

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 tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders en tot wijziging van artikel 44/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en de behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Dit ontwerp van besluit voert de volgende wijzigingen door:

- Bij de huursubsidie wordt de verplichting tot inschrijving bij een woonmaatschappij als kandidaat-huurder opgeheven;
- Bij de huurpremie wordt het vermoeden ingesteld dat de woning wordt geacht conform te zijn tot er een besluit genomen is dat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is;
- De verhoogde premiepercentages bij de Mijn VerbouwPremie worden verlengd tot eind 2024.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaand ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/269 van 28 juni 2023.;

De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 20 juni 2023;

Het begrotingsakkoord werd verleend op 4 september 2023;

De Vlaamse Regering hechtte in vergadering van 8 september 2023 haar principiële goedkeuring aan het bijgaand ontwerp van besluit (VR 2023 0809 DOC.1151-2) en gelastte de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed het advies van de Raad van State in te winnen;

De Raad van State heeft advies 74.459/3 gegeven op 6 oktober 2023, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Advies Raad van State:

De Raad merkt in zijn advies terecht op dat de artikelen 1 tot 3 van het ontwerp niet alleen rechtsgrond vinden in het artikel 5.72, §1, vierde lid, maar ook in artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen. Het bijgaand ontwerp werd in die zin aangepast.

De Raad merkt verder terecht op dat door de wijzigingen die artikel 2 en 3 van het ontwerp aanbrengen aan artikel 5.168, §3 en artikel 5.174 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, de wijzigingen waarin de artikelen 10 en 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, voorzien, onwerkzaam zijn. Aan het bijgaand ontwerp werd een bepaling toegevoegd die de artikelen 10 en 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 opheft, zoals geadviseerd door de Raad van State.

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 8 september 2023.

Er wordt nog een inhoudelijke aanpassing doorgevoerd na de principiële goedkeuring: voor de Mijn Verbouwpremie worden de verhoogde premiepercentages voor de rechthebbende eigenaar-bewoners en de verhuurders die hun woning onderverhuren via een woonmaatschappij en die van toepassing zijn van 1 juli 2022 tot en met 31 december 2023, verlengd tot eind 2024, zoals beslist tijdens de begrotingsbesprekingen in het kader van de begrotingsopmaak 2024. Zo worden investeringen verder bijkomend ondersteund in woningen die bestemd zijn voor personen met een beperkt inkomen.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

In artikel 5.167, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de voorwaarde dat de huurder zich moet inschrijven in het inschrijvingsregister voor het bekomen van een sociale huurwoning opgeheven. De inschrijvingsverplichting wordt opgeheven, maar uiteraard mag de huurder zich nog wel inschrijven. Als de huurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister, blijft het vermoeden, vermeld in artikel 5.167, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat hij

voldoet aan de eigendomsvoorwaarden van toepassing, daar de kandidaat-huurder aan de eigendomsvoorwaarden moet voldoen om zich te kunnen inschrijven.

Artikel 2:

In artikel 5.168, §3, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat thans vermeld dat het agentschap de huurder verwittigt en hem wijst op de inschrijvingsverplichting voor zover hij nog niet ingeschreven is. Voortaan zullen de huurders gewezen worden op de mogelijkheid tot inschrijving. Artikel 5.168, §3 wordt in die zin aangepast.

Artikel 3:

In artikel 5.174 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden verschillende verwijzingen naar de opgeheven inschrijvingsverplichting bij de huursubsidie opgeheven.

Artikel 4:

In artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het vermoeden ingeschreven dat de voorwaarde dat de woning die de huurder huurt conform moet zijn, vervuld is, zolang er voor de betreffende woning geen besluit ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is.

Artikel 5:

In artikel 5.182, §2, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt de verwijzing naar de schorsingsgrond vaststelling van niet-conformiteit opgeheven.

Artikel 6:

In artikel 5.183 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de vaststelling van niet-conformiteit als grond tot opschorting van de huurpremie opgeheven. De verdere verwijzingen in dit artikel naar deze grond tot opschorting worden tevens opgeheven. In het tweede lid wordt bepaald wanneer de huurpremie wordt hervat, als ze is opgeschort omdat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard. Als de huurder in de woning die ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is verklaard, is blijven wonen, wordt de huurpremie hervat als uit een conformiteitsonderzoek of conformiteitsattest blijkt dat de woning terug conform is. Als de huurder is verhuisd naar een andere woning, wordt de huurpremie hervat na de verhuizing. Bij een verhuizing geldt opnieuw het vermoeden van conformiteit zolang er voor de betreffende woning geen besluit ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is.

Artikel 7:

Overeenkomstig artikel 44/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022, werden de steunpercentages voor premieaanvragen vanaf 1 juli 2022 tot en met 31 december 2023 via de Mijn Verbouwpremie voor de rechthebbende eigenaar-bewoners en verhuurders die hun woning onderverhuren via een woonmaatschappij vastgelegd op 50% voor de laagste inkomenscategorie en de verhuurders en 35% voor de middelste inkomensgroep. De Vlaamse Regering heeft beslist deze verhoogde premiepercentages te verlengen tot eind 2024 om investeringen verder te ondersteunen in woningen die bestemd zijn voor personen met een beperkt inkomen.

Artikel 8:

Zoals terecht opgemerkt door de Raad van State worden de artikelen 10 en 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 opgeheven. De wijzigingen die deze artikelen zullen aanbrengen aan artikel 5.168, §3, tweede lid en artikel 5.174, zevende lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn zonder voorwerp geworden door de wijzigingen aangebracht aan deze artikelen door de artikelen 2 en 3 van dit ontwerp.

Artikel 9 en 10:

Deze artikelen behoeven geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voor de budgettaire impact voor de wijzigingen aan de huurpremie en de huursubsidie wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering gevoegd bij het principiële goedgekeurde ontwerp van besluit (VR 2023 0809 DOC. 1151-1).

De budgettaire impact van de verlenging van de verhoogde premiepercentages voor MVP is als volgt:

- Om de impact van de verlenging van de verhoogde premiepercentages in te schatten, wordt uitgegaan van de al gekende gegevens van aanvragen ingediend in 2022 en 2023. Gemiddeld werden er tussen 1 oktober 2022 en eind augustus 2023 493 categorieën per dag ingediend. Voor 2024 worden 170.977 aanvragen verwacht, ofwel 95% van het dagelijks gemiddelde per dag van 2022-2023 omdat er bij de opstart in 2022 een aanvraagpiek was.
- Als rekening wordt gehouden met dezelfde verdeling over de aangevraagde categorieën, dezelfde verdeling over de inkomensgroepen, dezelfde gemiddelde premie en hetzelfde goedkeuringspercentage als voor de al ingediende en verwerkte aanvragen, bedraagt de volledige budgettaire last voor de aanvragen van 2024 voor Mijn VerbouwPremie 279 miljoen euro.

Categorie	doelgroep 1	doelgroep 2	doelgroep 3	volgens de huidige premies
Binnenrenovatie	-	3.925.640	11.189.275	15.114.915
Buitenmuur	13.053.828	8.714.182	24.104.956	45.872.966
Dak	12.888.964	18.404.707	70.353.406	101.647.078
Elektriciteit en sanitair	-	6.620.203	23.767.523	30.387.726
Gascondensatieketel	-	-	9.260.426	9.260.426
Ramen en deuren	3.650.064	8.847.349	29.535.261	42.032.674
Vloer	1.728.704	1.663.046	4.199.553	7.591.303
Warmtepomp	7.240.760	3.070.121	7.150.600	17.461.480
Warmtepompboiler	2.583.843	1.276.909	3.304.210	7.164.962
Zonneboiler	997.825	499.039	982.341	2.479.205
Totaal	42.143.988	53.021.195	183.847.551	279.012.735

- Hiervan dient 147,7 miljoen euro aangerekend te worden op budget Energie en 131,3 op budget van Wonen.
- Als de verhoogde premies voor de categorieën binnenrenovatie, buitenmuur, dak, elektriciteit en sanitair, ramen en deuren en vloer niet zouden behouden blijven en zouden zakken van 35% naar 25% voor de middelste inkomensgroep van eigenaar-bewoners en van 50% naar 35% voor de laagste inkomensgroep van eigenaar-bewoners en verhuurders via een woonmaatschappij, wordt uit voorzichtigheid uitgegaan van een daling van het aantal aanvragen met 10%. Als verder met dezelfde parameters wordt rekening gehouden, wordt de budgettaire kost geraamd op 201,4 miljoen euro. Hiervan zou 116,6 miljoen euro aangerekend moeten worden op budget van Energie en 84,8 miljoen euro zou aangerekend moeten worden op budget van Wonen.
- Bijgevolg wordt de totale meerkost van de maatregel om de verhoogde premiepercentages een jaar te verlengen, ingeschat op 77,6 miljoen euro, waarvan 31,1 miljoen euro aangerekend moet worden op budget Energie en 46,5 miljoen euro op budget Wonen.

- Om de budgettaire last van de uitgaven in 2024 te berekenen, wordt uitgegaan van een uitbetaling van 45% van de aanvragen uit de periode 2022-2023 en 60% van de aanvragen uit 2024. Bijgevolg wordt geraamd dat er in 2024 een totaalbedrag van 338,7 miljoen euro wordt uitbetaald, waarvan 179,1 miljoen euro aan te rekenen op budget van Energie en 159,6 miljoen euro op budget Wonen.

Vanuit Wonen worden hiervoor in 2024 volgende middelen voorzien:

- Recurrente middelen op artikel QF0-1QDG2RA-WT (basisallocatie QD640): 76 miljoen euro
 - Extra enveloppe n.a.v. politieke besprekingen 2024: 30,6 miljoen euro
 - RePower EU: 25,48 miljoen euro
 - Ruiter energiecrisisprovisie (QE0-1QEX2KM-PR): max. 35 miljoen euro (afhankelijk van benutting in 2023)
- Totaal 166,6 miljoen euro**

Vanuit Energie worden hiervoor in 2024 in de nodige middelen voorzien, volgens de bepalingen in het Energiebesluit van 19 november 2010.

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 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 tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders en tot wijziging van artikel 44/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en de behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders en tot wijziging van artikel 44/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en de behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders en tot wijziging van artikel 44/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en de behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. het advies van de Raad van State.