Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: **- Ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring van de energetische renovatie van sociale huurwoningen**
-Definitieve goedkeuring

Samenvatting
Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen de woonmaatschappijen beroep doen op verschillende premies die zijn opgenomen in Boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het voorliggend ontwerpbesluit zal dit subsidiestelsel hervormen. De uitgangspunten van die hervorming worden in de nota verder toegelicht.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2023/275 van 23 juni 2023:
- Het advies van de Inspectie van Financiën van 23 juni 2023, met kenmerk 2023002550;
- het begrotingsakkoord van 6 juli 2023.

Op 14 juli 2023 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan dit ontwerp van besluit (zie VR 2023 1407 DOC. 0979-1 en DOC. 0979-2).

Het ontwerpbesluit werd voor advies voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State. De Raad van State deelde in haar brief van 19 juli 2023 over adviesaanvraag 74.143/1/V mee dat gelet op het grote aantal adviesaanvragen dat de Raad van State te verwerken kreeg, het niet mogelijk was om een advies te geven over dit ontwerp. De aanvraag om advies werd op 31

augustus 2023 van de rol afgevoerd, overeenkomstig artikel 84, §4, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Voor de algemene toelichting bij het ontwerpbesluit wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring op 14 juli 2023. Allereerst dient te worden opgemerkt dat er één inhoudelijke aanpassing werd doorgevoerd na de principiële goedkeuring op 14 juli 2023. Namelijk om in aanmerking te komen voor een premie moet de woning minstens een energielabel C halen. Daarop wordt in een afwijking voorzien voor de premie voor de plaatsing van een warmtepompboiler (nieuw artikel 5.51, §2, eerste lid, 23°) en de premie voor de sturing en regeling van elektrische boilers en accumulatoren (nieuw artikel 5.51, §2, eerste lid, 27°, pas ingevoegd op 1 april 2024). Meer informatie kan worden teruggevonden onder titel "Controle totaalpremie op basis van referentiewoningen".

Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen de woonmaatschappijen beroep doen op allerlei premies die worden voorzien in boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit stelsel wordt hervormd waarbij de volgende doelstellingen beoogd worden:

- Renovatietraject van het patrimonium versnellen met het oog op klimaatplan 2050 door extra stimulansen via totaalpremie, premies op behaalde resultaat en premie voor grotere projecten;
- Optrekken van individuele premiebedragen in overeenstemming met deze van Mijn Verbouwpremie;
- Toevoegen van bijkomende premies voor uitfasering gas/stookolie, stimuleren van hernieuwbare elektrische opwekkers en uitvoeren van een luchtdichtheidstest
- Schrappen van een aantal premies;
- Tijdswinst bij aanvragen en het verwerken van de aanvragen via simpelere procedure en duidelijkere definities.

I. VEREENVOUDIGING PROCEDURES

I.a Het begrip 'vervangingsbouw' wordt vervangen door 'herbouw

In artikel 5.50, §4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt vervangingsbouw vandaag als volgt bepaald: "De subsidies … om een grondige renovatie- of vervangingsbouwpremie te verstrekken, kan alleen aangewend worden voor renovatie en vervangingsbouw van woningen die bestemd zijn voor sociale huur. Er mag maximaal drie jaar verstreken zijn tussen de datum van de voorlopige oplevering van de sloopwerken en de premieaanvraag voor de vervangingsbouw. "

Deze definitie van vervangingsbouw zorgt voor extra werk en ongewenste situaties. De controle van percelen van voor en na situatie is vaak complex, bijvoorbeeld als de vervangingsbouw over de

bestaande perceelsgrenzen loopt of op huidig openbaar domein valt. Bovendien is er op deze manier weinig marge voor de verbetering van de inplanting van de gebouwen op het perceel.

In de huidige definitie wordt bovendien nergens een voorwaarde gesteld omtrent het type gebouwen dat gesloopt wordt.

Vanwege de omvang van de werken is een volledige of gedeeltelijke herbouw altijd EPB-plichtig. Daarom wordt voorgesteld om de definitie van "vervangingsbouw" te koppelen aan de aard van de werken zoals ze toegepast worden binnen EPB-regelgeving. Hetzelfde geldt voor ontmanteling en ingrijpende energetische renovatie.

Indeling VKF	Aard van de werken (VEKA)	Werkzaamheden
§1 TOTAALPREMIE	nieuwbouw (of hiermee gelijkgesteld)	~~• nieuwbouw~~ herbouw • ontmanteling • volledige herbouw • gedeeltelijke herbouw met een beschermd volume groter dan 800 m^3 • gedeeltelijke herbouw met minstens 1 wooneenheid • gedeeltelijke herbouw met minstens 75% nieuwe scheidingsconstructies die grenzen aan de buitenomgeving ~~• uitbreiding met een beschermd volume(open definitie) groter dan 800 m^3~~ ~~• uitbreiding met minstens 1 wooneenheid~~
	Ingrijpende energetische renovatie (IER)	• ingrijpende energetische renovatie • functiewijziging met een beschermd volume groter dan 800 m^3
§2 INDIVIDUELE PREMIES	renovatie	• verbouwing • gedeeltelijke herbouw met een beschermd volume kleiner dan 800 m^3 en zonder wooneenheden • uitbreiding met een beschermd volume kleiner dan 800 m^3 en zonder wooneenheden • functiewijziging met een beschermd volume kleiner dan 800 m^3

Daarnaast worden de bijkomende voorwaarden omtrent sloop gewijzigd:

- "Op hetzelfde perceel" wordt vervangen door "aaneengesloten percelen, eigendom van dezelfde initiatiefnemer, kunnen als een geheel beschouwd worden".
  ➔ Dit laat ruimte voor optimalisatie van de inplanting op een perceel. In zeer gunstige omstandigheden kan dit zelfs betekenen dat de te slopen gebouwen bewoond kunnen blijven tijdens de realisatie van de nieuwe gebouwen en pas achteraf worden gesloopt. Dit spaart dan een verhuisbeweging uit.
- De sloop en nieuwbouw moeten door dezelfde initiatiefnemer uitgevoerd worden.
  ➔ De premies zijn bedoeld voor het vervangen van sociale woningen, niet voor het bouwen van een nieuwbouw op een perceel dat jaren geleden al werd braak gelegd en verkocht.
- De maximale termijn van 3 jaar tussen sloop en vervanging wordt opgetrokken naar 5 jaar om gefaseerde sloop en wijkontwikkeling ook in aanmerking te laten komen voor de premies.

- Een vervangingsbouw waarbij een industrieel gebouw of gebouw met als hoofdbestemming landbouw, gesloopt wordt voor de realisatie van sociale huurwoningen, komt niet in aanmerking voor een subsidie.
  ➔ Om te garanderen dat er een energiebesparing bekomen wordt, moet het over gebouwen gaan die voordien al verwarmd werden. Gebouwen voor industrie en landbouw voordien niet bestemd voor bewoning worden bijgevolg uitgesloten.

I.b Provinciale verdeling van de middelen wordt geschrapt

In artikel 5.51, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aangegeven dat middelen als volgt moeten worden ingezet:

"§2. De VMSW keert de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds, vermeld in paragraaf 3 en 4, uit aan de woonmaatschappijen volgens de volgende provinciale verdeelsleutel:
1° voor de provincie Antwerpen: 28,3%;
2° voor de provincie Limburg: 10,9%;
3° voor de provincie Oost-Vlaanderen: 27%;
4° voor de provincie Vlaams-Brabant: 9,9%;
5° voor de provincie West-Vlaanderen: 23,9%.

De provinciale verdeling van de middelen kan jaarlijks door de minister worden geëvalueerd, voor de eerste keer in 2016. Als bij die evaluatie een onderaanwending van de beschikbare middelen in een of meer provincies blijkt, kan de minister een herverdeling doorvoeren na mededeling aan de Vlaamse Regering.

Eerst en vooral moet opgemerkt worden dat binnen het FS3-financieringssysteem er geen provinciale verdeling van de middelen wordt toegepast. De VKF-subsidies zijn een aanvullende financiering voor energetische renovaties van sociale huurwoningen en zouden bijgevolg los van verdeelsleutels de FS3-financiering moeten volgen.

De verplichting tot de verdeling van de middelen via een verdeelsleutel zorgt voor een negatieve stimulans voor provincies die een voorbeeldrol willen aannemen. Zij worden namelijk afgestraft als ze sneller willen renoveren dan de overige provincies en moeten wachten tot er nieuwe fondsen vrijkomen om hun renovatietraject verder te zetten. In praktijk worden momenteel de aangevraagde premies voor projecten in provincies waarvan de middelen al allemaal verdeeld zijn bijgepast met middelen uit de begroting van Wonen.

De verplichting tot de verdeling van de middelen via deze verdeelsleutel zorgt ook voor heel wat administratief meerwerk zonder echte meerwaarde. Er kan geen rekening gehouden worden met deze verdeelsleutel bij de financiële dienst omdat de werkmethodes en beschikbare applicaties hier niet op voorzien zijn. Momenteel wordt dit dus handmatig bijgehouden.

Daarom wordt voorgesteld de provinciale verdeelsleutel te schrappen en de fondsen toe te kennen aan de projecten in volgorde zoals ze worden aangevraagd.

I.c Procedure subsidieaanvraag

Momenteel moet de subsidie worden aangevraagd vóór de bestelling in geval van te gunnen werkzaamheden, of vóór de start bij werkzaamheden die niet gegund moeten worden.

Bovenstaande werkwijze wordt door veel SHM's verkeerd geïnterpreteerd. Enkel werkzaamheden die niet gegund moeten worden, mochten nog in de periode na de bestelling en voor de start van de werken een premie aanvragen. Dit zorgde voor veel verwarring. Aangezien de meeste werkzaamheden waarvoor een VKF-premie kan worden aangevraagd een gunningsprocedure moeten doorlopen, wordt het laatste deel van deze zin geschrapt.

Er wordt ook een extra voorwaarde toegevoegd: "na opening bieding" en dit om twee redenen:

- Voor opening bieding is er enkel een raming van de werken beschikbaar. Dit bedrag is minder accuraat dan het gekende bedrag bij de bestelling.
- De premies worden vastgelegd in volgorde van het tijdstip van de aanvraag. Een project in schetsontwerp zou al een VKF-premie kunnen aanvragen en pas binnen twee jaar in uitvoering kunnen gaan waardoor er misschien geen budget meer over is voor een project dat de week nadien een premieaanvraag indient om de maand nadien al in uitvoering te gaan. Door de toevoeging van de voorwaarde "na opening bieding" ligt het ijkpunt voor alle aanvragen veel dichter bij de start van de uitvoering.

II. TOTAALPREMIE & BIJHORENDE BONUSSEN

II.a Totaalpremie

In geval van herbouw, ontmanteling of een ingrijpende energetische renovatie (verder IER) wordt gewerkt met een totaalpremie of forfait per woning. Dit forfait moet interessanter zijn dan de cumulatie van de aparte maatregelen. Op die manier stimuleert het besluit een grondige renovatie in tegenstelling tot uitvoering van losse maatregelen. Er is een tijdswinst in het samenstellen van de premieaanvraag door de initiatiefnemer en het nazicht door VMSW, omdat de individuele premiebedragen niet meer moeten worden nagekeken, zonder afbreuk te doen aan het opzet van het VKF-besluit.

Voor het bepalen van de forfaits per woning werd onderzoek gedaan naar het gemiddeld aantal individuele premies per woning die in 2021 en 2022 aangevraagd werden. Deze gemiddelde aantallen werden daarna vermenigvuldigd met de nieuwe bedragen voor de individuele ingrepen en gecumuleerd om zo tot een gemiddelde totaalpremie te komen waar deze projecten normaal voor in aanmerking zouden komen. Op basis van dit bedrag werd dan de totaalpremie bepaald. Deze bedragen verschillen sterk tussen woningen van het type gesloten bebouwing versus halfopen en open bebouwing en tussen appartementen. Daarom werd gekozen om een opsplitsing te maken in het bedrag van de totaalpremie tussen deze types van woningen.

huizen	
€ 15.000	[#WON] totaalrenovatie premie - gesloten
€ 20.000	[#WON] totaalrenovatie premie - halfopen & open
appartementen	
€ 10.000	[#WON] totaalrenovatie premie

Controle totaalpremie op basis van al aangevraagde premies

	VERVANGINGSBOUW		IER	
	HUIZEN	APP	HUIZEN	APP
Cumulatie individuele premies	€ 12.469,61	€ 9.034,38	€ 15.416,99	€ 10.942,59
Totaalpremie VKF3	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00
verschil	€ 2.530,39	€ 965,62	-€ 416,99	-€ 942,59
	120%	111%	97%	91%

Controle totaalpremie op basis van referentie woningen

	IER *			
	HUIZEN (ref.type 3/4)		APP (ref.type 2/3)	
	Gesloten	Half open	Voor-achter	Voor-achter-zij**
Cumulatie individuele premies	€ 16.135,81	€ 22.419,41	€ 8.730,64	€ 13.610,74
Totaalpremie VKF3	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
verschil	-€ 1.135,81	-€ 2.419,41	€ 1.269,36	-€ 3.610,74
	93%	89%	115%	73%

De premie voor de sturing en regeling van elektrische boilers en accumulatoren wordt opgenomen binnen VKF ter vervanging van de premie van Fluvius die wordt afgeschaft voor WM's. Deze premie is ingevoerd als flankerende maatregel rond de uitfasering van het (uitsluitend) nachttarief en de invoering van het capaciteitstarief. Deze maatregelen temperen het elektriciteitsverbruik en de factuur, dit als een tussenmaatregel tot wanneer zich een bredere structurele gebouwrenovatie aandient. Indien deze maatregel gekoppeld wordt aan een minimaal EPC label, dan verliest deze premie zijn nut als tussenmaatregel en moeten er alsnog grotere ingrepen gebeuren. Dezelfde redenering is van toepassing voor de premie voor warmtepompboilers. Als van al deze woningen wordt vereist dat ze na deze werken ook minstens een energielabel C behalen, loopt men het risico het doelpubliek niet te bereiken.

* In bovenstaande tabel werden alle mogelijke aparte renovatiemaatregelen meegenomen. Bij een IER zal in praktijk bij het merendeel van de gevallen 1 of 2 maatregelen zoals vloerisolatie of hellend dak wegvallen. In dat geval dekt het totaalpremiebedrag wel de cumulatie van de individuele premiebedragen.

** Het type APP van type 2/3 met een voor/achter/zijgevel vormt het grensgeval. Het type komt slecht beperkt voor in het patrimonium.

II.b Bonussen

Luchtdichtheid

We voorzien in een bijkomende premie indien de behaalde luchtdichtheid V50 ≤ 3 m^3/hm^2 is. Binnen de categorie "totaalpremie" is deze verhoging toewijsbaar voor alle projecten, zowel herbouw, ontmanteling als IER. Binnen de categorie "individuele premies" wordt in deze premie ook voorzien. Hierbij kan ze echter enkel aangevraagd worden in combinatie met het vervangen van het buitenschrijnwerk.

De reden voor het toekennen van deze verhoging is tweeledig:

- Kwalitatievere uitvoering stimuleren: dankzij een goede luchtdichte plaatsing van buitenschrijnwerk kan een veel grotere energiebesparing worden gerealiseerd dan louter de energiebesparing vanwege de betere U-waarden van het buitenschrijnwerk zelf.
- Meer correcte EPC en EPB resultaten bekomen: de waarde bij ontstentenis waarmee gerekend wordt indien geen luchtdichtheidstest uitgevoerd werd, is ontzettend slecht en niet meer representatief voor het huidige patrimonium. Dit getal heeft nochtans een grote invloed op het behaalde resultaat van de EPC en EPB berekening en kan er occasioneel zelfs voor zorgen dat een woning een label omhoog springt enkel en alleen door het invoeren van de werkelijke luchtdichtheid.

Warmtepompen
Er wordt een bijkomende premie voorzien binnen de categorie totaalrenovaties voor de installatie van warmtepompen. De premiebedragen hiervoor worden integraal overgenomen uit de categorie individuele ingrepen, met uitzondering van de verhoogde premie voor het vervangen van elektrische weerstandsverwarming, stookolieketels of geleden in gebied waar geen aardgasdistributienet aanwezig is.

In het kader van de uitfasering van gas worden vanaf 2025 aardgasaansluitingen algemeen verboden bij nieuwbouw en voor elke nieuwe toegelaten aardgasaansluiting zal de werkelijke aansluitkost aangerekend worden, in plaats van de begrensde kost. Ook voor IER projecten wordt in het kader van de bijkomende maatregelen voor het Vlaams Energie en Klimaatplan (VEKP) voorzien om over te stappen naar fossielvrije verwarming vanaf 2025. Door de premie voor warmtepompen apart op te nemen binnen de categorie totaalrenovaties worden de woonmaatschappijen gestimuleerd bij projecten die nu al in uitvoering gaan al de stap te zetten naar fossielvrije gebouwen.

Grote projecten
In een ideale wereld zou het opschalen van projecten intrinsiek moeten leiden tot het dalen van de kost per woning. In praktijk zien we dat dit niet zo is vanwege een aantal factoren: huizen hebben in Vlaanderen dikwijls lichte verschillen in hun geometrie (zelfs bij rijwoningen), complexere verhuisbeweging, complexere werfinfrastructuur en meer hinder op het openbaar domein. Verder is een grotere personeelsinzet nodig en ook met meer technische ervaring wat ook zal doorwegen op de kosten.

Om woonmaatschappijen te stimuleren om meerdere woningen in één keer te gaan renoveren, wordt een getrapte premie ingevoerd vanaf 20 woningen in één project. Deze premie wordt toegekend per woning. We kiezen er wel voor om deze premie enkel toe te kennen voor ééngezinswoningen (en kamerwoningen) en niet voor appartementen. De energetische renovatie van een appartementsgebouw gebeurt idealiter altijd op het volledige gebouwniveau om tot goede resultaten te leiden. Het gemiddelde appartementsgebouw binnen het sociale huurpatrimonium bevat al snel 20 wooneenheden en zou dus bijgevolg altijd aanspraak maken op deze premie en geen extra stimulans meer bieden.

huizen	
€ 900	[#WON] per woning vanaf 20 wooneenheden, niet voor appartementen
€ 1.200	[#WON] per woning vanaf 30 wooneenheden, niet voor appartementen
€ 1.500	[#WON] per woning vanaf 45 wooneenheden, niet voor appartementen

II.c EPC labelpremie

Op dit moment komen woonmaatschappijen nog in aanmerking voor de EPC labelpremie die wordt toegekend door Fluvius. In het Energiebesluit staat namelijk: "De EPC-labelpremie is er voor alle woningeigenaars." Het was echter niet de bedoeling dat woonmaatschappijen hiervoor in aanmerking zouden komen en deze voorwaarde zou normaal begin 2024 worden aangepast.

We kiezen er dus voor om binnen het VKF premiesysteem eveneens een EPC labelpremie op te nemen. De bedragen hiervoor worden gelijkgesteld aan de bedragen voor beschermde afnemers.

Binnen de categorie "totaalpremie" wordt enkel in een EPC-labelpremie voorzien voor woningen die ingrijpende energetisch gerenoveerd worden en label A behalen. Voor een huis gaat het over een premie van 6.000 euro, voor een appartement 4.500 euro.

III. PREMIES INDIVIDUELE INGREPEN

III.a Algemeen

De premies voor losse maatregelen uit het huidig besluit blijven behouden. Herbouw en IER vereisen immers een verhuisbeweging, wat niet altijd evident is. We behouden via de losse maatregelen dus de mogelijkheid om gefaseerd te renoveren.

Waar nodig worden de bedragen verhoogd. Voor de maatregelen waar we de ondersteuning willen afbouwen worden de bedragen hetzelfde gehouden. Met de huidige inflatie komt dit neer op een daling van de steun.

De maatregelen worden ook uitgebreid met de maatregelen die opgenomen zijn in MijnVerbouwPremie (voor zover deze niet overlappen).

III.b Isolatiepremies

In tegenstelling tot MijnVerbouwPremie voorzien we in geen verhoging voor gecumuleerde isolatie-maatregelen omdat de gecumuleerde premies vaak de kostprijs zullen overstijgen. De basispremies liggen veel hoger, waardoor een verhoging niet nuttig is.

Dakisolatie

Het premiebedrag voor platte daken wordt verhoogd omdat we merken dat de werkelijke isolatiekost van een plat dak veel hoger licht dan dit voor een hellend dak.

Muurisolatie

Wat betreft de premie voor muurisolatie worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De premie voor spouwmuurisolatie wordt geschrapt;
- Een nieuwe premie voor buitenmuurisolatie langs de binnenkant van de buitengevel (binnenisolatie) wordt toegevoegd, dit in navolging van MijnVerbouwPremie.

Vloerisolatie

Hier wordt geen wijziging aan doorgevoerd.

Asbest
Alle isolatiepremies worden verhoogd indien het uitvoeren van de isolatiewerken gecombineerd wordt met het veilig verwijderen van asbest door een aannemer met een geldig attest.

Glas en buitenschrijnwerk
De premie voor het vervangen van glas wordt geschrapt. Er wordt alleen nog in een premie voorzien voor het vervangen van het schrijnwerkgeheel. Deze premie wordt verhoogd indien er na afloop van de werken een luchtdichtheidstest kan voorgelegd worden die een V50 ≤ 3 m^3/hm^2 aantoont. De argumenten voor het toevoegen van deze premie zijn dezelfde als vermeld onder titel II b.

III.c Premies voor technische installaties

Warmtepomp
De premiebedragen voor warmtepompen worden uitgebreid en verhoogd in navolging van de premiebedragen in de categorie "laagste inkomenscategorie of verhuurder aan een sociaal verhuurkantoor" zoals bepaald in MijnVerbouwPremie.

Deze bedragen liggen significant hoger dan voordien. Wij nemen deze bedragen identiek over om ook bij kleinere renovatieprojecten de uitfasering van gas mee te stimuleren.

- Onderscheid tussen collectief en individueel: oorspronkelijke idee was geen onderscheid tussen collectief en individueel als stimulans voor het gebruik van collectieve systemen (lagere kostprijs > grotere dekking investering met premie), maar vanwege de hoge premies die nu voorzien worden, is dit buiten proportie om voor beide categorieën dezelfde bedragen te hanteren. We hopen dat de toekenning van de premie per woning en niet per toestel nog steeds voldoende stimulans is om te kiezen voor collectieve systemen.
- Toevoegen van een hybride lucht-water warmtepomp.
- Geen premie voor een lucht-lucht warmtepomp omdat we dit systeem niet willen stimuleren.
- Extra bonus voor nieuwe warmtepompen in een gebied waar geen aardgasdistributienet aanwezig is. We kiezen ervoor om deze verhoging uit te breiden met het vervangen van de elektrische weerstandsverwarming of een elektrische boiler of het vervangen van een stookolieketel.
- De warmtepomp premies van MijnVerbouwPremie worden afgebouwd vanaf 2024. Aangezien het herwerkte VKF premiesysteem pas eind 2023 in voege kan gaan worden de VKF premiebedragen van 2023 nog verder aangehouden in 2024.

Aansluiting warmtenet
Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) verleent momenteel een premie voor de aansluiting van een bestaand residentieel of niet-residentieel gebouw op een warmtenet Sociale huisvestingsmaatschappijen worden uitgesloten van deze premie. We kiezen er dus voor om deze premie integraal over te nemen binnen het VKF subsidiesysteem. Door het grotere aanbod van warmtenetten in stedelijke gebieden is hier meer en meer vraag naar. Via de aansluiting op een bestaand warmtenet wordt het mogelijk warmteafgifte-elementen te voeden zonder dat een eigen productiesysteem voor verwarmingsenergie in het gebouw nodig is.

Net als bij warmtepompen wordt er voor de Vlaamse aansluitpremie warmtenet een onderscheid gemaakt tussen collectieve en individuele aansluitingen. We nemen ook dit onderscheid integraal over.

Lage temperatuur afgifte
Ook de Brusselse premie voor het plaatsen van lage temperatuur radiatoren ter vervanging van klassieke radiatoren nemen we over. We vinden dit een goede stimulans. Wij nemen ook een bedrag op voor het plaatsen van vloerverwarming zodat alle lage temperatuur verwarmingssystemen evenwaardig gestimuleerd worden.

Warmtepompboiler
Toevoeging van een nieuwe premie voor warmtepompboilers zoals voorzien in MijnVerbouwPremie. Het bedrag wordt verhoogd in geval van het vervangen van een elektrische boiler met uitsluitend nachttarief.

Zonneboiler
Het bedrag voor een zonneboiler wordt gewijzigd naar een premie op basis van het aantal m^2 collectoroppervlak i.p.v. per installatie. De verhoging van de premie voor installaties met collectoroppervlakte boven 5 m^2 blijft behouden.

Ventilatie
We voorzien in een differentiatie voor systemen C met basis vraagsturing enerzijds en systemen D en systemen C met bijkomende vraagsturing in slaapkamer en leefruimte anderzijds. Het huidige premiesysteem kent hetzelfde bedrag toe voor beide systemen, maar het prijsverschil is in praktijk te groot waardoor D en C++ hierdoor benadeeld werden.

Optimalisatie
Het bedrag voor de optimalisatie van de stookplaats blijft behouden. Er wordt bijkomend in een premie voorzien voor de sturing en regeling van elektrische boilers voor SWW en accumulatoren voor woningverwarming zoals opgenomen was in MijnVerbouwpremie.

III.d EPC-labelpremie

Om dezelfde redenen als aangehaald onder 3.3 wordt de EPC-labelpremie eveneens overgenomen voor de categorie van de individuele premies.

huizen	
	geschrapt
€ 4.500	[#WON] woning met label E of F --> label B
€ 6.000	[#WON] woning met label E of F --> label A
appartementen	
€ 3.000	[#WON] wooneenheid met label D, E of F --> label B
€ 4.500	[#WON] wooneenheid met label D, E of F --> label A

Met het oog op het verstrengingspad van het minimale EPC label zoals opgenomen in het VEKP wordt er enkel in een premie voorzien voor woningen die minstens een EPC label B behalen. We hopen om zo de woonmaatschappijen te stimuleren om nu al na te denken over deze verstrenging en te streven naar een beter minimum label.

IV. SOCIALE ENERGIESPRONG

Er wordt een premie toegevoegd voor de versnelde renovatie van buitengevels met behulp van geprefabriceerde gevel- en dakelementen. Bijkomend kan deze premie worden verhoogd als daarbij een geïntegreerde oplossing voor de renovatie van de technische installaties is verwerkt. Concreet kan het dan gaan over ventilatie, centrale verwarming en sanitair. Deze premie is bedoeld als financiële ondersteuning van het project "Sociale Energiesprong".

De deelpremie voor de geïntegreerde oplossing van de technische installaties is ook geldig voor projecten waarbij buitengevelisolatie wordt geplaatst volgens een klassieke methode zonder geprefabriceerde gevel- en dakelementen (§1 totaalpremie en §2 individuele premies).

Om in aanmerking te komen voor deze premies moet deze aangevraagd zijn voor 1 januari 2026.

PREFAB DAK EN GEVEL ISOLATIE		
BASIS		
	huizen	
	€ 3.000	[#WON] buitenisolatie met prefab gevelemelent, GESLOTEN BEBOUWING
	€ 6.000	[#WON] buitenisolatie met prefab gevelemelent, HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING
	€ 2.000	[#WON] + dakisolatie met prefab dakemelent, GESLOTEN, HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING
GEÏNTEGREERDE TECHNIEKEN *		*vb energiemodule of inwerken van leidingen in (prefab) gevel- of dakelementen*
	huizen	
	€ 500	[#WON] geintegreerde oplossing van de ventilatie
	€ 500	[#WON] geintegreerde oplossing van de centrale verwarming
	€ 500	[#WON] geintegreerde oplossing van het sanitair warm water

V. GESCHRAPTE PREMIES

Forfait voor CV-ketels
Vanuit de EU naar aanleiding van de relance middelen werd gevraagd om het vervangen van gasketels niet meer op te nemen.

Forfait voor sloop
Momenteel is in een forfait voorzien van 2.500 euro per gesloopt huis of 1.250 euro voor een gesloopt appartement bij vervangingsbouw. De definitie van sloop heeft enerzijds invloed op het aantal bestaande woningen dat in aanmerking kom voor de sloopremie en anderzijds voor hoeveel nieuwe woningen er een premie gegeven kan worden. Bovendien willen we slopen niet expliciet stimuleren.

Forfait voor vervangen van elektrische verwarming
Dit wordt vervangen met de premieverhoging bij warmtepompen en de premie voor het plaatsen van lage temperatuur radiatoren of vloerverwarming.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Omdat de wijziging, zoals toegelicht onder 'A. Algemene toelichting', een impact had op de nummering van de artikels, wordt de toelichting integraal hernomen .

//

Artikel 1
Allereerst wordt in boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de hoofding aangepast van "Bevordering van rationeel energiegebruik" naar "Energetische renovatie van sociale huurwoningen", een titel die beter aansluit bij de inhoud van dit hoofdstuk.

Artikel 2
Met artikel 2 wordt artikel 5.48 en 5.49 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opnieuw opgenomen. In artikel 5.48 worden allereerst een aantal definities geïntroduceerd. Concreet gaat het over energielabel, EPC bouw, EPC, E-peil, geprefabriceerd gevel- en dakelement, herbouw (ook al toegelicht onder titel I.a van de algemene toelichting), industrieel gebouw, ingrijpende energetische renovatie, ministerieel besluit van 28 december 2018, ministerieel besluit van 20 mei 2022, ministerieel besluit van 23 mei 2022, ontmanteling, reductiefactor en renovatie. De definities zelf kunnen worden teruggevonden in het ontwerpbesluit.

In nieuw artikel 5.49 wordt aangegeven dat de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds en de middelen die worden ter beschikking gesteld vanuit de begroting Wonen aan de VMSW via het begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS alleen kunnen worden aangewend voor de energetische renovatie en herbouw van sociale huurwoningen.

Daarbij wordt verder bepaald dat de woningen na de uitvoering van de werkzaamheden minstens een EPC met energielabel C of een EPC bouw met een energielabel A moeten halen om in aanmerking te komen voor een premie. Dit energielabel moet worden aangetoond met een rechtsgeldig EPC na de werkzaamheden.

Ten slotte wordt in een afwijking voorzien, zoals toegelicht onder 'A. Algemene toelichting'. Voor de toekenning van een premie voor de plaatsing van een warmtepompboiler moet geen EPC met energielabel C worden gehaald.

Artikel 3
Met dit artikel wordt een wijziging aangebracht aan artikel 5.49 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals dit van toepassing zal zijn na de inwerkingtreding van artikel 2 van dit besluit. Meer bepaald wordt zoals toegelicht onder titel 'A. Algemene toelichting', de premie voor de sturing en regeling van elektrische boilers en accumulatoren toegevoegd zodat deze kan worden toegekend zonder dat voor de sociale huurwoning een EPC met energielabel C wordt gehaald.

Artikel 4
Dit artikel vervangt artikel 5.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat momenteel de verschillende soorten premies, de bedragen en provinciale verdeling van de middelen bevat. Het nieuwe artikel 5.50 zal bijkomend invulling geven aan het begrip 'herbouw'. Meer bepaald komt een herbouw niet in aanmerking voor een premie als:

- bij de herbouw een industrieel gebouw of gebouw met als hoofdbestemming landbouw niet bestemd voor bewoning, wordt gesloopt voor de realisatie van sociale huurwoningen;
- niet dezelfde woonmaatschappij de sloop en nieuwbouw laat uitvoeren;
- er meer dan vijf jaar verstreken is tussen de datum van de voorlopige oplevering van de sloopwerkzaamheden en de premie-aanvraag voor de herbouw.

Verder wordt bepaald dat bij de berekening van een premie van een herbouw aanéengesloten percelen die eigendom zijn van dezelfde woonmaatschappij als een geheel kunnen worden beschouwd.

Artikel 5

In het huidige artikel 5.51 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden momenteel de voorwaarden opgelegd waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een premie. Dit artikel van het ontwerpbesluit vervangt deze inhoud waarbij in paragraaf 1 en 2 het nieuwe premiestelsel zoals toegelicht onder titel "II. Totaalpremie & bijhorende bonussen" en "III. Premies individuele ingrepen" van de algemene toelichting wordt geïmplementeerd in de regelgeving.

In paragraaf 3 worden de premies ingevoegd die zijn toegelicht onder titel "IV Sociale Energiesprong". Specifieke voorbeelden voor de plaatsing of vernieuwing van technische installaties op een geïntegreerde manier zijn het plaatsen van een technische installatie in een energiemodule of het inwerken van leidingen in een (geprefabriceerd) gevel- of dakelement.

Ten slotte wordt in paragraaf 4 aangegeven dat de premiebedragen onderling en met andere energieprestatie bevorderende voordelen en subsidies gecumuleerd worden, als ze samen de totale gefactureerde kostprijs van de werkzaamheden die betrekking hebben op de subsidiabele maatregelen, exclusief btw, niet overschrijden. Als de premiebedragen, gecumuleerd met andere voordelen en subsidies, de totale gefactureerde kostprijs overschrijden, worden de premiebedragen verminderd tot het verschil van de totale gefactureerde kostprijs en de gecumuleerde andere voordelen en subsidies.

Artikel 6

Met dit artikel wordt een wijziging aangebracht aan artikel 5.51 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals dit van toepassing zal zijn na de inwerkingtreding van artikel 5 van dit besluit. Meer bepaald worden in paragraaf 1 en 2 de labelpremies ingevoegd op 1 april 2024, samen met de premie voor de plaatsing en activering van sturings- en meetapparatuur voor zelflerende sturing en regeling van elektrische boilers voor sanitair warm water en accumulatoren voor woningverwarming. Tot 1 april 2024 kan een initiatiefnemer deze premies namelijk aanvragen via MijnVerbouwpremie en is het niet de bedoeling dat men deze premie kan ontvangen via dit subsidiestelsel. Op 1 april 2024 wordt het stelsel van de MijnVerbouwpremie aangepast zodat woonmaatschappijen deze premies niet meer kunnen aanvragen. Dit wordt dan opgevangen met deze aanpassing.

Ten slotte worden aan paragraaf 4 nog twee leden toegevoegd die moeten vermijden dat een woonmaatschappij de premies zou cumuleren met een premie die men toch nog zou hebben ontvangen via de MijnVerbouwpremie.

Artikel 7

Met dit artikel wordt gesleuteld aan artikel 5.52 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat momenteel bepaalt wanneer en hoe een premie moet worden aangevraagd door de initiatiefnemer. Meer bepaald worden hier de technische vereisten opgelegd waaraan moet worden voldaan per premie om in aanmerking te komen voor een subsidie.

Artikel 8
Dit artikel vervangt artikel 5.53 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin wordt aangegeven dat de VMSW controleert of een subsidieaanvraag volledig is, hoe de VMSW deze subsidieaanvragen moet rangschikken en waakt over de provinciale verdeelsleutels die van toepassing zijn op de middelen.

Het nieuwe artikel 5.53 stelt de procedure vast voor de woonmaatschappijen hoe de premie moet worden aangevraagd. Concreet zal de woonmaatschappij de premie aanvragen voor de bestelling van de werkzaamheden en na de opening van de bieding met een typeformulier dat door de VMSW ter beschikking wordt gesteld. Vervolgens zal de VMSW een ontvangstbevestiging sturen binnen een maand na ontvangst van die aanvraag en controleren of die volledig is.

De VMSW betekent de goedkeuring van het aanvraagdossier aan de woonmaatschappij. Dit geldt als belofte voor het verstrekken van de premie. Om recht te hebben op deze premie, mogen de werkzaamheden niet worden besteld voor de betekening van de goedkeuring van het aanvraagdossier.

Vervolgens wordt bepaald hoe de subsidie door de VMSW wordt uitbetaald. Eerst wordt een schijf van 80% van het premiebedrag als voorschot uitbetaald nadat het bewijs van de bestelling is voorgelegd. Na voltooiing van werkzaamheden waarvoor een premie werd aangevraagd, zal de VMSW controleren of de premieaanvraag voldoet aan alle voorwaarden die worden opgelegd. Daartoe kan de VMSW alle documenten en bewijzen opvragen, en eventueel een controle ter plaatse uitvoeren. De VMSW maakt dan een afrekening op van het premiebedrag op basis van de bezorgde documenten en betaalt vervolgens het saldo van het premiebedrag uit na de eindafrekening.

Als de documenten 24 maanden na de voorlopige oplevering van de werkzaamheden niet zijn ingediend, of als de werkzaamheden niet voldoen aan de gestelde voorwaarden, vervalt het recht op een premie en zal de VMSW het voorschot terugvorderen.

Ten slotte worden nog een aantal beperkingen opgelegd zodat een woonmaatschappij niet twee keer een totaalpremie voor een woning of kamerwoning kan aanvragen of moet er minstens een periode van vijf of tien jaar vanaf aanvraagdatum van de premie verstreken zijn voor een bepaalde premies weer kunnen worden aangevraagd.

Artikel 9
Met dit artikel wordt een wijziging aangebracht aan artikel 5.53 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals dit van toepassing zal zijn na de inwerkingtreding van artikel 8 van dit besluit. Deze wijziging hangt samen met de toevoeging van een premie voor de plaatsing en activering van sturings- en meetapparatuur voor zelflerende sturing en regeling van elektrische boilers voor sanitair warm water en accumulatoren voor woningverwarming via artikel 5 van dit besluit. Voor meer informatie, zie toelichting bij artikel 5.

Artikel 10
Dit artikel neemt opnieuw artikel 5.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op waarin wordt aangegeven welke documenten er moeten worden toegevoegd bij een premieaanvraag en welke documenten er moeten worden ingediend na voltooiing van de werkzaamheden door de woonmaatschappij aan de VMSW.

Artikel 11
Dit artikel voorziet in een overgangsregeling waarin wordt bepaald dat een woonmaatschappij kan vragen om een premie, die werd aangevraagd tussen 14 juli 2023 en de datum van inwerkingtreding van artikel 7 van dit besluit, te berekenen conform de nieuwe modaliteiten die via dit besluit worden ingevoegd, en die voor de woonmaatschappij meer voordelig kunnen zijn.

Vervolgens wordt specifiek voor de premie voor de plaatsing en activering van sturings- en meetapparatuur voor zelflerende sturing en regeling van elektrische boilers voor sanitair warm water en accumulatoren voor woningverwarming in een overgangsregeling voorzien. Meer bepaald moet dit er voor zorgen dat werken die opgestart werden en die geen factuur hebben ontvangen voor 1 april 2024 toch in aanmerking kunnen komen voor de premie die wordt ingevoegd met dit besluit.

Artikel 12
Dit artikel bepaalt dat artikel 3, 6 en 9 op 1 april 2024 in werking zullen treden. Voor de andere artikelen geldt de algemene inwerkingtredingsbepaling, namelijk tien dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Voor meer informatie, zie artikel 6 in de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 13
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het advies van de Inspectie van Financiën van 23 juni 2023 met als referentie 2023002550 en het begrotingsakkoord van 6 juli 2023 werden gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring.

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State veroorzaken geen andere budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.

B. ESR-TOETS

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op ESR-materies.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het besluit in extenso worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring van de energetische renovatie van sociale huurwoningen;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring van de energetische renovatie van sociale huurwoningen;
2. de mededeling van de Raad van State waarin kenbaar werd gemaakt dat het ontwerp op 31 augustus 2023 van de rol werd afgevoerd.