

BIS-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, het geïntegreerde woon-en energieloket en de taalkennisverplichting
 - Tweede 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.

Daarnaast wordt in dit ontwerpbesluit de regelgeving in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in overeenstemming gebracht met de doorgevoerde wijzigingen aan het Energiebesluit van 19 november 2010 door het besluit van de Vlaamse Regering van 18 september 2026, wat betreft het geïntegreerde woon- en energieloket. Er wordt een integratie voorzien van de woon- en

energieloketten waarbij een duidelijke taakverdeling tussen de gemeente en de energiehuizen wordt vastgelegd, zodat burgers vlot en kwalitatief worden geïnformeerd en ontzorgd.

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.

De Vlaamse Regering hechtte in vergadering van 17 juli 2026 haar eerste principiële goedkeuring aan het 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 en gelastte de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie en de Vlaamse Nutsregulator in te winnen.

2 Bespreking ingewonnen adviezen

ADVIES VLAAMSE NUTSREGULATOR

De Vlaamse Nutsregulator (VNR) gaf op 31 augustus 2026 diens advies ADV-2026-05, dat gaat als bijlage 2. Het advies van de VNR betreft evenwel een herhaling van haar eerdere adviezen ADV-2025-02 en ADV-2025-12 die de regulator gaf over eerdere hervormingen van de Mijn VerbouwPremie. De Vlaamse Regering antwoordde toen reeds uitgebreid op die adviezen¹. De kernpunten van die repliek worden hieronder herhaald:

A.1. De VNR stelt dat het toekennen van premies niet tot de kerntaken van de netbeheerders behoort. De regulator stelt dat het geen goed idee is om de netbeheerders taken op het vlak van toekenning

¹ Zie VR 2025 2305 DOC04.10/1 en VR 2025 0711 DOC.1001/1.

en prefinanciering van premies te geven, aangezien de netbeheerder hiervoor mankracht en systemen moet inzetten die op een andere manier en in het belang van de energietransitie kunnen worden ingezet.

De regulator verliest hierbij uit het oog dat meerdere specifieke richtlijnen voorzien in een specifieke rol voor de netbeheerders in het financieren en bevorderen van energie-efficiëntiemaatregelen:

- Conform artikel 9, tweede lid, van richtlijn (EU) 2019/944 kunnen de lidstaten wel degelijk openbaredienstverplichtingen opleggen aan elektriciteitsbedrijven die betrekking hebben op onder andere het klimaat, met inbegrip van het stimuleren van energie-efficiëntie. Volgens deze richtlijn dienen deze openbaredienstverplichtingen duidelijk gedefinieerd te zijn, alsook transparant, niet-discriminerend en controleerbaar. Dit is in casu het geval.
- Artikel 9 van richtlijn (EU) 2023/1791 houdt op zijn beurt in dat de lidstaten verplichtingsregelingen voor energie-efficiëntie kunnen opleggen, specifiek ook aan “energiedistributeurs”.

De stelling van de regulator dat dit geen “kerntaak” van de netbeheerders betreft wordt dan ook gelogenstraft door de duidelijke bewoordingen en beleidsdoelstellingen van die twee Europese richtlijnen die wel degelijk op dit punt juist taken en verplichtingen voor de netbeheerders voor ogen hebben.

A.2 Betreffende de financiering van de maatregel merkt de VNR op dat het begrotingsakkoord voor de maatregel werd verleend onder de voorwaarde dat eventuele bijkomende uitgaven bovenop de geraamde kosten volledig opgevangen worden binnen de beschikbare kredieten van de beleidsvelden Wonen en Energie. De VNR uit zijn bezorgdheid dat, indien dit toch niet (volledig) zou gebeuren, de bijkomende uitgaven mogelijks verrekend worden in de nettarieven. Dit zou in strijd zijn met het Vlaams Regeerakkoord 2025-2029. De VNR stelt vervolgens in zijn advies over de taxshift de vraag in welke mate de geraamde meerkost ten gevolge van de Mijn Verbouwpremie voor verhuurders, werd meegenomen in de berekeningen van de taxshift.

In antwoord hierop kan verwezen worden naar de toelichting zoals vermeld bij de budgettaire impact. 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 in 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 CB0-ICBD2AR-PR) vanuit de budgetten Energie.

Wat betreft de opmerking over de mate waarin de geraamde meerkost wordt meegenomen in de berekeningen van de taxshift, wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering voor de tweede principiële goedkeuring van de taxshift.

A.3. De regulator stelt tot slot dat de voorziene vergoeding voor de distributienetbeheerder niet alle kosten dekt (enkel de uitbetaalde premies).

De Vlaamse Regering neemt akte van deze opmerking. In het Vlaams Regeerakkoord 2025-2029 staat inderdaad dat ‘We zorgen dat de Vlaamse component in de elektriciteitsfactuur niet verder toeneemt als gevolg van eigen Vlaams beleid’. Dit niettegenstaande dient te worden opgemerkt dat dergelijke overheadkosten voor openbaredienstverplichtingen tot op heden niet door de Vlaamse overheid worden vergoed mede gelet op het feit dat de Europese Commissie, in tegenstelling tot wat betreft de vergoedingen voor de kost van de inhoudelijke verplichtingen zelf, uitgaat van het principe dat

het vergoeden van overheadkosten via overheidsmiddelen eigenlijk een steunmaatregel aan een onderneming betreft.

ADVIES VLAAMSE TOEZICHTCOMMISSIE

De Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC) bracht op 8 september 2026 advies nr. 2026/079 uit over het voorontwerp dat gaat als bijlage 3. De VTC oordeelt dat het voorontwerp voldoende waarborgen kan bieden voor een rechtmatige en zorgvuldige verwerking van persoonsgegevens, maar vraagt om een nadere verduidelijking van de taak van algemeen belang die aan de gegevensverwerking ten grondslag ligt en van de gegevensstroom naar de subsidiedatabank. De verwerking van persoonsgegevens die voortvloeit uit dit besluit is noodzakelijk voor de uitvoering van een taak van algemeen belang als bedoeld in artikel 6, lid 1, e), van de AVG. Deze verwerking is noodzakelijk voor de behandeling, opvolging, controle en evaluatie van de betrokken subsidie- of ondersteuningsmaatregel en kadert binnen de opdrachten die aan Wonen in Vlaanderen zijn toegewezen krachtens de Vlaamse woonregelgeving. Verder vraagt de VTC om de gegevensstroom naar de subsidiedatabank van het Departement Financiën en begroting te beschrijven. Die doorgifte vindt plaats voor de registratie en opvolging van subsidies in de subsidiedatabank en blijft beperkt tot de gegevens die daarvoor noodzakelijk zijn. Voor het overige bevat het advies geen opmerkingen die aanleiding geven tot inhoudelijke wijzigingen van het ontwerp.

3 AANPASSINGEN AAN HET VOORONTWERP VAN BESLUIT

Artikel 3 (invoeging nieuw artikel) wijzigt artikel 6.4.1/6/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010. Voor verhuurders die een woning verhuren aan een woonmaatschappij wordt de tegemoetkoming voor nieuw geplaatste dak- of zoldervloerisolatie, met inbegrip van de bijkomende premie voor de verwijdering van asbesthoudende dakbedekking of een asbesthoudend onderdak, begrensd op 60% in plaats van 50% van de investeringskosten die op de betreffende facturen zijn vermeld, exclusief btw. Daarmee wordt deze begrenzing afgestemd op het verhoogde premiepercentage voor deze verhuurders, dat met dit besluit wordt opgetrokken van 50% naar 60% van het in aanmerking te nemen investeringsbedrag.

In artikel 4 van het ontwerpbesluit dat artikel 6.4.1/11/1 invoegt in het Energiebesluit van 19 november 2010, wordt bepaald dat de premie voor een warmtepomp(boiler) wordt teruggevorderd als de verhuurder die verhuurt onder voorwaarden tijdens de periode van drie jaar, te rekenen vanaf de aanvraagdatum, niet langer voldoet aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders. Om rekening te houden met een tijdelijke leegstand tussen twee opeenvolgende verhuringen, wordt bepaald dat deze termijn van drie jaar wordt geschorst gedurende de periode waarin de premiewoning niet wordt verhuurd. De termijn loopt opnieuw vanaf het ogenblik waarop een nieuwe huurovereenkomst aanvangt. De gezamenlijke duur van de schorsingsperioden kan ten hoogste één jaar bedragen. Verder wordt toegevoegd dat de premie niet wordt teruggevorderd als de verhuurder overlijdt en de terugvorderingsgrond zich voordoet na het overlijden van de verhuurder. De aan de tegemoetkoming verbonden verplichtingen rusten op de verhuurder die de aanvraag heeft ingediend. Als de verhuurder voor zijn overlijden al niet langer voldeed aan de premievoorwaarden, zal er wel worden teruggevorderd. Deze wijzigingen worden eveneens doorgevoerd in artikel 14 (zie hieronder).

Artikel 5 (invoeging nieuw artikel) voegt een definitie van het begrip 'energiehuis' toe aan de algemene definities van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien dit begrip in meerdere delen van het besluit wordt gebruikt, is het aangewezen het centraal op te nemen bij de algemene definities. Daarom wordt de bestaande definitie in artikel 5.162/1, eerste lid, van hetzelfde besluit geschrapt (zie artikel 12 (invoeging)). Die definitie gold enkel voor boek 5, deel 4, titel 5, terwijl het begrip ook in boek 2, deel 2, titel 3 voorkomt en daar dezelfde betekenis heeft.

Artikel 6 (invoeging nieuw artikel) brengt een wijziging aan in artikel 2.6, eerste lid, 3° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met die wijziging wordt verduidelijkt dat de Vlaamse beleidsprioriteit inzake het woonbeleid, niet alleen het informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met vragen over wonen omvat, maar ook het voorzien van informatie over energie. De beleidsprioriteit wordt daarmee afgestemd op de geïntegreerde aanpak van woon- en energievragen.

Artikel 7 (invoeging nieuw artikel) brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 2.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met deze wijzigingen wordt dit artikel in overeenstemming gebracht met de doorgevoerde wijzigingen aan het Energiebesluit van 19 november 2010 door het besluit van de Vlaamse Regering van 18 september 2026, wat betreft het geïntegreerde woon- en energieloket.

In artikel 8 wordt een verwijzing naar de Mijn VerbouwPremie rechtgezet.

In artikel 14 van het voorontwerp van besluit, dat artikel 5.186 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wijzigt, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Er wordt verduidelijkt dat de verhuurder de meerderjarige particulier of de *rechtspersoon* is die *als houder van het zakelijk recht* de premiewoning verhuurt. Vooreerst wordt de term "vennootschap" vervangen door de term "rechtspersoon". Daardoor kunnen ook andere rechtspersonen dan vennootschappen, waaronder verenigingen en stichtingen, als verhuurder worden aangemerkt, voor zover zij aan de voorwaarden voldoen. Verder wordt verduidelijkt dat de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders alleen openstaat voor de verhuurder die als houder van een zakelijk recht de premiewoning verhuurt. Aangezien de premie een investeringssteun vormt voor renovatiewerken aan de woning, moet de begunstigde beschikken over een voldoende juridische band met de woning en over de bevoegdheid om de woning te verhuren. De toevoeging verhoogt de rechtszekerheid en vermijdt dat personen die enkel op basis van een contractuele of feitelijke constructie als verhuurder optreden, zonder zakelijk recht op de woning, aanspraak zouden kunnen maken op de premie;
- Er wordt toegevoegd dat ook de verhuurder die de premiewoning verhuurt aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuuring ervan, op de aanvraagdatum moet beschikken over een geldig conformiteitsattest. Zo wordt de vereiste van een conformiteitsattest toegepast voor alle verhuurders die aanspraak maken op de verhoogde Mijn VerbouwPremie. Aangezien de premie de renovatie van woningen ondersteunt die worden ingezet voor betaalbare en kwaliteitsvolle verhuur, is het aangewezen dat ook bij verhuur aan een woonmaatschappij vooraf wordt vastgesteld dat de woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. In de praktijk sluit dit aan bij de bestaande werking, aangezien woonmaatschappijen of lokale besturen vaak al een conformiteitsattest vereisen;
- Er wordt verduidelijkt dat de huurprijs op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet hoger mag zijn dan het op die datum toepasselijke maximumbedrag. Het toepasselijke maximumbedrag is de maximale huurprijs die op dat ogenblik van toepassing is volgens de regeling van de Mijn VerbouwLening. Dit zorgt ervoor dat zowel voor de initiële huurovereenkomst als voor een eventuele nieuwe huurovereenkomst tijdens de driejarige opvolgingsperiode een duidelijk en objectief toetsingsmoment geldt. Op die manier wordt

vermeden dat onduidelijkheid ontstaat wanneer de huurovereenkomst en de premieaanvraag niet in hetzelfde kalenderjaar plaatsvinden of wanneer tijdens de opvolgingsperiode een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. De regelgeving over de Mijn VerbouwLening is in werking getreden op 1 september 2022. Als de huurovereenkomst is afgesloten voor 1 september 2022, wordt de maximale huurprijs, bepaald volgens de regeling van de Mijn VerbouwLening, terug geïndexeerd naar het bedrag dat van toepassing zou geweest zijn op de datum van aanvang van de huurovereenkomst:

- Er wordt bijkomend bepaald dat de verhuurder de premiewoning die hij verhuurt onder voorwaarden niet zelf mag bewonen voor de duur van minstens drie jaar vanaf de aanvraagdatum. Deze voorwaarde is aangewezen om te waarborgen dat de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders enkel wordt toegekend voor woningen die effectief aan derden worden verhuurd. De verhoogde premie heeft tot doel verhuurders te stimuleren om kwalitatieve en betaalbare huurwoningen op de markt aan te bieden. Wanneer de verhuurder de premiewoning zelf bewoont, ontbreekt die beleidsmatige verantwoording. De verduidelijking voorkomt dat een eigenaar-bewoner via een huurcontract met bijvoorbeeld een medebewoner of gezinslid aanspraak zou maken op de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders;
- Er wordt bijkomend bepaald dat de verhuring aan een huurder die direct of indirect eigenaar of mede-eigenaar is van de premiewoning of een huurder die een bloed- of aanverwant tot de tweede graad is van de verhuurder, uitgesloten is. Ook deze bepaling heeft als doel misbruik door het opzetten van kunstmatige huurconstructies te voorkomen. Bij dergelijke nauwe eigendoms- of familiebanden kan ervan uit worden gegaan dat de huurovereenkomst hoofdzakelijk wordt gesloten voor het bekomen van de premie, zonder dat er sprake is van een daadwerkelijke verhuring aan een derde op de private huurmarkt.

Artikel 18, dat artikel 5.195 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen opnieuw opneemt, bepaalt dat de verhuurder die verhuurt onder voorwaarden gedurende een periode van drie jaar, te rekenen vanaf de aanvraagdatum, moet blijven voldoen aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders, zoniet wordt de tegemoetkoming teruggevorderd. Om rekening te houden met een tijdelijke leegstand tussen twee opeenvolgende verhuringen, wordt bepaald dat deze termijn van drie jaar wordt geschorst gedurende de periode waarin de premiewoning niet wordt verhuurd. De termijn loopt opnieuw vanaf het ogenblik waarop een nieuwe huurovereenkomst aanvangt. De gezamenlijke duur van de schorsingsperioden kan ten hoogste één jaar bedragen. De einddatum van de opvolgingsperiode wordt bijgevolg verlengd met de duur van de toegepaste schorsingsperioden. Deze regeling voorkomt dat een verhuurder louter wegens een beperkte onderbreking tussen twee verhuringen niet langer aan de verhuurvoorwaarde voldoet, zonder afbreuk te doen aan de verplichting om de premiewoning gedurende in totaal drie jaar overeenkomstig de gestelde voorwaarden te verhuren. Verder wordt toegevoegd dat de tegemoetkoming niet wordt teruggevorderd als de verhuurder overlijdt en de terugvorderingsgrond zich voordoet na het overlijden van de verhuurder. De aan de tegemoetkoming verbonden verplichtingen rusten op de verhuurder die de aanvraag heeft ingediend. Als de verhuurder voor zijn overlijden al niet langer voldeed aan deze voorwaarden, zal er wel worden teruggevorderd.

Artikel 19 (invoeging nieuw artikel): in artikel 6.55, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verduidelijkt hoe de afronding moet gebeuren als het resultaat van de indexering van de basishuurprijs, de patrimoniumcorrectie, de patrimoniumtoeslag en de minimale huurprijs in het kader van de sociale huurprijsberekening een negatief bedrag oplevert. De huidige bepaling stelt dat het bedrag wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Omdat een negatief getal geen natuurlijk getal is, bestaat er onduidelijkheid over de wijze waarop dergelijke bedragen moeten worden afgerond. Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat bij een negatief resultaat voor de afronding wordt uitgegaan van de absolute waarde van het bedrag, waarna het negatieve teken behouden blijft.

Artikel 21 brengt wijzigingen aan in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en de behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In de versie zoals principieel goedgekeurd, werd toegevoegd dat de aanvraag het huurcontract bevat als de verhuurder die de premiewoning verhuurt onder de bepaalde voorwaarden, de aanvraag indient. Bijkomend wordt verduidelijkt dat de verhuurder ook elke nieuwe huurovereenkomst die aanvangt binnen drie jaar na de aanvraagdatum, eventueel verlengd door de schorsingsperioden, en de bijbehorende overeenkomst in verband met de privacy aan het unieke loket dient te bezorgen.

Artikel 22 bevat de overgangsbepalingen. Er wordt verduidelijkt dat de wijzigingen in de regelgeving van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen van toepassing zijn op begeleidingsovereenkomsten die worden ondertekend vanaf 1 maart 2027. Op begeleidingsovereenkomsten die voor die datum worden ondertekend, blijft de huidige regelgeving van toepassing.

Ook wordt bepaald dat de huidige regelgeving van de Mijn VerbouwPremie van toepassing blijft op aanvragen ingediend voor 1 februari 2027.

Tot slot wordt voor elke bepaling de datum van inwerkingtreding bepaald, zoals nader toegelicht in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 23.

4 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 die 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 het bewijs van een 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 is op 1 juli 2026 in werking getreden. 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 huurprijsberekening zoals van kracht vóór 1 juli 2026, 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 februari 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; max. €1.800 premie	• Isolatie en renovatie: 35% van de factuur excl. btw; 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 handavingsprocedure 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 februari 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

Artikel 3 voegt een lid toe aan artikel 6.4.1/6/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010. Voor verhuurders die een woning verhuren aan een woonmaatschappij wordt de tegemoetkoming voor nieuw geplaatste dak- of zoldervloerisolatie, met inbegrip van de bijkomende premie voor de verwijdering van asbesthoudende dakbedekking of een asbesthoudend onderdak, begrensd op 60% in plaats van 50% van de op de betreffende facturen vermelde investeringskosten, exclusief btw. Zo wordt ook bij de combinatie met de asbestpremie de begrenzing afgestemd op het premiepercentage voor deze verhuurders, dat met dit besluit wordt verhoogd van 50% naar 60% van het in aanmerking te nemen investeringsbedrag.

Artikel 4

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 die een woning verhuren aan een woonmaatschappij wordt dit verschil teruggevorderd als zij die 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 als zij binnen de drie jaar na de aanvraagdatum niet langer voldoen aan deze voorwaarden. Om rekening te houden met een tijdelijke leegstand tussen twee opeenvolgende verhuringen, wordt bepaald dat deze termijn van drie jaar wordt geschorst gedurende de periode waarin de premiewoning niet wordt verhuurd. De termijn loopt opnieuw vanaf het ogenblik waarop een nieuwe huurovereenkomst aanvangt. De gezamenlijke duur van de schorsingsperioden kan ten hoogste één jaar bedragen. 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 als Wonen in Vlaanderen beslist om de Mijn Verbouwlening verder te zetten tegen de wettelijke rentevoet omdat de huurvoorwaarden niet werden nageleefd.

Verder wordt bepaald dat de premie niet wordt teruggevorderd als de verhuurder overlijdt en de terugvorderingsgrond zich voordoet na het overlijden van de verhuurder. De aan de premie verbonden verplichtingen rusten op de verhuurder die de aanvraag heeft ingediend. Als de verhuurder voor zijn overlijden al niet meer voldeed aan de premievoorwaarden, zal er wel worden teruggevorderd.

Artikel 5

Dit artikel voegt een definitie van het begrip 'energiehuis' toe aan de algemene definities van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien dit begrip in meerdere boeken van het besluit wordt gebruikt, is het aangewezen het centraal op te nemen bij de algemene definities in artikel 1.2, eerste lid. Daarom wordt de bestaande definitie in artikel 5.162/1, eerste lid, van hetzelfde besluit geschrapt (zie artikel 13). Die definitie gold enkel voor boek 5, deel 4, titel 5, terwijl het begrip ook in boek 2, deel 2, titel 3 voorkomt en daar dezelfde betekenis heeft.

Artikel 6

Dit artikel wijzigt artikel 2.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Door de integratie van de woon- en energieloketten wordt bepaald dat de gemeente ook een taakstelling krijgt in het voorzien van informatie over energetische aspecten. Die taakstelling van de gemeente beperkt zich evenwel tot informatievoorziening en gerichte doorverwijzing over energie, zoals in artikel 2.9 van hetzelfde besluit nader wordt omschreven (zie toelichting bij artikel 7).

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 2.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat artikel werd eerder gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025² (art. 5.2°), waarvan de inwerkingtreding is vastgesteld op 1 januari 2028 (art. 53, tweede lid). Bij nader inzicht blijkt die echter niet langer afgestemd op de vernieuwde taakverdeling.

De wijziging van 14 maart 2025 zou immers vanaf 1 januari 2028 leiden tot een aanzienlijke overlap tussen de taken die artikel 7.9.2/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 toewijst aan de

² Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid

energiehuizen en de taken die artikel 2.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan de gemeenten oplegt.

Aangezien de wijziging van 14 maart 2025 nog niet in werking is getreden, wordt via dit besluit een andere invulling gegeven aan artikel 2.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daarbij wordt niet ingegrepen in de wijzigingsbepaling van 14 maart 2025 zelf, maar wordt een nieuwe wijzigingsbepaling vastgesteld die eveneens uitwerking krijgt op 1 januari 2028. Beide wijzigingsbepalingen blijven formeel naast elkaar bestaan, maar doordat de nieuwe wijzigingsbepaling op dezelfde datum in werking treedt, vervangt zij in de praktijk de regeling die was voorzien in het besluit van 14 maart 2025.

De aanpassingen in dit artikel brengen de regelgeving in lijn met de bepalingen in het Energiebesluit van 19 november 2010, zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 september 2026.

Met de nieuwe wijzigingsbepaling wordt de taakstelling van de gemeentes verduidelijkt. De gemeente is hoofdverantwoordelijke om, met eigen financiering en al dan niet ondersteund met de IGS-subsidie lokaal woonbeleid, een laagdrempelig woon- en energieloket aan te bieden waar de burger zowel fysiek als digitaal terecht kan met alle woon- en energievragen.

Er wordt ook van de gemeente verwacht dat zij een partnerschap aangaat met het energiehuis dat actief is in de gemeente. Er dienen afspraken gemaakt te worden over de taakverdeling met het energiehuis over de organisatie van het woon- en energieloket (procesflow, gegevensuitwisseling, enz.) en er worden afspraken gemaakt over de gezamenlijke taak "interesse opwekken" (website, communicatie, ...). De gemeente is tevens verantwoordelijk voor de informatievoorziening over wonen en energie. Dit behelst het eerste persoonlijk contact met een burger waarbij basis- of generieke informatie wordt gedeeld, met als doel burgers te informeren over de beschikbare diensten en mogelijkheden, en hen toe te leiden naar de juiste vervolgstappen (nagaan waarvoor de burger in aanmerking komt en zorgen voor een warme overdracht naar de juiste actor).

De taakstelling van de gemeente inzake adviesverlening en begeleiding over woongerelateerde materies blijft behouden. Deze adviesverlening en begeleiding worden niet van de gemeenten verwacht wanneer het over energiegerelateerde materie gaat.

De gemeente die hoofdverantwoordelijke is voor een taakstelling die gelinkt is aan informatievoorziening over energetische maatregelen, kan die taak uitbesteden of inwisselen met het energiehuis. Ook omgekeerd kan de gemeente taken uitvoeren waar het energiehuis hoofdverantwoordelijke is. Dit laatste wordt gestimuleerd door aan gemeenten die een substantiële bijdrage leveren aan de adviesverlening en begeleiding inzake energie een bonusdienstenbudget toe te kennen. Hiermee kan de gemeente collectieve renovatie-acties afnemen van het energiehuis. Deze afspraken dienen in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen te worden.

De gehanteerde formulering in de nieuwe wijzigingsbepaling sluit aan bij het begrippenkader dat werd ontwikkeld in het OSLO-traject³ ("Open Standaarden voor Linkende Organisaties") en dat eveneens wordt gehanteerd in het Energiebesluit van 19 november 2010, zoals gewijzigd bij het

³ Vlaamse overheid (2025). 'Vocabularium Energiehuis':
https://data.vlaanderen.be/ns/energiehuis/?_cldee=qEwo0jJ1JNwPOt4uq8yoRHV7PvcRbcrHy5IKJ3AIEp5x9KV2j3tR89SVsfFKv_9J&recipientid=contact-6da55fae483dec118c61000d3add92bb-8bbd7ae178af46399a3350d326748b02&esid=e1654343-b3f5-ef11-be20-7c1e52365768

besluit van de Vlaamse Regering van 18 september 2026⁴, en zoals van toepassing vanaf 1 januari 2028.

Die nieuwe regeling bevat een aantal elementen die nader bepalen wat onder informatie over energie wordt verstaan. Om een uniforme terminologie te waarborgen binnen de Vlaamse regelgeving inzake wonen en energie wordt in artikel 2.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangesloten bij de terminologie van het Energiebesluit van 19 november 2010 en wordt de formulering "energiebesparing, hernieuwbare energietechnologieën, energetische renovatiewerken en renovatiewerken in het kader van de woningkwaliteit" gehanteerd. Er wordt tevens geëxpliciteerd dat de gemeente informatie over de energieprijzen- en leningen, inclusief de verbouwlening, moet aanbieden, waarbij ze de burger voor advies kan doorverwijzen naar het Energiehuis.

Doordat de taken nu ontduddeld worden en de taakverdeling helder is, is een overlap in subsidiëring, en dus een gevaar op dubbelsubsidiëring weggewerkt.

Er worden transparante, gestandaardiseerde samenwerkingsovereenkomsten afgesloten tussen het energiehuis en de gemeente (en IGS) als gelijkwaardige partners, waarin duidelijke en transparante afspraken m.b.t. de invulling van de taakverdeling en financiering worden gemaakt. Via deze gestandaardiseerde sjablonen voor de samenwerkingsovereenkomsten en rapportering worden de kwaliteitsbewaking en de transparantie met betrekking tot de aanwending van de subsidies verhoogd.

Artikel 8

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 markthuurgprijs per huurwoning. Een combinatie tussen de subsidie budgethuren en de Mijn VerbouwPremie is niet toegelaten omwille van de staatssteunregels.

Artikel 9

In artikel 5.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 10

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

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 18 september 2026 tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de voorwaarden voor de energiehuizen, de basistaken van de energiehuizen en de vergoedingen voor de basistaken, vermeld in artikel 7.91, 7.9.2/1, 7.9.3/1 en 11.1.6

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 11

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 10, 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 12

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 13

Dit artikel schrapt de definitie van het begrip 'energiehuis' omdat het voortaan toegevoegd is aan de algemene definities van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie toelichting bij artikel 5).

Artikel 14

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 de 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 huurschat;
 - 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 de 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.

Ten opzichte van de tekst die een eerste keer principieel werd goedgekeurd, wordt artikel 5.186 verder verduidelijkt op een aantal punten. Vooreerst wordt bepaald dat de verhuurder de meerderjarige particulier of de rechtspersoon is die als houder van het zakelijk recht de premiewoning verhuurt. Daarmee wordt ondubbelzinnig vastgelegd dat de premie enkel openstaat voor verhuurders die over een voldoende juridische band met de woning beschikken. Verder wordt in de definitie van verhuurder de term “vennootschap” vervangen door de term “rechtspersoon”. Daardoor kunnen ook andere rechtspersonen dan vennootschappen, waaronder verenigingen en stichtingen, als verhuurder worden aangemerkt, voor zover zij aan de voorwaarden voldoen. Verder wordt verduidelijkt dat de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders alleen openstaat voor de verhuurder die als houder van een zakelijk recht de premiewoning verhuurt. Aangezien de premie een investeringssteun vormt voor renovatiewerken aan de woning, moet de begunstigde beschikken over een voldoende juridische band met de woning en over de bevoegdheid om de

woning te verhuren. De toevoeging verhoogt de rechtszekerheid en vermijdt dat personen die enkel op basis van een contractuele of feitelijke constructie als verhuurder optreden, zonder zakelijk recht op de woning, aanspraak zouden kunnen maken op de premie. Daarnaast wordt verduidelijkt dat ook de verhuurder die de premiewoning verhuurt aan een woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan, op de aanvraagdatum over een geldig conformiteitsattest moet beschikken. Zo is de vereiste van een conformiteitsattest van toepassing voor alle verhuurders die voor de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders in aanmerking komen. Verder wordt bepaald dat de verhuurder die de premiewoning onder voorwaarden verhuurt, die woning niet zelf mag bewonen. Die verduidelijking waarborgt dat de verhoogde premie uitsluitend wordt toegekend voor woningen die effectief aan derden worden verhuurd. Er wordt bijkomend bepaald dat de verhuring aan een huurder die direct of indirect eigenaar of mede-eigenaar is van de premiewoning of een huurder die een bloed- of aanverwant tot de tweede graad is van de verhuurder, uitgesloten is. Ook deze bepaling heeft als doel misbruik door het opzetten van kunstmatige huurconstructies te voorkomen. Tot slot wordt verduidelijkt dat de huurprijs op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet hoger mag zijn dan het op die datum toepasselijke maximumbedrag. Het toepasselijke maximumbedrag is de maximale huurprijs die op dat ogenblik van toepassing is volgens de regeling van de Mijn VerbouwLening. Dit zorgt ervoor dat zowel voor de initiële huurovereenkomst als voor een eventuele nieuwe huurovereenkomst tijdens de driejarige opvolgingsperiode een duidelijk en objectief toetsingsmoment geldt. Op die manier wordt vermeden dat onduidelijkheid ontstaat wanneer de huurovereenkomst en de premieaanvraag niet in hetzelfde kalenderjaar plaatsvinden of wanneer tijdens de opvolgingsperiode een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. De regelgeving over de Mijn VerbouwLening is in werking getreden op 1 september 2022. Als de huurovereenkomst is afgesloten voor 1 september 2022, wordt de maximale huurprijs, bepaald volgens de regeling van de Mijn VerbouwLening, terug geïndexeerd naar het bedrag dat van toepassing zou geweest zijn op de datum van aanvang van de huurovereenkomst.

Artikel 15

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 16

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 17

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 8).

Artikel 18

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 onderverhuuring ervan, als die verhuurder de premiewoning niet langer verhuurt aan een woonmaatschappij binnen drie jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum. Om rekening te houden met een tijdelijke leegstand tussen twee opeenvolgende verhuringen, wordt bepaald dat deze termijn van drie jaar wordt geschorst gedurende de periode waarin de premiewoning niet wordt verhuurd. De termijn loopt opnieuw vanaf het ogenblik waarop een nieuwe huurovereenkomst aanvangt. De gezamenlijke duur van de schorsingsperioden kan ten hoogste één jaar bedragen. 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 gedurende een periode van drie jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum. 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.

Verder wordt bepaald dat de tegemoetkoming niet wordt teruggevorderd als de verhuurder overlijdt en de terugvorderingsgrond zich voordoet na het overlijden van de verhuurder. De aan de tegemoetkoming verbonden verplichtingen rusten op de verhuurder die de aanvraag heeft ingediend. Als de verhuurder voor zijn overlijden al niet meer voldeed aan de premievoorwaarden, zal er wel worden teruggevorderd.

Artikel 19

Artikel 6.55, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat het resultaat van de indexering van de basishuurprijs, de patrimoniumcorrectie, de patrimoniumtoeslag en de minimale huurprijs wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

In de praktijk is gebleken dat deze bepaling aanleiding kan geven tot uiteenlopende interpretaties wanneer het geïndexeerde resultaat een negatief bedrag oplevert. Omdat een negatief getal geen natuurlijk getal is, bestaat er onduidelijkheid over de wijze waarop dergelijke bedragen moeten worden afgerond.

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat bij een negatief resultaat voor de afronding wordt uitgegaan van de absolute waarde van het bedrag, waarna het negatieve teken behouden blijft. De wijziging beoogt geen inhoudelijke aanpassing van de huurprijsberekening, maar strekt ertoe de toepassing van de bestaande afrondingsregel voor negatieve bedragen ondubbelzinnig vast te leggen.

Het betreft een technische correctie die geen impact heeft op de onderliggende beleidskeuzes inzake de huurprijsberekening, maar uitsluitend beoogt de bestaande regelgeving te verduidelijken en de rechtszekerheid bij de toepassing ervan te verhogen.

Artikel 20

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 21

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. Daarnaast wordt bepaald dat de verhuurder ook elke nieuwe huurovereenkomst die aanvangt binnen drie jaar na de aanvraagdatum, eventueel verlengd door de schorsingsperioden, en de bijbehorende overeenkomst in verband met de privacy aan het unieke loket dient te bezorgen.

Artikel 22

Dit artikel bevat overgangsbepalingen.

De wijzigingen in de regelgeving van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zullen van toepassing zijn op begeleidingsovereenkomsten die worden ondertekend vanaf 1 maart 2027. Op begeleidingsovereenkomsten die voor die datum worden ondertekend, blijft de huidige regelgeving van toepassing.

Aanvragen ingediend vanaf 1 februari 2027 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. Op de aanvragen ingediend voor 1 februari 2027, blijven de huidige bepalingen van de Mijn VerbouwPremie toepassing.

Artikel 23

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding.

Artikel 19 en 20 treden in werking op 1 januari 2027. Artikel 19 verduidelijkt de afrondingsregel met betrekking tot het resultaat van de indexering van de basishuurprijs, de patrimoniumcorrectie, de patrimoniumtoeslag en de minimale huurprijs in het kader van de sociale huurprijsberekening. Artikel 20 verkort de termijn waarbinnen de huurdersverplichting met betrekking tot de taalkennisvereiste, alsnog moet zijn nagekomen.

Artikel 1, 2, 1° tot en met 5°, artikel 3, 4, 14 tot en met 18 en artikel 21 treden in werking op 1 februari 2027. Deze artikelen hebben betrekking op de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders. Deze artikelen treden buiten werking op 1 januari 2032. De uitbreidingen voor verhuurders, voorzien in dit voorontwerp van besluit, worden immers gefinancierd met middelen uit het Sociaal Klimaatfonds.

Artikel 9 tot en met 12 treden in werking op 1 maart 2027. Deze artikelen betreffen de wijzigingen die worden aangebracht aan de regelgeving van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

Artikel 6 en 7 treden in werking op 1 januari 2028. Deze artikelen hebben betrekking op het geïntegreerd woon-en energieloket.

De overige artikelen treden in werking 10 dagen na de bekendmaking van het besluit in het Belgisch Staatsblad. Het betreft artikel 2, 6°, en artikel 8 die betrekking hebben op het cumulverbod tussen budgethuren en de Mijn VerbouwPremie en artikel 5 en 13 over de definitie van het energiehuis.

5 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Er werden aan het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op de begroting van de Vlaamse overheid.

Wat de Mijn VerbouwPremie voor verhuurders betreft wordt de inwerkintreding bepaald op 1 februari 2027. In de budgettaire raming opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering gevoegd bij het dossier zoals een eerste keer principieel goedgekeurd op 17 juli 2026 werd nog uitgegaan van een start op 1 januari 2027. Aangezien de aanvragen betrekking hebben op facturen van uitgevoerde werken die twee jaar oud mogen zijn, zal het effect van het verschuiven van de inwerkintreding met 1 maand verwaarloosbaar zijn. Voorzichtigheidshalve wordt nog steeds rekening gehouden met de ramingen zoals opgenomen in het dossier zoals een eerste keer principieel goedgekeurd.

Ook de verhoging van de begrenzing van de premie voor dak- of zoldervloerisolatie in combinatie met asbestverwijdering voor verhuurders die een woning verhuren aan een woonmaatschappij, zoals opgenomen in het ingevoegde artikel 3, heeft geen impact op de ramingen uit het dossier dat een eerste keer principieel werd goedgekeurd. Bij de opmaak van die ramingen was immers al rekening gehouden met deze verhoging, maar de bijbehorende bepaling was bij vergetelheid niet opgenomen in de tekst die een eerste keer principieel werd goedgekeurd.

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

Er werden aan het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Er werden aan het ontwerpbesluit geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op de lokale en provinciale besturen.

6 VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het advies worden ingewonnen van de Raad van State.

7 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, het geïntegreerde woon-en energieloket en de taalkennisverplichting;
- 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.

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

Melissa DEPRAETERE

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit
2. Advies van de VNR d.d.31 augustus 2026;
3. Advies van de VTC d.d. 8 september 2026