

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wat betreft de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1 Context

Op 21 april 2018 kondigde de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van artikel 97 van de Vlaamse Wooncode, wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft, af.

Dit decreet moet het plaatsen van hernieuwbare energie op sociale woningen faciliteren. Het maakt het mogelijk om een vergoeding te vragen aan de sociale huurders voor de geproduceerde hernieuwbare energie die geleverd wordt. Dit decreet biedt de kans aan sociale verhuurders om hun kosten via de woonlasten te recupereren, maar biedt ook een voordeel aan de huurder. Aangezien de investering een win-winsituatie moet zijn voor beide partijen, mag de vergoeding niet hoger zijn dan de kostprijs van de installaties voor hernieuwbare energie, maar ook niet hoger dan de energiekosten gebaseerd op een normatief verbruik, die worden uitgespaard.

Met dit ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering regelt de Vlaamse Regering de berekeningswijze van de vergoeding alsook de gevallen waarbij de vergoeding verminderd of niet aangerekend wordt. Met dit ontwerp worden aanpassingen aangebracht aan het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (het Kaderbesluit Sociale Huur of KSH).

1.2 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1 (titel Hoofdstuk VII, Afdeling II van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Dit artikel wijzigt de titel van hoofdstuk VII, afdeling II van het Kaderbesluit Sociale Huur. Afdeling II regelt niet enkel huurlasten, kosten en vergoedingen, aangerekend aan de verhuurder, maar ook aan de huurder.

Artikel 2 (artikel 35 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

In artikel 35 van hetzelfde besluit wordt de berekeningswijze van de periodieke vergoeding voor wat betreft fotovoltaïsche zonne-energiesystemen, alsook de gevallen waarbij de periodieke vergoeding verminderd of niet aangerekend wordt, bepaald.

De periodieke vergoeding is het aandeel dat de huurder betaalt om bij te dragen aan de investering van de fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, met een geïnstalleerd vermogen afgestemd op het normatief verbruik, waarvan de huurder de hernieuwbare stroom die deze installatie opwekt, ter beschikking krijgt.

Paragraaf 1 stelt dat de periodieke vergoeding gelijk is aan 90% van het product van het normatief verbruik, uitgedrukt in kWh, en het sociaal tarief per kWh. Het normatief verbruik is het gemiddelde verbruik van elektriciteit, rekening houdend met het gezinstype en de verwachte aanwezigheid van huishoudelijke apparaten. Op basis van het onderzoek van de Universiteit Antwerpen naar een normatief energiebudget wordt het normatief verbruik, op jaarbasis, vastgesteld op 1500 kWh, verhoogd met 300 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft.¹ In de studie werd de totale hoeveelheid energie berekend die 17 typegezinnen per maand nodig hebben, gaande van een alleenstaande tot een koppel met twee kinderen. Conclusie was dat het totale noodzakelijke energieverbruik van elektrische toestellen niet sterk varieert tussen de verschillende typegezinnen. Dat laat toe om een lineaire benadering te hanteren, namelijk een startverbruik van 1800 kWh bij één persoon, verhoogd met 300 kWh per bijkomende persoon.

Er wordt geopteerd om bij de berekening van de vergoeding op basis van de energieproductie de kostprijs per kWh altijd te beperken tot het sociaal tarief, dus ook voor de sociale huurders die niet kunnen genieten van het sociaal tarief. Het sociaal tarief biedt een zekerheid dat met het voordeligste tarief wordt gewerkt om zo ervoor te zorgen dat de huurder normaliter ook een voordeel geniet. Artikel 97, § 3 van de Vlaamse Wooncode bepaalt immers dat de vergoeding nooit meer mag bedragen dan het werkelijke voordeel dat de huurder in diezelfde periode heeft genoten. Het sociaal tarief is daarenboven identiek in heel Vlaanderen, ongeacht de energieleverancier of de netbeheerder. Dat zorgt ervoor dat de berekening voor alle sociale huurders op eenzelfde wijze zal geschieden. Dit tarief wordt twee keer per jaar berekend door de federale regulator voor energie, de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas (CREG). Dat betekent dat de periodieke vergoeding eveneens tweemaal per jaar zal worden bepaald. De sociale huurder die geen recht heeft op het sociaal tarief, zal wel nog het prosumentarief aangerekend krijgen op zijn energiefactuur op basis van het vermogen van de omvormer. Het sociaal tarief voor elektriciteit voor een enkelvoudige teller bedroeg 0,173 euro/kWh voor een enkelvoudige teller in de eerste jaarhelft van 2018 en 0,176 euro/kWh voor de tweede jaarhelft. Als bovenstaande berekening van het normatief verbruik toegepast wordt, dan bedraagt voor 2018 de jaarlijkse vergoeding 320 euro voor een alleenstaande, verhoogd met 53,4 euro per bijkomende persoon.

Bijkomend wordt de periodieke vergoeding beperkt tot 80% van het product van het normatief verbruik, uitgedrukt in kWh, en het sociaal tarief per kWh. Op die manier dient de huurder geen volledige vergoeding voor de via de zonnepanelen opgewekte elektriciteit te betalen, maar is het een win-win-situatie voor zowel de verhuurder als de huurder. Als mocht blijken dat dit percentage in functie van de marktomstandigheden (evolutie van de energieprijzen met inbegrip van het prosumentarief en de kosten verbonden aan de PV-installatie) niet langer een win-win-situatie kan garanderen, kan de minister na mededeling aan de Vlaamse Regering dat percentage wijzigen of differentiëren (bv. afhankelijk maken van het feit of de huurder het prosumentarief moet betalen).

In het derde lid wordt bepaald dat de periodieke vergoeding echter niet meer kan bedragen dan de jaarlijkse investeringskost. De periodieke vergoeding wordt dus op jaarbasis afgezet tegen de som van de volgende jaarlijkse kosten: (i) de afschrijving van de investering over de verwachte levensduur

¹ De Schutter, J., Storms, B. (2016), Hoeveel kost energie minimaal? De ontwikkeling van een normatief energiebudget. Vlas-studies 31, Antwerpen: Vlaams Armoedesteunpunt.

exclusief de ontvangen subsidies, (ii) de financieringskosten van de investering exclusief de subsidies in de vorm van rentetussenkomsten¹, (iii) de herstellingskosten van het systeem² en (iv) de onderhouds-, verzekerings- en beheerskosten. De investering moet desgevallend verminderd worden met de ontvangen subsidies. Voor het vaststellen van de jaarlijkse investeringskost wordt geen rekening gehouden met ontvangen kapitaal- of rentesubsidies. De minister kan de verschillende kostenrubrieken verder specificeren. Zo kan onder investering o.a. de initiële investeringskost van de installatie, de vervanging van de omvormer en het installeren van een monitoringstelsel beschouwd worden.

Paragraaf 2 bepaalt dat de productiecapaciteit van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem wordt afgestemd op het normatief verbruik. Dat is enerzijds belangrijk gelet op het feit dat het prosumentarief dat enkel aangerekend wordt aan de sociale huurder die geen recht heeft op het sociaal tarief, afhankelijk is van de productiecapaciteit van de installatie. Een overgedimensioneerde installatie zal leiden tot een hogere energiefactuur voor de huurder. Anderzijds is het beperken van de investering ook wel belangrijk omdat het de bedoeling is dat de periodieke vergoeding op basis van de investeringskost lager uitvalt dan de periodieke vergoeding gebaseerd op het normatief verbruik en het sociaal tarief. Op die manier kan een sociale verhuurder een voordeel voor de huurder garanderen.

De gewenste productiecapaciteit van de installatie zal worden bepaald op basis van een normale bezetting van de woning, en niet op het aantal huurders die op het moment de woning bewonen. Daarom is ervoor geopteerd om te werken met de notie van de rationale bezetting, vermeld in het intern huurreglement. De investering overspant immers een periode van twintig jaar. Als de verhuurder binnen de rationale bezetting van de woning meerdere gezinsgroottes heeft bepaald (bv. een alleenstaande of een koppel), houdt hij rekening met de grootste gezinsgrootte.

Voor de omrekening van de productiecapaciteit naar de te verwachten productieopbrengst wordt de basiswaarde van 900 kWh/kWp aangenomen op basis van gesimuleerde waarden met de PV-GIS tool ([European Commission Joint Research Centre](http://re.jrc.ec.europa.eu/pvgis.html)³) voor het centrum van Vlaanderen. Om de invloed van oriëntatie en helling correct in rekening te brengen, wordt een reductiewaarde opgenomen volgens de dichtstbijzijnde waarde in de opgenomen tabel.

Bij het dimensioneren van de installatie om te voorzien in het normatief verbruik op basis van een rationale bezetting, zal de verhuurder het benodigd aantal panelen afronden op het eerstvolgend geheel aantal.

De verhuurder plaatst een monitoringstelsel om de opbrengst van de installatie te kunnen opvolgen. Immers, als de installatie systematisch minder produceert dan nodig is om het normatief verbruik te dekken, moet de periodieke vergoeding proportioneel verminderd (zie de ontworpen paragraaf 4).

Paragraaf 3 bepaalt dat de huurder de periodieke vergoeding betaalt met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. De vergoeding is vatbaar voor wijzigingen. Van zodra er een gezinslid bijkomt of wegvalt, heeft dat een impact op de vergoeding. Naar analogie met aanpassingen van de huurprijs bij het bijkomen of wegvallen van een gezinslid, wordt in het tweede lid van paragraaf 3 bepaald dat de periodieke vergoeding wijzigt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin dit met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht (voor de aanpassing van de

¹ Momenteel worden deze rentetussenkomsten toegekend op basis van artikel 11, §3, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

² De herstellingskosten worden in het jaar zelf in rekening gebracht en worden dus niet afgeschreven. Als het gaat over een grondige "herstelling" wordt dit als investering geboekt bij de installatie en zal dit mee afgeschreven worden (dit valt dan onder de eerste categorie).

³ <http://re.jrc.ec.europa.eu/pvgis.html>

huurprijs: zie de analoge bepaling in artikel 48, derde lid Kaderbesluit Sociale Huur). Ook het halfjaarlijks aanpassen van het sociaal tarief heeft zijn impact. Daarnaast zijn niet alle investeringskosten op jaarbasis bij voorbaat gekend. Daarom is, naar analogie van de huidige regels inzake afrekening van kosten en lasten, geopteerd om de verhuurders de mogelijkheid te geven te werken met voorschotten op basis van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Paragraaf 4 bepaalt dat de verhuurder geen periodieke vergoeding kan aanrekenen als de woning met een budgetmeter voor elektriciteit die geen digitale meter is, is uitgerust. Dat betekent dat hij ook zijn investeringskost tijdelijk niet kan recupereren voor die woning.

De periodieke vergoeding wordt eveneens verminderd in de volgende twee gevallen:

- Als de werkelijk voorziene productieopbrengst van de installatie lager ligt dan het normatief verbruik van de zittende huurders, wordt de vergoeding proportioneel verminderd. Deze situatie doet zich voor indien er onvoldoende ruimte is op de dakvlakken.
- Als de werkelijk voorziene productiecapaciteit hoger ligt dan de productiecapaciteit afgestemd op het normatief verbruik op basis van de rationele bezetting wordt de vergoeding verminderd met het aandeel in het prosumentarief dat de huurder betaalt voor het teveel aan productiecapaciteit. Deze vermindering is evenwel niet van toepassing als de te hoge productiecapaciteit enkel het gevolg is van het afronden van het benodigd aantal panelen op het eerstvolgend geheel aantal bij het dimensioneren van de installatie. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen indien bij naastgelegen panden de voorkeur gegeven wordt aan gelijkvormige installaties boven het individueel afstemmen op het type woning.

Artikel 3

In de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC), waarvan de modaliteiten zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 wordt een nieuwe inkomstenpost toegevoegd. Meer bepaald zal de periodieke vergoeding die de sociale huurders zullen bijdragen aan de installatie van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, meegenomen worden in de berekening van de GSC, als de plaatsing van de fotovoltaïsche installatie werd gefinancierd met een FS3-lening.

Artikel 4

Bij de berekening van de theoretische huurinkomsten voor de berekening van de GSC werd tot nu toe geen rekening gehouden met eventuele correcties in de reële huurprijs afhankelijk van de energieprestaties van de woningen in kwestie. Door deze passage in artikel 30, §1, vierde lid, van het Financieringsbesluit op te heffen, worden deze correcties in de reële huurprijs nu wel meegenomen bij de berekening van de theoretische huurinkomsten van de SHM's. De energierectie kreeg immers met de wijziging aan artikel 44 van het Kaderbesluit Sociale Huur (definitief goedgekeurd op 30 november 2018) een andere invulling in de zin dat een toeslag aangerekend zal worden op de woningen die beter presteren dan een referentie-energieverbruik en niet langer enkel een correctie voor de woningen die veel beter of veel slechter presteren dan de instructies die de VMSW hanteert bij het ontwerp van sociale woningen.

Artikel 5

Het besluit zal in werking treden op de eerste dag van de derde maand die volgt op de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad. Op die manier hebben de SHM's voldoende tijd om de periodieke vergoeding voor zonnepanelen te berekenen.

De periodieke vergoeding geldt zowel voor woningen die reeds over zonnepanelen beschikken op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit als voor woningen die na de inwerkingtreding ervan met zonnepanelen worden uitgerust.

Artikel 6

Dit artikel hoeft geen verdere toelichting.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 22 januari 2019.

De Inspectie van Financiën merkt het volgende op: *“De vraag stelt zich dan of, niettegenstaande het enkelvoudig sociaal tarief wordt gehanteerd, steeds kan voldaan worden aan de decretale voorwaarde dat de periodieke vergoeding nooit meer mag bedragen dan het werkelijke voordeel dat de huurder heeft genoten.”*

Het decreet laat een zekere interpretatie toe wat betreft het forfaitair vaststellen van het werkelijk voordeel dat de huurder heeft genoten. Bij de bespreking van het voorstel van decreet in de plenaire vergadering van 14 maart 2018¹, stelde de decreetgever uitdrukkelijk dat het werkelijk verbruik zal berekend worden op een normaal verbruik in functie van het type woning waarop de installatie gelegd wordt. Dit ontwerpbesluit volgt dus de bedoeling van de decreetgever.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2019/06 van 9 januari 2019.

Er werd geen reguleringssimpactanalyse (RIA) opgesteld, aangezien dit ontwerpbesluit slechts een technische uitvoering geeft aan decretale bepalingen die de essentiële beleidskeuzes al hebben bepaald.

¹ <https://www.vlaamsparlament.be/plenaire-vergaderingen/1239093/verslag/1240462>.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting:
 - 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 10 werkdagen (advies bij spoedeisendheid), gemotiveerd door de omstandigheid dat het absoluut noodzakelijk is dat de vergoeding voor zonnepanelen wordt ingevoerd om de gelijke behandeling tussen huurders van woningen met zonnepanelen en huurders van woningen zonder zonnepanelen te garanderen aangezien zonder deze vergoeding huurders van woningen met zonnepanelen een aanzienlijk financieel voordeel hebben doordat hun elektriciteitsverbruik heel wat lager zal liggen. De concrete uitwerking van de vergoeding kon pas worden afgerond na de ontvangst en studie van het definitieve rapport van het Vlaams Energiebedrijf "*Rapport van de haalbaarheidsstudie dakisolatie en PV*" dat pas werd opgeleverd op 27 november 2018;
 - 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
 - 2.3. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën