

ingediend op **1230** (2021-2022) – Nr. 2
27 april 2022 (2021-2022)

Verslag

namens de Verenigde Commissies voor Leefmilieu,
Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie
en voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Stijn De Roo

over het voorstel van decreet

van Andries Gryffroy, Robrecht Bothuyne, Mercedes Van Volcem,
Inez De Coninck, Joke Schauvliege en Wilfried Vandaele

tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009
en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,
wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft

Documenten in het dossier:
1230 (2021-2022) – Nr. 1: Voorstel van decreet

verzendcode: LEE
WON

Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie:

Voorzitter: Gwenny De Vroe.

Vaste leden:

Piet De Bruyn, Inez De Coninck, Andries Gryffroy, Freya Perdaens, Wilfried Vandaele;
Bart Claes, Leo Pieters, Sam Van Rooy;
Stijn De Roo, Tinne Rombouts;
Steven Coenegrachts, Gwenny De Vroe;
Staf Aerts, Mieke Schauvliege;
Bruno Tobback.

Plaatsvervangers:

Annick De Ridder, Marius Meremans, Joris Nachtergaele, Axel Ronse, Nadia Sminate;
Carmen Ryheul, Stefaan Sintobin, Wim Verheyden;
Robrecht Bothuyne, Brecht Warnez;
Bart Tommelein, Bart Van Hulle;
Johan Danen, Chris Steenwegen;
Hannes Anaf.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneekhout;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1.	Toelichting	4
1.1.	Toelichting door Andries Gryffroy	4
1.2.	Toelichting door Mercedes Van Volcem	5
1.3.	Toelichting door Robrecht Bothuyne	5
2.	Algemene bespreking	5
2.1.	Opmerkingen van Adeline Blancquaert	5
2.2.	Vragen en opmerkingen van Bruno Tobback	5
2.3.	Repliek van Andries Gryffroy	6
2.4.	Repliek van Robrecht Bothuyne	7
2.5.	Reactie van Adeline Blancquaert	7
2.6.	Reactie van Bruno Tobback	7
2.7.	Slotrepliek van Andries Gryffroy	8
2.8.	Slotrepliek van Mercedes Van Volcem	8
3.	Artikelsgewijze bespreking en stemming	8
4.	Stemming over het gehele voorstel van decreet	8

De Verenigde Commissies voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie en voor Wonen en Onroerend Erfgoed bespraken op 27 april 2022 het voorstel van decreet van Andries Gryffroy, Robrecht Bothuyne, Mercedes Van Volcem, Inez De Coninck, Joke Schauvliege en Wilfried Vandaele tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft.

Op 20 oktober 2021 werd al het ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie *Parl.St. Vl.Parl. 2020-21, nr. 915/1-5*) behandeld in die verenigde commissies. Dat ontwerp van decreet betreffende het uniek loket renovatie- en energiepemie (de Mijn VerbouwPremie) werd aangenomen door de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement op 17 november 2021.

Bijgevolg verwees het Uitgebreid Bureau van het Vlaams Parlement op 19 april 2022 het voorliggende voorstel van decreet, dat strekt tot de introductie van een geïntegreerde lening (de Mijn VerbouwLening), eveneens naar de verenigde commissies. Het behandelt immers zowel aspecten van het beleidsveld Energie als van het beleidsveld Wonen, aangezien het gelijktijdig het Energiedecreet en de Vlaamse Codex Wonen aanpast met het oog op de afstemming van de in beide beleidsvelden bestaande instrumenten ter bevordering van investeringen om zowel het rationeel energieverbruik als de woningkwaliteit te bevorderen. Daarnaast wordt de decretale basis voor de verbouwenning gecreëerd voor zowel eigenaarsbewoners, als stimulans om over te gaan tot renovatie, verbetering of aanpassing van hun woning, als voor eigenaars-verhuurders, om tegemoet te komen aan de uitdagingen op de private huurmarkt inzake betaalbaarheid en het behalen van de minimale woningkwaliteit.

Het voorstel van decreet werd aangenomen door de verenigde commissies.

1. Toelichting

1.1. Toelichting door Andries Gryffroy

Andries Gryffroy verduidelijkt dat met dit voorstel van decreet Mijn VerbouwLening in het leven wordt geroepen naar analogie met Mijn VerbouwPremie, wat een samenvoeging was van de inkomensgebonden renovatiepremie van Wonen-Vlaanderen voor vier grote groepen renovatiewerken en een dertigtal energiepemies van Fluvius. Mijn VerbouwLening vormt de huidige renteloze energielening tot maximum 15.000 euro voor een periode van maximum tien jaar om en vergroot daarmee de reikwijdte ervan. Vanaf 1 juli 2022 wordt Mijn VerbouwLening aangevuld met de ondersteuningsmogelijkheden voor woningkwaliteit. Het voorstel van decreet schept de rechtsgrond om leningen toe te kennen ter ondersteuning van investeringen in het kader van de bevordering van rationeel energiegebruik en woningkwaliteit.

In de praktijk worden het leningsbedrag en de looptijd per wooneenheid uitgebreid tot maximum 50.000 euro en maximum 25 jaar. Het behalen van een minimaal energieprestatieniveau en/of het voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten kunnen beweegredenen zijn om een dergelijke lening aan te vragen. Dat staat los van de renovatieverplichting na aankoop, waarvoor men rentesubsidies kan krijgen.

Mijn VerbouwLening past in het bredere beleidsproces, inclusief de afstemming met Mijn VerbouwPremie, waarbij richting 2023 de conceptuele invulling van Mijn VerbouwLoket vorm zal krijgen, met het oog op de integratie van de woon- en energieloketten. Mijn VerbouwLening zal aangevraagd kunnen worden via de energiehuizen.

1.2. Toelichting door Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem vindt het een goede zaak dat er in een rechtsgrond wordt voorzien om leningen toe te kennen ter ondersteuning van investeringen in het kader van de bevordering van rationeel energiegebruik en woningkwaliteit. Het voorstel van decreet verruimt de taakstelling van de energiehuizen: naast de dienstverlening op het vlak van energie kunnen ze ook dienstverlening op het vlak van woningkwaliteit aanbieden.

Met het voorstel van decreet wordt een stap vooruit gezet op het vlak van energiekosten. De komende dertig jaar moeten heel wat woningen gerenoveerd worden en het is dan ook belangrijk om in de rechtsgrond daartoe te voorzien.

1.3. Toelichting door Robrecht Bothuyne

Robrecht Bothuyne zegt dat CD&V dit voorstel van decreet zal steunen, dat stoelt op een conceptnota die in 2018 in dit parlement werd ingediend en waarin zowel de integratie van premies, als de financiering en het voorzien in renovatiecoaches werden voorgesteld. Deze meerderheid en deze regering rollen dit plan stapsgewijs uit.

Naast het feit dat woonkwaliteit en energierenovatie geïntegreerd worden in één financierings- en ondersteuningsinstrument worden hiermee ook verhuurders bereikt en kunnen stappen vooruit worden gezet op de huurmarkt inzake renovatie van woningen.

In de uitvoeringsbesluiten zal rekening gehouden moeten worden met de nieuwe realiteit op de woonrenovatiemarkt en zullen de gestegen grondstofprijzen en loonkosten vertaald moeten worden in voldoende hoge maxima zodat de financiering toereikend is. Gecombineerd met lange afbetalingstermijnen moet dat haalbaar en betaalbaar zijn voor zoveel mogelijk mensen.

2. Algemene bespreking

2.1. Opmerkingen van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert vindt het voorzien in een rechtsgrond en de verruiming van de taken van energiehuizen een goede zaak, maar artikel 10 van het voorstel van decreet vraagt meer terughoudendheid. Dat artikel bepaalt dat de Vlaamse Regering aan een verhuurder een verbouwen kan toekennen, maar in ruil kan bepalen wat de maximale huurprijs van de woning en de minimale termijn van verhuring mogen zijn. Daarnaast kunnen er ook voorwaarden aan de huurder en de verhuurder worden opgelegd. Vlaams Belang vindt dat contraproductief. De bedoeling moet zijn om zoveel mogelijk eigenaars de woonkwaliteit te laten verbeteren, maar te veel regels en voorwaarden opleggen, kan afstotend werken, waardoor er minder gebruik van zal worden gemaakt. Om die reden zal haar fractie op dit artikel tegenstemmen en zich op het geheel onthouden.

2.2. Vragen en opmerkingen van Bruno Tobbacq

Bruno Tobbacq vindt dat in het voorstel van decreet een aantal goede intenties zitten, zoals verhuurders die een beroep kunnen doen op dit soort middelen en het ter beschikking stellen van verbouwen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Dat zijn prioritaire doelgroepen die vaak problemen ondervinden om dergelijke investeringen te financieren. Niettemin zitten er heel weinig engagementen en garanties in.

Dit voorstel van decreet komt neer op het verschuiven van bestaande middelen en instrumenten, waarmee de indruk wordt gewekt van beweging maar waarmee weinig vooruitgang wordt gecreëerd. De curve van de renovatiegraad in Vlaanderen blijft vlak, terwijl er een versnelling nodig is. Alle inspanningen tot nu toe hebben niet veel in beweging gezet.

Het is niet duidelijk of met dit voorstel van decreet niet meer middelen zullen gaan naar woningen die sowieso gerenoveerd zouden worden en naar gezinnen die sowieso over de nodige middelen beschikken, veeleer dan naar categorieën die achterop blijven hinken. Het risico bestaat zelfs dat er meer middelen zullen gaan naar totale renovaties, die zeer duur zijn, dan naar het stimuleren van renovatie van woningen waar dringend stappen nodig zijn, maar de eigenaars financieel vastzitten.

Welke woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden worden er bedoeld in artikel 9 en 10? Kan die doelgroep duidelijker omschreven worden? De verbouwen 'kan' uitgebreid worden naar verhuurders. Waarom gebeurt dat niet meteen, gekoppeld aan de voorwaarden van verhuren aan een maximale huurprijs? Waarom is dat geen duidelijk engagement met duidelijke criteria?

Bruno Tobbac vindt de verbouwen een werf op zich, want noch over inkomensgrenzen, noch over leningsbedragen, noch over looptijden, noch over rentevoeten, noch over criteria voor verhuurders wordt duidelijkheid gecreëerd, noch in het voorstel van decreet, noch in de toelichting. Het ziet er mooi uit, maar doet niet veel.

2.3. Repliek van Andries Gryffroy

Andries Gryffroy wijst erop dat het woordje 'kan' tweemaal voorkomt in artikel 10, niet meer. De eerste doelstelling van dit voorstel van decreet is om zaken eenvoudiger en transparanter te maken. Mensen moeten nu bij twee diensten aankloppen om de woonkwaliteit te verbeteren. Voor de vervanging van ramen bijvoorbeeld, wordt het glas gesubsidieerd door Fluvius en kan het raamwerk, afhankelijk van het inkomen, ondersteund worden via Wonen-Vlaanderen. Er is de energielening, maar er is geen lening om de woonkwaliteit te verbeteren, waardoor de energielening geüpgraded wordt naar een lening die ook de woonkwaliteit kan verbeteren, en dat wordt dus Mijn Verbouwen.

Het vraagt indirect niet zo veel middelen omdat het gaat over leningen die terugbetaald worden. Het risico bestaat dat er misschien een wiel afloopt, maar procentueel is het aantal mensen dat de lening niet kan terugbetalen minimaal. Voorlopig wordt een maximum van 50.000 euro vooropgesteld, maar dat bedrag staat niet in het voorstel van decreet. Als het op een bepaald moment opgetrokken moet worden, als gevolg van inflatie bijvoorbeeld, dan moet dat kunnen via een besluit van de Vlaamse Regering, wat sneller is dan een aanpassing van een voorstel van decreet. Dit voorstel schept een kader en de invulling van de bedragen en de rentevoeten zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren, zoals dat ook gebeurt met alle andere leningen en subsidies.

Het is de bedoeling dat een verhuurder ook de lening kan aangaan. De N-VA is geen partij die houdt van allerlei regeltjes, maar het zou straf zijn dat een verhuurder een beroep zou kunnen doen op een lening die geborgd wordt door de overheid, maar dan achteraf de huurprijs mateloos zou kunnen opdrijven. De overheid heeft dan ook het recht om daar een aantal voorwaarden aan te koppelen.

2.4. Repliek van Robrecht Bothuyne

Dat de renovatiegraad te laag is, is voor *Robrecht Bothuyne* net de reden waarom er nu een grote hervorming gebeurt. Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening, alsook de ontzorging via de renovatiecoaches die zullen worden aangesteld, zullen hopelijk vanaf 2023 effect ressorderen, namelijk een hogere renovatiegraad en een betere energieprestatie van woningen, ook op de huurmarkt. Daarom is de opening in het voorstel van decreet belangrijk.

Het is ook logisch om te werken met besluiten van de Vlaamse Regering omdat er ingespeeld moet kunnen worden op de realiteit van de woning- en bouwmarkt, die nogal snel kan evolueren. De voorbije weken en maanden werd duidelijk dat de prijzen en de beschikbaarheid van aannemers en grondstoffen kunnen fluctueren en het instrumentarium moet daarop kunnen inspelen. Het is uiteraard de bedoeling om wat in het voorstel van decreet wordt aangekondigd, te laten volgen door besluiten van de Vlaamse Regering.

2.5. Reactie van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert begrijpt dat er bepaalde voorwaarden vastgelegd moeten worden, maar ze kan zich niet vinden in de manier waarop. Ze heeft schrik dat het contraproductief kan werken. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk eigenaars de woonkwaliteit te laten verbeteren. Als er dan te veel regels en voorwaarden worden opgelegd, bestaat het risico dat dit afstotend werkt.

2.6. Reactie van Bruno Tobback

Bruno Tobback is niet veel wijzer geworden door de extra uitleg. Hij begrijpt dat er ruimte gelaten wordt voor toekomstige aanpassingen door de regering, maar dat legt de vaagheid niet uit. Ook vandaag is er een realiteit, ook vandaag zijn er prijzen, ook vandaag zijn er budgetten en middelen die verschoven worden. Er zou duidelijkheid gegeven kunnen worden over wat er vandaag en morgen mee zal gebeuren.

Uit de uitleg van *Andries Gryffroy* begrijpt hij dat er een gebrek is aan prioriteitstelling in dit voorstel van decreet. Het is de bedoeling om met voorrang te investeren in energiebesparingen, wat ook een vorm van wooncomfort is, maar hier worden middelen in één pot gegooid die voor andere dingen dan energierenovaties en energiebesparingen kunnen worden gebruikt. Daarmee wordt een deel van het budget afgeleid naar minder prioritaire en minder problematische zaken, en dat is eigenaardig in deze tijd. De middelen worden niet gefocust, maar verdund, terwijl er een achterstand is op het vlak van energetische renovaties. De middelen worden verschoven, maar vooruitgang boeken vereist dat duidelijk is welke richting men wil uitgaan en daarin schiet het voorstel van decreet tekort. Het is een algemeen instrument zonder duidelijke criteria.

Hij is het ermee eens dat de overheid geen investeringen van verhuurders moet financieren die dan achteraf de kost nog eens doorrekenen aan de huurders, maar in de tekst had dan het woordje 'zal' of 'moet' moeten staan in plaats van dat de overheid voorwaarden 'kan' opleggen. Het scenario dat *Andries Gryffroy* heeft beschreven, blijft op deze manier perfect mogelijk.

Vooruit zal zich onthouden bij de stemming over dit voorstel van decreet.

2.7. Slotreplik van Andries Gryffroy

Andries Gryffroy verduidelijkt dat de energielening bedoeld was voor puur energetische werken tot 15.000 euro. In de praktijk bleek heel vaak dat wie bijvoorbeeld isolatie onder zijn dak wilde plaatsen, geconfronteerd werd met bijkomende constructiewerken, maar het was niet mogelijk om die op te nemen in de energielening zodat de isolatiewerken dan ook niet werden gedaan. Dat kan nu wel met de verbouwen. Dat zal verlopen via PMV/z (het label voor financiële oplossingen voor zelfstandige ondernemers, starters en kmo's van de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen) en het gaat om een lening die terugbetaald zal worden.

2.8. Slotreplik van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem zegt dat er altijd kritiek kan worden gegeven, maar men moet het ook kunnen toegeven wanneer er dingen verbeteren. Bruno Tobback kan toch niet ontkennen dat het positief is dat de woonkosten zullen verminderen. De budgetten zijn voorzien in de begroting. Het zal vooral een uitdaging zijn dat de budgetten worden opgenomen en daartoe moet er worden gesensibiliseerd.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Er werden geen amendementen ingediend en er worden geen opmerkingen meer gemaakt bij de artikelen.

Artikel 1 tot en met 9

Artikel 1 tot en met 9 worden aangenomen met 16 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 10

Artikel 10 wordt aangenomen met 15 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 11

Artikel 11 wordt aangenomen met 16 stemmen bij 1 onthouding.

4. Stemming over het gehele voorstel van decreet

Het voorstel van decreet van Andries Gryffroy, Robrecht Bothuyne, Mercedes Van Volcem, Inez De Coninck, Joke Schauvliege en Wilfried Vandaele tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft, wordt ten slotte aangenomen met 16 stemmen bij 2 onthoudingen.

Gwenny DE VROE,
voorzitter

Stijn DE ROO,
verslaggever