



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 71.563/3
van 21 juni 2022

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging
van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit
Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het kader van de
verbouwlening’

Op 20 mei 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het kader van de verbouwlening’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 14 juni 2022. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Tim CORTHAUT, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 21 juni 2022.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het decreet van 6 mei 2022 ‘tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft’ beoogt de leningen verstrekt door of namens de Vlaamse overheid in de beleidsdomeinen energie en wonen beter op elkaar af te stemmen. Zo wordt het toepassingsgebied van de energieleningen uitgebreid met maatregelen om woningen minstens te conformeren aan de woningkwaliteit en wordt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een verbouwlening voorzien voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning die in het Vlaamse Gewest ligt.¹

Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe uitvoering te geven aan het voormelde decreet. Daartoe worden het Energiebesluit van 19 november 2010 (artikelen 1 tot 9 van het ontwerp) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 10) gewijzigd.

In het Energiebesluit van 19 november 2010 worden een aantal definities gewijzigd of ingevoegd (artikel 1), wordt de regeling van de rol van de energiehuizen bij de toekenning van leningen aangepast (artikel 2), wordt bepaald dat de bestaande energieleningen vanaf 1 juli 2022 niet langer kunnen worden aangevraagd (artikel 3), en worden de voorwaarden voor de energielening+ gewijzigd (artikel 4). Daarnaast wordt in afdeling II van hoofdstuk IX van titel VII van het Energiebesluit van 19 november 2010 een onderafdeling I/2 ingevoegd waarin de verbouwlening wordt geregeld (artikel 5). Voorts worden de taken van de energiehuizen uitgebreid tot het verstrekken van informatie over de woningkwaliteit en de verbouwlening (artikel 6) en wordt de regeling van de vergoeding van de energiehuizen en van de kwijtschelding van hun schulden uitgebreid tot de verbouwlening (artikelen 7 tot 9).

In deel 4 van boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een titel 5 toegevoegd waarin de verbouwlening wordt geregeld (artikel 10).

Ten slotte wordt in een overgangsregeling voorzien (artikel 11) en wordt de inwerkingtreding van het te nemen besluit geregeld (artikel 12).

¹ Zie *Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 1230/1, 2.

RECHTSGROND

3.1. De artikelen 1 tot 9 van het ontwerp, die strekken tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, vinden in beginsel rechtsgrond in de artikelen 8.2.2, § 1, 8.3.1/1, 8.4.2, 8.6.1, 9.1.1, 9.1.2 en 9.1.4 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, die – met uitzondering van artikel 8.6.1 – worden gewijzigd bij het voormelde decreet van 6 mei 2022.

3.2.1. Artikel 10 van het ontwerp, dat strekt tot invoeging van een titel 5 (‘Verbouwlening’) in deel 4 van boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vindt in beginsel rechtsgrond in artikel 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd bij artikel 10 van het decreet van 6 mei 2022.

3.2.2. Er moet evenwel een bezwaar worden gemaakt bij het ontworpen 5.162/2, eerste lid, c), en derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voor een periode van negen jaar in een maandelijks korting van de huurprijs voorziet afhankelijk van het ontleende bedrag.

Weliswaar kan luidens artikel 5.71/1, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de Vlaamse Regering onder meer *de maximale huurprijs* bepalen wanneer de verbouwlening wordt verleend aan een eigenaar die zijn woning verhuurt. Aan die bepaling wordt evenwel uitvoering gegeven door het ontworpen artikel 5.162/2, eerste lid, b), en vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat in een maximale huurprijs van 900 of 1000 euro voorziet. De korting van de huurprijs waarin het ontworpen artikel 5.162/2, eerste lid, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet komt daar *bovenop*.

Bovendien blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 6 mei 2022 dat de decreetgever met die maximale huurprijs wou vermijden dat “een verhuurder een beroep zou kunnen doen op een lening die geborgd wordt door de overheid, maar dan achteraf de huurprijs mateloos zou kunnen opdrijven”.² Uit de nota aan de Vlaamse Regering kan worden afgeleid dat met de maandelijks korting op de huurprijs daarentegen wordt beoogd om de helft van het rentevoordeel dat de eigenaar geniet, door te laten stromen naar de huurder.

Ten slotte wordt de Vlaamse Regering in artikel 5.71/1, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wel gemachtigd om de minimale termijn te bepalen waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren, maar niet om de periode te bepalen waarvoor de verhuurder een maandelijks korting van de huurprijs toekent.

Er moet dan ook worden besloten dat er geen rechtsgrond is voor het ontworpen artikel 5.162/2, eerste lid, c), en derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en dat die bepalingen moeten worden weggelaten uit het ontwerp.

² *Parl.St.* Vl.Parl. 2021-22, nr. 1230/2, 6.

VORMVEREISTEN

4. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt erkend dat “[d]e verbouwlening aan verhuurders die verhuren aan een woonmaatschappij wordt toegekend aan instanties die in bepaalde gevallen beschouwd zullen moeten worden als onderneming in de zin van het EU-staatssteunrecht. Daarom is in het ontworpen artikel de correcte staatssteunkwalificatie aan deze steun gegeven, m.n. DAEB-de-minimis”.

Ter uitvoering hiervan wordt in het ontworpen artikel 5.162/1, § 1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald dat aan de particulieren vermeld in het ontworpen artikel 7.9.2/0/7, § 2, eerste lid, 2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, dat zijn particulieren die de woning verhuren aan een woonmaatschappij, de verbouwlening wordt toegekend met inachtneming van de voorwaarden, vermeld in de verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 ‘betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen’.

Luidens het ontworpen artikel 5.162/2, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geldt hetzelfde voor particulieren vermeld in het ontworpen artikel 7.9.2/0/7, § 2, eerste lid, 3°, van het Energiebesluit, dat zijn particulieren die de woning verhuren volgens de voorwaarden vermeld in het ontworpen artikel 5.162/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er moet echter worden opgemerkt dat ook de in het ontworpen artikel 7.9.2/0/7, § 2, eerste lid, 4°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 vermelde niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen – waaronder dus de woonmaatschappijen zelf – ondernemingen kunnen vormen in de zin van het Unierecht, zodat ook voor leningen aan die begunstigden moet worden voorzien in een gelijkaardige voorwaarde, zo niet zal het ontwerp moeten worden aangemeld overeenkomstig artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Wilfried VAN VAERENBERGH