

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING,

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft:** - **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning**  
- **Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State**

### **1. INHOUDELIJK**

#### **1.1 SITUERING**

Op 20 juli 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een woning (VR 2018 2007 DOC. 0852/2BIS). De Vlaamse Regering gelastte mij advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad en vervolgens van de Raad van State, op voorwaarde dat het advies van de Vlaamse Woonraad geen aanleiding geeft tot wijziging van de door de Vlaamse Regering op 20 juli, jl. goedgekeurde tekst.

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2018-19), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd verkregen op 5 september 2018.

#### **1.2 ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD**

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het voornemen om een geïntegreerd stelsel uit te werken en onderschrijft de keuzes gericht op de bescherming van de lagere inkomensgroep. De Raad stelt echter wel voor dat zou worden nagegaan of een ruimere differentiatie, dan de voorgestelde tweedeling, kan worden bewerkstelligd. Zo zou een voorfinanciering voor de zwakste inkomensgroep kunnen worden overwogen wanneer de renovatie door een intermediaire instantie wordt begeleid. Ook stelt de Raad voor een verruiming van de renovatiepremie tot de private verhuurders te overwegen. Verder stelt de Raad vast dat de huurder niet langer de aanvraag kan doen.

Het systeem van voorfinanciering, zoals voorgesteld door de Vlaamse Woonraad, voor de zwakste inkomensgroep heeft budgettaire implicaties en brengt een hele opvolgingsproblematiek met zich mee. De stellers van het ontwerp delen echter de bekommernis voor de zwakste inkomensgroep met de Vlaamse Woonraad. Net daarom werd er voor deze groep de mogelijkheid tot spreiding van de uitvoering van de werken ingeschreven en wordt een hogere tegemoetkoming verleend aan deze

groep. De bedenking van de Vlaamse Woonraad zal worden meegenomen bij een evaluatie van de huidige regelgeving.

Wat de uitbreiding van de renovatiepremie tot private verhuurders betreft, merken de stellers van het ontwerp op dat dit niet tot de scope van de huidige wijziging behoort. Doelstelling is voor de burger een meer toegankelijke en doorzichtige subsidieregeling te bekomen. Vandaar de optie om de huidige verbeteringspremie te integreren in de renovatiepremie tot één overkoepelende premie. Een mogelijke uitbreiding van de renovatiepremie voor private verhuurders zou belangrijke budgettaire gevolgen hebben. De bedenking van de Vlaamse Woonraad zal worden meegenomen bij een evaluatie van de huidige regelgeving.

Het klopt dat een huurder een aanvraag kan indienen voor een verbeteringspremie of een aanpassingspremie volgens de huidige regelgeving. Zoals vermeld in de nota aan de Vlaamse Regering voor de eerste principiële goedkeuring (VR 2018 2007 DOC. 0852/1BIS), wordt de mogelijkheid voor de huurder om een renovatiepremie aan te vragen niet weerhouden. Naast het feit dat aanvragen door huurders thans nauwelijks voorkomen en dit mogelijk tot misbruiken kan leiden, wordt als voornaamste reden opgeworpen dat de werken waarvoor een renovatiepremie kan worden aangevraagd, werken betreffen die voor rekening van de verhuurder zijn. Dit is naar alle waarschijnlijkheid de reden van none take-up.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de doorgevoerde wijzigingen in de definities.

De Vlaamse Woonraad vraagt aandacht voor een aantal bijzonderheden wat betreft de voorgestelde opdeling van de werken in categorieën. Zo wordt de vraag gesteld of de samenvoeging van de verbeteringswerken onder de categorie technische installaties (met onder meer elektriciteit, sanitair, waterverwarming op gas en CV-installatie) geen nadelige effecten kan hebben in relatie tot het aantal aanvragen en de mogelijkheid tot spreiding. Verder wordt vanuit de praktijk aandacht gevraagd voor de te exclusieve verdeling van de werken in categorieën. Hierbij is het mogelijk dat bepaalde werken uit een categorie voor en na het uitvoeren van werken uit andere categorieën voorkomen (vb. tussen de afbraak en opbouw van muren en de latere bepleistering vinden andere werken plaats zoals buitenschrijnwerk). Tevens worden werken vaak in fasen uitgevoerd (bv. eerst op de bovenverdieping en nadien op het gelijkvloers), terwijl de werken dezelfde categorieën betreffen. Dit bemoeilijkt de samenvoeging in de aanvraag. Anderzijds wordt het als een voordeel ervaren dat de facturen twee jaar oud mogen zijn, dit in tegenstelling tot de huidige termijn van een jaar bij de verbeteringspremie. Dit schept voor de aanvrager meer ruimte om de werken uit te voeren en de aanvraag te organiseren.

De stellers van het ontwerp hebben begrip voor de bekommernissen van de Vlaamse Woonraad. De opdeling in categorieën is er echter gekomen met het oog op een betere spreidingsmogelijkheid voor de aanvrager. Vroeger dienden voor de renovatiepremie alle werken te worden uitgevoerd in een tijdspanne van drie jaar voor de renovatiepremieaanvraag. Voor de verbeteringspremie kan de aanvrager drie aanvragen indienen in een periode van tien jaar en mogen de facturen maximaal een jaar oud zijn. In de huidige renovatiepremie kan een aanvrager twee aanvragen indienen, waarbij de facturen twee jaar oud mogen zijn. Waar de werken voor de huidige verbeteringspremie moeten uitgevoerd worden binnen maximaal drie jaar (drie aanvragen, facturen mogen maximaal één jaar oud zijn), kunnen de werken voor de renovatiepremie uitgevoerd worden in een tijdspanne van vier jaar (twee aanvragen en facturen mogen maximaal twee jaar oud zijn). De opdeling in categorieën is gebeurd rekening houdende met een logische opdeling van de werken. Dezelfde logica werd gehanteerd bij de onderverdeling van de verbeteringswerken in categorieën. Bovendien werd voorafgaand de opdeling onderzocht hoe en in welke combinaties de huidige verbeteringsaanvragen gebeuren opdat de aanvragers zo min mogelijk nadeel zouden ondervinden van deze opdeling. Voor de lagere inkomensgroep wordt tevens voorzien in de mogelijkheid om alle categorieën samen aan te vragen.

De Vlaamse Woonraad treedt het principe van de gespreide aanvragen voor de lagere inkomenscategorieën bij, maar vraagt de mogelijkheid van meer dan twee aanvragen te willen nagaan.

Deze mogelijkheid werd bij de totstandkoming van de regelgeving overwogen. Hierbij dient echter rekening te worden gehouden met het feit dat het inkomen van de aanvragers kan fluctueren over de jaren heen zodat zij bij een eerste aanvraag in de lagere inkomensgroep zouden vallen, en bij een tweede aanvraag mogelijk in de hogere inkomensgroep zouden vallen en omgekeerd. De stellers van het ontwerp hebben een duidelijke keuze gemaakt voor een vereenvoudiging van de regelgeving, waarbij de verbeteringspremie volledig wordt geïntegreerd in de renovatiepremie. Beide inkomensgroepen kunnen twee aanvragen indienen. Wel wordt voor de lagere inkomensgroep de mogelijkheid tot spreiding in de tijd behouden en wordt hen een hogere premie gegeven en mogen de facturen voortaan twee jaar oud zijn in plaats van een jaar oud. Uit analyse van de aanvragen voor een verbeteringspremie blijkt dat slechts 15,5% minstens twee aanvragen indient en slechts 2% drie aanvragen indient.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft het onderscheid dat wordt gemaakt tussen de betoelaging voor de hogere inkomensgroep en de lagere inkomensgroep.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de overgangsregeling en de cumulregeling, maar merkt op dat de cumulregeling niet geregeld is voor alle categorieën van aanvragers.

De opmerking van de Vlaamse Woonraad over de cumulregeling is terecht. Ingevolge een vergetelheid werd enkel een cumulregeling ingeschreven voor de bewoner en niet voor de verhuurder. In het bijgevoegde ontwerpbesluit wordt artikel 9 aangevuld met een cumulbepaling voor de verhuurder.

### **1.3 WETGEVINGSTECHNISCHE WIJZIGINGEN**

Hierna volgt een oplisting van enkele wetgevingstechnische aanpassingen die in de ontwerptekst werden aangebracht:

- De definitie van “inkomen” wordt vereenvoudigd om de tekst minder zwaar te maken. De definitie wordt beperkt tot de eigenlijke definitie van inkomen met name de som van de inkomsten die worden opgeteld om het inkomen te bepalen. Er wordt echter niet langer vermeld wiens inkomsten in rekening worden gebracht. Dit wordt vermeld in artikel 3, eerste lid. Ingevolge deze toevoeging van een eerste lid in artikel 3 worden een aantal kruisverwijzingen aangepast in het nieuwe artikel 3, vierde, vijfde en zesde lid en in artikel 6, §2, §3 en art. 8, §1, tweede lid, 2°;
- Artikel 4 wordt opgesplitst in twee leden. Op deze wijze is het duidelijker wie wel en wie niet aan de eigendomsvoorwaarde dient te voldoen;
- In artikel 7, tweede lid worden de woorden “over de n” verwijderd, die geen betekenis hebben;
- In artikel 8, §1, punt 3° wordt de zinsnede “of de datum van ondertekening van de huurovereenkomst” verwijderd. De werken mogen in het geval een verhuurder de aanvraag indient, ook dateren van voor het afsluiten van de huurovereenkomst;
- In artikel 9, tweede lid worden de woorden “voor die categorie” opgeheven, die er verkeerdelijk stonden. Aanvragers die reeds een aanvraag hebben gedaan onder de renovatiepremie van 30 oktober 2015, kunnen gedurende tien jaar geen aanvraag indienen onder de nieuwe regelgeving. Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot

instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning, blijft gelden voor de tweede aanvragen van de aanvragers die nog maar één aanvraag hebben gedaan onder het voormelde besluit;

- In artikel 9, laatst lid, worden de woorden “of het gedeelte van facturen” toegevoegd. Dit lid bepaalt dat facturen die in aanmerking genomen zijn voor de berekening van de aanpassingspremie niet meer in aanmerking kunnen komen voor een renovatiepremie. Het kan echter zijn dat slechts een gedeelte van de voorgelegde factuur in aanmerking is genomen voor een aanpassingspremie. Voor het gedeelte van de factuur waarvoor geen aanpassingspremie werd bekomen, moet het wel mogelijk blijven een renovatiepremie aan te vragen.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

De budgettaire uitgangspunten die de basis vormen vormden voor de eerste principiële beslissing blijven ongewijzigd.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Het uitgangspunt dat het voorliggende ontwerpbesluit geen weerslag heeft op het personeelsbestand of het personeelsbudget van de Vlaamse Overheid blijft ongewijzigd.

## **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloeden.

## **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/304 van 29 juni 2018.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met 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 Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth Homans

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering of voorontwerp van decreet
- het advies van de Vlaamse Woonraad