



Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de energetische renovatie van sociale huurwoningen, de infrastructuursubsidies en de subsidiëring van woonwagenterreinen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2, §2, tweede lid, artikel 4.48, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.21, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 5.22, gewijzigd bij het decreet van 20 december 2024, en artikel 5.56.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 16 juli 2026.
- De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ... (datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 2.5, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, wordt punt 4° opgeheven.

Art. 2. In artikel 4.160/6, derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, wordt tussen de zinsnede "10%,"

en de woorden "wordt geplafonneerd" de zinsnede "en de marktwaarde, vermeld in het vijfde lid, 1°, verminderd met 25%," ingevoegd.

Art. 3. In artikel 5.49 van hetzelfde besluit, hersteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 september 2023, 17 mei 2024 en 5 september 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "die via een toelage op basis van het begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS aan de VMSW worden toegekend" vervangen door de zinsnede "en het Sociaal Klimaatfonds die via het begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS aan de VMSW ter beschikking worden gesteld";

2° in het eerste lid worden tussen het woord "alleen" en het woord "aangewend" de woorden "binnen de beschikbare begrotingskredieten" ingevoegd;

3° aan het tweede lid worden de woorden "binnen een jaar nadat de werkzaamheden zijn beëindigd" toegevoegd;

4° er worden een vierde, een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Een woonmaatschappij komt in aanmerking voor de premie, vermeld in het eerste lid, als al de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° bij een herbouw, of bij een renovatie waarbij meer dan 25% van de buitenschil wordt gerenoveerd en de totale bruikbare vloeroppervlakte van de wooneenheden in kwestie meer dan 2000 m² bedraagt, wordt een sloopopvolgingsplan als vermeld in artikel 4.3.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2021 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, voorgelegd;
- 2° bij een herbouw, of bij een renovatie waarbij meer dan 25% van de buitenschil wordt gerenoveerd en de totale bruikbare vloeroppervlakte van de wooneenheden in kwestie meer dan 5000 m² bedraagt, ligt het project buiten overstromingsgevoelig gebied of wordt aangetoond dat voldoende maatregelen worden genomen om overstromingsveilig te bouwen.

In afwijking van het vierde lid, 1°, legt de woonmaatschappij voor eengezinswoningen aan de VMSW niet een sloopopvolgingsplan als vermeld in het vierde lid, 1°, voor maar het sjabloon dat de VMSW ter beschikking stelt.

Voor de premie, vermeld in artikel 5.51, §2, toont de woonmaatschappij voor een renovatie waarbij meer dan 25% van de buitenschil wordt gerenoveerd en de totale bruikbare vloeroppervlakte van de wooneenheden in kwestie meer dan 2000 m² bedraagt, aan dat de oververhittingsindicator, vermeld in artikel 9.1.12 van het Energiebesluit van 19 november 2010, de grens, vermeld in datzelfde artikel, niet overschrijdt
..

Art. 4. In artikel 5.50 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "een industrieel gebouw of gebouw met als hoofdbestemming landbouw en niet bestemd voor bewoning, wordt" vervangen door de zinsnede "alleen gebouwen die niet bestemd zijn voor bewoning en die niet zijn bestemd als basiskot, worden";

2° aan het tweede lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"De verhoging van het aantal nieuwe woningen of basiskoten dat op hetzelfde geheel van percelen gerealiseerd wordt en in aanmerking komt voor een premie binnen een herbouwproject wordt beperkt tot het laagste van de volgende aantallen:

1° drie woningen of basiskoten;

2° 10% van het oorspronkelijke aantal woningen en basiskoten, afgerond op het eerstvolgende natuurlijke getal."

Art. 5. In artikel 5.51 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 september 2023, 17 mei 2024 en 14 maart 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "een herbouw," opgeheven;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt de zin toegevoegd: "Voor een herbouw verstrekt de VMSW 75% van de vermelde bedragen per wooneenheid."

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de inleidende zin vervangen door de zin "Voor een ingrijpende energetische renovatie wordt de premie, vermeld in het eerste lid, verhoogd met:"

4° in paragraaf 1, tweede lid, worden punt 6° en punt 7° opgeheven;

5° in paragraaf 1, derde lid, wordt de zin "De verhoging van de premie, vermeld in het eerste lid, 11° en 12°, is niet van toepassing op een herbouw." opgeheven;

6° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "eerste lid" vervangen door de woorden "tweede lid";

7° in paragraaf 2, eerste lid, worden punt 18° tot en met 20° opgeheven;

8° paragraaf 3 wordt opgeheven;

9° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

"§4. De premiebedragen, vermeld in paragraaf 1 en 2 kunnen onderling niet worden gecumuleerd. Ze mogen wel met andere energieprestatie-bevorderende

voordelen en subsidies gecumuleerd worden, als ze samen de totale gefactureerde kostprijs van de werkzaamheden die betrekking hebben op de subsidiabele maatregelen, exclusief btw, niet overschrijden. Als de premiebedragen, gecumuleerd met andere voordelen en subsidies, de totale gefactureerde kostprijs overschrijden, worden de premiebedragen verminderd tot het verschil tussen de totale gefactureerde kostprijs en de gecumuleerde andere voordelen en subsidies.

De woonmaatschappij komt alleen in aanmerking voor de premiebedragen, vermeld in paragraaf 1 en 2, als het resterend investeringsbedrag wordt gefinancierd met een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2, en als het leningsbedrag voor de energieprestatie-bevorderende ingrepen minimaal het dubbele bedraagt van het totaal van die premiebedragen.”.

Art. 6. In artikel 5.53 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 en 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “nadat het bewijs van de bestelling is voorgelegd” vervangen door de zinsnede “na de start van de werken, bij de ontvangst van de eerste vorderingsstaat”;

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede “24 maanden” vervangen door de zinsnede “12 maanden”.

Art. 7. In artikel 5.54 van hetzelfde besluit, hersteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid worden een punt 5° tot en met 8° toegevoegd, die luiden als volgt:

“5° in voorkomend geval, de verklaring van de woonmaatschappij dat een sloopopvolgingsplan als vermeld in artikel 5.49, vierde lid, 1°, is opgemaakt;

6° in voorkomend geval, de verklaring van de woonmaatschappij dat het project buiten overstromingsgevoelig gebied ligt, of dat voldoende maatregelen zijn genomen om overstromingsveilig te bouwen;

7° in voorkomend geval, de verklaring van de woonmaatschappij dat de oververhittingsindicator, vermeld in artikel 9.1.12 van het Energiebesluit van 19 november 2010, de grens, vermeld in datzelfde artikel, niet wordt overschreden als de uitgevoerde werken betrekking hebben op herbouw, ontmanteling of ingrijpende energetische renovaties;

8° in voorkomend geval, de verklaring van de woonmaatschappij, volgens het sjabloon dat de VMSW ter beschikking stelt, dat er maatregelen zijn genomen zodat de oververhittingsindicator, vermeld in punt 7°, de grens, vermeld in punt 7°, niet overschrijdt, als de uitgevoerde werken betrekking hebben op renovaties en niet-vergunningsplichtige werken, andere dan de werken, vermeld in punt 7°.”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Op het moment dat de woonmaatschappij de eerste vorderingsstaat ontvangt, bezorgt ze de volgende documenten aan de VMSW:

1° de bestelbrief;

- 2° de vorderingsstaat in kwestie;
- 3° een foto van het werfbord dat beantwoordt aan de communicatierichtlijnen voor steun vanuit Europese middelen.”.

Art. 8. In artikel 5.57 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het vijfde lid wordt de zinsnede “nieuwbouw- of vervangingsbouwwoningen” vervangen door het woord “nieuwbouwwoningen”;

2° het zesde lid wordt vervangen door wat volgt:

“Andere projecten dan de projecten, vermeld in het vijfde lid, komen alleen in aanmerking voor een subsidie voor de aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in het eerste lid, 2°, als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de infrastructuurwerken zijn technisch noodzakelijk om de beoogde renovatiewerken en eventuele andere verrichtingen aan de sociale huurwoningen en basiskoten te volbrengen. De minister kan het begrip technische noodzakelijkheid nader omschrijven;
- 2° de woningen op de projectfiche die worden gerenoveerd, ondergaan een renovatie van de buitenschil waarbij minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omsluiten en aan de buitenomgeving grenzen, wordt geïsoleerd;
- 3° de infrastructuur wordt heraangelegd om het openbaar domein opnieuw in te richten, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a) het betreft een integrale aanpak van het volledige, grotere samenhangende geheel;
 - b) de aanpassingen aan het gabarit en de aanleg van rijwegen, voetpaden, pleinen en groene ruimtes worden doorgevoerd om de leefbaarheid, veiligheid, verkeersveiligheid, toegankelijkheid, sociale controle en de eisen op het gebied van parkeren te verbeteren;
 - c) de regels, vermeld in de Hemelwaterverordening van 2023, worden nageleefd en er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd conform de Code van de Goede Praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;
 - d) het project wordt vergroend met aandacht voor klimaatadaptatie en verkoeling, en integreert groenblauwe netwerken voor waterbuffering en infiltratie.”;

3° er wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Bij de berekening van het subsidiabele bedrag voor een project, vermeld in het zesde lid, wordt het subsidiabele bedrag, zoals berekend conform artikel 5.61 en 5.62, verminderd met het niet-afgeschreven gedeelte van de som van de subsidies die de woonmaatschappij eerder voor de aanleg of aanpassing van die wooninfrastructuur heeft ontvangen op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971. De som wordt aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van de maand januari van het jaar waarin de eerdere aanleg

is opgeleverd naar de ABEX-index van de maand januari van het jaar van de aanbesteding van de nieuwe aanleg. Het resultaat wordt verminderd met een drieëndertigste per volledig jaar dat is verstreken tussen de datum van de oplevering van de eerdere aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur en de datum van de aanbesteding van de nieuwe aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.”.

Art. 9. In artikel 5.63, §2, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.”.

Art. 10. In artikel 5.82 van hetzelfde besluit worden de zinsnede “verwerven, inrichten,” en de woorden “of uitbreiden” opgeheven.

Art. 11. In artikel 5.83 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden het tweede en derde lid opgeheven;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt punt 2° opgeheven;

3° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede “en 2°” opgeheven.

Art. 12. In artikel 5.85 van hetzelfde besluit wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 13. In artikel 5.86 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht;

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

2 in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “de inrichting,” en de woorden “en de uitbreiding” opgeheven.

Art. 14. Artikel 5.88 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 15. In artikel 5.89, eerste lid, van hetzelfde besluit, worden de zinsnede “de inrichting,” en de woorden “of de uitbreiding” opgeheven.

Art. 16. In artikel 5.90 van hetzelfde besluit wordt paragraaf 1 opgeheven.

Art. 17. Voor de premie die de woonmaatschappij heeft aangevraagd vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, blijven artikel 5.49, 5.51, 5.53 en 5.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing.

Art. 18. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (xxx).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

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

Melissa DEPRAETERE