Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- **Voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de Mijn Verbouwbegeleiding, het woningkwaliteitsadvies en de Vlaamse Aanpassingspremie**
- **Tweede principiële goedkeuring**

Samenvatting

In dit besluit wordt uitvoering gegeven aan het woningkwaliteitsadvies en de renovatiebegeleiding opgenomen in het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op vrijdag 13 maart 2026 (VR 2026 1303 DOC. 0245). Met deze ondersteunende maatregelen worden verhuurders gestimuleerd om al vóór de invoering van het verplicht conformiteitsattest in de volgende legislatuur, de nodige renovatiewerken uit te voeren. Tegelijk wordt er voldoende capaciteit opgebouwd om woningcontroles uit te voeren in de periode voorafgaand aan de invoering van het verplicht conformiteitsattest bij verhuur.

Met het besluit van 4 februari 2022 besliste de Vlaamse Regering tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies. Deze oprichting had tot doelstelling zoveel mogelijk premies die gericht zijn op energiebesparing, kwaliteitsverbetering en aanpassing van de woning in één loket te bundelen wat de klantvriendelijkheid en de transparantie bevordert. De Mijnverbouwpremie werd reeds ondergebracht in het unieke loket. Met dit voorontwerp van besluit wordt ook de Vlaamse aanpassingspremie ondergebracht in het unieke loket.

Tot slot wordt een juridisch-technische aanpassing gedaan aan het ministerieel besluit van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2026-139 werd op 23 april 2026 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 20 april verkregen. Na een vraag tot herziening, overeenkomstig artikel 53 BVCO, werd het gunstig advies van de Inspectie van Financiën verkregen op 29 april 2026.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 27 mei 2026.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd op 29 mei 2026 (VR 2026 2905 DOC. 0534-1, VR 2026 2905 DOC. 0534-2).

Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC):

Het advies van de VTC met nummer 2026/061 werd uitgebracht op 9 juni 2026. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen biedt wat de bescherming van persoonsgegevens van betrokkenen betreft, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de volgende opmerkingen:

1. De rechtvaardigingsgrond toevoegen aan het ontwerp of de nota

Zoals de VTC opmerkt, gebeurt de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het woningkwaliteitsadvies en de renovatiebegeleiding op basis van de rechtvaardigingsgrond “taak van algemeen belang”, zoals vermeld in artikel 6, lid 1, e) AVG. De verwerking is noodzakelijk om het woningkwaliteitsadvies te kunnen aanvragen, behandelen en afleveren en om, indien van toepassing, renovatiebegeleiding te kunnen opstarten. Deze maatregelen zijn erop gericht verhuurders te ondersteunen bij het verbeteren van de woningkwaliteit en de energetische prestaties van private huurwoningen, met het oog op de toekomstige invoering van het verplicht conformiteitsattest. Daarmee dragen zij bij aan de verwezenlijking van het grondrecht op wonen en aan de bescherming van de woningkwaliteit op de private huurmarkt.
Ook voor de Vlaamse aanpassingspremie gebeurt de verwerking van persoonsgegevens op basis van artikel 6, lid 1, e) AVG. De verwerking is noodzakelijk om aanvragen voor de Vlaamse aanpassingspremie te kunnen ontvangen, behandelen, beoordelen en uitbetalen via het unieke loket. De aanpassingspremie heeft tot doel ouderen te ondersteunen bij het aanpassen van hun woning aan hun fysieke noden, zodat zij langer zelfstandig en kwaliteitsvol in hun woning kunnen blijven wonen. Daarmee draagt ook deze maatregel bij aan de verwezenlijking van het grondrecht op wonen en aan de ondersteuning van woonzekerheid en woningkwaliteit voor kwetsbare doelgroepen.

2. De verwerkingsverantwoordelijke uitdrukkelijk opnemen in het ontwerp;
De VTC beveelt aan om de verwerkingsverantwoordelijke uitdrukkelijk op te nemen in het ontwerp, omdat het besluit tot oprichting van het uniek loket niet bepaalt wie optreedt als verwerkingsverantwoordelijke. Het klopt dat de verwerkingsverantwoordelijke niet is vermeld in het besluit tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het besluit Vlaamse

Codex Wonen van 2021. De verwerkingsverantwoordelijke is echter opgenomen op decretaal niveau, in artikel 5.75/1, §3, achtste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3. De gegevensbeschermingseffectenbeoordeling uitvoeren.
De VTC beveelt aan om een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling uit te voeren. Deze aanbeveling wordt gevolgd. Voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het woningkwaliteitsadvies, de renovatiebegeleiding en de Vlaamse aanpassingspremie werd reeds nagegaan of een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling vereist is. Uit deze toets blijkt dat een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling noodzakelijk is, vóór de betrokken verwerkingen operationeel worden opgestart. Daarbij zullen de aard, de omvang, de context en de doeleinden van de verwerkingen, alsook de risico's voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen, worden beoordeeld en zullen waar nodig bijkomende passende maatregelen worden genomen.

Aanpassingen aan het voorontwerp van besluit:
Om in aanmerking te komen voor het woningkwaliteitsadvies mag de woning op de aanvraagdatum niet het voorwerp zijn van een lopende procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Aangezien het woningkwaliteitsadvies een proactieve, sensibiliserende maatregel is en geen onderdeel uitmaakt van de administratieve handhaving, mag de woning op dat moment evenmin het voorwerp zijn van een waarschuwingsprocedure. Deze verduidelijking werd toegevoegd aan artikel 5 van het voorontwerp van besluit.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat het conformiteitsattest voor de betreffende woning nog niet verplicht mag zijn op grond van een gemeentelijke verordening. Het woningkwaliteitsadvies en de renovatiebegeleiding zijn immers bedoeld om verhuurders ertoe aan te zetten de conformiteit van hun woning tijdig na te gaan en, waar nodig, de vereiste werken uit te voeren vóór een verplicht conformiteitsattest van toepassing wordt. Ook deze voorwaarde werd opgenomen in artikel 5 van het voorontwerp van besluit.

Verder wordt bepaald dat de Mijn VerbouwBegeleiding moet worden aangevraagd binnen één jaar na de verzenddatum van het woningkwaliteitsadvies. Die termijn laat de energiehuizen toe de verwachte aanvraaglast beter in te schatten en stimuleert verhuurders om vastgestelde gebreken tijdig te verhelpen.

Tot slot wordt ook nog een wijziging aangebracht aan de Vlaamse aanpassingspremie. De definitie van bewoner wordt aangepast. In de praktijk komt het geregeld voor dat een kind, als aanvrager en naakte eigenaar, intrekt bij een ouder die 65-plusser en vruchtgebruiker is, en dat de woning wordt aangepast aan de noden van die ouder. De facturen staan dan op naam van het kind, dat ook de aanvraag indient. Op deze manier wordt de 65-plusser tevens ontlast van het indienen van de aanvraag. Volgens de huidige definitie moet de bewoner de premiewoning bewonen *op grond van* een zakelijk recht of een huurovereenkomst. Hoewel naakte eigendom een zakelijk recht is, verleent het op zich geen recht om de woning te bewonen. Dergelijke aanvragen moesten daarom worden geweigerd. Om dit te verhelpen wordt nu bepaald dat de bewoner een meerderjarige particulier is die de premiewoning volgens het bevolkingsregister als hoofdverblijfplaats bewoont en die ofwel een zakelijk recht heeft over de premiewoning, ofwel de premiewoning bewoont op grond van een huurovereenkomst met een duur van meer dan drie jaar.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Woningkwaliteitsadvies en renovatiebegeleiding voor verhuurders

Het Grote Woononderzoek en de Woonsurveys toonden aan dat een groot aandeel woningen nog steeds niet conform is en dat aan de onderkant van de huurmarkt een (hardnekkig) probleem van slechte woningen blijft bestaan. Ook op energetisch vlak zet de huurmarkt relatief slechte resultaten neer. Achterliggend speelt dat kwetsbare bewoners voor betere woningen moeten concurreren met anderen die in een sterkere financiële positie staan en die een hogere prijs kunnen betalen. Tegelijkertijd heeft elk huishouden een dak boven het hoofd nodig. Kwetsbare huishoudens komen daardoor vaker terecht in woningen van mindere kwaliteit..

Een belangrijke oorzaak is dat de detectie van woningkwaliteitsproblemen nog vaak beperkt blijft tot situaties waarin er een melding gebeurt. Er wordt veelal gerekend op de bewoner zelf om kwaliteitsproblemen te melden, wat zeker voor kwetsbare mensen, met weinig alternatieven op de woonmarkt, niet evident is. Voor deze groep speelt dat er drempels bestaan om effectief een melding te doen. Naast algemene drempels (zoals vertrouwen in de overheid) bestaat het risico dat de woning als gevolg van de melding onbewoonbaar wordt verklaard, wat het begin kan betekenen van een (moeilijke) zoektocht naar een nieuwe woonst. Actoren op het terrein signaleren dat bewoners, net omdat ze in een precaire woonsituatie verzeild dreigen te geraken, gewoonweg geen melding doen. Een benadering die leunt op meldingen wordt om die reden al ruime tijd als dé achilleshiel van de woningkwaliteitsbewaking bestempeld. Aan dit knelpunt komt een proactieve benadering – in het bijzonder voor de meest prioritaire doelgroep – tegemoet.

In ongeveer één op de drie gemeenten is het conformiteitsattest al verplicht, maar vaak gebeurt dat niet voor de volledige huurmarkt. Er worden bijvoorbeeld uitzonderingen gemaakt op basis van de ouderdom van de huurwoning, geografische ligging en/of het feit dat er, sinds de verplichting, nog geen nieuwe inhuurname heeft plaatsgevonden. Het resultaat is dat op vandaag 17% van de Vlaamse huurwoningen over een geldig conformiteitsattest beschikt. Daarom zal in de loop van de volgende legislatuur de stap gezet worden naar een verplicht conformiteitsattest voor de gehele huurmarkt. De invoering daarvan zal gefaseerd verlopen.

De voornaamste uitdagingen bij verdere opschaling van het vrijwillig aanvragen van conformiteits-onderzoeken zijn (1) het beheersen van de werklast voor de lokale besturen en (2) het betaalbaar houden van het afleveren van een conformiteitsattest voor lokale besturen.

Het doel van deze flankerende beleidsmaatregelen is in de eerste plaats om de randvoorwaarden te creëren (zoals capaciteit en draagvlak) om een algemeen verplicht conformiteitsattest in te voeren in de loop van de volgende legislatuur. Het gaat met andere woorden om een voorfase voor een toekomstige verplichting, waarbij enerzijds wordt ingezet op woningkwaliteitsadvies en anderzijds op renovatiebegeleiding aan eigenaar-verhuurders. Een algemeen verplicht conformiteitsattest zal in een latere fase garanderen dat de volledige Vlaamse huursector voldoet aan de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Een algemene uitrol van het conformiteitsattest via een verplichtend kader brengt een aantal uitdagingen en opportuniteiten met zich mee, waar we via het flankerend beleid op inspelen:

- Woningkwaliteitsadvies

Een algemene uitrol van het conformiteitsattest zal de vraag naar conformiteitsonderzoeken sterk doen stijgen. De capaciteitsgroei die daarvoor nodig is, kan niet louter worden opgevangen door woningcontroleurs in dienst van de Vlaamse overheid of van lokale besturen (of een

intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS)). Er zal ook bij geaccrediteerde keuringsinstellingen capaciteit moeten worden opgebouwd.

Een eerste doelstelling van het flankerend beleid is dan ook om de capaciteit aan erkende woningcontroleurs te doen toenemen, zodat op termijn de randvoorwaarde van controlecapaciteit wordt ingevuld om een verplicht conformiteitsattest te kunnen invoeren. Via het flankerend beleid willen we verhuurders overtuigen om een woningkwaliteitsadvies aan te vragen. De Vlaamse overheid ondersteunt de uitvoering van het woningkwaliteitsadvies financieel.

Naast het verhogen van de controlecapaciteit speelt het woningkwaliteitsadvies ook in op de wens om de informatieverstrekking en sensibilisering van eigenaar-verhuurders te versterken. Een woningkwaliteitsadvies betekent namelijk concreet dat een woningcontroleur langskomt in de woning en aanduidt welke gebreken er eventueel moeten worden verholpen om een conformiteitsattest te verkrijgen. De eigenaar krijgt in feite een advies op maat om hem beter in staat te stellen aan de gestelde normen te voldoen. De overheid speelt op haar beurt een coachende rol en geeft positieve prikkels. Bij het contact met de controleur kan de eigenaar eventueel ook vragen stellen of kan er informatie worden meegegeven om het belang van de normen te duiden. Dit alles versterkt de legitimiteit van de normen en verhoogt de nalevingsgraad.
De setting is bovendien ideaal: bestuurskundige literatuur stelt vast dat sensibilisering vooral effectief is wanneer er nadien een dwingende aanpak kan volgen. Dit is hier het geval. Door de link met de minimale woningkwaliteitsnormen en de geplande invoering van het verplicht conformiteitsattest, weten eigenaars dat zij er alle belang bij hebben om mee te werken. Anders zullen zij in de toekomst alsnog worden verplicht om te renoveren.

Tot slot is er het perspectief van de gemeenten. Zij geven op vandaag aan dat de invoering van een verplicht conformiteitsattest erg arbeidsintensief is. Het gaat daarbij niet alleen om de uitvoering van de conformiteitsonderzoeken, maar ook om het eventuele natraject als blijkt dat de woning niet conform is (procedure O/O, herhuisvesting, enzovoort). Dit flankerend beleid met woningkwaliteitsadviezen en renovatiebegeleiding, speelt hierop in en houdt een voortraject in, waarbij het de ambitie is dat een substantieel deel van de private huurwoningen al over een conformiteitsattest beschikt vóór er een verplichting wordt ingevoerd. Daardoor wordt de werklast beter gespreid in de tijd.

- Renovatiebegeleiding

Uit een deel van de woningkwaliteitsadviezen zal blijken dat de woning niet voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten of aan de minimale energielabelplicht die in 2030 in werking treedt. Door het adviserend onderzoek is de eigenaar hierover geïnformeerd. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt echter dat een gebrek aan kennis en technische knowhow de renovatiegraad afremt. Ook is er het gevaar dat de verhuurder de woning verkoopt, waardoor deze woningen mogelijk van de huurmarkt verdwijnen.

In literatuur en door stakeholders wordt sterk benadrukt dat de private verhuurder begeleid moet worden om kennisdrempels weg te werken en perverse effecten op het aanbod tegen te gaan. Schaarste in het huurwoningaanbod treft namelijk vooral lage inkomensgroepen, aangezien iedereen een dak boven het hoofd nodig heeft en zij voor het op de markt beschikbare aanbod moeten concurreren met huishoudens met een (iets) hoger inkomen. Bovendien kunnen we met coaching en ontzorging eigenaars motiveren om degelijk en meer diepgaand te renoveren dan wat minimaal vereist is. Samen met het vooruitzicht van een verplicht conformiteitsattest (vele verhuurders zullen moéten renoveren) ontstaat zo een hefboom om de renovatiegraad te verhogen en de kwaliteit van het huurpatrimonium structureel te verbeteren.

Daarom voorziet het flankerend beleid gesubsidieerde renovatiebegeleiding voor private huurwoningen waar grondige renovatiewerken noodzakelijk zijn om de woning conform te maken of om de woning te laten voldoen aan de minimale energielabelplicht, die in voege zal treden vanaf 2030. De grondige renovatiewerken zijn de renovatiewerken die staan opgesomd in de regelgeving

van de Mijn VerbouwPremie. De huidige Mijn VerbouwBegeleiding wordt voortaan dus ook beschikbaar voor deze groep van private verhuurders

Voor de overige gebreken waarvoor geen begeleiding vereist is, wordt de eigenaar-verhuurder in het woningkwaliteitsadvies geïnformeerd over de vastgestelde gebreken, met doorverwijzing naar bestaande informerende instrumenten, zoals de woningkwaliteitswijzer.

Voor de financiering van het woningkwaliteitsadvies en de renovatiebegeleiding voor private verhuurders wordt beroep gedaan op de middelen uit het Sociaal Klimaatfonds.

Vlaamse aanpassingspremie

Met het decreet van 19 november 2021 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en de Vlaamse Codex Wonen van 2021, werd delegatie verleend aan de Vlaamse Regering om een uniek loket te creëren om de aanvraag, de behandeling, de verwerking en de uitbetaling van aanvragen voor tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden ingesteld op het vlak van werkzaamheden aan gebouwen te faciliteren.

Met dit besluit wordt de Vlaamse aanpassingspremie ook ondergebracht onder het unieke loket. Via het unieke loket kan de burger langs één kanaal de subsidies aanvragen waarop hij aanspraak kan maken bij de uitvoering van renovatiewerken aan zijn gebouw. De onderbrenging van de Vlaamse aanpassingspremie onder het unieke loket verhoogt de transparantie en klantvriendelijkheid voor de burger.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:
Artikel 1 wijzigt artikel 7.9.2/1, §1, 5°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Met deze wijziging wordt de doelgroep van de Mijn VerbouwBegeleiding uitgebreid naar de verhuurders die een woningkwaliteitsadvies hebben aangevraagd voor de woning die zij verhuren en waaruit is gebleken dat er één of meerdere grondige renovatiewerken noodzakelijk zijn om de woning conform te maken of om deze te laten voldoen aan de minimale energielabelplicht. Het betreft de werken die in aanmerking komen voor een Mijn VerbouwPremie. Per verhuurder kunnen maximaal drie begeleidings- en ondersteuningstrajecten worden opgestart.

Door deze invoeging worden ook een aantal juridisch technische wijzigingen aangebracht in het artikel.

Artikel 2:
Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 7.9.3/1, §2, tweede lid, 3° van het Energiebesluit van 19 november 2010. Artikel 7.9.3/1 betreft de vergoedingen die worden uitbetaald aan de Energiehuizen. Ook het aantal begeleide werken die worden opgestart door de Energiehuizen voor de verhuurders die een woningkwaliteitsadvies hebben aangevraagd voor de woning die zij verhuren en waaruit is gebleken dat er één of meer grondige renovatiewerken nodig zijn, dienen te worden vergoed.

Artikel 3 en 4:
Door de uitbreiding van de doelgroep van de Mijn VerbouwBegeleiding met de verhuurders die een woningkwaliteitsadvies hebben aangevraagd en in aanmerking komen voor een Mijn Verbouwbegeleiding, dient ook een wijziging te worden aangebracht in artikel 10.1.13 van het Energiebesluit van 19 november 2010. Deze artikelen betreft de inkomenscontrole die via het unieke loket gebeurt. Voor de verhuurders wordt echter geen inkomensvoorwaarde ingesteld, zodat wordt verduidelijkt dat deze bepalingen niet op hen van toepassing zijn.

Artikel 5:
Met dit artikel wordt aan boek 3 Woningkwaliteitsbewaking een deel 13 toegevoegd dat de flankerende maatregelen bevat voor de invoering van het toekomstige veralgemeende verplichte conformiteitsattest, zijnde het woningkwaliteitsadvies en de renovatiebegeleiding.

In een eerste ontworpen artikel 3.61 worden de definities van aanvraagdatum en aanvrager opgenomen.

In het ontworpen artikel 3.62 wordt bepaald aan welke voorwaarden moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor het woningkwaliteitsadvies.
Deze maatregel richt zich tot de woningen van de private huurmarkt, de woningen die sociaal worden verhuurd, worden uitgesloten. Ook de kamers worden uitgesloten van het toepassingsgebied. Deze uitsluiting heeft meerdere redenen. Ten eerste willen we met deze maatregel de conformiteit en de energetische prestatie van de hele woning verhogen. Een renovatiebegeleiding opstarten voor één kamer is weinig zinvol. Ten tweede zou dit operationele problemen opleveren. Het is immers niet mogelijk een correct oordeel te maken over de gemeenschappelijke functies, of deze al dan niet toereikend zijn als niet alle kamers toegankelijk zijn. Ten derde geeft dit sensibiliserend traject een oordeel over de minimale woningkwaliteitsnormen en wekt zo de schijn dat de kamer “in orde” is, terwijl we in de praktijk vaststellen dat de opdeling in kamers veelal stedenbouwkundig niet vergund is.
Verder wordt bepaald dat de woning in Vlaanderen moet gelegen zijn en minstens 20 jaar geleden voor het eerst in gebruik moet genomen zijn. Het woningkwaliteitsadvies en de renovatiebegeleiding worden dus alleen aangeboden aan woningen ouder dan 20 jaar. Op deze manier wordt de ondersteuning gericht ingezet. Uit onderzoek weten we dat de kwaliteit van de woningen daalt naarmate de woning ouder is en dat in deze woningen de meest kwetsbare huurders gehuisvest zijn. Het agentschap zal beroep doen op de gegevens van de Federale Overheidsdienst Financiën om na te gaan of aan de ouderdomsvoorwaarde van de woning is voldaan.
Met de flankerende maatregelen willen we proactief werken aan de woningkwaliteit van verhuurde woningen door te sensibiliseren over de minimale woningkwaliteitsnormen en de naleving ervan te stimuleren. Deze maatregel behoort niet tot de administratieve handhaving van de woningkwaliteit. Daarom mag de woning waarvoor het woningkwaliteitsadvies wordt aangevraagd niet het voorwerp zijn van een waarschuwingsprocedure of een lopende procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Om dezelfde reden mag de woning ook niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zijn. De afgifte van een conformiteitsattest voor de woning mag niet geweigerd zijn. Evenmin mag er reeds een strafrechtelijke vervolging, zoals vermeld in boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 tegen de aanvrager lopen voor de woning waarvoor hij het woningkwaliteitsadvies aanvraagt of voor een andere woning in zijn bezit.
Voorts wordt bepaald dat voor dezelfde woning het woningkwaliteitsadvies slechts één keer kan aangevraagd worden. Ten slotte wordt bepaald dat er nog geen verordening mag zijn die het conformiteitsattest reeds verplicht stelt voor de betreffende woning. Deze maatregel is bedoeld als sensibiliserende maatregel om verhuurders er toe aan te zetten de conformiteit van de woning na te gaan en als vereist de nodige werken uit te voeren nog voor er sprake is van een verplicht conformiteitsattest.

In het ontworpen artikel 3.63 worden de gegevens vermeld die de aanvraag bevat, zoals de naam, de voornaam en het adres van de aanvrager. Deze gegevens worden opgevraagd bij de bevoegde diensten van het Rijksregister. De aanvraag bevat daarnaast ook het rijksregisternummer en de contactgegevens van de aanvrager. Als de aanvrager een rechtspersoon is wordt ook het ondernemingsnummer opgevraagd. Verder bevat de aanvraag het adres van de woning waarvoor het woningkwaliteitsadvies wordt gevraagd. In voorkomend geval ook de identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt. Hiermee wordt de gebouweenheidID bedoelt. Dit gegeven dient om de wooneenheid waarvoor het woningkwaliteitsadvies wordt gevraagd duidelijk te kunnen identificeren als deze deel uitmaakt van een gebouw, bv een appartement in een appartementsgebouw. Als de aanvrager hierover beschikt, bezorgt hij ook het afschrift van het

brandweerattest, een attest van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installatie en de gasinstallatie, alsook het EPC.

Daarnaast dient de aanvrager ofwel een verklaring op eer toe te voegen dat de woning op het moment van de aanvraag niet wordt bewoond, of dat op het moment van de aanvraag de opzegtermijn van de huurovereenkomst lopende is. Deze voorwaarde wordt ingeschreven omdat we het ongestoord genotsrecht van de huurder zo veel mogelijk willen vrijwaren. Het meest optimale moment om renovatiewerken uit te voeren is immers tussen verhuringen door.

De verhuurder dient deze verklaringen niet toe te voegen als het conformiteitsattest voor de woning die hij verhuurt, binnen maximaal twee jaar verplicht wordt gesteld door een gemeentelijke verordening. We willen de verhuurders waarbij de gemeente een verordening voor een verplicht conformiteitsattest heeft aangenomen immers ook de kans bieden het woningkwaliteitsadvies aan te vragen alvorens de verplichting wordt ingevoerd, ook al is de woning op dat moment bewoond. In vele gemeenten die een verordening op het verplicht conformiteitsattest invoeren vanaf een bepaalde datum wordt tevens bepaald dat de verplichting pas geldt op het moment van een nieuwe inhuurname. Ook in dit geval kan de verhuurder het woningkwaliteitsadvies aanvragen zodat hij zich reeds in regel kan stellen met de toekomstige verplichtingen, ook al is het huurcontract nog lopende en is er nog geen sprake van een nieuwe inhuurname.

Het ontworpen artikel 3.64 bepaalt dat het agentschap de aanvrager binnen zeven werkdagen na de ontvangst van de aanvraag een ontvangstmelding bezorgt via elektronische weg. Als de aanvraag onvolledig is, vraagt het agentschap binnen een maand na de aanvraag de aanvrager de aanvraag aan te vullen. De aanvrager dient de aanvulling binnen één maand te bezorgen. Doet hij dit niet tijdig, dan vervalt de aanvraag. Het agentschap bezorgt de goedkeuring of weigering van de aanvraag van het woningkwaliteitsadvies binnen een maand na het versturen van de ontvangstmelding of binnen één maand na het vervolledigen van de aanvraag, zoals vermeld in het ontworpen artikel 3.65. Als de aanvraag voor het woningkwaliteitsadvies wordt geweigerd, kan de aanvrager binnen één maand na de ontvangst van de weigering beroep instellen bij de administrateur-generaal van het agentschap tegen deze weigering met het daarvoor ter beschikking gestelde formulier. De definitieve beslissing wordt binnen één maand na de ontvangst van het beroep bezorgd aan de aanvrager.

Het woningkwaliteitsadvies wordt, zoals bepaald in het ontworpen artikel 3.66, afgeleverd na de uitvoering van een conformiteitsonderzoek. Het agentschap kan deze conformiteitsonderzoeken laten uitvoeren door de woningcontroleurs die tewerkgesteld worden door het agentschap. Daarnaast kan de opdracht voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken ook gegeven worden aan de geaccrediteerde keuringsinstellingen door het hoofd van het agentschap, conform artikel 3.48, eerste lid, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel bepaalt immers dat de woningcontroleurs tewerkgesteld of aangesteld door een geaccrediteerde keuringsinstelling conformiteitsonderzoeken uitvoeren in opdracht van het hoofd van het agentschap, een burgemeester of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

In het ontworpen artikel 3.67 wordt bepaald dat de woningcontroleur contact opneemt met de aanvrager om een afspraak te maken. De aanvraag voor het woningkwaliteitsadvies vervalt als de toegang tot de woning twee keer niet wordt verleend zonder dat hiervoor een voldoende reden kan worden aangebracht.

Het ontworpen artikel 3.68 bepaalt dat als de woningcontroleur bij de uitvoering van het conformiteitsonderzoek vaststelt dat de woning niet conform is, hij voor de opmaak van het technisch verslag geen gebruik maakt van VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit). Deze bepaling wordt ingeschreven omdat het verlenen van het woningkwaliteitsadvies een sensibiliserende maatregel is, waarbij de verhuurder wordt gestimuleerd om de nodige renovatiewerken uit te voeren aan de woning. Het is in deze fase niet de bedoeling dat de gemeente en de handhavende

diensten van het agentschap, die toegang hebben tot VLOK, kennis hebben van welke woningen er in het kader van de aanvraag van het woningkwaliteitsadvies niet conform blijken te zijn.

Het ontworpen artikel 3.69 bepaalt dat het woningkwaliteitsadvies de renovaties vermeldt die op basis van het uitgevoerde conformiteitsonderzoek nodig zijn om de woning conform te maken of om de woning te laten voldoen aan de minimale energienormen die vanaf 2030 in werking treden. Dit woningkwaliteitsadvies wordt kosteloos bezorgd aan de aanvrager. Als de woningcontroleur bij de uitvoering van het conformiteitsonderzoek de conformiteit van de woning vaststelt, zal de aanvrager kosteloos een conformiteitsattest ontvangen.

Het ontworpen artikel 3.70 bevat het "toekenningssysteem". Het agentschap kan voor de uitvoering van de conformiteitsattesten enerzijds beroep doen op de woningcontroleurs aangesteld door het agentschap en anderzijds op de woningcontroleurs tewerkgesteld door de geaccrediteerde keuringsinstellingen (zie toelichting bij ontworpen artikel 3.66). Als het hoofd van het agentschap opdrachten toekent aan de geaccrediteerde keuringsinstellingen, dient erover gewaakt te worden dat deze opdrachten volgens een objectief rotatiesysteem worden verdeeld over de keuringsinstellingen die deze opdrachten willen uitvoeren. Er wordt tussen de keuringsinstellingen geen vergelijking gedaan of een rangschikking gemaakt op basis van gunningscriteria.
Het agentschap legt een lijst aan van geaccrediteerde keuringsinstellingen die zich hebben opgegeven om conformiteitsonderzoeken in het kader van woningkwaliteitsonderzoeken uit te voeren. Het agentschap kan tot 1 juli 2032 opdrachten tot onderzoeken toekennen aan de ingeschrevenen op deze lijst. De geaccrediteerde keuringsinstelling kan een aanvraag indienen om opgenomen te worden op deze lijst. De aanvraag wordt elektronisch ingediend en bevat de nodige gegevens. Na ontvangst van de aanvraag meldt het agentschap aan de geaccrediteerde keuringsinstelling op welke datum de geaccrediteerde keuringsinstelling zal toetreden tot de lijst. De mogelijkheid om toe te treden tot de lijst zal volgens een vaste periodiciteit gebeuren die door de minister zal worden bepaald. Dit biedt de mogelijkheid aan geaccrediteerde keuringsinstellingen om later nog te kunnen toetreden tot de lijst en mee opgenomen te worden in het rotatiesysteem. Per uitgevoerd onderzoek betaalt het agentschap een vergoeding die gelijk is aan de maximale vergoeding exclusief btw, die een gemeente kan vragen voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek. Verder staan in het ontworpen artikel 3.70 de zaken vermeld die door de minister nader worden geregeld. Zo zal de minister de eventuele werkingsgebieden bepalen waarbinnen de conformiteitsonderzoeken dienen te worden uitgevoerd. Ook bepaalt de minister de nadere regels met betrekking tot de wijze van facturatie en uitbetaling van de vergoeding voor het uitgevoerde onderzoek. Verder bepaalt de minister de nadere regels voor het rotatiesysteem om de onderzoeken toe te kennen aan de ingeschrevenen op de lijst. De minister bepaalt ook de mogelijke weigeringsgronden die de werkgever kan opgeven om een opdracht tot uitvoering van een onderzoek te weigeren. Verder bepaalt de minister de termijn waarbinnen de opdracht voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek dient uitgevoerd te worden. Ook bepaalt de minister de procedure die een werkgever moet volgen om een opname op de lijst te beëindigen. Ten slotte bepaalt de minister de gevallen waarin het agentschap een geaccrediteerde keuringsinstelling kan schrappen van de lijst en de procedure van schrapping.

In het ontworpen artikel 3.72 wordt bepaald wanneer de aanvrager in aanmerking komt voor de renovatiebegeleiding door een Energiehuis. Dit is het geval als de woningcontroleur bij het onderzoek vaststelt dat de woning niet conform is of de woning nog niet voldoet aan de minimale energielabelplicht, die in werking zal treden vanaf 2030 en dat er één of meerdere werken nodig zijn waarvoor een Mijn VerbouwPremie kan bekomen worden. Als de aanvrager volgens het woningkwaliteitsadvies in aanmerking komt voor renovatiebegeleiding en daarvan gebruik wil maken, moet hij de begeleiding aanvragen binnen één jaar na de verzenddatum van het woningkwaliteitsadvies.

<u>Artikel 6:</u>
In artikel 5.196, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de Vlaamse aanpassingspremie betreft, wordt de definitie van aanvraagdatum gewijzigd. Dit zal voortaan de

datum van indiening van het aanvraagformulier bij het unieke loket zijn. Naast de digitale indiening, blijft ook de mogelijkheid behouden om het aanvraagformulier per post in te dienen. Tevens wordt de definitie van aanvrager gewijzigd. Daar de aanvraag voortaan via het unieke loket via digitale wijze kan verlopen, wordt bepaald dat de aanvrager de particulier is, die of een bewoner of een verhuurder is en de aanvraag indient in zijn naam en in naam van de overige bewoners of verhuurders en de inwonende 65-plusser(s). Ten slotte wordt de definitie van bewoner aangepast. In de praktijk komt het geregeld voor dat een kind, als aanvrager en naakte eigenaar, intrekt bij een ouder die 65-plusser en vruchtgebruiker is, en dat de woning wordt aangepast aan de noden van die ouder. De facturen staan dan op naam van het kind, dat ook de aanvraag indient. Op deze manier wordt de 65-plusser tevens ontlast van het indienen van de aanvraag. Volgens de huidige definitie moet de bewoner de premiewoning bewonen *op grond van* een zakelijk recht of een huurovereenkomst. Hoewel naakte eigendom een zakelijk recht is, verleent het op zich geen recht om de woning te bewonen. Dergelijke aanvragen moesten daarom worden geweigerd. Om dit te verhelpen wordt nu bepaald dat de bewoner een meerderjarige particulier is die de premiewoning volgens het bevolkingsregister als hoofdverblijfplaats bewoont en die ofwel een zakelijk recht heeft over de premiewoning, ofwel de premiewoning bewoont op grond van een huurovereenkomst met een duur van meer dan drie jaar.

Artikel 7:
Dit artikel voegt aan artikel 5.198 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een derde lid toe. Hierin wordt bepaald dat de 65-plusser wordt geacht te voldoen aan de inkomensvoorwaarde als hij huurder is van de woning die door de aanvrager wordt verhuurd aan een woningmaatschappij. De ingehuurde woningen worden door een woningmaatschappij immers sociaal verhuurd en de 65-plusser die in dit geval een sociale huurder is, voldoet reeds aan de inkomensvereisten van de sociale huur.

Artikel 8:
Dit artikel voegt aan artikel 5.199 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een derde lid toe. Hierin wordt bepaald dat de 65-plusser wordt geacht te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde als hij huurder is van de woning die door de aanvrager wordt verhuurd aan een woningmaatschappij. De ingehuurde woningen worden door een woningmaatschappij immers sociaal verhuurd en de 65-plusser die in dit geval een sociale huurder is, voldoet reeds aan de eigendomsvoorwaarden van de sociale huur.

Artikel 9:
In artikel 5.200 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een zin opgeheven. Deze zin bepaalt dat de aanvrager de betalingsbewijzen gedurende twee jaar ter beschikking moet houden van het agentschap na de uitbetaling van de Vlaamse aanpassingspremie en ze op eerste verzoek dient voor te leggen. Deze zin kan worden opgeheven, daar deze voorwaarde reeds is opgenomen in artikel 3 van het BVR van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 10:
In artikel 5.201 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden enkele wijzigingen aangebracht. Doordat de aanvraag voor de Vlaamse aanpassingspremie voortaan zal ingediend worden bij het unieke loket zijn de procedureregels zoals vermeld in het BVR van 4 februari 2002 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing. De huidige bepalingen waarin onder meer staat vermeld dat de aanvraag wordt ingediend bij het agentschap en welke stukken de aanvraag dient te bevatten worden opgeheven in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 11:

Artikel 5.202 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven. Dit artikel beschrijft het huidige procedureverloop van de aanvraag van de Vlaamse aanpassingspremie. Artikel 4 van het BVR van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zal voortaan van toepassing zijn. In de huidige procedure zoals vermeld in artikel 5.202 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse aanpassingspremie behandeld binnen een periode van drie maanden na de aanvraag en uitbetaald binnen een periode van zes maanden na de aanvraag. Overeenkomstig artikel 4 van het vermelde besluit van 4 februari 2022 wordt er binnen een periode van zes maanden een beslissing genomen en betaalt het unieke loket de tegemoetkoming uit binnen een periode van tien maanden. De termijn van zes en tien maanden is ingeschreven om grote pieken in het aantal aanvragen te kunnen opvangen en om de dossiers die ingediend worden via het unieke loket een uniforme behandeltermijn te geven. Het is de bedoeling om in de praktijk de dossiers even snel of misschien nog sneller te behandelen. Door de digitale indieningsmogelijkheid zou de behandeling sneller moeten kunnen verlopen.

Artikel 12:
In artikel 5.203 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de premie voortaan wordt vastgesteld op 50 % van de kostprijs, exclusief btw. Ook het in aanmerking te nemen investeringsbedrag wordt voortaan exclusief BTW bepaald. Deze wijziging wordt doorgevoerd omdat ook bij de Mijn VerbouwPremie de bedragen steeds exclusief BTW worden genomen. Zo kan op een uniforme wijze worden gewerkt. Dit vereenvoudigt de dossierbehandeling en maakt het geheel van regels transparanter voor de burger. De burger zal hier weinig nadeel van ondervinden omdat In de praktijk wordt vastgesteld dat het minimale investeringsbedrag makkelijk haalbaar is en de aanpassingspremie wordt afgetopt op 1.250 euro.

Artikel 13:
Dit artikel heft het tweede tot en met het vierde lid van artikel 5.204 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. In dit artikel wordt vermeld dat facturen die reeds in aanmerking zijn genomen voor een Mijn VerbouwPremie niet meer in aanmerking komen voor een Vlaamse aanpassingspremie. In het tweede tot en met vierde lid wordt verwezen naar facturen die in aanmerking zijn genomen voor de oudere renovatiepremies, de voorloper van de Mijn VerbouwPremie. Daar een factuur op het moment van de aanvraag maar twee jaar oud mag zijn, mogen deze leden opgeheven worden.

Artikel 14:
Artikel 5.206 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven. Dit artikel bepaalt dat bijkomende bewijsstukken kunnen opgevraagd worden om de uitvoering van de werkzaamheden te staven. Deze bepaling is reeds voorzien in het vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022.

Artikel 15:
In het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt aan artikel 1 toegevoegd dat het unieke loket voortaan ook de aanvraag van de Vlaamse aanpassingspremie zal behandelen, verwerken en uitbetalen.

Artikel 16:
De aanvragen van de aanpassingspremie zullen in de back-office van het unieke loket worden behandeld door het agentschap. Bijgevolg wordt verduidelijkt dat de electriciteitsdistributienetbeheerders of hun werkmaatschappij noch instaan voor de behandeling, noch voor de uitbetaling, noch voor de terugvordering van de aanvragen voor de Vlaamse aanpassingspremie.

Artikel 17:
In artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de mogelijkheid ingeschreven dat de aanvraag voor de Vlaamse aanpassingspremie ook op papier kan worden ingediend. Het unieke loket stelt hiervoor een modelformulier ter beschikking. Ook wordt toegevoegd dat als een verhuurder de Vlaamse aanpassingspremie vraagt hij een kopie van de huurovereenkomst moet toevoegen bij zijn aanvraag.

Artikel 18:
In artikel 4 van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022, wordt een paragraaf 3/1 ingevoegd. Met dit artikel wordt de beroepsprocedure beschreven die wordt doorlopen als de aanvraag op papier wordt ingediend.

Artikel 19
Dit artikel heft artikel 9 van het ministerieel besluit van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Artikel 9 vond voorheen rechtsgrond in artikel 6.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die bepaling is echter opgeheven door artikel 70 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026. Die opheffing treedt in werking op 1 juli 2026. Op grond van haar algemene uitvoeringsbevoegdheid kan de Vlaamse Regering dit artikel dat geen rechtsgrond meer heeft, opheffen.

Artikel 20:
Dit artikel regelt de inwerkingtreding. De minister bevoegd voor het woonbeleid wordt gemachtigd om de inwerkingtreding van ieder artikel te bepalen, met uitzondering van artikel 19. De inwerkingtreding is afhankelijk van het bekomen van de vereiste machtigingen en de nodige ICT-ontwikkelingen. Artikel 19 dat artikel 9 van het ministerieel besluit van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opheft, treedt retroactief in werking op 1 juli 2026. Dat is de datum dat ook de rechtsgrond, namelijk artikel 6.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt opgeheven.

Artikel 21:
Dit artikel bevat de uitvoeringsbepaling.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Advies Inspectie van Financiën

Op 20 april 2026 werd het ongunstig advies van de Inspectie van Financiën verkregen. Vervolgens werd een vraag tot herziening van dit ongunstig advies overeenkomstig artikel 53 BVCO aan de Inspectie van Financiën gericht op 23 april 2026. De Inspectie van Financiën heeft vervolgens op 29 april een gunstig advies uitgebracht (KRAB2026001744).

In het initieel ongunstig uitgebrachte advies merkte de Inspectie van Financiën op dat de ramingen onvoldoende onderbouwd werden. Daarnaast wees de Inspectie van Financiën op de heersende onzekerheid qua financiering vanuit het Sociaal Klimaatfonds onder andere gegeven het ESR-effect van de gebeurlijke neerwaartse bijstelling van de SKF-middelen2026-2032 en

gegeven de algehele budgettaire context. De recurrente budgettaire compensatie van bovenvermelde "eigen" middelen gedurende het vooropgestelde tijdpad tot 2032 vanuit het begrotingsartikel is niet ondubbelzinnig verzekerd. Ten slot dienen de ICT-kosten binnen de huidige ICT-middelen te worden begrepen zonder enige verhoging.

In antwoord hierop werd onderstaande budgettaire impact aangevuld en werden de ramingen verder onderbouwd. Zoals hierna ook vermeld, zullen wat betreft het woningkwaliteitsadvies de "eigen middelen" alsook de btw bij BO27 gecompenseerd worden vanuit het begrotingsartikel QF0- QDB2QK-IS (en de corresponderende ESR-uitgaven in de begroting VMSW) naar de SKF-provisie. Bij BO27 zullen binnen het ISE Woningkwaliteit (QF0-1QDB2RA-WT) aparte basisallocaties worden gecreëerd waar naar de middelen uit de SKF-provisie zullen worden verdeeld. Wat betreft de renovatiebegeleiding worden de "eigen middelen" wonen gecompenseerd vanuit het begrotingsartikel QF0-1QDB2 QK-IS (en de corresponderende ESR-uitgaven in de begroting VMSW). De compensatie vanuit het begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS wordt verzekerd via het budget van de subsidie voor energetische renovatie van sociale woningen (=VKF-subsidie) die vanaf eind 2026/begin 2027 gefinancierd zal worden via het Sociaal Klimaatfonds of desgevallend via het budget van de noodwoningen dat vanaf BA26 deel uitmaakt van betreffend begrotingsartikel. Verder blijkt uit de communicatie van de Europese commissie dat er geen reden is om een neerwaartse bijstelling te verwachten in het budget van het Sociaal Klimaatfonds. Tot slot wordt bevestigd dat de ICT-kosten worden opgevangen binnen de huidige ICT-middelen.

Begrotingsakkoord

De Vlaamse minister bevoegd voor de begroting heeft zijn akkoord gegeven op 27 mei 2026 op voorwaarde dat budgettaire meervragen (incl. cofinanciering, btw en ICT) en eventuele vertraging, niet-aanvaarde uitgaven of neerwaartse bijstellingen van SKF-middelen worden opgevangen binnen de kredieten constant beleid van Wonen.

Woningkwaliteitsadvies en Renovatiebegeleiding

Deze maatregelen zullen gefinancierd worden via het Sociaal Klimaatfonds (verder SKF). Conform de instructies bij het dossier van definitieve goedkeuring van het Vlaamse budget in het Sociaal Klimaatplan (VR 2025 1912 DOC. 1303/1bis) worden bij de BO27 binnen het ISE Woningkwaliteit (QF0-1QDB2RA-WT) aparte basisallocaties gecreëerd waarheen de middelen uit de SKF-provisie verdeeld zullen worden.

N.a.v. het in november 2025 besliste uitstel van ETS2 naar 2028 heeft de Europese Commissie duidelijk gecommuniceerd dat het uitstel van ETS2 geen impact heeft op de timing (nl. 2026 t.e.m. 2032) en omvang van het SKF-budget. Men heeft hiervoor de nodige middelen uit andere bronnen voorzien, vnl. via ETS1. Bijgevolg is er op dit moment geen reden om aan te nemen dat er vanuit Europa een neerwaartse bijstelling in het SKF-budget te verwachten is.

a. Woningkwaliteitsadvies

Er wordt gericht op 10.000 afgeronde woningkwaliteitsadviezen in 2027 en 15.000 in 2028, om vanaf 2029 op kruissnelheid te komen met 20.000 adviezen per jaar. Gemeenten rapporteerden in VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) de afgelopen jaren een totaal aantal relevante aanvragen[1] voor een conformiteitsattest van dezelfde grootteorde: ± 13.000 in 2023, ± 16.000 in 2024 en ± 15.000 in 2025. Hierdoor verwachten we een aantal woningkwaliteitsadviezen van deze grootteorde in het kader van deze beleidsmaatregel. Om de geaccrediteerde keuringsinstanties, die woningkwaliteitsadviezen

[1] aanvragen op vrijwillige basis en in het kader van de procedure verplicht CA

zullen verstrekken, de ruimte te geven om hun capaciteit nog verder te verhogen, voorzien we vanaf 2027 een geleidelijke opstart.

Voor een conformiteitsonderzoek betaalt de burger normaal gezien een marktconforme vergoeding. De vergoeding voor de uitgevoerde conformiteitsonderzoeken in het kader van de aanvraag van een woningkwaliteitsadvies is gelijk aan de maximale vergoeding zoals vermeld in artikel 3.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, exclusief btw. Dit bedrag van 200 euro wordt jaarlijks geïndexeerd en werd voor de eerste maal geïndexeerd op 1 januari 2025. Het huidige bedrag is 212 euro. Voor de raming gaan we uit van een gemiddelde kostprijs van 250 euro, exclusief BTW over de looptijd van de maatregel. Om verhuurders aan te moedigen in de nulfase al vrijwillig een conformiteitsattest aan te vragen, wordt in deze periode de uitvoering van het onderzoek gesubsidieerd.

Op basis van voorgesteld tijdspad komt dit op volgende budgettaire impact:

Per woningkwaliteitscontrole: 250€ excl btw => 302€ incl btw
- 75% uit SKP: 190€
- 25% cofinanciering: 60€
- 21% btw: 52€

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Aantal adviezen (totaal 95.000)	10.000	15.000	20.000	20.000	20.000	10.000
Totaal Budget (mio €)	3 mio	4,55 mio	6 mio	6 mio	6 mio	3 mio
Te financieren uit SKF	1,9 mio	2,9 mio	3,7 mio	3,7 mio	3,7 mio	1,9 mio
Cofinanciering	0,6 mio	0,9 mio	1,3 mio	1,3 mio	1,3 mio	0,6 mio
btw	0,5 mio	0,75 mio	1 mio	1 mio	1 mio	0,5 mio
Totaal eigen middelen	1,1 mio	1,65 mio	2,3 mio	2,3 mio	2,3 mio	1,1 mio

De eigen middelen wonen zullen bij de begrotingsopmaak 2027 gecompenseerd worden vanuit het begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS (en de corresponderende ESR-uitgaven in de begroting van VMSW) naar de SKF-provisie. Omdat BTW niet gefinancierd kan worden vanuit het sociaal klimaatplan (ook niet uit het deel cofinanciering) worden daarnaast ook de nodige budgetten voorzien voor de kost van BTW. Ook deze middelen worden gecompenseerd vanuit het begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS (en de corresponderende ESR-uitgaven in de begroting van VMSW). De compensatie is verzekerd binnen begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS via het budget van de subsidie voor energetische renovatie van sociale woningen (de zogenaamde “VKF-subsidie”) die vanaf eind 2026/begin 2027 gefinancierd zal worden via het Sociaal Klimaatfonds of desgevallend via het budget van de noodwoningen dat vanaf BA26 deel uitmaakt van dit begrotingsartikel.

b. Renovatiebegeleiding

Op basis van het resultaat van het woningkwaliteitsadvies komen verhuurders al dan niet in aanmerking voor renovatiebegeleiding. Wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen (Woonsurvey 2023) toont dat ongeveer 20% van alle huurwoningen in Vlaanderen structurele gebreken kent. Dit maakt dat we inschatten dat ook ongeveer 20% van de verhuurders die een

woningkwaliteitsadvies aanvragen in aanmerking komen voor renovatiebegeleiding. We nemen aan dat niet alle verhuurders die in aanmerking komen ook de renovatiebegeleiding gaan aanvragen. We ramen, gebaseerd op signalen vanuit het werkveld tijdens stakeholderbevragingen, dat maximaal de helft van deze groep dit gaat doen.

In het kader van één zulke begeleiding of traject, kan een Energiehuis meerdere werken (tot maximum 3) begeleiden. Daar we uit het wetenschappelijk onderzoek weten dat woningen met structurele gebreken op de huurmarkt vergelijkbaar zijn met de woningen van kwetsbare eigenaar-bewoners, wordt Mijn VerbouwBegeleiding verhuurders op dezelfde manier opgezet als voor inkomenscategorie 4 op de eigenaarsmarkt. Op 12 december 2025 keurde de Vlaamse Regering, o.a. voor deze inkomenscategorie 4 op de eigenaarsmarkt, een hervorming van de vergoedingen binnen Mijn VerbouwBegeleiding goed. Vanaf dit jaar krijgen Energiehuizen, bij huishoudens met een inkomen dat lager is dan de grenzen van de inkomenscategorie 4 van de Mijn VerbouwPremie, volgende vergoeding: voor het eerste begeleide werk 1.000 euro, voor een tweede en derde begeleide werk bedraagt de vergoeding telkens 700 euro. De redenering hierbij is dat bij een eerste bezoek de algemene contouren van het renovatieplan worden opgemaakt, wat bij de begeleiding van de uitvoering van bijkomende werken niet opnieuw moet gebeuren. Hierdoor krijgt een Energiehuis bij de begeleiding van 1 werk een vergoeding van 1.000 euro, bij een begeleiding van 2 werken 1.700 euro en bij de begeleiding van 3 werken 2.400 euro. Vanaf 2026 worden deze bedragen aangepast aan de indexering en bedragen ze 1.069 euro voor het adviesrapport en het eerste afgeronde werk, en 748 euro voor de volgende werken (basisjaar voor de index is december 2022). Voor de volledige periode houden we rekening met een gemiddelde indexering van 1,8% per jaar.

Uit de ervaring van VEKA met Mijn Verbouwbegeleiding voor eigenaar-bewoners weten we echter dat niet in alle begeleidingen een tweede of derde renovatiewerk wordt uitgevoerd: ongeveer de helft voert een tweede werk uit en vervolgens voert nog ongeveer 30% hiervan een derde. Uitgedrukt in begeleide werken betekent dit dat ongeveer 61% van het totaal aantal werken een eerste werk zal zijn, 30% een tweede en 9% een derde.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verwachte aantal begeleide werken per jaar en de budgettaire raming.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Aantal begeleide werken	1.000	2.500	3.500	3.500	3.000	2.100	15.600
Totaal Budget (mio €)Budget (€)	0,9 mio €	2,4 mio €	3,4 mio €	3,4 mio €	3,0 mio €	2,1 mio €	15,2 mio €
Te financieren uit SKF	0,675 mio €	1,8 mio €	2,55 mio €	2,55 mio €	2,25 mio €	1,575 mio €	11,4 mio €
Te financieren uit eigen middelen Wonen	0,225 mio €	0,6 mio €	0,85 mio €	0,85 mio €	0,75 mio €	0,525 mio €	3,8 mio €

De eigen middelen wonen zullen bij de begrotingsopmaak 2027 gecompenseerd worden vanuit het begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS (en de corresponderende ESR-uitgaven in de begroting van VMSW).

De compensatie is verzekerd binnen begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS via het budget van de subsidie voor energetische renovatie van sociale woningen (de zogenaamde "VKF-subsidie") die vanaf eind 2026/begin 2027 gefinancierd zal worden via het Sociaal Klimaatfonds of desgevallend via het budget van de noodwoningen dat vanaf BA26 deel uitmaakt van dit begrotingsartikel.

ICT-kost:
Voor de uitwerking van het woningkwaliteitsadvies zijn aanpassingen in VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) noodzakelijk, alsook het uitwerken van een formulier in het formulierenloket. De kosten hiervoor worden geraamd op 115 keuro. Deze kost wordt opgevangen binnen de huidige ICT-middelen van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

Vlaamse aanpassingspremie

Met dit besluit wordt de aanvraag, behandeling en uitbetaling van de Vlaamse aanpassingspremie ondergebracht onder het unieke loket.

De ICT-kost van deze onderbrenging wordt geraamd op 450 keuro. Deze kost wordt opgevangen binnen de huidige e-gov kredieten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen (begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT).

Budgettair overzicht in miljoen euro

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Woningkwaliteitsadvies							
Totaal Budget, incl. BTW	**3,00**	**4,55**	**6,00**	**6,00**	**6,00**	**3,00**	**28,55**
BTW (uit eigen middelen)	0,50	0,75	1,00	1,00	1,00	0,50	**4,75**
Totaal budget, excl. BTW	2,50	3,80	5,00	5,00	5,00	2,50	**23,80**
SKF 75%	1,88	2,85	3,75	3,75	3,75	1,88	**17,85**
SKF 25% (uit eigen middelen)	0,63	0,95	1,25	1,25	1,25	0,63	**5,95**
Renovatiebegeleiding							
Totaal Budget	**0,9**	**2,40**	**3,40**	**3,40**	**3,0**	**2,10**	**15,20**
SKF 75%	0,675	1,80	2,55	2,55	2,25	1,575	**11,4**
SKF 25% (uit eigen middelen)	0,225	0,60	0,85	0,85	0,75	0,525	**3,8**
Totaal SKP-maatregelen							
Totaal Budget beleid	**3,9**	**6,95**	**9,40**	**9,40**	**9,0**	**5,1**	**43,75**
Te financieren uit SKF	2,55	4,65	6,30	6,30	6,0	3,46	**29,25**
SKF cofinancieringsbijdrage uit eigen middelen	0,86	1,55	2,10	2,10	2,0	1,16	**9,75**
Btw uit eigen middelen	0,50	0,75	1,00	1,00	1,00	0,50	**4,75**
ICT (op te vangen binnen huidige ICT en e-gov-budgetten)							
Aanpassingen VLOK	0,115						**0,12**
Aanpassingspremie	0,45						**0,45**

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Woningkwaliteitsadvies en Renovatiebegeleiding

De personeelsimpact wordt opgevangen binnen de huidige personeelsbezetting.

Vlaamse Aanpassingspremie:

Geen impact

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Woningkwaliteitsadvies en Renovatiebegeleiding

De lokale besturen geven op vandaag aan dat de invoering van een verplicht conformiteitsattest erg arbeidsintensief is. Het gaat daarbij niet alleen om de uitvoering van de conformiteitsonderzoeken, maar ook om het eventuele natraject als blijkt dat de woning niet conform is (procedure O/O, herhuisvesting, enzovoort). Dit flankerend beleid met woningkwaliteitsadviezen en renovatiebegeleiding, speelt hierop in en houdt een voortraject in, waarbij het de ambitie is dat een substantieel deel van de private huurwoningen al over een conformiteitsattest beschikt vóór er een verplichting wordt ingevoerd. Daardoor wordt de werklast beter gespreid in de tijd.

Vlaamse aanpassingspremie

Geen impact

4 VERDER TRAJECT

Na de tweede 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 Energiebesluit van 19 november 2010, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van

2021, wat betreft de Mijn Verbouwbegeleiding, het woningkwaliteitsadvies en de Vlaamse Aanpassingspremie;

2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd 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 als de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Melissa DEPRAETERE