opgeheven. Vlaanderen bouwt mee aan een klimaatneutraal Europa tegen 2050. In dit kader moeten de fossiele brandstoffen zoals aardgas worden uitgefaseerd en is het niet langer opportuun om de plaatsing van gascondensatieketels nog langer te stimuleren. De Vlaamse Overheid stimuleert de burger nu al in de overgang naar hernieuwbare energiebronnen met de premies voor warmtepompen en hybride warmtepompen. Om evenwel geen afbreuk te doen aan de rechtmatige verwachtingen van de burgers die voor de plaatsing van een gascondensatieketel reeds verbintenissen zijn aangegaan, wordt voorzien in een overgangsmaatregel, waarbij de aanvragers nog een Mijn Verbouwpremie zullen kunnen aanvragen voor de plaatsing van een gascondensatieketel op voorwaarde dat de eindfactuur niet dateert van na 31 oktober 2023 en de aanvraag wordt ingediend vóór 1 november 2024. Om de overgang naar hernieuwbare energiebronnen te stimuleren, wordt verduidelijkt dat de plaatsing van vloer- of wandverwarming in aanmerking komt bij het vervangen van leidingen van de centrale verwarming.

Ten slotte bevat dit voorontwerp van besluit een technische wijziging. Deze aanpassing heeft tot doel een tijdelijke overgangsbepaling te formuleren om ervoor te zorgen dat louter het vormen van de woonmaatschappij en het hertekenen van de werkingsgebieden geen aanleiding kunnen geven tot verlies van opgebouwde wachttijd voor de huurpremie of verlies van uitbetaling van huurpremie of huursubsidie.

### B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

#### Artikel 1:

Het bedrag van de VIA-subsidie wordt verhoogd met 44,7 keuro. Dit betreft VIA6-middelen die voorheen via de Gemeenschappelijke Sociale Dienst Lokale Besturen aan publieke SVK's werden verdeeld. Naar aanleiding van de herstructurering waarbij SVK's in de loop van de eerste helft van 2023 opgaan in woonmaatschappijen, worden deze middelen toegevoegd aan de VIA-enveloppe die volgens een verdeelsleutel aan de woonmaatschappijen verdeeld zullen worden.

#### Artikel 2:

In artikel 5.189, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de werkzaamheden opgesomd die in aanmerking komen voor de Mijn Verbouwpremie. In art. 5.189, §2, 6°, b) wordt momenteel bepaald dat het vervangen van de leidingen van de centrale verwarming in aanmerking komt.

Met de eerste aanpassing wordt verduidelijkt dat ook het plaatsen van vloer- of wandverwarming onder deze werken vallen. Zowel de leidingen voor de verdeling van het water als de systemen om de leidingen te bevestigen zoals voorgevormde elementen en elementen om de warmte gelijkmatig te verdelen, komen in aanmerking. De afbraak van de bestaande vloer, het aanbrengen van de vloerisolatie op het gelijkvloers, en het aanbrengen van de dekvloer vallen hier niet onder maar behoren tot de categorie renovatie van vloeren en funderingen of tot de categorie binnenrenovatie. Elektrische vloer- of wandverwarmingssystemen vallen niet onder deze werken.

Met de tweede aanpassing komt de plaatsing van een gascondensatieketel niet langer in aanmerking voor Mijn Verbouwpremie. Er wordt in artikel 7 wel in een overgangsbepaling gezien.

#### Artikel 3:

In artikel 5.191 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden twee verwijzingen naar de opsomming van de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.189, §2, aangepast aan de opheffing in dat laatste artikel van de Mijn Verbouwpremie voor gascondensatieketels.

Paragraaf 6 wordt eveneens opgeheven. Deze paragraaf vermeldt hoeveel de tegemoetkoming voor gascondensatieketels bedraagt.

#### Artikel 4:

Artikel 5.192, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de hoogte van de vergoeding die wordt toegekend aan de werkmaatschappij. Deze vergoeding is gelijk aan een percentage van de voor dat kwartaal uitbetaalde tegemoetkomingen. In deze bepaling wordt de verwijzing naar de tegemoetkomingen voor de gascondensatieketels opgeheven.

#### Artikel 5:

In artikel 5.193 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een verwijzing naar de opsomming van de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.189, §2, aangepast aan de opheffing in dat laatste artikel van de Mijn Verbouwpremie voor gascondensatieketels.

Verder wordt de cumulatiebepaling die stelde dat de aanvragen voor een Mijn Verbouwpremie voor gascondensatieketels maar eenmaal in de 10 jaar kunnen worden aangevraagd opgeheven, nu de Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van gascondensatieketels wordt opgeheven.

#### Artikel 6:

Het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (huurpremie) ontstaat wanneer een kandidaat-huurder minimaal vier jaar ononderbroken ingeschreven is voor sociale huurwoningen van een domiciliemaatschappij. Om ook recht te hebben op de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders (huursubsidie) moet men zich binnen negen maanden na de aanvraag inschrijven voor sociale huurwoningen van een domiciliemaatschappij. Een domiciliemaatschappij was tot voor kort een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de woonplaats van de kandidaat-huurder. Met de komst van de woonmaatschappij wordt dat dan de woonmaatschappij waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de woonplaats van de kandidaat-huurder. De tegemoetkoming wordt opgeschort zodra de rechthebbende op de huurpremie en de huursubsidie niet langer kandideert voor woningen van de domiciliemaatschappij.

Probleem dat momenteel wordt vastgesteld is dat een aantal (potentieel) rechthebbenden ingeschreven is bij een sociale huisvestingsmaatschappij met een werkingsgebied dat zich tot hun woonplaats uitstrekt, maar door de hertekening van de werkingsgebieden na de vorming van de woonmaatschappij de (potentieel) rechthebbenden enkel nog kandidaat zijn bij die woonmaatschappij waarvan het werkingsgebied zich niet langer uitstrekt tot hun woonplaats. In dat geval zijn ze niet langer ingeschreven bij een domiciliemaatschappij, met alle gevolgen van dien.

Het is duidelijk dat dit niet de bedoeling is. Om dit effect tegen te gaan wordt er een tijdelijke overgangsbepaling geformuleerd zodat het louter vormen van de woonmaatschappij en het gepaard gaan met het hertekenen van de werkingsgebieden geen aanleiding kunnen geven tot verlies van opgebouwde wachttijd voor de huurpremie of verlies van uitbetaling van huurpremie of huursubsidie. De kandidaat-huurder zal zich ten laatste bij afronding van de actualisering in het centraal inschrijvingsregister in regel moeten stellen door zich in te schrijven bij de nieuwe domiciliemaatschappij met een werkingsgebied dat wel zijn woonplaats omvat.

In het centraal inschrijvingsregister zal in het kader van de validatie en actualisering van de inschrijving op 1 oktober 2023 automatisch in een inschrijving bij een woonmaatschappij actief in de domicilieregemeente voorzien worden. De kandidaat-huurder kan deze inschrijving vervolgens valideren of verwijderen tijdens de voorziene timing.

#### Artikel 7

Dit artikel voorziet in een overgangsmaatregel voor de aanvragen Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van een gascondensatieketel. Als de factuur voor het plaatsen van een gascondensatieketel dateert van voor 1 november 2023, kan hiervoor nog een Mijn Verbouwpremie worden aangevraagd als de aanvraag wordt ingediend vóór 1 november 2024.

#### Artikel 8

Artikel 6 treedt in werking op 1 januari 2023. Op 1 januari 2023 werd immers de eerste woonmaatschappij opgericht. De vermelde problematiek waaraan artikel 6 tegemoet komt, kan dan ook vanaf die datum een oplossing bieden. Vervolgens zullen in de loop van januari tot en met juni de overige 41 woonmaatschappijen worden opgericht. Het artikel treedt dan ook met terugwerkende kracht in werking opdat de rechten van de betrokken burgers afdoende gewaarborgd blijven. Zonder overgangsbepaling zouden burgers een recht verliezen zonder dat dit aan hen te wijten is. De retroactiviteit is ook vereist voor de goede werking van de dienst huursubsidie en huurpremie, die bij gebrek aan overgangsbepaling dossiers zullen opschorten of opgebouwde wachttijd schrappen, waar achteraf door de betrokken huurders verzet zal worden tegen aangetekend.

#### Artikel 9

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

## **3 BESTUURLIJKE IMPACT**

### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

#### 1. Overgangsmaatregel werkingsgebieden:

Deze maatregel heeft geen budgettaire impact.

#### 2. Wijziging bedrag VIA-subsidie;

Het subsidiebedrag in het besluit wordt verhoogd met 44,7 keuro. Conform artikel 4.160/8, §6 zijn de cijfers uitgedrukt in prijzen van januari 2019. Rekening houdend met de opeenvolgende indexesprongen en een loonpercentage van 90%, is de budgettaire weerslag vandaag 50.696 euro. Dit bedrag wordt bij de BA23 gecompenseerd vanuit begrotingsartikel GB0-1GCF2FA-WT naar QF0-1QDG2QA-WT.

### 3. Wijziging Mijnverbouwpremie:

De budgettaire impact van de verduidelijking dat vloer- of wandverwarming in aanmerking komt bij het vervangen van leidingen voor de centrale verwarming wordt als verwaarloosbaar ingeschat. Momenteel wordt vloerverwarming al aanvaard onder de subcategorie 'het vervangen van leidingen', vermeld in artikel 5.189, §2, eerste lid, 6°, b). Bovendien wordt ingeschat dat wie vloerverwarming plaatst in een bestaande woning, meestal tegelijkertijd werken uitvoert aan de elektrische installatie en aan de sanitaire leidingen en toestellen, waardoor het maximale investeringsbedrag van 7.500 euro overschreden wordt. Bijgevolg wordt deze verduidelijking niet als een budgettaire meerkost ingeschat.

In de periode oktober 2022 tot eind april 2023 werden 10.610 aanvragen ingediend voor een gascondensatieketel. Tot 31 december 2022 konden aanvragers behorend tot de middelste inkomensgroep onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een premie. Vanaf 1 januari 2023 is dit echter niet meer mogelijk. Van de reeds behandelde dossiers tot eind april, werden er in de laagste inkomensgroep gemiddeld 96,2% dossiers goedgekeurd met een gemiddelde premie van 1.712 euro.

Zonder stopzetting van de premie wordt het aantal in 2024 aangevraagde en goedgekeurde premies voor een gascondensatieketels geraamd op 12.125 dossiers, met een verwacht totaalbedrag aan premies van 20,75 miljoen euro.

Aangezien er nog aanvragen mogelijk zijn tot 31 oktober 2024, zal de budgettaire besparing door deze maatregel pas volledig uitwerking hebben vanaf 2025. In 2024 zal vermoedelijk het aantal aanvragen geleidelijk dalen, maar door de behandelingstermijn van de dossiers zal dit effect in 2024 slechts met vertraging voelbaar zijn. Er wordt verwacht dat tot januari 2024 nog rekening gehouden moet worden met het normale aantal uitbetaalde premies van gemiddeld 1.000 per maand. Indien dit nadien maandelijks daalt met 100 dossiers per maand, landen we op 5.500 uitbetaalde premies in 2024, waarvoor nog een budget van ca 9 miljoen euro vereist is. De maatregel zou in 2024 aldus een besparing van 11,75 miljoen euro opleveren. Vanaf 2025 zou de maatregel jaarlijks een besparing van 20,75 miljoen euro opleveren.

Conform de aanrekeningsregels zoals opgenomen in art. 5.192 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zal 50% van deze budgettaire besparing aangerekend kunnen worden op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

Het advies van de Inspectie van Financiën is gegeven op 5 mei en 22 mei 2023 en is gunstig.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 25 mei 2023.

## **B. ESR-TOETS**

Niet van toepassing

## **C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

## D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

## **4 VERDER TRAJECT**

Na de principiële goedkeuring van dit voorontwerp van besluit wordt het voorgelegd voor advies aan Raad van State.

## **5 VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de VIA-subsidie en de tegemoetkoming voor te bouwen, te renoveren, te verbeteren of aan te passen woning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, wat betreft de afbakening van de nieuwe werkingsgebieden en het recht op huursubsidie en huurpremie;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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

Matthias DIEPENDAELE

### **Bijlagen**

1. Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. Het advies van de Inspectie van Financiën van 5 mei 2023;
3. Het advies van de Inspectie van Financiën van 22 mei 2023;
4. Het begrotingsakkoord.