

DE VLAAMSE MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de Mijn VerbouwLening, vermeld in artikel 7.9.2/0/7 e.v. van het voormelde besluit, de Mijn VerbouwBegeleiding, vermeld in artikel 7.9.2/1 van hetzelfde besluit en de sloop- en heropbouwpremie, vermeld in artikel 7.12.1 van hetzelfde besluit
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Vanaf 1 januari 2026 worden de Mijn VerbouwLening en de Mijn VerbouwBegeleiding hervormd. De sloop- en heropbouwpremie wordt vanaf 1 januari 2026 stopgezet.

Mijn VerbouwLening

De hervorming van de Mijn VerbouwLening omvat onder meer de invoering van een extra rentekorting voor de laagste inkomenscategorie en de sociale¹ en geconventioneerde² verhuurders, een afstemming van de toekenningsvoorwaarden op de gewijzigde voorwaarden voor de Mijn VerbouwPremie, alsook een evaluatie van de werken waarvoor de Mijn VerbouwLening kan worden aangegaan.

- 1) **Rentekorting:**
De laagste inkomenscategorie (gebaseerd op de inkomenscategorieën van de Mijn VerbouwPremie) en de sociale en geconventioneerde verhuurders krijgen bovenop de korting van 3%-punt op de wettelijke rentevoet een extra korting van 2%-punt. Inkomenscategorie 3 krijgt een bijkomende korting van 1%-punt. De totale korting op de wettelijke rentevoet bedraagt bijgevolg 3%-punt voor inkomenscategorie 2, 4%-punt voor inkomenscategorie 3 en 5%-punt voor inkomenscategorie 4 en de sociale en geconventioneerde verhuurders, met dien verstande dat de netto rente nooit negatief kan zijn.
- 2) **Afstemming op de Mijn VerbouwPremie:**
Door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2025 werden de toekenningsvoorwaarden voor de Mijn VerbouwPremie gewijzigd. Deze wijzigingen worden nu ook doorgetrokken voor de Mijn VerbouwLening. Enerzijds wordt er een

¹ Verhuur aan een woonmaatschappij conform de voorwaarden vermeld in artikel 5.162/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

² Verhuur conform de voorwaarden, vermeld in artikel 5.162/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. ADVIES NR. 78.396/1 VAN DE AFDELING WETGEVING VAN DE RAAD VAN STATE

Wat betreft de **rechtsgrond** heeft de Raad van State volgende opmerkingen:

- Het invoeren van artikel 7.5.1 van het Energiedecreet als rechtsgrond is slechts gerechtvaardigd voor zover er openbare dienstverplichtingen worden opgelegd aan de leveranciers, de transmissienetbeheerder, de beheerder van het vervoersnet en netbeheerders. Dat is niet het geval voor de steunmaatregelen bedoeld in de artikelen 2, 12 en 14 (oude artikelen 3, 13, en 15) van het ontwerp, aangezien die bepalingen betrekking hebben op steunregelingen die niet via de openbardienstverplichtingen worden gefinancierd.
Van deze opmerking werd akte genomen en de rechtsgrondentabel werd overeenkomstig aangepast.
- Oud artikel 2 van het ontwerp heeft betrekking op de inkomensgrenzen waaronder particulieren in aanmerking komen voor een premie voor nieuwe energiezuinige huishoudtoestellen en een energiescan. De bepalingen die deze premies regelen leggen wel een openbardienstverplichting op aan de distributienetbeheerder. Het wijzigen van voorwaarden die worden gesteld om beroep te kunnen doen op een openbardienstverplichting moet worden gekwalificeerd als het “opleggen van openbardienstverplichtingen” in de zin van artikel 7.5.1, eerste lid, van het Energiedecreet, waarvoor het advies van de Vlaamse Nutsregulator moet worden gevraagd.
Oud artikel 2 werd uit het ontwerpbesluit geschrapt. Dit artikel zal worden opgenomen in een volgend verzamelbesluit.
- Artikel 13 (oud artikel 14) van het ontwerp vindt geen rechtsgrond in artikel 8.3.3 van het Energiedecreet.
De rubriek ‘rechtsgronden’ werd aangepast

Wat betreft de **vormvereisten** heeft de Raad van State volgende opmerking:

Het advies van de Vlaamse Nutsregulator is vereist, minstens voor wat oud artikel 2 van het ontwerpbesluit betreft.

Oud artikel 2 wordt uit het ontwerpbesluit geschrapt, waardoor deze opmerking zonder voorwerp is. Dit artikel zal worden opgenomen in een volgend verzamelbesluit.

Wat betreft de **tekst** heeft de Raad van State volgende opmerkingen:

- Oud artikel 2, 2°: de Raad stelt dat in artikel 2, 2° van het ontwerp verwezen moet worden naar artikel 6.4.1/6/3 tweede en derde lid van het Energiebesluit, in plaats van naar artikel 6.4.1/6/3, tweede lid.
Aangezien artikel 2 uit het ontwerpbesluit werd geschrapt, is deze opmerking zonder voorwerp.
- Artikel 9 (oud artikel 10): de Raad vraagt waarom de zinssnede 'vermeld in artikel 5.189, §2, eerste lid, 1° tot en met 8°' niet gewijzigd wordt naar 'vermeld in artikel 5.189, §2, eerste lid, 1° tot en met 6°'.
Artikel 10 werd overeenkomstig aangepast.
- Artikel 13 (oud artikel 14): De Raad stelt dat, met het oog op een correcte afbakening van de delegatie aan de minister en een beter begrip van de doelstelling van het adviesrapport; de strekking van het adviesrapport nader moet worden omschreven in de tekst van het besluit.

- Artikel 14 (oud artikel 15): De Raad stelt dat uit de tekst niet afdoende blijkt dat ook een vóór 1 januari 2026 verleende, maar aangevochten vergunning, basis kan bieden voor de toekenning van de premie, weliswaar onder het terechte voorbehoud dat die omgevingsvergunning in graad van beroep niet wordt vernietigd. De Raad stelt bovendien dat, gelet op het gelijkheidsbeginsel, ook rekening worden gehouden met gevallen waarin de omgevingsvergunning in eerste aanleg of in administratief beroep vóór 1 januari 2026 wordt geweigerd, maar die alsnog wordt toegekend in het kader van een administratief beroep of naar aanleiding van een juridictioneel beroep.

- Artikel 16 (oud artikel 17): De Raad vraagt hoe het feit dat het ontworpen artikel 7.9.2/0/12, eerste lid, van het Energiebesluit, dat ook al van toepassing is op nieuwe schijven van lopende verbouwelingen die worden aangevraagd vanaf 1 januari 2026, zich verhoudt tot het vertrouwensbeginsel.

////////////////////////////////////

3. WIJZIGINGEN AAN HET ONTWERPBESLUIT

Aan het ontwerpbesluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Rechtsgronden: Artikel 7.5.1 en 8.3.3 van het Energiedecreet werden, naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad van State, geschrapt uit de rubriek 'Rechtsgronden'.
- Oud artikel 2 werd, naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State uit het ontwerp geschrapt. Dit artikel zal worden opgenomen in een volgend verzamelbesluit.
- Artikel 5 (oud artikel 6): de verwijzing naar de categorie van werken "zonneboiler" werd geschrapt. Deze categorie werd door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2025 geschrapt als categorie die in aanmerking komt voor de Mijn VerbouwPremie, maar de verwijzing vanuit de Mijn Verbouwlening werd per vergetelheid niet geschrapt. Met deze aanpassing werd deze vergetelheid rechtgezet.
- Artikel 9 (oud artikel 10): de verwijzing in artikel 7.9.2/0/16, vierde lid, van het Energiebesluit van 19 november 2010 naar artikel 5.189, §2, eerste lid, 1° tot en met 8° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, werd, naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State, vervangen door de verwijzing naar artikel 5.189, §2, eerste lid, 1° tot en met 6° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Artikel 13 (oud artikel 14):
 - o Het vijfde lid van artikel 7.9.3/1, §2, van het Energiebesluit van 19 november 2010 werd vervangen om te verduidelijken dat de verhoging van de vergoeding vermeld in het tweede lid, punt 3°, niet van toepassing is op renovatiebegeleidingen van gebouwen die bestaan uit twee of meer wooneenheden. Verder werd verduidelijkt dat in dit geval de opmaak van een adviesrapport geen voorwaarde is voor de uitbetaling van de vergoeding.
 - o Er werd, naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State, een nieuw lid ingevoegd waarin de inhoud van het adviesrapport wordt geconcretiseerd.
- Artikel 14 (oud artikel 15): De voorwaarde betreffende de datum van de omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen, werd, naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State, verder uitgewerkt. Er wordt verduidelijkt dat aan de voorwaarde niet is voldaan, indien de omgevingsvergunning uiterlijk op 31 december 2025 werd verleend, maar deze later in beroep wordt vernietigd. Er wordt ook verduidelijkt dat aan de voorwaarde wel is voldaan, indien de omgevingsvergunning uiterlijk op 31 december 2025 wordt geweigerd, maar deze later in beroep toch wordt toegekend.
- Artikel 16 (oud artikel 17):
 - o Het tweede lid werd, naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State, geschrapt.
 - o Er werd verduidelijkt dat de lezing van artikel 7.9.2/0/16 van het Energiebesluit van 19 november 2010, zoals van kracht op 31 december 2025, van toepassing blijft op verbouwleningen die voor 1 januari 2026 werden aangevraagd. Dit om te verzekeren dat de Mijn Verbouwpremie die werd verkregen voor investeringen die in aanmerking kwamen voor de premie onder voorgaande regelgeving, nog steeds moet worden aangewend voor de afbetaling van de Mijn Verbouwlening die werd aangegaan voor die investeringen.
 - o Er werd een nieuw lid toegevoegd dat de overgangsregeling voor de verhoging van de vergoeding aan de Energiehuizen voor de renovatiebegeleiding verduidelijkt.

[illegible]

4. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Er werden in het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een budgettaire impact hebben.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Er werden in het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op het personeel van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Er werden in het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na de definitieve goedkeuring moet het besluit in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te geven aan het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de Mijn VerbouwLening, vermeld in artikel 7.9.2/0/7 e.v. van het voormelde besluit, de Mijn VerbouwBegeleiding, vermeld in artikel 7.9.2/1 van hetzelfde besluit en de sloop- en heropbouwpremie, vermeld in artikel 7.12.1 van hetzelfde besluit;
2. de Vlaamse minister bevoegd voor de energie, te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd

Melissa DEPRAETERE

////////////////////////////////////