

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de ventilatievereisten bij de MijnVerbouwPremie, de erkenningsvoorwaarde van woningcontroleurs, de geconventioneerde verhuur en de bijzondere sociale leningen
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

De vereisten van de minimale ventilatievoorzieningen opgenomen in de energieprestatieregelgeving worden overgenomen in de regelgeving van de MijnVerbouwPremie voor de renovatie van het buitenschrijnwerk, naast de huidige ventilatievereisten zodat de ventilatievereisten die van toepassing zijn voor de verhoogde EPC labelpremie en de MijnVerbouwPremie op elkaar zijn afgestemd.

Daarnaast wordt een bijkomende erkenningsvoorwaarde voor woningcontroleurs die conformiteitsattesten uitvoeren toegevoegd, zodat personen die tewerkgesteld zijn bij een rechtspersoon, die deel uitmaakt van een interlokale verenging, erkend kunnen worden.

Verder wordt bepaald dat bij de bijzondere sociale leningen de kostprijs van de werkzaamheden bij renovatie, verbeteren of aanpassen van de woning geraamd wordt aan de hand van een ramend bestek van VWF.

Ten slotte wordt in de mogelijkheid voorzien dat twee private initiatiefnemers onder bepaalde voorwaarden samen een project van sociale en geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2024/60 werd op 23 februari 2024 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 27 mei 2024 verkregen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juni 2024.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Wie zijn buitenschrijnwerk renoveert, kan in aanmerking komen voor een MijnVerbouwPremie. Volgens de huidige regelgeving moeten deze werkzaamheden, als deze niet vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn, voldoen aan de ventilatievoorzieningen, vermeld in bijlage IX van het Energiebesluit van 19 november 2010. Dit houdt in dat er of een ventilatiesysteem moet aanwezig zijn in de woning, of ventilatieroosters in de droge ruimtes waar de ramen worden vervangen.

In de regelgeving rond het Energieprestatiecertificaat werden een aantal zaken rond ventilatie gewijzigd. Zo wordt er sinds 1 januari 2024 gewerkt met kleurcodes die aangeven in welke mate er ventilatie aanwezig is. Voor de EPC-labelpremie vervat in art. 6.4.1/1/4 van het Energiebesluit van 19 november 2010 zal vanaf 1 januari 2025 een verhoogde premie gegeven worden als er voldoende ventilatievoorzieningen aanwezig zijn in de woning. Om in aanmerking te komen voor de verhoogde EPC-labelpremie voor ventilatie moet worden voldaan aan de minimale ventilatievereisten zoals omschreven in deel IX.2 van het Inspectieprotocol, dat kan teruggevonden worden als bijlage 18/4 bij het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs. In deel IX.2 van het Inspectieprotocol wordt de formule beschreven die moet worden gehanteerd bij het bepalen of ventilatie aan de minimale voorzieningen voldoet.

Voor de EPC-labelpremie wordt er naar de volledige woning gekeken en moet minstens 65% van de droge ruimtes en 65% van de natte ruimtes en minstens alle keukens, bad- en douchekamers voldoen aan de ventilatievereisten. In de praktijk komt ventilatie die aan de minimale ventilatievoorzieningen voldoet overeen met een lichtgroen of donkergroen veld voor ventilatie op het energieprestatiecertificaat indien dit certificaat werd opgesteld vanaf 2 januari 2024. Dit laatste is sowieso een verplichting indien men in aanmerking wil komen voor de vernieuwde EPC-labelpremie. Om in aanmerking te komen voor de hogere premiebedragen voor de EPC-labelpremie, zal het EPC-na minstens een lichtgroene of donkergroene kleur bij ventilatie moeten bevatten.

Om te vermijden dat er voor de EPC-labelpremie andere voorwaarden worden gesteld rond ventilatie dan voor de MijnVerbouwpremie worden de ventilatievoorwaarden opgenomen in de EPC-labelpremie overgenomen in de MijnVerbouwPremie voor de premie voor nieuwe ramen en/of deuren met beglazing, naast de bestaande ventilatievoorwaarden.

Als de ventilatievoorwaarde van de EPC-labelpremie is toegevoegd bij de MijnVerbouwPremie, zal de aanvrager moeten voldoen aan:

- of de huidige ventilatie-eisen (ventilatiesysteem of roosters in droge ruimtes waar nieuwe ramen werden geplaatst);
- of de minimale ventilatievoorzieningen zoals voorzien in de energieprestatieregelgeving waardoor minstens 65% van de droge ruimtes en 65% van de natte ruimtes en minstens alle keukens, bad- en douchekamers voldoen aan de ventilatievereisten.

Als de aanvrager wil aantonen dat hij voldoet aan de minimale ventilatievoorzieningen voorzien in de energieprestatieregeling zal hij hiervoor een EPC-attest moeten kunnen voorleggen dat dit bevestigt.

Daarnaast wordt ingeschreven dat voormelde ventilatievoorwaarden ook van toepassing zijn bij de plaatsing van volle buitendeuren. Thans is er een ongelijkheid tussen volle buitendeuren en buitendeuren met beglazing. Buitendeuren met beglazing krijgen enkel een procentuele premie op de volledige kostprijs van de deur, als de nieuw geplaatste buitendeuren en ramen voldoen aan de ventilatieverplichting die oplegt dat in droge ruimtes waar nieuwe ramen of buitendeuren werden geplaatst, voldoende ventilatie voorzien wordt zoals vermeld in bijlage IX van het Energiebesluit van 19 november 2010. Volle buitendeuren werden tot nu toe niet gevat door deze voorwaarde, waardoor deze wel in aanmerking kwamen voor de procentuele premie indien de ventilatie in droge ruimtes niet in orde was. Met deze aanpassing wordt deze ongelijkheid weggewerkt en wordt opgelegd dat ook volle buitendeuren aan deze ventilatievoorwaarde moeten voldoen.

Verder wordt in artikel 3.48, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een aanpassing voorgesteld aan de erkenningsvoorwaarden voor de woningcontroleurs die conformiteitsattesten uitvoeren. Er wordt een derde voorwaarde toegevoegd, zodat personen die tewerkgesteld zijn door een rechtspersoon die deel uitmaakt van een interlokale vereniging conform artikel 392 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, erkend kunnen worden. Het feit dat de rechtspersoon deel uitmaakt van de interlokale vereniging en de rechtspersoon uitvoerder is van het project van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, veronderstelt een voldoende toezicht van de lokale overheid op de rechtspersoon in de uitvoering en organisatie van de aan haar toevertrouwde taken. Omwille van dit toezicht, moeten deze rechtspersonen niet voldoen aan de accreditatieverplichting, zoals tevens het geval is als de woningcontroleur tewerkgesteld wordt door het agentschap, de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Artikel 5.47/3, §1 en artikel 5.47/4, §1 en §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden aangepast zodat een project van sociale en geconventioneerde huurwoningen ook gerealiseerd kan worden door twee private initiatiefnemers i.p.v. een private initiatiefnemer op voorwaarde dat een private initiatiefnemer instaat voor de realisatie van het sociale segment en een private initiatiefnemer instaat voor de realisatie van het geconventioneerde segment. Verder moeten de twee private initiatiefnemers verbonden vennootschappen zijn als vermeld in artikel 1:20, 1°, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019. Dit laatste waarborgt dat de twee private initiatiefnemers die beroep willen doen op die mogelijkheid voldoende verbonden zijn met elkaar.

Ten slotte wat de bijzondere sociale leningen betreft worden twee wijzigingen doorgevoerd die uitgebreid worden toegelicht in de artikelsgewijze bespreking en die als doel hebben om de aanvraagprocedure voor de kandidaat-ontlener te vereenvoudigen, meer duidelijkheid te brengen en de doorlooptijd bij de toekenning van een bijzondere sociale lening positief te beïnvloeden.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Artikel 3.48, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, bevat een opsomming van twee mogelijkheden om natuurlijke personen te erkennen als woningcontroleur en te machtigen om conformiteitsonderzoeken als vermeld in artikel 3.4, uit te voeren zodra hij in VLOK geregistreerd is en als hij aan een van de volgende voorwaarde voldoet:

- als woningcontroleur tewerkgesteld zijn door het agentschap, een Vlaamse gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in

opdracht van die werkgever of in opdracht van een gemeente die behoort tot hetzelfde intergemeentelijke samenwerkingsverband als de gemeente die de woningcontroleur tewerkstelt;

- tewerkgesteld of aangesteld zijn door een keuringsinstelling die geaccrediteerd is op basis van de criteria van de norm ISO/IEC 17020, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het hoofd van het agentschap, een burgemeester of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Er zijn echter in een beperkt aantal gevallen woningcontroleurs die woningonderzoeken uitvoeren in opdracht van een intergemeentelijk samenwerkingsverband als gedefinieerd in artikel 1.3, eerste lid, 63° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar die niet rechtstreeks tewerkgesteld zijn door dat intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het betreft woningcontroleurs die tewerkgesteld zijn door een partner van een interlokale vereniging. Daarom wordt er een derde mogelijkheid toegevoegd, zodat personen die tewerkgesteld zijn door een rechtspersoon, die optreedt als een projectuitvoerder als vermeld in artikel 2.2, 6° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die deel uitmaakt van een interlokale vereniging conform artikel 392 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, erkend kunnen worden. Het feit dat de rechtspersoon deel uitmaakt van de interlokale vereniging en de rechtspersoon uitvoerder is van het project van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, veronderstelt een voldoende toezicht van de lokale overheid op de rechtspersoon in de uitvoering en organisatie van de aan haar toevertrouwde taken. Omwille van dit toezicht, moeten deze rechtspersonen niet voldoen aan de accreditatieverplichting, zoals tevens het geval is als de woningcontroleur tewerkgesteld wordt door het agentschap, de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Artikel 2

Met dit artikel wordt een foutieve verwijzing in artikel 5.44, §1, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen rechtgezet.

Artikel 3

Artikel 5.47/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt aangepast om het mogelijk te maken dat een project van geconventioneerde en sociale huurwoningen onder bepaalde voorwaarden gerealiseerd kan worden door twee private initiatiefnemers.

De ene private initiatiefnemer staat in voor de realisatie en verhuring van de sociale huurwoningen en de andere private initiatiefnemer staat in voor de realisatie en verhuring van geconventioneerde huurwoningen. Alle voorwaarden blijven op projectniveau getoetst. Zo moet het project uit minstens drie woningen bestaan en moet minstens een derde woningen bestemd worden als sociale huurwoningen en minstens een derde woningen bestemd worden als geconventioneerde huurwoningen.

Verder kan enkel gebruik worden gemaakt van deze afwijking als er een zekere verbondenheid bestaat tussen de twee private initiatiefnemers. Zo moeten de twee private initiatiefnemers verbonden vennootschappen zijn als vermeld in artikel 1:20, 1°, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019.

Artikel 4

In artikel 5.47/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de procedure aangepast zodat twee private initiatiefnemers, die voldoen aan de voorwaarden vermeld in ontworpen artikel 5.47/3, §1, negende lid (artikel 2), voor hun project een subsidie kunnen aanvragen.

Artikel 5

In artikel 5.121 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voor de Vlaamse woonlening verstrekt door het Vlaams Woningfonds bepaald hoe het maximale bedrag dat kan worden ontleend tot stand komt. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de kostprijs van de beleende werkzaamheden bij het renoveren, verbeteren of aanpassen van de woning. In de huidige regelgeving

staat specifiek voor deze kosten ingeschreven dat het bedrag van de lening niet hoger mag zijn dan de kostprijs van de beleende werkzaamheden, inclusief BTW, of als die lager is, de door de kredietgever geraamde waarde van de werken, te verhogen met de notariskosten. Voortaan wordt bepaald dat het bedrag van de lening niet hoger mag zijn dan de door de kredietgever geraamde kostprijs van de door hem in aanmerking genomen werkzaamheden op basis van zijn ramend bestek. Deze werkwijze brengt duidelijkheid voor de burger en een grote tijdswinst bij de behandeling van de kredietaanvragen. Het verzamelen van de offertes vraagt immers veel tijd en deze aanpassing zou bijgevolg de doorlooptijd van een bijzondere sociale lening ten goede moeten komen.

Artikel 6

In artikel 5.130 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de kredietgever voor elke woning waarvoor een lening wordt aangevraagd, oordeelt welke werken strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen, die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen. De ontlener moet het bedrag dat noodzakelijk is voor de uitvoering van die werkzaamheden, en voor zover dit meer bedraagt dan 1.000 euro, verplicht bijlenen om de werkzaamheden uit te voeren. Daarbij wordt verduidelijkt dat de kredietgever de kostprijs van deze werken raamt.

Artikel 7

De beschrijving van het werk in artikel 5.189, §2, 3°; a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verbeterd. Er wordt verduidelijkt dat zowel de afbraak en plaatsing van ramen en buitendeuren met beglazing en de afbraak en plaatsing van oppervlaktebeglazing in aanmerking komt voor de MijnVerbouwPremie. In de huidige bewoording zou verkeerdelijk kunnen begrepen worden dat enkel de afbraak van ramen en deuren en de plaatsing van oppervlaktebeglazing in aanmerking komt en niet de plaatsing van de profielen of het verwijderen van het glas.

Verder wordt bepaald dat bij de plaatsing van het buitenschrijnwerk in droge ruimten, inclusief de plaatsing van volle buitendeuren, waarbij geen vergunning moet worden aangevraagd of melding moet worden gedaan, moet voldaan zijn aan de luchttoevoereisen voor droge ruimten vermeld in bijlage IX van het Energiebesluit van 19 november 2010 of aan de minimale ventilatievoorzieningen vermeld in deel IX.2 van bijlage 18/4 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

Deze ventilatievoorwaarden zijn dus ook van toepassing bij de plaatsing van een volle buitendeur waardoor de ongelijke behandeling tussen een volle buitendeur en een buitendeur met beglazing wordt weggewerkt. Voor het plaatsen van volle buitendeuren in renovatiewerken waarbij geen vergunning moet worden aangevraagd of melding moet worden gedaan, krijgt men enkel nog een premie als de nieuw geplaatste buitendeuren en ramen voldoen aan de ventilatievoorwaarden.

Artikel 8

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Aanpassing subsidievoorwaarden geconventioneerde verhuur

Twee private initiatiefnemers kunnen onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op de subsidie voor de realisatie van een project bestaande uit sociale en geconventioneerde huurwoningen. De uitgaven ten gevolge van extra aanvragen zullen opgevangen worden binnen de

voorzien begrotingskredieten van het beleidsveld Wonen. In de BO24 is voor 2.500 keuro aan uitgaven opgenomen in de begroting van VMSW, die daarvoor een toelage ontvangt via QF0-1QDG2QK-IS. Via een specifieke verbintenissenmachtiging in het begrotingsdecreet werd ingeschreven dat de totale kost op jaarbasis op kruissnelheid nooit hoger kan zijn dan 21,3 miljoen euro. De ICT-ontwikkelingskosten voor de aanpassing van de toepassingen van het Projectportaal zullen opgevangen worden binnen het E-govbudget op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

Ventilatievoorwaarden in de MijnVerbouwPremie

Met deze wijziging wordt enerzijds een alternatieve ventilatievoorwaarde, met name de minimale ventilatievoorzieningen zoals voorzien in de energieprestatieregelgeving, ingeschreven waaraan kan worden voldaan. Uit gegevens van het VEKA blijkt echter dat de overgrote meerderheid van de EPC's niet in orde zijn met ventilatie en een rode of oranje score halen, waardoor de impact van de invoering van deze ventilatievoorwaarde heel beperkt zal zijn. Anderzijds moet voortaan ook bij de plaatsing van een volle buitendeur voldaan worden aan de ventilatievoorwaarden, wat een verstrenging inhoudt. Er wordt geen budgettaire meerkost verwacht.

In het advies van Inspectie van Financiën van 27 mei 2023 met als referentie KDW/2024002283 werden de volgende opmerkingen geformuleerd:

1. Vooreerst is het niet duidelijk voor de Inspectie van Financiën wat voor de toepassing van de regelgeving onder 'het totaal aantal woningen' moet worden verstaan. Zo zou het niet in overeenstemming zijn met het initiële opzet indien de ene private initiatiefnemer bv. 3 sociale huurwoningen realiseert op 9 (waardoor hij voldoet aan de 1/3de-regel voor sociale woningen), terwijl hij via een verbonden onderneming deze vervolgens elders aanvult met een aantal geconventioneerde huurwoningen zonder dat hier een beperking geldt.

Om aan deze opmerking tegemoet te komen wordt verduidelijkt in het voorontwerp van besluit dat de aandelen van minstens 1/3de sociale huurwoningen en 1/3de geconventioneerde huurwoningen worden berekend op basis van het totale aantal woningen dat de twee private initiatiefnemers samen realiseren.

2. De Inspectie van Financiën wijst erop dat in het eerste kwartaal van 2024 in twee van de vijf projecten die principieel of definitief zijn goedgekeurd door de minister er geen sociale woningen zijn vermits de betrokken woonmaatschappijen het aanbod aan sociale huurwoningen geweigerd heeft.

De beslissing om niet in te huren wordt genomen door de woonmaatschappij en moet worden voorgelegd aan de toezichthouder. De wetgever voorziet niet in een toetsingskader voor deze beslissingen. Elke beslissing wordt apart beoordeeld op de argumentatie die de woonmaatschappij aanhaalt. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de sociale huurder (inhuurprijs) en de spreiding van sociale woningen. In beide dossiers oordeelde de toezichthouder dat er voldoende argumentatie was om niet in te huren.

3. De Inspectie van Financiën verbaast zich erover dat, wat de SSI-subsidie betreft, de inperking van haar adviesverlening in een regelgevende tekst wordt opgenomen. Thans geldt immers de regel dat ter zake met de Inspectie van Financiën een afsprakenkader wordt overeengekomen, hetgeen ook effectief gebeurd is.

De betreffende bepaling is geschrapt.

4. Verder stelt de Inspectie van Financiën dat de bepaling rond de subsidiëring en de plaatsing van de mobiele woonunits ruimer is dan wat onder de aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur kan verstaan worden en dat de decretale grondslag voor deze subsidie niet is aangegeven.

De betreffende bepaling is geschrapt.

5. De Inspectie van Financiën stelt zich bij de beperking van het bedrag dat bij een Vlaamse Woonlening kan ontleend worden de vraag of het voortaan mogelijk wordt dat het leningsbedrag de kostprijs van de werken overschrijdt?

Theoretisch gezien is het inderdaad mogelijk dat het bedrag van de lening hoger kan zijn dan de effectieve kostprijs van de werken, dat is namelijk het geval indien de werken goedkoper kunnen worden uitgevoerd dan de kost die hiervoor is opgenomen in het ramend bestek. Echter in de praktijk zal het bedrag van de lening altijd beperkt blijven tot de effectieve kosten die werden gemaakt om bepaalde werken uit te voeren aangezien leningsopnames moeten worden verantwoord met het voorleggen van facturen. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het ramend bestek een remmend effect heeft op mogelijke te dure voorstellen van aannemers.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juni 2024.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Geen impact

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Geen impact.

4 VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het advies worden ingewonnen van de 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 ventilatievereisten bij de MijnVerbouwPremie, de erkenningsvoorwaarden van woningcontroleurs, de geconventioneerde verhuur en de bijzondere sociale leningen;
- 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 in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 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. het goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.