

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- 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 VerbouwPremie voor verhuurders, het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en de taalkennisverplichting
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting

Met dit ontwerpbesluit wordt de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders uitgebreid. Verhuurders die verhuren volgens bepaalde voorwaarden (max huurprijs, conformiteitsattest, verhuring van minstens drie jaar), hebben recht op de Mijn VerbouwPremie aan een premiepercentage van 35% van inkomenscategorie 3.

Verhuurders die verhuren aan een woonmaatschappij (met het oog op sociale doorverhuring) voor minstens negen jaar krijgen recht op een bonus van 10% boven op het premiepercentage van 50% van inkomenscategorie 4.

Verder wil de Vlaamse Regering met dit ontwerpbesluit het gebruik van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen verder aanmoedigen in het kader van de preventie van uithuiszettingen. Enerzijds worden de uitbetalingskalender gewijzigd en de forfaitaire tegemoetkoming verhoogd, zoals dit tijdelijk van toepassing is geweest tijdens de energiecrisis in 2022, ingevoerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse Woningmarkt tijdens de energiecrisis. Anderzijds wordt de tussenkomst voor sociale huurders van een ingehuurde woning gelijkgesteld met die van andere sociale huurders.

Ten slotte wordt de termijn waarbinnen de sociale huurder, na het opleggen van een administratieve geldboete, alsnog aan de taalkennisverplichting moet voldoen, verkort tot maximaal zes maanden.

1 **SITUERING**

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen en Energie.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2026-230 werd op 30 juni 2026 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 24 juni 2026 verkregen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 15 juli 2026.

2 **INHOUD**

A. ALGEMENE TOELICHTING

Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

In het Vlaams Regeerakkoord staat vermeld dat de Vlaamse Regering een gericht beleid zal voeren rond de preventie van uithuiszettingen en het gebruik van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen verder zal aanmoedigen.

In 2022 heeft het Steunpunt Wonen een evaluatiestudie uitgevoerd over het Fonds. Uit die studie blijkt dat de beperkte maatschappelijke effecten niet dadelijk nopen tot een grondige hervorming en dat de respondenten aangeven dat het Fonds conceptueel goed in elkaar zit. Er worden wel aanbevelingen gegeven voor een sterkere implementatie van het Fonds.

Een eerste aanbeveling is om meer data te registreren over resultaten op het terrein (zoals het aantal uithuiszettingen en het aantal ingestelde vorderingen). Het OCMW wordt vandaag al preventief op de hoogte gebracht wanneer een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid, zodat het kan tussenkomen om een uithuiszetting te vermijden. Daarnaast worden cijfers over effectieve uithuiszettingen sinds 2022 opgevolgd via de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders. De beleidsnota wonen 2024-2029 kondigt bovendien aan dat ook op Vlaams niveau bijkomend wordt ingezet op een betere statistische opvolging van het aantal vorderingen, vonnissen en effectieve uithuiszettingen, via de oprichting van een interfederale werkgroep.

Een tweede aanbeveling betreft de nood aan meer communicatie over het bestaan, de werking en de doelstellingen van het Fonds. Aan deze aanbeveling werd reeds gedeeltelijk tegemoetgekomen via een gerichte informatiecampagne die liep van 6 februari tot 30 maart 2023. Die campagne was gericht op huurders en verhuurders en bestond uit een video, campagnebeeld, slogan en verkorte URL naar de webpagina over het Fonds. De campagne werd via verschillende betaalde mediakanalen verspreid, onder meer via printadvertenties in De Zondag en Metro, gerichte sponsoring op Facebook en Instagram, online banners op vastgoedwebsites en zoekmachineadvertenties bij relevante zoektermen. Daarnaast werd de campagne ook verspreid via de eigen communicatiekanalen van Wonen in Vlaanderen, waaronder sociale media, de algemene nieuwsbrief en de nieuwsbrief naar lokale besturen. Naar aanleiding van de campagne werden ook

de folder voor burgers en de webpagina's voor burgers en lokale besturen geactualiseerd. De bedoeling is om deze campagne te herhalen bij de inwerkingtreding van de wijzigingen dit in dit besluit worden voorgesteld.

Een derde aanbeveling in de studie van het Steunpunt Wonen betreft de nood aan bovenlokale aansturing en ondersteuning. Binnen het nieuwe IGS-kader, dat sinds 1 januari 2026 van toepassing is, wordt hieraan invulling gegeven via lokaal maatwerk. IGS'en kunnen, afhankelijk van de regionale noden en partnerschappen, acties opnemen rond dak- en thuisloosheid, preventie van uithuiszettingen, samenwerking met CAW's en vredegerechten, woonzekerheidsplannen en bekendmaking van het Fonds. De IGS-werking biedt zo een flexibel kader om bovenlokale samenwerking te versterken. Die flexibiliteit is nodig omdat de taakverdeling tussen woon- en welzijnspartners sterk verschilt per regio en bestaande bovenlokale netwerken niet overal gebiedsdekkend of structureel gefinancierd zijn. De structurele afstemming met het bredere werkveld wordt opgevolgd binnen het Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid en het gemengd platform.

Een vierde aanbeveling heeft betrekking op mogelijke regelgevende bijsturingen. De evaluatiestudie geeft aan dat er over de modaliteiten van het Fonds relatief weinig discussie bestaat, onder meer omdat het Fonds de OCMW's een ruime autonomie laat. Wel werden enkele onzekerheden gesignaleerd. Tijdens de vorige legislatuur werd daarom beslist om een aantal aspecten aan te passen. Met het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse woningmarkt tijdens de energiecrisis, werd het vereiste minimum- en maximumbedrag aan huurachterstal geschrapt. Het OCMW is immers het best geplaatst om per dossier te beoordelen of een beroep op het Fonds aangewezen is. Daarnaast kreeg het OCMW meer ruimte om de mate en de wijze van terugbetaling door de huurder te bepalen. Ook de termijn waarbinnen het OCMW de helft van de huurachterstal aan de verhuurder moet betalen, werd verlengd.

Een vijfde aanbeveling betreft een sterkere detectie van en samenwerking rond betalingsproblemen. Deze legislatuur wordt ervoor gekozen om deze aanbeveling in te bedden in het traject rond het Vlaams Woninghuurdecreet. Het Steunpunt Wonen heeft in dat verband de opdracht gekregen om de uithuiszettingsprocedure te evalueren, specifiek vanuit het perspectief preventie. De studie, die recent is gepubliceerd, onderzoekt hoe betalingsproblemen vroeger kunnen worden gesignaleerd en hoe de procedure zo kan worden bijgestuurd dat er meer ruimte ontstaat voor preventieve woonbegeleiding, huurbemiddeling en minnelijke oplossingen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar een betere informatie-uitwisseling met het OCMW, het vergemakkelijken van de contactname met huurder en verhuurder en een betere benutting van de gerechtelijke of voorafgaande verzoening. Zo kan sneller begeleiding worden opgestart, kan escalatie naar een effectieve uithuiszetting zoveel mogelijk worden vermeden en kan het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen gericht worden ingezet.

Een zesde aanbeveling voor het Fonds betreft aandacht voor de doelgroep en de context. Het Fonds is in de eerste plaats geschikt om tijdelijke betalingsproblemen op te vangen en uithuiszettingen te vermijden, maar kan structurele betaalbaarheids- of woonkwaliteitsproblemen niet alleen oplossen. Daarom wordt binnen het woonbeleid ingezet op maatregelen die de toegang tot een betaalbare en kwalitatieve woning structureel versterken, door het sociaal woonaanbod verder uit te breiden, de take-up van huurtoelagen te verbeteren en bijkomend in te zetten op budgethuur. Die maatregelen moeten ertoe bijdragen dat kwetsbare huurders sneller toegang krijgen tot een passende en betaalbare woning, en dat begeleiding via het Fonds – waar nodig ook richting een andere woning – meer kans op slagen heeft.

Daarnaast stelden de actoren dat het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen taken voorziet voor de OCMW's, maar dat daaraan geen adequate financiering is verbonden. Het Fonds voorziet in een forfaitaire tussenkomst in de personeels- en werkingskosten (jaarlijks geïndexeerd) en voorziet naast de eerste tegemoetkoming in een "succes fee", namelijk de tweede tegemoetkoming bij het

behalen van een stabiele woonsituatie. Deze forfaitaire tussenkomst en de onzekere “succes fee” is volgens de respondenten echter onvoldoende om personeel aan te werven voor preventie van uithuiszettingen. Uit de gesprekken met de OCMW's bleek ook dat de personeelscapaciteit een verklaring is voor het beperkte bereik van het Fonds en de beperking voor het preventief werken omtrent uithuiszettingen in het algemeen. Personeelscapaciteit en het beheersen van de werklust kwamen ook aan bod bij de kwestie van de doelgroep, maar ook bij de beperkte kennis en communicatie over het Fonds en de wijze waarop de hulpverlening wordt georganiseerd (weinig proactief en aanklampend, veeleer focus op acute dossiers).

Uit deze laatste aanbeveling blijkt duidelijk dat het Fonds de nodige personeelscapaciteit en -inzet vergt van het OCMW. Enerzijds moet het OCMW de huurder begeleiden bij het aanzuiveren van de huurachterstand en, meer structureel, bij het aanpakken van de onderliggende oorzaken. Daarnaast moet ook de verhuurder overtuigd worden om mee te stappen in een aanpak via het Fonds. Anderzijds moet het OCMW ook administratieve stappen zetten, zoals het opmaken van een begeleidingsovereenkomst met huurder en verhuurder en het indienen van de aanvraag voor tegemoetkomingen bij het Fonds. Het zwaartepunt van de uitbetaling ligt momenteel bij de tweede toelage (35% van de huurachterstand), die uitbetaald wordt na bewijs van stabiele woonsituatie. De eenmalige forfaitaire toelage van 251 euro en de eerste toelage (25% van de huurachterstand) worden uitbetaald na indiening en goedkeuring van de begeleidingsovereenkomst.

Een belangrijk knelpunt bij de toepassing van het Fonds, volgens de OCMW's, is het ontbreken van voldoende garanties bij de opstart om de personeelskosten te dekken, in een context van beperkte personeelscapaciteit binnen het OCMW. Het voorkomen van uithuiszetting valt binnen de reguliere opdrachten en werking van maatschappelijke dienstverlening door het OCMW. Evenwel blijkt uit de vermelde evaluatiestudie uitgevoerd door het Steunpunt Wonen, alsook uit de OCMW-barometer 2025 dat uitdrukkelijk wordt gewezen op de beperkte personeelscapaciteit en de hoge werkdruk.

Om hieraan tegemoet te komen wordt de betaalkalender gewijzigd: de eerste tegemoetkoming wordt verhoogd in verhouding tot de tweede tegemoetkoming na bewijs van stabiele woonsituatie. Een OCMW heeft weinig vat op de tweede tegemoetkoming en geeft dit ook aan als kritiek. Een OCMW steekt evenveel werk in een dossier waar een stabiele woonsituatie wordt bereikt, als in een dossier waar dit niet wordt bereikt. Door de eerste tegemoetkoming te verhogen en de tweede te verlagen komen we tegemoet aan deze bekommernis, zonder het voordeel van de incentive te verliezen voor het OCMW om toch in te zetten op een goede opvolging en begeleiding van de huurder wat een grotere kans op slagen geeft. Daarnaast wordt de forfaitaire toelage voor het OCMW verhoogd, naar analogie met de eerdere tijdelijke maatregelen bij de energiecrisis in oktober 2022.

Deze voorgestelde wijzigingen van de tegemoetkomingen waren eerder, tijdelijk van toepassing van 21 oktober 2022 tot 1 april 2023 op de aanvragen waarvan het Fonds het formulier had ontvangen vóór 1 april 2023 bij besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse Woningmarkt tijdens de energiecrisis:

- De eerste tegemoetkoming werd verhoogd en de tweede tegemoetkoming, die enkel wordt uitbetaald bij een stabiele woonsituatie na 12 maanden werd verlaagd:
 - 1^e tegemoetkoming: 45% van de huurachterstal met een maximum van 1.330 euro, i.p.v. 25% van de huurachterstal met een maximum van 739 euro;
 - 2^e tegemoetkoming: 15 % van de huurachterstal met een maximum van 444 euro, i.p.v. 35% van de huurachterstal met een maximum van 1.034 euro;
- Het forfait dat wordt uitbetaald bij elk dossier samen met de eerste tegemoetkoming werd verdubbeld van 237 naar 473 euro (bedrag in 2022).

In 2026 bedraagt de maximale tegemoetkoming per dossier vanuit het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) 2.133 euro (bedragen worden jaarlijks geïndexeerd), nl.:

- 251 euro forfaitaire bijdrage in de werkingskost van het OCMW in het kader van het FBU;

- max. 784 euro bij de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst (25% huurachterstal);
- max. 1.098 euro bij de stabilisatie van de woonsituatie (35% huurachterstal).

Wanneer de verhoogde tussenkomst wordt uitbetaald, bedraagt de maximale tegemoetkoming 2.384 euro per dossier, en wordt deze als volgt uitbetaald:

- 502 euro forfaitaire bijdrage in de werkingskost van het OCMW in het kader van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU);
- max. 1.412 euro bij de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst (45% huurachterstal);
- max. 470 euro bij de stabilisatie van de woonsituatie (15% huurachterstal).

Een tweede wijziging met het oog op een ruimer gebruik van het Fonds is een gelijkschakeling van het toepassingsgebied van het Fonds voor alle sociale huurders. Momenteel kan beroep gedaan worden op het Fonds voor sociale huurders van een ingehuurde woning, maar niet voor de eigendomswoningen van de woonmaatschappijen. Op basis van de beschikbare data blijkt dat in de periode september 2023 – februari 2026 voor 94 sociale huurders van een ingehuurde woning bij een woonmaatschappij een dossier bij het Fonds werd ingediend.

Over het algemeen is het risico op uithuiszetting binnen de sociale huisvesting beperkter dan op de private huurwoningmarkt. Dit hangt onder meer samen met de doelstelling en werking van de sociale huisvesting, waardoor enerzijds een aangepaste huurprijs wordt aangerekend, rekening houdend met het beschikbare inkomen en anderzijds ook in de nodige begeleiding wordt voorzien en kort(er) op de bal wordt gespeeld door de woonmaatschappij bij betalingsmoeilijkheden.

Voorgaande neemt niet weg dat het risico op uithuiszetting ook binnen de sociale huisvesting een reële problematiek is. Uit de cijfers met betrekking tot uithuiszettingen sociale huur in eigendomswoningen in 2022 blijkt dat 777 procedures tot uithuiszetting werden opgestart voor huurachterstal en nog eens 92 voor huurachterstal in combinatie met een andere reden. 237 procedures tot uithuiszettingen voor huurachterstal werden effectief voltrokken in 2022, en 73 voor huurachterstal in combinatie met andere redenen.

Bij de start van het Fonds op 1 juni 2020, was het toepassingsgebied beperkt tot de private huur. Bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse Woningmarkt tijdens de energiecrisis werden de tussenkomsten door het Fonds, zoals voormeld, tijdelijk verhoogd en werd, naast nog enkele andere optimalisaties, tevens het toepassingsgebied uitgebreid naar de ingehuurde woningen. Om een gelijke behandeling van alle sociale huurders te garanderen, wordt dit toepassingsgebied nu gelijkgesteld voor alle sociale huurders.

Inmiddels hechtte de Vlaamse Regering op 13 februari 2026 haar definitieve goedkeuring aan het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft onder meer de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen. De eengemaakte huurprijsberekening zal in werking treden op 1 juli 2026. Vanaf die datum geldt de nieuwe eengemaakte huurprijsberekening voor alle nieuwe sociale huurcontracten die vanaf die datum worden ondertekend. Vanaf 1 januari 2027 zullen alle bestaande huurcontracten voor ingehuurde woningen overschakelen naar de eengemaakte huurprijsberekening. Voor de sociale huurders van een eigendomswoning met een bestaand huurcontract verandert er niets en blijft de huidige manier van huurprijsberekening verder gelden.

De harmonisering van de huurprijzen van sociale huurwoningen en ingehuurde woningen maakt dat het vanuit het gelijkheidsprincipe steeds moeilijker te verantwoorden valt, waarom een huurder van een ingehuurde woning wel in aanmerking zou kunnen komen voor een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen en een huurder van een sociale woning niet. Voor beide huurders heeft de woonmaatschappij bovendien een begeleidingstaak.

Met dit voorontwerp van besluit wordt voorgesteld om het toepassingsgebied van het Fonds gelijk te schakelen voor alle huurders van een sociale huurwoning en wel om volgende redenen:

- De sociale huurders zijn per definitie kwetsbare huurders, met een laag inkomen;
- Zoals blijkt uit de voormelde cijfers, is het risico op uithuiszetting ook binnen de sociale huisvesting een reële problematiek;
- Er is al een samenwerking tussen de woonmaatschappij en het OCMW in het geval van een dreigende uithuiszetting van een sociale huurder;
- Het OCMW heeft de autonomie om af te wegen of het zinvol is om beroep te doen op het Fonds voor de betreffende sociale huurder;
- Een uithuiszetting van een sociale huurder kan leiden tot een tijdelijke schorsing of uitsluiting van toewijzing bij de woonmaatschappij, afhankelijk van de reden (bijv. ernstige overlast of huurachterstal);
- De gelijkschakeling voor alle sociale huurders kan bijdragen aan de bekendheid van en vertrouwdheid met de werking van het Fonds en een meer 'laagdrempelige' ingangspoort vormen voor OCMW's om met dit instrument aan de slag te gaan;
- De kostprijs van de preventieve middelen die worden ingezet om een uithuiszetting te vermijden, vallen lager uit dan de maatschappelijke kost van een uithuiszetting, herhuisvesting en dakloosheid.

Mijn VerbouwPremie voor verhuurders

Een van de maatregelen in het kader van het Sociaal Klimaatplan is het versterken van de ondersteuning voor private huurders die de woning sociaal of onder voorwaarden verhuren. Een groot deel van het Vlaamse woningpark is sterk verouderd en verslindt veel energie. Het onderzoek van het universitair samenwerkingsverband "Steunpunt Wonen" in het kader van de Woonsurvey van 2023 toont aan dat woningen van slechte kwaliteit vooral te vinden zijn op de private en sociale huurmarkt. Bijkomend heeft Vlaanderen een lange wachtlijst van meer dan 200.000 gezinnen die recht hebben op een sociale woning, wat ook druk zet op de beschikbaarheid van huurwoningen op de private huurmarkt. Op basis van de ingediende EPC-attesten voor verhuur kan verder vastgesteld worden dat 74,21% van de eengezinswoningen een EPC-label C of slechter heeft, en 47,1% van de appartementen.

Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Deze minimale woningkwaliteitsnormen liggen vast in de regelgeving en zijn gekoppeld aan een handavingsinstrumentarium dat focust op de huursector. Sinds 2015 wordt bij het technisch onderzoek eveneens een minimumnorm van 0,75 m² K/W voor dakisolatie nagegaan en sinds 2020 moet elke woning beschikken over dubbel glas. Vanaf dat laatste jaar kan men ook aan beide normen voldoen als de energiescore van de woning in het EPC-atteest lager is dan grenswaarden die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld.

Ook werd vanaf 1 januari 2025 een energienorm opgenomen in de technische verslagen die worden gebruikt bij onderzoek naar de minimale woningkwaliteit. Vanaf 2030 geldt er zo een verplicht minimaal EPC-label dat elke vijf jaar verstrengt. Een woning die tegen dan niet aan de EPC-norm beantwoordt, kan geen conformiteitsattest krijgen en mag niet meer verhuurd worden. Om verhuurders, in de aanloop naar de introductie van het minimaal EPC-label, aan te zetten tot renoveren, zal de Vlaamse Regering vanaf 2028 een verbod op de indexatie van huurprijzen van woningen met een EPC-label E of F invoeren.

Daarnaast voorziet de beleidsnota Wonen 2024-2029 dat in de loop van de volgende legislatuur het conformiteitsattest in de (private en sociale) huursector zal worden verplicht. Dit betekent dat in alle betrokken woningen periodiek een conformiteitsonderzoek moet worden uitgevoerd. Voldoet de woning in kwestie aan de normen, dan verkrijgt de eigenaar een conformiteitsattest. Wanneer de woning echter niet voldoet zal een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring worden opgestart. Wordt de woning, bij het uitblijven van werken, effectief ongeschikt of onbewoonbaar verklaard, dan volgen jaarlijks fiscale heffingen, tot wanneer de eigenaar de nodige werken uitvoert.

Onder meer voor de energie- en klimaatdoelstellingen betekent de invoering van een verplicht conformiteitsattest bijgevolg een grote sprong voorwaarts. Op die manier ontstaan er namelijk garanties dat elke huurwoning in Vlaanderen op termijn een minimaal EPC-label moet behalen.

Het energetisch renoveren van energieverblindende private huurwoningen heeft daarbij een directe positieve impact op de factuur voor fossiele brandstoffen voor verwarming en draagt heel concreet bij tot het verlagen van de impact van ETS2. Op deze manier kan de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningen van huurders aanzienlijk verbeterd worden, waardoor de energiefactuur van huurders kan verlaagd worden.

Om van de voormelde maatregelen voor de huursector een succes te maken, is het belangrijk om verhuurders te ondersteunen om aan hun verplichtingen te voldoen. Een contextfactor is namelijk dat op de Vlaamse private huurmarkt in hoofdzaak oudere, kleinschalige particuliere verhuurders actief zijn. Studies naar drempels om tot renovatie over te gaan, tonen bovendien aan dat een gebrek aan informatie en (technische) kennis de renovatiedynamiek sterk afremt. Daarom wordt voorzien in het woningkwaliteitsadvies en de renovatiebegeleiding voor verhuurders. Daarnaast wordt ook voorzien in het versterken van de financiële ondersteuning voor verhuurders bij de uitvoering van werken. Daarmee vermijden we dat verhuurders de markt verlaten door hun huurwoning te verkopen. Dat zou immers tot gevolg hebben dat het aanbod aan betaalbare huurwoningen bijkomend onder druk komt te staan, terwijl schaarste in het aanbod voornamelijk kwetsbare huurders treft.

Deze ondersteuning wordt als volgt voorzien:

- Verhuurders die verhuren volgens de bepaalde voorwaarden (max huurprijs, conformiteitsattest, verhuring van minstens drie jaar), hebben recht op de Mijn VerbouwPremie aan een premiepercentage van 35% van doelgroep 3;
- Verhuurders die verhuren aan een woonmaatschappij (met het oog op sociale doorverhuring) voor minstens 9 jaar krijgen recht op een bonus van 10% boven op het premiepercentage van 50% van doelgroep 4.

Met deze verhogingen willen we eigenaar-verhuurders stimuleren om de keuze te maken voor verhuur aan een kwetsbare doelgroep en hun woning te renoveren. De verhoging maakt renovatie aantrekkelijker en verzacht de impact van de lagere inkomsten uit sociale verhuur of het verhuren aan een maximale huurprijs. Deze groep verhuurders komt vandaag al in aanmerking voor de Mijn VerbouwLening. De combinatie van prefinanciering met een substantiële premie heeft als doel om in dit moeilijke segment van de private huurmarkt meer verhuurders te activeren tot een grondige renovatie van de woning, anticiperend op de invoering van de minimale EPC-norm vanaf 2030 waaraan alle huurwoningen zullen moeten voldoen. Doordat de woningen onder sociale of onder de bepaalde voorwaarden worden verhuurd (zoals de maximale huurprijs) wordt bovendien gewerkt aan de betaalbaarheid voor kwetsbare huishoudens.

Concreet zijn de volgende (maximum)premies van toepassing voor verhuurders aan een woonmaatschappij en verhuurders onder voorwaarden voor aanvragen vanaf 1 januari 2027 tot en met 31 december 2031.

TYPE WERKEN	Verhuurder aan woonmaatschappij	Verhuurder onder voorwaarden
Dak	• Isolatie en renovatie: 60% van de factuur excl. btw; max. €6.900 premie	• Isolatie en renovatie: 35% van de factuur excl. btw; max. €4.025 premie
Buitenmuur	• Isolatie en renovatie: 60% van de factuur excl. btw; max. €6.000 premie	• Isolatie en renovatie: 35% van de factuur excl. btw; max. €3.500 premie
Vloer	• Isolatie en renovatie: 60% van de factuur excl. btw;	• Isolatie en renovatie: 35% van de factuur excl. btw;

	max. €1.800 premie	max. €1.050 premie
Ramen en deuren**	• Glas en schrijnwerk: 60% van de factuur excl. btw; max. €6.300 premie	• Glas en schrijnwerk: 35% van de factuur excl. btw; max. €3.675 premie
Warmtepomp***	• geothermisch: €8.800; • lucht-water: €6.600; • lucht-lucht: €660; • hybride: €4.400; en max. 60% van de factuur excl. btw	• geothermisch: €6.000; • lucht-water: €4.500; • lucht-lucht: €450; • hybride: €3.000; en max. 35% van de factuur excl. btw
Warmtepompboiler	• €1.320; en max. 60% van de factuur excl. btw	• €1.050; en max. 35% van de factuur excl. btw
Vorbereidende werken voor isolatie	• 60% van de factuur excl. btw; max. €2.400 premie	• 35% van de factuur excl. btw; max. €1.400 premie
Vorbereidende werken voor sanitair en elektriciteit (=> elektrificatie/warmtepomp(boiler))	• 60% van de factuur excl. btw; max. €3.600 premie	• 35% van de factuur excl. btw; max. €2.100 premie

Voor verhuurders van een appartement wordt de premieberekening voor werken aan de gemeenschappelijke delen toegepast op dezelfde manier als voor eigenaar-bewoners uit inkomenscategorie 3 en 4.

Handhaving taalkennisverplichting sociale huurders

Op 19 juni 2026 keurde de Vlaamse Regering de ontwerpamendementen bij het ontwerpdecreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen principieel goed (VR 2026 1906 DOC.0631-1/2). De voorgestelde regeringsamendementen hebben betrekking op de aanscherping van de taalkennisverplichting voor sociale huurders tot niveau B1 mondeling en de handhavingprocedure van die verplichting.

In het kader daarvan is overeengekomen dat de Vlaamse Regering het initiatief zal nemen om de termijn waarbinnen de sociale huurder na het opleggen van een geldboete alsnog aan de taalkennisverplichting moet voldoen, te verkorten tot maximaal zes maanden.

Bij het opleggen van een geldboete wegens het niet naleven van de taalkennisverplichting bepaalt de toezichthouder een nieuwe termijn waarbinnen de sociale huurder alsnog aan die verplichting moet voldoen. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de maximale duur van die termijn vast te stellen. Momenteel bepaalt artikel 6.77, §2, eerste lid, 7°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat deze termijn maximaal één jaar bedraagt.

Met dit ontwerp wordt die maximale termijn teruggebracht tot maximaal zes maanden. De huidige termijn van één jaar is relatief lang in verhouding tot de reeds verstreken periode waarin de huurder de taalkennisverplichting niet heeft nageleefd. Door de termijn te verkorten, wordt het activerend karakter van de maatregel versterkt en wordt de huurder sneller aangezet om de nodige stappen te zetten om alsnog aan de verplichting te voldoen. Daarbij blijft de mogelijkheid bestaan om, omwille van billijkheidsredenen, uitstel toe te kennen. De beoordeling van dergelijke redenen gebeurt binnen de bestaande verzoekschriftprocedure, die gedurende zestig dagen openstaat na de oplegging van de geldboete. Die procedure heeft een schorsende werking.

Deze bepaling treedt in werking op 1 januari 2027.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

De definitie van het agentschap Wonen in Vlaanderen in het Energiebesluit wordt aangepast aan de huidige definitie in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2

Dit artikel wijzigt artikel 6.4.1/1/1 van het Energiebesluit, dat de premiebedragen voor warmtepompen en warmtepompboilers vastlegt. De premiebedragen voor verhuurders die verhuren via een woonmaatschappij worden opgetrokken naar 60% van het factuurbedrag, en ook de forfaitaire premiebedragen worden met 10 procent verhoogd. De verhuurders die voldoen aan de voorwaarden om te verhuren bepaald in de regelgeving van de Mijn VerbouwLening en de verhuurders die voldoen aan de nieuwe voorwaarden, bepaald in artikel 5.186, eerste lid, 8°, b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen komen voor premie-aanvragen vanaf 1 januari 2027 tot en met 31 december 2031 in aanmerking voor de premies van inkomenscategorie 3 (35% van het factuurbedrag).

Er wordt ook nog een materiële vergissing uit het verleden rechtgezet: verhuurders via woonmaatschappij komen voor aanvragen tot en met 31 december 2026 in aanmerking voor de premiebedragen van inkomenscategorie 4 (50% van het factuurbedrag). Door een materiële vergissing werden zij bij een vorige wijziging in het derde lid (inkomenscategorie 3, zijnde 35% van het factuurbedrag) in plaats van het vierde lid ingeschreven.

Ten slotte wordt een cumulverbod ingeschreven in het Energiebesluit voor het budgethuren en de Mijn VerbouwPremie. Private initiatiefnemers die budgethuurwoningen realiseren kunnen in aanmerking komen voor een subsidie van 30% van de markthuurprijs per huurwoning. Een combinatie tussen de subsidie budgethuren en de Mijn VerbouwPremie is niet toegelaten omwille van de staatssteunregels.

Artikel 3

Er wordt een nieuw artikel 6.4.1/11/1 ingevoegd, dat bepaalt in welke gevallen de premies voor warmtepomp(boiler) verleend aan verhuurders, kunnen worden teruggevorderd. In tegenstelling tot bij de andere categorieën van werken, wordt bij de premies voor warmtepomp(boiler) niet het volledige bedrag teruggevorderd, maar enkel het verschil tussen de hogere premie die zij hebben verkregen omdat zij voldeden aan een bepaalde huurvoorwaarde en de standaardpremie waarvoor alle verhuurders in aanmerking komen.

Voor verhuurders aan woonmaatschappij wordt dit verschil teruggevorderd indien zij de woning binnen de drie jaar na de aanvraagdatum niet langer verhuren via een woonmaatschappij. Voor de verhuurders die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.186, eerste lid, 8°, b), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt het verschil teruggevorderd indien zij binnen de drie jaar na de aanvraagdatum niet langer voldoen aan deze voorwaarden. Voor de verhuurders die verhuren via de voorwaarden van de geconventioneerde verhuur zoals bepaald in de regelgeving van de Mijn VerbouwLening, zal het verschil in premie worden teruggevorderd indien Wonen in Vlaanderen beslist om de Mijn VerbouwLening verder te zetten tegen de wettelijke rentevoet omdat de huurvoorwaarden niet werden nageleefd.

Art. 4:

Met dit artikel wordt ook in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een cumulverbod ingeschreven voor het budgethuren en de Mijn VerbouwPremie. Private initiatiefnemers die budgethuurwoningen realiseren kunnen in aanmerking komen voor een subsidie van 30% van de markthuurprijs per huurwoning. Een combinatie tussen de subsidie budgethuren en de Mijn VerbouwPremie is niet toegelaten omwille van de staatssteunregels.

Artikel 5

In artikel 5.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de nodige wijzigingen aangebracht om het toepassingsgebied van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen gelijk te schakelen en uit te breiden naar alle huurders van een sociale woning.

Artikel 6

Met dit artikel wordt een procedurele wijziging in de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen doorgevoerd.

In het huidige besluit is geen termijn voorzien waarbinnen de begeleidingsovereenkomst dient overgemaakt te worden aan het Fonds. Bij de opmaak van het besluit werd ervan uitgegaan dat het OCMW de begeleidingsovereenkomst dadelijk zou indienen, zodat zij snel over de tegemoetkoming van het Fonds zou kunnen beschikken. Tevens werd voorzien in een volledig digitale aanvraag, waarbij de begeleidingsovereenkomst door alle partijen digitaal wordt ondertekend.

In de praktijk stellen we vast dat de begeleidingsovereenkomsten soms blijven liggen bij de OCMW's en pas vele tijd later worden ingediend. Dit zorgt voor een aantal praktische problemen. In sommige gevallen is het niet meer mogelijk voor het OCMW om de aanvraag voor de tweede tegemoetkoming te doen, omdat de termijn voor deze aanvraag reeds verstreken is. Voor het bekomen van de tweede tegemoetkoming is wel een aanvraagtermijn voorzien in het besluit, namelijk binnen zes maanden na het ontstaan van de stabiele woonsituatie. Als de aanvraagdatum en de datum van ondertekening ver uit elkaar liggen geeft dit verder soms problemen voor de uitbetaling van de correcte bedragen van de tegemoetkomingen en zijn manuele aanpassingen vereist. De percentages van de tegemoetkomingen werden zoals vermeld in het verleden reeds gewijzigd en de bedragen van de tegemoetkomingen worden jaarlijks geïndexeerd. Om deze redenen wordt ingeschreven dat het OCMW het dossier moet indienen binnen zes maanden na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst. Op deze manier bieden we voldoende ruimte aan de OCMW's voor het indienen van de dossiers en worden de problemen die zich stellen bij de uitvoering wegens laattijdige indiening opgelost.

Artikel 7

Volgens huidig artikel 5.31 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet de huurder op de ontvangstdatum van het dossier een huurachterstal hebben. Verder dient het OCMW op deze datum het sociaal onderzoek te hebben uitgevoerd en moeten de huurder, de verhuurder en het OCMW een begeleidingsovereenkomst hebben ondertekend. Zoals vermeld in de toelichting bij artikel 2, kan er enige tijd verlopen tussen de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst en het indienen van het dossier door het OCMW. Door het laattijdig indienen kan het zijn dat er op het moment van het indienen van het dossier geen huurachterstal meer is. Het is echter van belang dat aan de voorwaarden is voldaan op het moment van de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst en niet zozeer op het moment van het indienen van het dossier bij het Fonds door het OCMW. Daarom wordt ingeschreven dat aan de voorwaarden dient voldaan te zijn op het moment van de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst.

Artikel 8

Dit artikel wijzigt artikel 5.33 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de tegemoetkomingen van het Fonds staan vermeld.

In het huidige artikel staat vermeld hoeveel het vaste bedrag en de eerste tegemoetkoming bedragen bij de start van de begeleiding door het OCMW. Er wordt verduidelijkt dat dit op datum van de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst is. Zoals voormeld worden de begeleidingsovereenkomsten niet steeds dadelijk na ondertekening ingediend. Als de overeenkomst is ondertekend voor het jaareinde, maar in het nieuwe jaar wordt ingediend kan dit onduidelijkheid geven of het geïndexeerde bedrag al dan niet van toepassing is. De bedragen worden steeds berekend op de datum van ondertekening van de begeleidingsovereenkomst, ook al wordt het dossier later ingediend door het OCMW.

Bij de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst heeft het OCMW voortaan recht op een vast bedrag van 400 euro in plaats van 200 euro (niet-geïndexeerd). Daarnaast heeft het OCMW bij de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst recht op de eerste tegemoetkoming ten bedrage van 45% van de huurachterstal met een maximum van 1.125 euro (niet geïndexeerd). Bij het beëindigen van de begeleiding heeft het OCMW recht op een bedrag van 15% van de huurachterstal met een maximum van 375 euro (niet geïndexeerd).

Artikel 9

In artikel 5.186 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de definitie van verhuurder in het kader van de Mijn VerbouwPremie aangepast. Naast de verhuurder die de woning verhuurt aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan, komen voortaan nog twee groepen van verhuurders in aanmerking voor de Mijn VerbouwPremie.

Ook de verhuurders die hun woning verhuren op de private huurmarkt komen in aanmerking voor een Mijn VerbouwPremie als ze voldoen aan de volgende voorwaarden;

- De premiewoning wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats;
- De huurprijs is maximaal gelijk aan:
 - o de huurprijs vastgesteld op basis van de gemiddelde vork bekomen via de huurschatter;
 - o de maximale huurprijs, exclusief de maandelijkse korting, zoals opgenomen bij de Mijn VerbouwLening voor verhuurders op de private huurmarkt. Voor 2026 bedraagt de maximale huurprijs 1.016,53 euro en 1.129,48 euro voor een aantal gemeenten waar een hogere huurprijsbegrenzing van toepassing is;
- De verhuurder beschikt op de aanvraagdatum over een geldig conformiteitsattest;
- Er wordt een bepaling opgenomen die vermeldt dat het agentschap de gegevens van de huurder verwerkt in de huurovereenkomst of in een afzonderlijke overeenkomst.

Ook de verhuurders die een Mijn VerbouwLening hebben verkregen komen in aanmerking voor een Mijn VerbouwPremie voor verhuurders. Voor deze groep van verhuurders dient niet meer te worden nagegaan of zij aan alle voorwaarden voldoen, gezien zij reeds voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een Mijn VerbouwLening, die hetzelfde of strenger geformuleerd zijn. Als het agentschap heeft beslist om de Mijn VerbouwLening verder te zetten tegen de wettelijke rentevoet komen zij niet langer in aanmerking voor de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders. In dat geval voldoen zij niet langer aan de voorwaarden van de Mijn VerbouwLening. De voorwaarden van de Mijn VerbouwLening werden niet volledig overgenomen voor de verhuurders die hun woning verhuren onder voorwaarden op de private huurmarkt. De voorwaarden van de Mijn VerbouwLening zouden enerzijds een te grote drempel kunnen zijn voor de verhuurders om de aanvraag in te dienen en anderzijds zouden zij een te grote administratieve opvolging vereisen. Het aantal verhuurders dat van deze maatregel zal gebruik maken wordt fors hoger ingeschat dan het aantal verhuurders dat een Mijn VerbouwLening aanvraagt. Zo gelden de voorwaarden bij de Mijn VerbouwLening voor een verhuurperiode van minimaal negen jaar in plaats van drie jaar bij de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders op de private huurmarkt. Ook wordt bij de Mijn VerbouwLening de huurbegrenzing toegepast op de huurprijs na aftrek van de maandelijkse korting die de verhuurder moet verlenen aan de huurder. De verhuurders op de private huurmarkt die willen genieten van de Mijn VerbouwPremie dienen geen maandelijkse korting toe te kennen, maar de maximale huurprijs dient wel te voldoen aan huurprijsbegrenzing, zoals die ook van toepassing is bij de Mijn VerbouwLening.

Verder wordt bepaald dat de persoonsgegevens van de huurder worden opgevraagd om te kunnen nagaan of de verhuurder de opgelegde voorwaarden naleeft, zoals de maximale huurprijs en de tehuurstelling van de premiewoning gedurende drie jaar. Het betreft hier de naam, de voornaam en adres van de huurder, het rijksregisternummer van de huurder en de huurgelden, vermeld in de huurovereenkomst en het addendum. Om te bepalen of de huurder de woning als hoofdverblijfplaats huurt, gaat het agentschap uitsluitend voort op de adresgegevens van de huurder zoals vermeld in het rijksregister.

Artikel 10

In artikel 5.187, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt een materiële vergissing rechtgezet die er bij de laatste wijziging is ingeslopen. Hierin staat vermeld dat alleen aanvragers van wie het inkomen voldoet aan de voorwaarden van inkomenscategorie 3 en 4 in aanmerking komen voor een tegemoetkoming. De inkomensvoorwaarden zijn echter niet van toepassing op verhuurders en zijn dit ook in het verleden nooit geweest. De term “aanvrager” wordt daarom vervangen door de term “bewoners”.

Artikel 11

Met dit besluit wordt het premiepercentage verhoogd van 50% naar 60%. Voor de verhuurder die zijn woning verhuurt aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring. Daarnaast kunnen verhuurders die hun woning verhuren op de private huurmarkt onder bepaalde voorwaarden genieten van het premiepercentage van 35%. Artikel 5.191 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de premiepercentages bevat, wordt in die zin aangepast.

Artikel 12

Artikel 5.194 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de bewoner of verhuurder die een tegemoetkoming heeft ontvangen volgens de bepalingen van de Mijn VerbouwPremie, zoals van kracht voor 1 juli 2025, gedurende vijf jaar geen aanvraag kan doen voor diezelfde categorie van werken voor diezelfde premiewoning. Alleen verhuurders die hun woning verhuren aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan, hadden reeds recht op een Mijn VerbouwPremie, zoals van kracht voor 1 juli 2025. Voor de doelgroepen van verhuurders die met dit besluit worden toegevoegd is het cumulverbod niet vereist. In het artikel wordt gepreciseerd dat het cumulverbod betrekking heeft op de verhuurders die de premiewoning verhuren aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan.

Verder wordt ook bij de bepalingen van de Mijn VerbouwPremie een cumulverbod ingeschreven tussen de Mijn VerbouwPremie en het budgethuren (zie ook de toelichting bij artikel 4).

Artikel 13

Met dit artikel wordt ingeschreven wanneer de Mijn VerbouwPremie wordt teruggevorderd van de verhuurder. De Mijn VerbouwPremie wordt teruggevorderd van de verhuurder, die op de aanvraagdatum de premiewoning verhuurt aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan, als die verhuurder de premiewoning niet langer verhuurt aan een woonmaatschappij binnen drie jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum. De Mijn VerbouwPremie wordt teruggevorderd van de verhuurder die de premiewoning op de private huurmarkt verhuurt onder voorwaarden, als hij niet langer voldoet aan één van de gestelde voorwaarden. De Mijn VerbouwPremie wordt teruggevorderd van de verhuurder, die een Mijn VerbouwLening heeft ontvangen, als het agentschap binnen drie jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum van de Mijn VerbouwPremie heeft beslist tot het voortzetten van de verbouwlening tegen de wettelijke rentevoet. Het agentschap zal deze beslissing nemen als niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden van de Mijn VerbouwLening.

Artikel 14

Dit artikel wijzigt artikel 6.77, §2, eerste lid, 7°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bij het opleggen van een geldboete wegens het niet naleven van de taalkennisverplichting bepaalt de toezichthouder tevens een nieuwe termijn waarbinnen de sociale huurder alsnog aan die verplichting moet voldoen. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de maximale duur van die termijn vast te stellen. Momenteel bepaalt artikel 6.77, §2, eerste lid, 7°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat deze termijn maximaal één jaar bedraagt. Met deze wijziging wordt die maximale termijn teruggebracht tot zes maanden.

Artikel 15

Naar aanleiding van de wijzigingen aan de definitie van de verhuurder wordt een verwijzing aangepast 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. Verder wordt toegevoegd dat de aanvraag het huurcontract bevat als de verhuurder, die de premiewoning verhuurt onder de bepaalde voorwaarden, de aanvraag indient.

Artikel 16

Dit artikel bevat overgangsbepalingen. Aanvragen ingediend tot en met 31 december 2031 zullen in aanmerking kunnen komen voor de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders, voorzien bij dit besluit. Op deze aanvragen blijven de bepalingen van Boek 5, Deel 5, Titel 3, Hoofdstuk 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op 31 december 2031 en artikel 6.4.1/1/1/1 en artikel 6.4.1/11/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010, zoals van kracht op 31 december 2031, van toepassing.

Artikel 17

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding. De minister bevoegd voor het woonbeleid wordt gemachtigd om de inwerkingtreding van ieder artikel te bepalen, met uitzondering van het artikel 14, dat de termijn verkort waarbinnen de huurdersverplichting met betrekking tot de taalkennisvereiste, alsnog moet zijn nagekomen. Dat artikel treedt in werking op 1 januari 2027. De inwerkingtreding van de andere bepalingen is afhankelijk van het bekomen van de vereiste machtigingen en de nodige ICT-ontwikkeling.

Verder wordt in dit artikel bepaald dat de artikelen die betrekking hebben op de wijzigingen van de Mijn VerbouwPremie buiten werking treden op 1 januari 2032. De uitbreidingen voor verhuurders, voorzien in dit besluit, worden immers gefinancierd met middelen uit het Sociaal Klimaatfonds.

Artikel 18

Dit artikel betreft de uitvoeringsbepaling.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Advies Inspectie van Financiën

Op 24 juni werd het gunstig advies ontvangen van de inspectie van Financiën. De Inspectie merkt terecht op dat het door artikel 3 van voorliggend voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering in te voegen artikel een andere nummering dient te verkrijgen, gezien er reeds een artikel 6.4.1/12 ingevoegd is. Tevens dient een verwijzing te worden aangepast. Het voorontwerp van besluit werd hieraan aangepast.

Wat de kostprijs van de uitbreiding van de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders betreft, merkt de Inspectie op dat de raming vertrekt vanuit een veelheid van verdedigbare premisses, maar ook onderhevig is aan onzekerheid. Een nauwgezette monitoring vanaf de eerste implementatie in 2027 dringt zich op. Ook wat betreft het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen merkt de Inspectie op dat er veronderstellingen worden gehanteerd die zich nog in de praktijk dienen te bevestigen.

Op de opmerking van de Inspectie van Financiën kan bevestigend geantwoord worden dat een nauwgezette monitoring zal uitgevoerd worden vanaf de eerste implementatie van deze maatregelen. Via een gedetailleerde rapportering worden de aanvragen, goedkeuringen, weigeringen en goedgekeurde premies gemonitord. De ramingen zullen correcter worden naargelang er meer dossiers behandeld zijn die onder de nieuwe voorwaarden vallen. In aanvulling hierop kan voor wat het Fonds ter bestrijding van de Uithuiszettingen betreft, gemeld worden dat zelfs met de uitvoering van deze maatregelen er nog een marge is voorzien op het Fonds van 200 keuro. Zoals hieronder toegelicht bedraagt het budget voor 2025, 2026 en de volgende jaren 1.741 keuro en de maximumscenario's van de voorgestelde wijzigingen bedragen 1.500 keuro.

Begrotingsakkoord

Op 15 juli 2026 werd het begrotingsakkoord verleend onder de volgende voorwaarden:

- Eventuele budgettaire meerkosten ten gevolge van een hogere dan geraamde take-up, evenals eventuele vertragingen, niet-aanvaarde uitgaven of neerwaartse bijstellingen van de middelen uit het Sociaal Klimaatfonds, worden volledig opgevangen binnen de beschikbare kredieten van de beleidsvelden Wonen en Energie en geven geen aanleiding tot bijkomende algemene middelen;
- Vanaf de inwerkingtreding wordt de maatregel nauwgezet gemonitord, met minstens jaarlijkse rapportering over het aantal aanvragen, goedkeuringen en weigeringen, de gemiddelde premie, de totale budgettaire kost en de naleving van de verhuurvoorwaarden;
- Uiterlijk bij de begrotingsopmaak 2028 wordt een eerste evaluatie uitgevoerd van de budgettaire impact en de additionaliteit van de maatregel. Bij een structurele overschrijding van de ramingen worden de steunvoorwaarden of premiebedragen bijgestuurd binnen de beschikbare enveloppe;
- Een eventuele verlenging van de verhoogde steunpercentages na 31 december 2031 kan slechts na een voorafgaande evaluatie van de effectiviteit, additionaliteit en budgettaire impact en vereist een nieuwe beslissing van de Vlaamse Regering;
- De nog benodigde Vlaamse cofinanciering van circa 0,6 miljoen euro wordt opgevangen binnen de beschikbare begrotingskredieten van het beleidsveld Energie. Voorliggend begrotingsakkoord houdt geen voorafname in op de besluitvorming in het kader van de begrotingsopmaak 2027 en geeft geen aanleiding tot bijkomende algemene middelen.

De stellers van het ontwerp bevestigen rekening te zullen houden met deze voorwaarden. Voor wat betreft de voorwaarde met betrekking tot de eventuele verlenging van de steunpercentages na 31 december 2031, kan alvast vermeld worden dat in het ontwerp is voorzien dat de wijzigingen die voor de verhuurders aan de Mijn VerbouwPremie worden aangebracht ophouden uitwerking te hebben op 1 januari 2032. Een beslissing van de Vlaamse Regering is dus vereist voor een eventuele verlenging van de maatregelen.

Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen:

De benutting van het Fonds kent, sinds de inwerkingtreding, een gestage, maar beperkte toename van 99 goedgekeurde dossiers in 2020 naar 303 dossiers in 2024. In 2025 zien we een beperkte daling naar 256 goedgekeurde dossiers.

Budgettaire impact aanpassing tegemoetkoming

De gemiddelde tegemoetkoming per dossier onder de huidige regelgeving kan als volgt berekend worden (uitgaande van de bedragen en percentages in artikel 5.33, §1 van het BVR, geïndexeerd naar de bedragen die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2026):

- Dossiers met stabiele woonsituatie op basis van een gemiddelde huurprijs van 822 euro (geactualiseerde gemiddelde huurprijs voor een private huurwoning (Woonsurvey 2023)) en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 1.480 euro (25% +35% huurachterstal) + 251 euro (forfait) of 1.731 euro per dossier;

- Dossiers zonder stabiele woonsituatie op basis van een gemiddelde huurprijs van 822 euro en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 616,5 euro (25% huurachterstal) + 251 euro (forfait) of 867,5 euro per dossier;
- Op basis van de hypothese dat 45% van de begeleidingen tot een stabiele woonsituatie leidt, bedraagt de gemiddelde tegemoetkoming 1.256,07 euro per dossier ($((45 \times 1.731) + (55 \times 867,5)) / 100$).

De verhoging van het forfait in combinatie met de verhoging van de eerste tegemoetkoming en de verlaging van de tweede tegemoetkoming heeft volgende budgettaire impact (uitgaande van de gewijzigde bedragen en percentages in artikel 5.33, §1, van het BVR, geïndexeerd naar de bedragen die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2026):

- Dossiers met stabiele woonsituatie op basis van een gemiddelde huurprijs van 822 euro (geactualiseerde gemiddelde huurprijs voor een private huurwoning (Woonsurvey 2023)) en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 1.480 euro (45% +15% huurachterstal) + 502 euro (forfait) of 1.982 euro per dossier;
- Dossiers zonder stabiele woonsituatie op basis van een gemiddelde huurprijs van 822 euro en een geraamde huurachterstal van 3 maanden bij aanmelding bij het Fonds: de tegemoetkoming bedraagt in dat geval 1.110 euro (45% huurachterstal) + 502 euro (forfait) of 1.612 euro per dossier;
- Op basis van de hypothese dat 45% van de begeleidingen tot een stabiele woonsituatie leidt, bedraagt de gemiddelde tegemoetkoming 1.778,5 euro per dossier ($((45 \times 1.982) + (55 \times 1.612)) / 100$).

Het toekennen van de voorgestelde verhoogde tegemoetkoming zal, onder de geformuleerde hypothese, een bijkomende kost betekenen van 522,5 euro per dossier. Voorzichtigheidshalve gaan we uit van het aantal toegekende dossiers in 2024, het jaar dat het hoogste aantal aanvragen kende sinds de start van het Fonds, met name 303. We komen dan uit op een totale bijkomende kost van 158.317,5 euro en een totale kost van 538.885,5 euro op jaarbasis. Als het aantal aanvragen nog verder zou stijgen geeft dit bij 10% extra take-up: $303 \times 1,10 \times 1.778,5$ euro of 593 keuro. Bij 20% extra take-up geeft dit $303 \times 1,20 \times 1.778,5$ euro of 647 keuro.

Budgettaire impact uitbreiding toepassingsgebied

Voor de raming van de uitbreiding van het toepassingsgebied naar alle sociale huurders kunnen we ons enerzijds baseren op de cijfers met betrekking tot de uithuiszettingen binnen de sociale huur in eigendomswoningen. In 2022 werden er 777 procedure tot uithuiszetting opgestart voor huurachterstal en nog eens 92 voor huurachterstal in combinatie met andere redenen. 237 procedures tot uithuiszetting voor huurachterstal werden effectief voltrokken in 2022 en 73 voor huurachterstal in combinatie met andere redenen. Als we ervan uitgaan dat voor in elk geval van het totaal aantal voltrokken uithuiszettingen, namelijk 310 (237+73) een dossier zou worden ingediend bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en we houden daarbij rekening met de voormelde verhoogde tegemoetkoming, komen we op $310 \times 1.778,5$ euro of 552 keuro. We kunnen er echter van uitgaan dat dit een overschatting is. In 2024 bedroeg het aantal effectieve uithuiszettingen in Vlaanderen 2.200, terwijl er slechts in 303 dossiers beroep werd gedaan op het Fonds.

Anderzijds kunnen we voor de raming voor de uitbreiding van het toepassingsgebied ook uitgaan van het aantal aanvragen voor ingehuurde woningen waarvoor beroep werd gedaan op het Fonds. Op basis van de beschikbare data blijkt dat in de periode september 2023 – februari 2026 voor 94 sociale huurders van een ingehuurde woning bij een woonmaatschappij een dossier bij het Fonds werd ingediend. Eind 2024 was 92% van de sociale woningen in het Vlaamse Gewest in eigendom van de woonmaatschappijen.

Dit geeft de volgende berekening:

	Aantal woningen eind 2024	Verhouding	Gebruik Fonds in periode sept. 2023 tem. Febr. 2026 (29 maanden)	
Ingehuurde woningen	13.321	8%	94	
Eigen woningen	164.140	92%	1.158	berekening op basis van verhouding
	177.461		1.252	

Geraamde impact voor periode van september 2023 tem. Februari 2026 (29 maanden) bij verhoogde tegemoetkoming (nl. 1.778,5€): $1.158 \text{ dossiers} * 1.778,5\text{€} = 2.060 \text{ keuro}$

Dit leidt tot volgende jaarlijkse impact bij verhoogde tegemoetkoming: $2.060 / 29 \text{ maanden} * 12 \text{ maanden} = 853 \text{ keuro}$. We gaan er echter van uit dat ook deze raming een overschatting is. Bij de ingehuurde woningen is de woonmaatschappij onderverhuurder en dient de woonmaatschappij de private verhuurder van wie de woning in huur werd genomen maandelijks huur te betalen. We kunnen er daarom van uitgaan dat de woonmaatschappij in deze gevallen sneller beroep zal willen doen op het Fonds.

Totale budgettaire impact aanpassingen FBUH

Het budget voor 2025, 2026 en de volgende jaren bedraagt 1.741 keuro (zie DAB FBUH, die betoelaagd wordt via QF0-1QDB2PI-IS). De voormelde maximumscenario's kunnen opgevangen worden binnen de huidige begroting:

- verhoogde tegemoetkoming: 647 keuro bij 20% meer take-up en
- uitbreiding naar alle sociale huurders: 853 keuro

Totaal: 1.500 keuro

Conclusie: de budgettaire impact kan opgevangen worden binnen het beschikbare budget.

Kost ICT:

De ICT-kosten voor het doorvoeren van de wijzigingen aan het dossierbehandelingssysteem worden geraamd op 56.711,25 euro.

Deze ICT-kosten eigen aan het Fonds worden overeenkomstig artikel 5.12, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aangerekend op het Fonds.

Mijn VerbouwPremie voor verhuurders:

- Verhuur onder voorwaarden

Momenteel komen verhuurders enkel in aanmerking voor de laagste premies ('inkomenscategorie 1') voor een warmtepomp of warmtepompboiler. Dit wordt uitgebreid naar premies voor alle categorieën van werken en de premiehoogte wordt voor gelijkgesteld aan deze voor 'inkomenscategorie 3'.

Gezien binnen de bestaande dataset voor Mijn VerbouwPremie geen cijfers voor handen zijn voor verhuurders onder voorwaarden (geconventioneerde verhuurders), wordt de budgetraming

gebaseerd op cijfers voor deze doelgroep voor Mijn VerbouwLening. Gemiddeld ging de voorbije jaren 1% van de aanvragen voor de Mijn VerbouwLening naar de doelgroep van geconventioneerde verhuur.

We ramen dat jaarlijks ongeveer 1.400 aanvragen zullen worden ingediend door verhuurders die onder voorwaarden verhuren. Gemiddeld vragen verhuurders 1,5 verschillende werken per aanvraag aan; bij toepassing van diezelfde verhouding betekent dit ongeveer 2.100 aangevraagde categorieën van renovatiewerken per jaar. Daarvan verwachten we dat ongeveer 1.400 werken zullen worden goedgekeurd, op basis van de goedkeuringsgraad voor verhuurders die verhuren aan een woonmaatschappij (gemiddeld 67%).

Uitgaande van de gemiddelde premie per categorie voor eigenaar-bewoners in de op een na laagste inkomenscategorie (inkomenscategorie 3) en het verschil tussen de inkomenscategorie 3 en inkomenscategorie 1 premie voor warmtepompen en warmtepompboilers, wordt de jaarlijkse kost geraamd op 2,6 miljoen euro. Aangezien deze maatregel van start gaat op 1 januari 2027, en uitgaande van een verwerkingstermijn van vijf maanden tussen aanvraag en uitbetaling, wordt voor 2027 slechts 7/12de van het jaarlijkse bedrag opgenomen.

- Verhuur aan een woonmaatschappij

Tussen september 2025 en april 2026 werd voor 605 renovatiewerken een premie aangevraagd door verhuurders die verhuren aan een woonmaatschappij. Op jaarbasis komt dit overeen met een raming van 1.000 werken. Op basis van historische goedkeuringsgraden voor eerder ingediende aanvragen verwachten we dat ongeveer 67% daarvan zal worden goedgekeurd.

Deze verhuurders komen vandaag al in aanmerking voor het hoogste premiepercentage van 50% en de hoogste forfaitaire premies voor een warmtepomp(boiler). Met deze maatregel wordt de premie voor categorieën die verband houden met de gebouwschil (dak, muur, vloer, ramen en deuren) en voor voorbereidende werken (voor isolatie en voor sanitair en elektriciteit) verhoogd tot 60% en de forfaitaire en maximumpremies voor een warmtepomp en warmtepompboiler op een gelijkaardige manier verhoogd. Dit leidt tot een stijging van de gemiddelde premie met 20%. Daarnaast verwachten we dat het aantal goedgekeurde werken met 20% zal stijgen ten opzichte van het scenario waarin een premie van 50% geldt. Daardoor stijgt de jaarlijkse budgetbehoefte van 2,25 miljoen euro naar 3,17 miljoen euro, zijnde een bijkomende 0,9 miljoen euro per jaar, en een toename van 125 toegekende premies per jaar. Aangezien deze maatregel in werking treedt op 1 januari 2027, en uitgaande van een doorlooptijd van vijf maanden tussen aanvraag en uitbetaling, wordt voor 2027 slechts 7/12de van het jaarlijkse bedrag opgenomen.

De verwachte kostprijs van deze maatregel bedraagt, inclusief 25% cofinanciering, per jaar:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	total
Verhuur onder voorwaarden	€ -	€ 1.533.197	€ 2.628.337	€ 2.628.337	€ 2.628.337	€ 2.628.337	€ 2.628.337	€ 14.674.883
Verhuur aan een woonmaatschappij	€ -	€ 538.691	€ 923.470	€ 923.470	€ 923.470	€ 923.470	€ 923.470	€ 5.156.039

Totaal		2,1 MIO	3,6 MIO	3,6 MIO	3,6 MIO	3,6 MIO	3,6 MIO	19,8 MIO ¹
--------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------------------

Dit totaalbedrag van 19,8 miljoen euro van deze maatregelen is onderdeel van het totaalbudget 2026-2032 van 139 miljoen euro van het Sociaal Klimaatplan voor de drie maatregelen 'Verhoging steunpercentage Mijn VerbouwPremie laagste inkomens en sociale verhuur'. De verhoging van het steunpercentage voor de laagste inkomens werd al op 23 mei 2025 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Deze bedragen in de tabel zijn geactualiseerd ten opzichte van de mededeling aan de Regering van 19 december 2025 met maatregelen voor het Sociaal Klimaatplan en zullen nog overgemaakt worden aan de Europese Commissie als actualisatie van het Sociaal Klimaatplan. Het totaalbudget van 139 miljoen euro is hierbij niet gewijzigd.

Voor 2027 moet er 2,1 miljoen euro voorzien worden voor de maatregelen voor verhuur onder voorwaarden en verhuur aan woonmaatschappijen, waarvan 75% gefinancierd vanuit Sociaal Klimaatfonds en 25% of 0,5 miljoen euro moet voorzien worden via cofinanciering. Voor de totale maatregel uit het Sociaal Klimaatplan inclusief verhoging voor laagste inkomens moet er in 2027 20,4 miljoen euro voorzien worden, waarvan 5,1 miljoen euro via cofinanciering voorzien moet worden vanuit de Vlaamse begroting. Een deel hiervan werd bij de begrotingsopmaak 2026 al op de SKF-provisie gezet, nl. 4.486 keuro. De delta van 0,6 MIO zal in de begroting 2027 bijkomend worden gecompenseerd naar de SKF-provisie (artikel CBO-1CBD2AR-PR) vanuit de budgetten Energie.

Kost ICT: De ICT-kosten voor het doorvoeren van de wijzigingen aan het dossierbehandelingssysteem worden geraamd op 100.000 euro. Deze kost wordt 50/50 gedragen tussen de beleidsdomeinen Wonen en Energie. Voor het beleidsdomein Wonen wordt deze kost opgevangen binnen de huidige ICT-middelen van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Voor het VEKA worden de kosten aangerekend op de huidige ICT-middelen binnen het Energiefonds (QE0-1QEB4KE-WT (1QE41803)).

B. ESR-TOETS

Zie bisnota aan de Vlaamse regering van 19 december 2025 betreffende de definitieve goedkeuring van het Vlaamse budget uit het Sociaal Klimaatfonds en de governance van het Sociaal Klimaatplan.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Zowel de personeelsimpact met betrekking tot de wijzigingen aan de Mijn VerbouwPremie als de personeelsimpact met betrekking tot de wijzigingen aan het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen worden opgevangen binnen de huidige personeelsbezetting.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voor de wijzigingen aan de Mijn VerbouwPremie is er geen impact op de lokale en provinciale besturen.

Voor het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen verwachten we door de voorgestelde wijzigingen een stijging van het aantal aanvragen dat wordt ingediend door de OCMW's. Het fonds verleent hiervoor een tegemoetkoming aan de OCMW's. Het vormt een bijkomend instrument om hun wettelijke opdracht te vervullen (i.c. steunaanvragers de meest passende vorm van

¹ Dit totaalbedrag correspondeert met de tabel op pagina 54 van bijlage 1 bij het dossier van het Sociaal Klimaatplan dat op 19/12/2025 werd goedgekeurd. De verdeling over de verschillende deelmaatregelen is verschillend van deze bijlage omdat de fiche voor het SKF ondertussen nog licht aangepast werd.

maatschappelijke dienstverlening aanbieden, met name wat betreft de preventie van uithuiszettingen). De OCMW's beslissen zelf of ze het dossier al dan niet via het Fonds behandelen.

4 VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het advies worden ingewonnen van de Vlaamse Toezichtcommissie en de Vlaamse Nutsregulator.

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 VerbouwPremie voor verhuurders, het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en de taalkennisverplichting;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd
 - a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie en de Vlaamse Nutsregulator in te winnen;
 - b) te machtigen te beoordelen of de adviezen, vermeld in punt a), aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
 - c) 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 de adviezen, vermeld in a), geen aanleiding geven 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