

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de 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
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Dit ontwerp van besluit voert de volgende wijzigingen door:

- het bedrag van de VIA-subsidie wordt gewijzigd;
- de Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van gascondensatieketels wordt vervroegd stopgezet;
- 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 ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/76 van 22 maart 2023;
2. Het bijgaand ontwerp 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;
3. De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 25 mei 2023;
4. De Vlaamse Regering hechtte in vergadering van 2 juni 2023 haar principiële goedkeuring aan het bijgaand ontwerp van besluit en gelastte de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, om hierover het advies in te winnen van de Raad van State.

C. ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State heeft advies 73.771/3 verleend op 3 juli 2023.

De Raad van State suggereert om van de overgangsbepaling die ingevoegd wordt in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 'tot wijziging van verschillende besluiten over wonen' een autonome bepaling te maken. De stellers van het ontwerp verkiezen toch om de overgangsbepaling in het vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 in te schrijven. Op die manier blijven de overgangsbepalingen m.b.t. de vorming van de woonmaatschappijen gegroepeerd en zijn ze terug te vinden op dezelfde plaats.

De Raad van State geeft vervolgens aan dat als wordt gekozen voor het behoud dat er dan een aantal wijzigingen dienen te gebeuren. De Raad van State lijkt echter niet begrepen te hebben dat in het tweede lid van artikel 252 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen verwezen wordt naar een ander besluit van de Vlaamse Regering, maar wel van dezelfde datum – vandaar de verwarring waarschijnlijk -, namelijk het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wat betreft de sociale huur. De gevraagde aanpassingen dienen bijgevolg niet te gebeuren.

D. AANPASSINGEN AAN HET ONTWERPBESLUIT

In het voorontwerp van besluit zoals principieel goedgekeurd, werden de bepalingen van de Mijn Verbouwpremie met betrekking tot de gascondensatieketels opgeheven en werd in de volgende overgangsmaatregel voorzien: als de factuur voor het plaatsen van een gascondensatieketel dateert van vóór 1 november 2023, kan hiervoor nog een Mijn Verbouwpremie worden aangevraagd voor zover de aanvraag wordt ingediend voor 1 november 2024. De bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de wijziging, blijven van toepassing op deze aanvragen.

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022¹ werd voorzien dat ook een Mijn Verbouwpremie zal aangevraagd kunnen worden door de eigenaar-bewoner van de laagste en middelste inkomenscategorie voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Deze bepalingen dienen nog in werking te worden gesteld.

¹ Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming voor te renoveren of te verbeteren bestaande woningen of voor te realiseren nieuwe woningen, de financiële aspecten van kamerwoningen, hernieuwbare energie, onderbezetting, huurprijsberekening en groepsgebouw.

Opdat eigenaar-bewoners van de laagste en middelste inkomenscategorie ook nog tijdelijk een Mijn Verbouwpremie kunnen aanvragen voor het plaatsen van een gascondensatieketel in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, worden de bepalingen rond de gascondensatieketels in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 nog niet opgeheven. Wel wordt ingeschreven dat deze aanvragen dienen ingediend te worden vóór 1 november 2024 en dat de eindfactuur moet dateren van vóór 1 november 2023. Op deze manier zijn deze bepalingen ook van toepassing op de aanvragen voor werken aan de gemeenschappelijke delen.

De volgende wijzigingen werden aangebracht aan het voorontwerp van besluit:

- artikel 2 van het voorontwerp van besluit dat onder meer in artikel 5.189, §2, eerste lid, punt 7° met betrekking tot de gascondensatieketels van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ophief, wordt gewijzigd.
- artikel 3, 4 en 5 van het voorontwerp van besluit die bepalingen in verband met de gascondensatieketels ophieven, worden geschrapt;
- een artikel 3 wordt ingevoegd dat bepaalt onder welke voorwaarden er nog een Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van een gascondensatieketel kan worden aangevraagd;
- artikel 7 van het voorontwerp van besluit dat een overgangsbepaling inschreef, wordt geschrapt. Deze overgangsmaatregel is niet meer vereist, daar de voorwaarden voor de aanvraag voor een Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van een gascondensatieketel met het ontworpen artikel 3 worden ingeschreven in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zelf.

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.

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. De Mijn Verbouwpremie voor de plaatsing van gascondensatieketels kan volgens de huidige regelgeving worden aangevraagd tot 1 juli 2026. Om geen afbreuk te doen aan de rechtmatige verwachtingen van de burgers die voor de plaatsing van een gascondensatieketel reeds verbintenissen zijn aangegaan, wordt voorzien dat 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. Er 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.

Artikel 3:

Dit artikel vervangt paragraaf 6 van artikel 5.191 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. In de huidige versie is bepaald dat aanvragen voor de plaatsing van een gascondensatieketel kunnen worden aangevraagd voor zover ze worden ingediend vóór 1 juli 2026. Voortaan zullen deze aanvragen slechts in aanmerking komen als de factuur voor het plaatsen van een gascondensatieketel dateert van vóór 1 november 2023 en de aanvraag wordt ingediend vóór 1 november 2024.

Artikel 4:

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 vandien.

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 automatisch in een inschrijving bij een woonmaatschappij actief in de domiciliegemeente voorzien worden. De kandidaat-huurder kan deze inschrijving vervolgens valideren of verwijderen tijdens de voorziene timing.

Artikel 5

Artikel 4 treedt in werking op 1 januari 2023. Op 1 januari 2023 werd immers de eerste woonmaatschappij opgericht. De vermelde problematiek waaraan artikel 4 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 6

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

1. Overgangmaatregel 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 indexsprongen 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 ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4 VERDER TRAJECT

Het ontwerp van besluit dient na de definitieve goedkeuring te worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist haar definitieve goedkeuring te hechten aan het bijgaand ontwerp 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.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen

1. Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. Het advies van de Raad van State