



DE VICEMINISTER-PRESIDENT  
VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIEN EN ENERGIE

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: -      Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het  
Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de toekenning van steun  
voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen  
Definitieve goedkeuring na adviesaanvraag aan de afdeling Wetgeving van  
Raad van State**

### 1. Inleiding

#### 1.1. Steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen

Met het ontwerp van besluit wordt een juridisch kader gecreëerd voor de oprichting van een rollend noodkoopfonds, met het oog op het voorzien in een specifieke financieringsbehoefte voor de zogenaamde 'noodkopers', zijnde huishoudens die deels uit noodzaak een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht hebben, zonder de mogelijkheid er financiële middelen in te investeren om de woning op een goed kwaliteitsniveau te brengen, met o.m. hoge energiefacturen tot gevolg.

Het ontwerp van besluit bouwt verder op het Gents experiment **Dampoort KnapT OP**", dat gericht was op het aanbieden van financiering, naast ontzorging en sociale en bouwtechnische begeleiding, met het oog op een kwalitatieve renovatie van een 10-tal noodkoopwoningen in de Dampoortwijk. Het OCMW stelde hiertoe een rollend noodkoopfonds ter beschikking. De deelnemende eigenaars konden een beroep doen op een financiële tussenkomst en moeten dit bedrag terugbetalen wanneer de woning wordt verkocht of weggeschonken, met daar bovenop eventueel een gedeelte van de meerwaarde. Het project werd na afloop van de renovatiewerken als succesvol geëvalueerd, zowel inzake de verbetering van de woonkwaliteit als inzake energieprestatie.

Het voorliggend ontwerp is er op gericht een juridisch kader te creëren voor het organiseren van een projectoproep naar de OCMW's, met het oog op de verdere uitrol in Vlaanderen van gelijkaardige projecten.

#### 1.2. Gevolgde procedure

In vergadering van 21 december 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar eerste principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot aanpassing van het Energiebesluit van 19 november

2010 (invoeging van de artikelen 7.2.21 tot en met 7.2.28) betreffende de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen, en gelastte de Vlaamse minister, bevoegd voor het energiebeleid, om hierover het advies van de Raad van State in te winnen.

## **2. Advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State**

Het ontwerp van besluit werd een eerste keer aan de afdeling wetgeving van de Raad van State voor advies overgemaakt. De Raad stelde in haar advies 65.087/3 – dat gaat als bijlage 3 - echter enerzijds dat dit volgens haar een gemeenschapsbevoegdheid en geen gewestbevoegdheid inhield, en anderzijds dat er onvoldoende decretale rechtsgrond voor de voorgestelde regeling voorhanden was, en verklaarde de adviesvraag onontvankelijk. Aan het door de Raad aangekaarte gebrek aan decretale rechtsgrond werd inmiddels via het decreet van 26 april 2019 door middel van het invoegen van een artikel 7.9.1 in het Energiedecreet van 8 mei 2009 geremedieerd. Middels dat decreet werden eveneens de opmerkingen van de Raad, wat betreft de bevoegdheden van het gewest, weerlegd.

Na de parlementaire behandeling, aanneming en bekrachtiging van het decreet van 26 april 2019 werd het ontwerpbesluit in ongewijzigde vorm opnieuw voor advies aan de Raad van State voorgelegd. De afdeling Wetgeving van de Raad van State verstrekke ter zake op 6 mei 2019 zijn advies nr. 65.860/3. Het advies gaat als bijlage 4.

De Raad van State maakte in zijn advies de volgende opmerkingen:

1. Een aantal wetgevingstechnische opmerkingen o.a. aangaande de precisering van de aanhef en de verwijzing naar de correcte rechtsgrond. Hiermee werd bij de eindredactie van het ontwerpbesluit rekening gehouden. Hierbij moet worden opgemerkt dat de Raad nog steeds meent dat dit een gemeenschapsbevoegdheid is maar dat dit voor het gewest kan worden gebillijkt op basis van de impliciete bevoegdheden. Met die zienswijze kan niet volledig worden akkoord gegaan omwille van de redenering - zoals opgenomen in de Memorie van Toelichting bij het voormelde decreet van 26 april 2019 – dat dit, daar conform artikel 6, §1, VII, eerste lid van de BWHI, het rationeel energiegebruik een exclusieve gewestbevoegdheid is, wel degelijk een gewestbevoegdheid betreft.
2. Met betrekking tot het ontworpen artikel 7.2.22, §2 is de Raad van mening dat deze paragraaf moet worden weggelaten, omdat hierdoor volgens de Raad twee verschillende groepen op identieke wijze worden behandeld zonder dat hiervoor een redelijke verantwoording bestaat.

Hiervoor bestaat echter wel degelijk een verantwoording. Er is inderdaad een veelheid aan situaties denkbaar waardoor het risico bestaat te vervallen in casuïstiek, hetgeen de transparantie van de regeling riskeert te hypothekeren. Met het oog op eenvoud en eenduidigheid inzake de toekenningsvoorwaarden van de noodkooplening, is er derhalve voor geopteerd om deze enkel toe te kennen indien de noodkoper over geen andere zakelijke rechten dan op de noodkoopwoning beschikt.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het al dan niet beschikken over een ander zakelijk recht een objectief en duidelijk criterium uitmaakt. Het beschikken over een dergelijk recht is immers in de meeste gevallen vermarktbaar omwille van het principe dat – met uitzondering van de gedwongen mede-eigendom in het appartementsrecht, dat hier niet van toepassing is - niemand gedwongen in onverdeeldheid moet blijven. De suggestie van de Raad van State om dit op te lossen door dergelijke elementen op te nemen in het solvabiliteitsonderzoek en de appreciatiebevoegdheid van het OCMW bij dergelijke dossiers, dreigt net op dit punt een ongelijke behandeling te introduceren in plaats van een level playing field omdat elk OCMW

dit dan in concrete dossiers op verschillende wijze kan implementeren, waardoor net aan de beoogde uniformiteit afbreuk wordt gedaan.

3. De Raad maakt een aantal opmerkingen met betrekking tot de formulering aangaande enerzijds de voorwaarden waaraan de noodkoper moet blijven voldoen gedurende de looptijd van de lening, en anderzijds aangaande de toepasbaarheid van de regeling met betrekking tot de meerwaarde, en suggereert om deze bepalingen te herformuleren. Op deze suggesties wordt ingegaan.
4. In het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, eerste lid, van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt bepaald dat “in de gevallen, vermeld in paragraaf 3”, het OCMW met de noodkoper of de erfgenamen een overeenkomst kan sluiten waarin wordt voorzien in een afbetalingsplan met vaste maandelijkse schijven waarvan de duur, behoudens in uitzonderlijke gevallen en op gemotiveerd verzoek aan het OCMW, 15 jaar niet mag overschrijden. In paragraaf 3, waarnaar die bepaling verwijst, worden evenwel de gevallen bepaald waarin het OCMW de renteloze lening opeist. De Raad meent dat het is allicht niet de bedoeling was dat in die gevallen alsnog een overeenkomst kan worden gesloten waarbij in een afbetalingsplan wordt voorzien. Bovendien is volgens de Raad het voorkeepsrecht en het recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek, waarvan gewag wordt gemaakt in het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, tweede lid, van het Energiebesluit van 19 november 2010, moeilijk bestaanbaar met een aantal in het ontworpen artikel 7.2.22, § 3, 1<sup>o</sup> tot 5<sup>o</sup>, van hetzelfde besluit vermelde gevallen. Zo kan volgens de Raad moeilijk nog in een voorkeepsrecht worden voorzien als de noodkoopwoning reeds is verkocht. De Raad suggereert dan ook om die verwijzing naar paragraaf 3 te schrappen. Op dit advies wordt ingegaan.
5. De Raad merkt op dat er wat het ontworpen artikel 7.2.22, §5, tweede lid met betrekking tot het voorrecht van de terugvordering van het bedrag van de renteloze lening betreft een discrepantie bestaat tussen de tekst van het besluit en de toelichting die hierover in de Nota aan de Vlaamse Regering was opgenomen. Die discrepantie wordt in het ontwerpbesluit weggewerkt.

### **3. Wijzigingen aan het ontwerpbesluit**

Aan het ontwerpbesluit werden de volgende wijzigingen aangebracht:

6. De aanhef werd aangepast
7. Het ontworpen artikel 7.2.22, §3 en §5 werden geherformuleerd.

### **4. Weerslag van het voorstel op de begroting van de Vlaamse overheid**

Binnen het Energiefonds wordt een enveloppe van 15,5 miljoen euro ter beschikking gesteld als kapitaal voor de financiering van de energiebesparende investeringen. De nodige middelen worden hiertoe overgedragen uit het Klimaatfonds naar het Energiefonds.

Op basis van calls binnen een gesloten enveloppe zullen de weerhouden projecten worden geselecteerd. Van zodra het beschikbare budget volledig is toegewezen aan projecten, zal geen nieuwe call meer worden georganiseerd.

De beschikbare middelen kunnen niet worden aangewend voor andere kosten verbonden aan het project, personeels- of werkingskosten. De dekking van de werkingskosten voor het project en de betrokken partners, evenals eventuele bijkomende kapitaalbreng, zullen als beoordelingscriterium in het kader van de call worden vooropgesteld. OCMW's kunnen voor dit doel gebruik maken van andere financieringskanalen, zoals vb middelen voorzien in het kader van het Gas en Elektriciteitsfonds.

## **5. Weerslag van het voorstel op de lokale besturen**

Er werden aan het ontwerp geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op de lokale besturen.

## **6. Weerslag van het voorstel op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten**

Er werden aan het ontwerp geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse overheid.

## **7. Voorstel van beslissing**

De Vlaamse Regering:

- beslist haar definitieve goedkeuring te hechten aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen, zoals opgenomen als bijlage 1;
- beslist voor de financiering van het rollend fonds 15,5 miljoen euro uit het Klimaatfonds ter beschikking te stellen en deze middelen over te dragen naar het Energiefonds.

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie

Lydia PEETERS