

# MEMORIE VAN TOELICHTING BIJ HET ONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN HET ENERGIEDECREET VAN 8 MEI 2009

DAMES EN HEREN,

## **I. ALGEMENE TOELICHTING**

### **I.1. SITUERING**

BELEIDSDOMEIN: Omgeving

BELEIDSVELD: Energie

### **I.2. INHOUD**

#### **I.2.1. Inleiding**

Vlaanderen neemt zijn verantwoordelijkheid in de globale strijd tegen klimaatverandering en wil de komende jaren verdere stappen zetten om het energiesysteem koolstofarmer en duurzamer te maken. Met het oog op het realiseren van de Vlaamse energie- en klimaatdoelstellingen zetten we in op het verbeteren van de energie-efficiëntie van ons gebouwenpark, het verhogen van het aandeel hernieuwbare energiebronnen in de energievoorziening, het flexibeler en beter maken van onze energie-infrastructuur, en terwijl zorgen we dat de energiefactuur betaalbaar blijft voor gezinnen en competitief voor ondernemingen.

We zien dat er in het Energiedecreet reeds heel wat maatregelen zijn opgenomen die hierop inspelen. Men denke aan de renovatie-eis bij niet-residentiële gebouwen uit artikel 11.2/2.1 van het Energiedecreet en het verbod op aardgasaansluitingen bij nieuwe grote verkavelingen, grote groepswoonbouwprojecten en grote appartementsgebouwen uit artikel 4.1.16/1 van het Energiedecreet. Een andere maatregel, namelijk het verbod op de plaatsing of vervanging van stookolieketels, is op 20 oktober 2021 aangenomen in het Vlaams Parlement<sup>1</sup>, en het decreet werd vervolgens op 22 oktober 2021 door de Vlaamse Regering bekrachtigd.

We stellen echter vast dat de ambities uit het VEKP op het vlak van emissiereductie in de residentiële sector onvoldoende vlot lijken te worden verwezenlijkt. Er is zodoende – ook met het “*fit for 55*” pakket van de Europese Commissie in gedachte – een versnelling noodzakelijk om de burger via in eerste instantie “nudging” en in tweede instantie via verplichtingen in te schakelen in de energietransitie van het gebouwenpark naar meer emissie- en milieuvriendelijke verwarmingstechnieken.

Om bij te dragen aan de reductie van broeikasgasemissies en energie-efficiëntie van de gebouwensector wordt voorgesteld om een aantal bijkomende maatregelen in het Energiedecreet op te nemen op het vlak van aardgasaansluitingen en de renovatie van residentiële gebouwen. Deze maatregelen worden besproken onder punt I.2.2 en punt I.2.3.

#### **I.2.2. Aardgasaansluitingen**

Condenserende aardgasketels zijn op dit moment nog steeds het meest voorkomend, zoals ook blijkt uit de hierna volgende statistische gegevens afgeleid uit de ingediende EPB-aangiftes voor de periode 2016-2020:

---

<sup>1</sup> Parl. St. Vlaams Parlement (2020-2021), St. 813

	Percentage opwekkingstoestellen op stookolie	Percentage condenserende ketels op aardgas	Percentage warmtepompen
2016	0,22%	83,64%	16,28%
2017	0,17%	83,65%	15,37%
2018	0,22%	83,20%	15,60%
2019	0,21%	82,80%	15,32%
2020	0,12%	81,79%	16,69%

Tabel 1 –percentage opwekkingstoestellen met energiedrager stookolie per indienjaar van de EPB-aangifte voor nieuwbouw

Aantal aangiftes nieuwbouw (met installaties)	
2016	29983
2017	30539
2018	29231
2019	31811
2020	33684

Tabel 2 – aantal aangiftes met energieprestatie (nieuwbouw) per indienjaar

Hierbij moet opgemerkt worden dat een bouwproces een zeker doorlooptijd heeft en dat de afgelopen jaren ook nog EPB-aangiften werden ingediend voor oudere aanvraagjaren. In die cijfers zijn de effecten van het aardgas aansluitingsverbod bij grote verkavelingen, grote groepswoonbouwprojecten en grote appartementsgebouwen, als vermeld in artikel 3.1.16/1 van het Energiedecreet en artikel 3.1.62 van het Energiebesluit, nog niet in gerekend aangezien dat verbod maar van toepassing werd op projecten met aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2021.

Ca 75 à 80% van de EPB-aangiften voor nieuwbouw en IER heeft momenteel nog een aardgascondensatieketel als hoofdverwarming. In nieuwbouw is de isolatieschil dermate goed, dat er in de meerderheid van de dossiers sowieso al lage temperatuur afgiftesystemen worden geplaatst. De installatie van een warmtepomp kan dan ook zonder bijkomende aanpassingen en de keuze voor een gasketel is op dit moment puur economisch en door gewoonte gedreven. De installatie van warmtepompen in nieuwbouw kan echter snel zorgen voor CO<sub>2</sub>-reducties. Indien de gasketel enkel nog wordt toegelaten in combinatie met een elektrische warmtepomp zal er naar verwachting in veel gevallen al geopteerd worden voor een warmtepomp zonder fossiele ondersteuning. Gerekend met gemiddeld 30.000 nieuwe woningen/jaar, gaat het om 24.000 woningen met aardgasketels. Er wordt van uitgegaan dat, als een gasketel enkel nog toegestaan is in een hybride warmtepomp, 14.000 woningen zullen opteren voor een hybride warmtepomp, 8.000 woningen zullen opteren voor een warmtepomp (zonder gasketel) en 2.000 woningen voor een aansluiting op een warmtenet. Uitgaande van een gemiddeld gebruik voor verwarming en sanitair warm water in een nieuwbouwwoning van 3.785 kWh op basis van fossiele brandstoffen, 2.746 kWh op basis van een hybride warmtepomp (aandeel gasketel/warmtepomp 50/50) en 1.708 kWh op basis van een warmtepomp, bedraagt de besparing 1.039 kWh per bijkomend geplaatste hybride warmtepomp en 2.077 kWh per bijkomend geplaatste warmtepomp. Voor het warmtenet wordt ervan uitgegaan dat de restwarmte afkomstig is van de industrie in de helft van de gevallen (1.000 woningen) en dus een besparing van 100%. De andere 1.000 woningen zullen aangesloten zijn op een warmtenet met groene warmte.

Dit levert een besparing op van 38,73 GWh per jaar, waarvan al 9,5 GWh werd ingerekend in het huidige VEKP in nieuwe grote verkavelingen en appartementsgebouwen. Dit levert een besparing op van 175 GWh in 2030, of een cumulatieve besparing van 614 GWh voor

de periode 2023-2030. Op basis van een omzettingsfactor van 0,00020196 ton CO<sub>2</sub>/kWh aardgas levert dit een CO<sub>2</sub>-reductie op van 0,035 Mton CO<sub>2</sub> in 2030, of 0,12 Mton CO<sub>2</sub> gecumuleerd over de periode 2023-2030. Rekening houdend met een uitvoeringstermijn van 2 jaar en een stabiele nieuwbouwmarkt wordt de besparing na 10 jaar cumulatief ingeschat op 1,05 TWh en 212 kton CO<sub>2</sub>. Na 20 jaar loopt dat verder op tot 4,99 TWh en 1 Mton CO<sub>2</sub>.

Vooraf de kostprijs van het overstappen naar een warmtepomp heeft daarbij impact. De aansluiting op een warmtenet wordt normaal gezien immers begroot als equivalent van een gasinstallatie ('niet meer dan gas'-principe). De plaatsing van een individuele gastank heeft als meerprijs de jaarlijkse huurprijs van deze tank (€60 à €150 per jaar, inclusief onderhoud en keuringen).

De initiële investering voor een warmtepomp is beduidend duurder dan voor een gascondensatieketel. Voor een gemiddelde nieuwbouw bedraagt de kostprijs:

- Aardgasketel: 3.500 euro;
- Lucht-Lucht warmtepomp: 7.000 euro;
- Lucht-Water-warmtepomp: 8.000 euro;
- Bodem-Water-warmtepomp: 17.000 euro.

In combinatie met de hogere gebruikskosten (die weliswaar gedeeltelijk gecompenseerd worden door een betere efficiëntie van de warmtepompen), door de op dit ogenblik hoge verhouding tussen elektriciteitsprijs en aardgasprijs in Vlaanderen wordt er meestal gekozen voor een aardgasketel in plaats van een warmtepomp. In Nederland, waar de aardgasprijs hoger is dan in Vlaanderen en de elektriciteitsprijs beduidend lager, leidt dat tot een kostenoptimale oplossing voor warmtepompen, wat zich vertaalt in een verkoopcijfer voor warmtepompen dat in 2018 dubbel zo hoog lag dan in Vlaanderen.

Enkel als de elektriciteitsprijs in verhouding tot de gasprijs afneemt, zal de warmtepomp een meer kostenoptimale oplossing kunnen worden. Een vergelijkende berekening voor een woning met een warmtevraag van 10.000 kWh met de energieprijzen in Nederland leert ons dat op die manier de warmtepomp wel kostenoptimaal is.

			Gasketel, Efficiëntie 1	Lucht-Lucht WP Efficiëntie 3,3	Hybride WP 80% warmtevraag Efficiëntie 3,8	Lucht-Water WP Efficiëntie 3,8	Bodem- Water WP Efficiëntie 4,8
	Investering	Installatie (€)	3500	7000	5000	8000	17000
	Aansluiting	Aardgas (€)	1300	0	1300	0	0
VL	Energie kost 15j	Aardgas 0,055 €/kWh (i=2,5%)	9863	/	1973	/	/
		Elektriciteit 0,2545 €/kWh	/	11568	8037	10046	7953
	<b>Totaal VL</b>		<b>14663</b>	<b>18568</b>	<b>16310</b>	<b>18046</b>	<b>24953</b>
NL	Energie kost 15j	Aardgas 0,101 €/kWh (i=2,5%)	18111	/	3623	/	/
		Elektriciteit 0,1361 €/kWh	/	6186	4298	5372	4253
	<b>Totaal NL</b>		<b>21611</b>	<b>13186</b>	<b>12921</b>	<b>13372</b>	<b>21253</b>

Tabel 3 - vergelijking case warmtepomp energieprijzen Vlaanderen - Nederland

Voor een nieuwbouw woning met zonnepanelen en een warmtepomp, ziet de totale kost op 15 jaar er als volgt uit. Hierbij gaan we uit van een terugleververgoeding van 0,04 €/kWh en een zelfverbruik van 24%.

	Gasketel	Lucht-Lucht WP	Hybride WP	Lucht-Water WP	Bodem-Water WP
Investering warmtepomp (€)	3500	7000	5000	8000	17000
Investering PV op 15 jaar (dus 0,6 * kost op 25 jaar) (€)	0	2248	1562	1953	1546
Aansluiting aardgas (€)	1300	0	1300	0	0
Kosten aardgas 15 jaar	9863	/	1973	/	/
Kosten elektriciteit 15 jaar	/	7380	4715	6409	5074
<b>Totale kost op 15 jaar</b>	<b>14663</b>	<b>16628</b>	<b>14550</b>	<b>16361</b>	<b>23620</b>

Tabel 4 – vergelijking case warmtepomp in nieuwbouw Vlaanderen met zonnepanelen

Om bovenstaande redenen wordt met betrekking tot nieuwbouw een graduele aanpak voorgesteld.

- Artikel 4.1.13 van het Energiedecreet begrenst de aansluitingskost bij aardgas op 250 euro. De aardgasdistributienetbeheerder mag voor de aansluiting van een aansluitbare wooneenheid of gebouw op het aardgasdistributienet in de gebieden in het geografische gebied waarvoor hij werd aangewezen, een maximale prijs aanrekenen van 250 euro als cumulatief aan de volgende voorwaarden wordt voldaan : 1° de aardgasleiding langs de openbare weg waar de aansluitbare wooneenheid of het aansluitbare gebouw gelegen is, heeft voldoende capaciteit; 2° er is maximaal 20 meter afstand tussen de aardgasleiding en het toekomstige afnamepunt; 3° de gevraagde capaciteit van de aansluiting is lager dan of gelijk aan 10 m<sup>3</sup>(n) per uur; 4° de gevraagde leveringsdruk is gelijk aan 21 of 25 mbar. Als de aardgasdistributienetbeheerder om technische of economische redenen toch beslist om een niet-aansluitbare wooneenheid of gebouw gelegen in een gebied bestemd voor bewoning via een onderboring aan te sluiten op een aardgasleiding aan de overkant van de straat, mag hij in het geografische gebied waarvoor hij werd aangewezen, voor de aansluiting een maximale prijs aanrekenen van 250 euro als cumulatief aan dezelfde vier voormelde voorwaarden is voldaan. Die begrenzing houdt de facto een subsidiëring in van nieuwe aardgasaansluitingen door de bestaande aardgasgebruikers. De meerkost boven de 250 euro wordt immers als openbardienstverplichting in de algemene aardgasdistributietarieven verrekend. Als eerste stap wordt voorgesteld om de begrenzing van de aardgaskost bij nieuwe aardgasaansluitingen bij nieuwbouw daarom af te schaffen. Voor bestaande gebouwen wordt de beperking behouden. Deze maatregel zorgt ervoor dat elke nieuwe netgebruiker door zijn aardgasdistributienetbeheerder vanaf de inwerkingtreding van deze maatregel de reële aansluitingskosten zal worden aangerekend (gemiddeld is die reële aansluitingskost ongeveer 1200 à 1300 euro), waardoor de kost boven 250 euro niet langer zal worden gesolidariseerd door middel van de aardgasdistributietarieven (dus in de factuur van de andere gezinnen die met aardgas verwarmen). Anderzijds zal het beëindigen van die subsidiëring van aardgasaansluitingen er toe leiden dat andere meer duurzame technologieën (warmtepompen, thermische energie gedistribueerd via warmtenetten) een meer kostenoptimale keuze worden vis-à-vis aardgas. Hiertoe dient artikel 4.1.13 van het Energiedecreet worden aangepast. Deze maatregel zal voor nieuwbouw in werking treden op 1 juli 2022.
- Ook zal het minimaal aandeel hernieuwbare energie voor zowel residentiële gebouwen als voor niet-residentiële gebouwen waar de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen plaatsvindt vanaf 1 januari 2023 worden verhoogd. Dit vereist een aanpassing van het Energiebesluit.

Aardgas, propaan- en butaangas stoten bij verbranding respectievelijk  $\pm 0,202$  ton CO<sub>2</sub> per MWh, en  $\pm 0,227$  ton CO<sub>2</sub> per MWh uit. Het heeft dan ook weinig zin om omwille van redenen van emissiereductie nieuwe aansluitingen op aardgasdistributienetten te verbieden als vanuit bepaalde partijen uit de gasector initiatieven worden genomen om in nieuwe verkavelingen kleinschalige distributienetten voor bijvoorbeeld propaan aan te leggen. De aanleg en uitbating van dergelijke netten gaat weliswaar tegen de algehele filosofie van het netbeheer in, maar is strikt genomen momenteel door het Energiedecreet niet verboden. Daarom wordt tot slot ook een maatregel voorgesteld die de aanleg van dergelijke netten verbiedt als er ook geen aardgasaansluitingen in de zone toegelaten zijn.

### **I.2.3. Het opleggen van renovaties bij residentiële gebouwen**

Via artikel 11.2/2.1 van het Energiedecreet en artikel 9.3.1 e.v. van het Energiebesluit is in uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord reeds voorzien in de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om te bepalen dat niet-residentiële gebouwen bij een notariële overdracht in volle eigendom, of bij het vestigen van een opstalrecht of erfpacht binnen een gestelde termijn na het verlijden van de authentieke akte aan een minimaal energieprestatieniveau moeten voldoen. De Vlaamse Regering heeft van deze delegatie reeds gebruik gemaakt en via het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juli 2021<sup>2</sup> een dergelijke verplichting in het Energiebesluit ingeschreven. Die verplichting treedt in werking op 1 januari 2022.

Ook bij residentiële gebouwen is het aangewezen om via een gelijkaardige maatregel de eigenaars van residentiële gebouwen aan te zetten om de klimaatvoetafdruk van hun nieuw verworven residentieel gebouw te verkleinen. Daarom wordt voorgesteld om de in artikel 11.2/2.1 van het Energiedecreet voorziene delegatie uit te breiden tot residentiële gebouwen.

Hierbij blijven de algemene principes uit dat voormelde decreetsartikel behouden. De uitvoering van de maatregel wordt opgelegd aan respectievelijk de eigenaar, de opstalhouder, of de erfpachter na een notariële overdracht in volle eigendom, of bij het vestigen van een opstalrecht of erfpacht. Dit betekent naar analogie met de bestaande maatregelen bij niet-residentiële gebouwen, zoals opgenomen in artikel 11.2/2.1, §1, tweede lid van het Energiedecreet, ook dat in geval, na de verkoop van het residentieel gebouw gedurende de looptijd van de maatregel die op het gebouw rust:

1° het residentieel gebouw wordt geërfd, de uitvoering van de maatregel overgaat op de erfgenaam of legataris. De erfgenaam of de legataris moet dan binnen de resterende termijn voldoen aan het minimaal energieprestatieniveau dat de erflater diende te halen; 2° het residentieel gebouw wordt geschonken of verkocht of een opstalrecht of erfpacht wordt gevestigd, de uitvoering van de maatregel overgaat op de koper of de ontvanger van de schenking of de erfpachter of opstalhouder. De koper, de ontvanger van de schenking, de erfpachter of de opstalhouder moet dan binnen de resterende termijn voldoen aan het minimaal energieprestatieniveau dat de verkoper of schenker of erfpachtgever of opstalgever zelf diende te halen. Indien het te behalen minimaal energieprestatieniveau sindsdien werd verstrengd, wordt bijkomend aan de nieuwe eigenaar, erfpachter of de opstalhouder opgelegd om binnen een gestelde nieuwe termijn na het verlijden van de authentieke akte aan dat verstrengde minimaal energieprestatieniveau te voldoen.

M.a.w. de nieuwe koper, de ontvanger van de schenking, de erfpachter of de opstalhouder moet binnen de resterende termijn aan de maatregelen die op de voormalige koper rustten nog voldoen (in de hypothese dat dit nog niet zou zijn gebeurd) en tegelijk begint in het

---

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 9 juli 2021 tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de invoering van een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen en bepalingen over het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen, BS 10 augustus 2021.

geval deze het minimale energieprestatieniveau tussen de eerste en de tweede verkoop voor nieuwe verkopen zou zijn aangescherpt een nieuwe termijn te lopen waarbinnen ook aan die aangescherpte eis moet zijn voldaan. Een gelijkaardige bijkomende maatregel is in geval van erfenis niet billijk: in dat geval moet de erfgenaam of legataris alleen aan het origineel opgelegde minimale energieprestatieniveau voldoen, maar niet aan het ondertussen verstrengde niveau.

Het is aan de Vlaamse Regering om hier bij uitvoeringsbesluit concreet invulling aan te geven. Deze minimale eisen kunnen zodoende naargelang de aard van de gebouwen (bijv. rijwoning, alleenstaande woning, appartement,...) verschillen.

Als flankerend beleid bij deze maatregel wordt voorgesteld om het toepassingsgebied van de energielening+ en het renteloos renovatiekrediet vanaf 1 januari 2023 uit te breiden: niet-energiezuinige woningen die tot label D renoveren kunnen een energielening+ krijgen van 20.000 euro; niet-energiezuinige appartementen kunnen een lening van 20.000 euro krijgen als ze renoveren tot label C en 10.000 als ze renoveren tot label D. Voor de rentesubsidie zullen gelijkaardige voorwaarden gelden. Dit vereist evenwel een aanpassing van het Energiebesluit.

#### **I.2.4. Aanpassingen met betrekking tot de energieprestatiecertificaten**

Gebouwen die overgedragen worden in volle eigendom, middels opstal of erfpacht moeten krachtens artikel 11.2/2.1 van het Energiedecreet binnen vijf jaar na overdracht voldoen aan enkele energiebesparende maatregelen. Het energieprestatiecertificaat zal daarbij een belangrijke tool vormen in het handhavingstraject van deze verplichting. Zo zal aan de hand van dit document op het moment van overdracht nagegaan kunnen worden of de gebouweenheden onder het toepassingsgebied van de verplichting vallen of niet. In sommige gevallen stelt zich echter een probleem omdat er geen energieprestatiecertificaat beschikbaar moet zijn (en zelfs niet moet overgedragen worden) op het moment van overdracht. Dit is onder meer het geval bij gebouwen waarop een recht van opstal of erfpacht gevestigd wordt. Het energieprestatiecertificaat is namelijk niet verplicht bij deze overdrachtvormen, enkel bij verkoop en verhuur. Dit heeft als belangrijk gevolg dat de "verwervende" partij bij overdracht middels erfpacht of opstal over minder informatie beschikt dan bij een gewone verkoop.

De Vlaamse Regering heeft conform artikel 11.2.1, §1 van het Energiedecreet weliswaar een rechtsgrond voor het opleggen van een EPC-plicht aan houders van een zakelijk recht, maar de accessoire bepalingen uit artikel 11.2.1, §3 en artikel 11.2.2 van het Energiedecreet zijn enkel van toepassing op koop en verkoop. Ook de handhabingsbepalingen uit artikel 13.4.10 van het Energiedecreet zijn enkel afgestemd op koop en verkoop. Er wordt daarom voorgesteld om de bepalingen aangaande affichageverplichting, overdracht van het energieprestatiecertificaat en de sanctiebepalingen ook op de vestiging van een zakelijk recht van toepassing te maken.

#### **I.2.5. Andere wijzigingen**

Tot slot worden aan het Energiedecreet een aantal verduidelijkingen aangebracht die er moet voor zorgen dat gemeentewegen, of die nu formeel deel uitmaken van het openbaar domein of niet, wat de aanleg van leidingen en lijnen betreft steeds onder dezelfde regeling valt als leidingen en lijnen die zich op of onder het openbaar domein bevinden.

Ook wordt een regeling gecodificeerd waaronder het voor de netbeheerder van algemeen nut is om installaties die deel uitmaken van het elektriciteits- of aardgasdistributienet in of op private onroerende goederen te plaatsen. De Vlaamse Regering bepaalt hier de gevallen en onder welke voorwaarden dat dient te gebeuren. De netbeheerder dient

hiervoor overigens een billijke en correcte vergoeding te betalen aan de persoon die deze erfdienstbaarheid dient te dulden. Bij dispuut wordt het geschil aan de vrederechter voorgelegd.

### **I.3. BEVOEGDHEIDSDELEGATIE**

In de volgende artikelen van het ontwerpdecreet wordt een delegatie aan de Vlaamse Regering gegeven om verdere uitvoeringsmaatregelen te nemen:

- Artikel 4: regeling gebruik privaat domein van openbaar nut
- Artikel 19: labelverplichting gebouwen & affichageverplichting EPC
- Artikel 20: overdracht EPC bij vestiging zakelijk recht;
- Artikel 22: het opleggen van renovaties bij residentiële gebouwen.

### **I.4. TOEZICHT EN HANDHAVING**

Wat de aanpassing en uitbreiding betreft van de verplichting uit artikel 11.2/2.1 van het Energiedecreet, wordt voorzien in een parallelle aanpassing van het handhavingsartikel uit artikel 13.4.9/1 van het Energiedecreet. Hetzelfde artikel zal worden aangepast opdat het ook van toepassing wordt op het niet halen van de eisen aangaande het minimaal energieprestatielabel. Ook wordt voorzien in een aanpassing van de bepalingen met betrekking tot de sancties voor het niet respecteren van de verplichtingen met betrekking tot de energieprestatiecertificaten.

## **II. TOTSTANDKOMINGSPROCEDURE**

### **II.1. ADVIES VAN DE SERV**

### **II.2. ADVIES VAN DE MINARAAD**

### **II.3. ADVIES AFDELING WETGEVING VAN DE RAAD VAN STATE**



### **III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING**

#### Artikel 1

Dit decreet betreft een gewestbevoegdheid. Artikel 6, §1, VII van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen stelt dat de gewesten in ieder geval bevoegd zijn op vlak van het energiebeleid voor: de distributie en het plaatselijk vervoer van elektriciteit door middel van netten waarvan de nominale spanning lager is dan of gelijk is aan 70 kilovolt en de openbare gasdistributie, inclusief de bevoegdheid met betrekking tot de distributienettarieven; de aanwending van mijnogas en van het gas afkomstig van hoogovens; de netten van warmtevoorziening op afstand; de valorisatie van steenbergens; de nieuwe energiebronnen met uitzondering van deze die verband houden met kernenergie; de terugwinning van energie door de nijverheid en andere gebruikers; en het rationeel energieverbruik.

#### Artikel 2

In artikel 1.1.3 van het Energiedecreet wordt een definitie opgenomen van gemeenteweg die gebaseerd is op de definitie van dit begrip zoals opgenomen in artikel 2, 6° van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

#### Artikel 3

Artikel 4.1.13 van het Energiedecreet begrenst de aansluitingskost bij aardgas op 250 euro. Dit artikel wordt gewijzigd zodat die begrenzing niet meer van toepassing is bij nieuwbouw. Nieuwbouw is de facto de bouw van elk volledig nieuw gebouw op een plek waar er voorheen geen gebouw stond, maar ook het bouwen van een nieuw gebouw na de voorafgaande volledige sloop van een bestaand gebouw.

Aangezien het aansluiten op het aardgasdistributienet voor bestaande aansluitbare wooneenheden of gebouwen die vandaag nog op stookolie verwarmen een alternatieve verwarmingsmogelijkheid vormt, wordt de begrenzing van de aansluitingskost voor bestaande aansluitbare wooneenheden of gebouwen op 250 euro behouden. Het Vlaams Regeerakkoord voorziet immers dat er deze legislatuur een verbod op het plaatsen en vervangen van stookolieketels zal worden ingevoerd "tenzij er geen aardgasnet in de straat aanwezig is". Hierover werd op 20 oktober 2021 een voorstel van decreet<sup>3</sup> aangenomen in het Vlaams Parlement en dat vervolgens op 22 oktober 2021 door de Vlaamse Regering werd bekrachtigd. Het onderscheid wordt zodoende gerechtvaardigd door de objectieve omstandigheid dat bij bestaande woningen alternatieve verwarmingsmogelijkheden niet altijd snel implementeerbaar zijn en soms zeer grondige renovaties vergen (warmtepomp lage temperatuur, hoge isolatiegraad nodig, andere warmteafgifte systemen,... en ook dat aardgas in die andere maatregelen als alternatief wordt vooropgesteld voor stookolie, en anderzijds dat de bouwheer en architect in het kader van het ontwerp en design van de nieuwbouw veel gemakkelijker rekening houden met alternatieve verwarmingsmogelijkheden.

Tot slot wordt ook in artikel 4.1.13, §2 van het Energiedecreet een tekstuele tegenstrijdigheid rechtgezet. De inleidende zin spreekt immers over "niet-aansluitbare",

---

<sup>3</sup> Voorstel van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009, wat een verbod op de plaatsing of vervanging van een stookolieketel betreft van Andries Gryffroy, Robrecht Bothuyne, Willem-Frederik Schiltz, Inez De Coninck, Tinne Rombouts en Piet De Bruyn, Parl. St. Vlaams Parlement (2020-2021) St. 813.

terwijl in punt 1° wordt gesproken over "aansluitbare". In beide gevallen dient het uiteraard te gaan over "niet-aansluitbare" wooneenheden of gebouwen.

#### Artikel 4

Wat punt 1° betreft:

De netbeheerder heeft in bepaalde gevallen nood aan beschikking over stuk privégrond of een (deel van) privégebouw voor de oprichting van installaties voor distributie, zoals een distributiecabine, in het kader van de algemene versterking van het net.

In een dichtbebouwd gebied is immers niet steeds, binnen de (technisch) vereiste perimeter, openbaar domein beschikbaar voor de plaatsing van deze installaties.

Daarom is het de bestaande gangbare praktijk dat een netbeheerder, in het kader van de aansluitingsaanvraag van een nieuw bouwproject, zijn wens uit om over een stuk grond, of zelfs een deel van het op te trekken gebouw te beschikken. In de praktijk gebeurt dit enkel in het geval van welbepaalde projecten: verkavelingen, bedrijventerreinen, oprichting appartementsgebouw, .... In deze gevallen is er ook vaak een link tussen de aansluitingsaanvraag, en de benodigde netuitbouw.

De huidige regelgeving voorziet in de mogelijkheid, voor de netbeheerder, om over te gaan tot onteigening: dit is bepaald in artikel 4.1.26 van het Energiedecreet. Dit betreft dan de meest verregaande maatregel om te beschikken over een stuk grond of gebouw, namelijk de (gedwongen) overgang van eigendom.

Daarnaast kan in de omgevingsvergunning voor projecten een last worden opgelegd onder de vorm van een ruimte voor nutsvoorzieningen, zoals de distributie-installaties, en dit op basis van artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Voorts beschikt de netbeheerder tevens over de mogelijkheid tot het vestigen van enkele (wettelijke) erfdienstbaarheden (artikel 4.1.23 van het Energiedecreet). Het gaat om erfdienstbaarheden van openbaar nut. Deze omvatten op heden niét het gebruik van (een deel van) privégrond of gebouw.

Er moet dus vastgesteld worden dat op heden een decretale basis voor het vestigen van zakelijke rechten op een stuk private grond, of voor het gebruik van een deel van een gebouw, in andere omstandigheden ontbreekt. Er bestaat weliswaar hierover een bepaling in het technische reglement van de VREG maar voor die bepaling ontbreekt een rechtsgrond en dat gaat qua materie eigenlijk de bevoegdheid van de regulator en het technisch reglement te buiten. Aangezien het om een eigendomsbeperkende maatregel gaat, is een wettelijke basis nochtans een vereiste. Om in overeenstemming te zijn met het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM, moet immers niet enkel voor onteigening, maar voor elke eigendomsbeperkende maatregel, voldaan zijn aan een aantal voorwaarden.

Het proportionaliteitsbeginsel is één van die voorwaarden. Volgens dit beginsel mag niet meer geëist worden dan nodig voor het bereiken van het doel. Als dus het vestigen van een recht van gebruik of een ander zakelijk recht volstaat voor het bereiken van het doel, moet dit verkozen worden boven het meer ingrijpende: onteigening.

Een eigendomsbeperkende maatregel moet daarnaast ook aan de finaliteitsvereiste voldoen: de maatregel moet genomen worden met het oog op het "publiek nut", en ten slotte ook aan de legaliteitsvereiste: de regeling moet in een wet opgenomen zijn. Omwille van de legaliteitsvereiste wordt een rechtsgrond in het decreet gecreëerd.

In de praktijk volstaat wellicht de vestiging van een erfdienstbaarheid. Artikel 4.1.23 van het Energiedecreet handelt over minder ingrijpende erfdienstbaarheden (waartoe de belanghebbende ook om wegname, verplaatsing, aanpassing, ... kan verzoeken, cfr. artikel 4.1.25 van het Energiedecreet). De aanleg van lijnen en leidingen boven of onder private onbebouwde gronden is (krachtens §3 van artikel 4.1.23 van het Energiedecreet), per geval, onderworpen aan een beslissing van de Vlaamse Regering.

Het lijkt dan ook niet meer dan logisch dat het gebruik van een deel van een private grond, of gebouw, als nog meer ingrijpend recht, eveneens aan een beoordeling van de Vlaamse Regering wordt onderworpen. Daarom wordt het recht op de vestiging van installaties die deel uitmaken van het elektriciteits- of aardgasdistributienet ook onderworpen aan de beoordeling (namelijk wat betreft het aspect algemeen nut) van de Vlaamse Regering, die hiertoe de voorwaarden zal vaststellen. Dit lijkt niet enkel logisch maar ook een vereiste vanuit de optiek dat aan de finaliteitsvereiste voldaan moet worden: de nood aan terbeschikkingstelling van delen van gronden of gebouwen, voor een uitbouw van het net en dus het algemeen belang, is zeker in bepaalde gevallen reëel, maar dit wordt best strikt afgebakend.

Wat 2° betreft:

Middels deze wijziging wordt de opsomming van zaken die een netbeheerder kan plaatsen of installeren (kabels, lijnen, leidingen en de bijbehorende uitrustingen), en de rechten die hij op deze zaken heeft, aangevuld met de 'installaties', vermeld in het nieuwe §3/1, als toegevoegd door 1° .

Wat 3° betreft:

De procedurele eis dat de netbeheerder in principe de werken, in uitvoering van de uitoefening van zijn bijzondere rechten, maar mag starten na kennisgeving aan de betrokkene, geldt eveneens voor het nieuwe, bij 1° toegevoegde recht.

#### Artikel 5

De vergoedingsplicht van de netbeheerder in geval van het aanbrengen van steunen, ankers en bijhorende uitrustingen aan muren en gevels wordt uitgebreid naar de situatie waarbij de netbeheerder een stuk grond of deel van gebouw gebruikt voor het plaatsen van installaties die deel uitmaken van het elektriciteits- of aardgasdistributienet. Ook de bijhorende bepalingen, vervat in §3 en §4 van artikel 4.1.24 van het Energiedecreet, zijn hierdoor van toepassing: indien niet tot een minnelijke overeenkomst gekomen wordt, wordt het geschil voorgelegd aan de vrederechter, en de Vlaamse Regering heeft de mogelijkheid om nadere regels vast te leggen m.b.t. de procedure voor het bepalen van de hoogte van de vergoeding.

#### Artikel 6

De wettelijke erfdienstbaarheden vermeld in artikel 4.1.23 van het Energiedecreet mogen krachtens artikel 4.1.25 van het Energiedecreet de betrokkene niet hinderen in zijn recht van omheinen, afbreken, verbouwen, herstellen of bouwen. Dit principe, de plicht tot wegname, verplaatsen, aanpassing door de netbeheerder, is echter niet door te trekken naar de installaties bedoeld in 1°. Een distributiecabine zal enkel in hoogste (maatschappelijke) nood op of in een onroerend privaat goed geplaatst zijn, en alternatieven zullen niet talrijk zijn. Daarom wordt het recht tot plaatsing van installaties op of in private onroerende goederen uitgesloten van deze "verplaatsingsplicht".

Artikel 7, artikel 8, artikel 9, artikel 10, artikel 11, artikel 12, artikel 15, artikel 16, en artikel 17

Momenteel hebben de distributienetbeheerders, de beheerder van het plaatselijk vervoersnet van elektriciteit, de warmte- en koudenetbeheerders, alsook de beheerder van een directe lijn of directe leiding, de beheerder van een gesloten distributienet en de beheerder van een privé distributienet op grond van het Energiedecreet het prerogatief om onder bepaalde voorwaarden het openbaar domein te gebruiken voor hun taken m.b.t. energie en om daar lijnen en leidingen in aan te leggen.

Nieuw aangelegde "gemeentewegen" gaan echter niet steeds (reeds) tot het openbaar domein behoren, waardoor er enige onduidelijkheid is of die voormelde netbeheerders in die gevallen wel kunnen gebruik maken van de in het Energiedecreet opgenomen prerogatieven. Gelet op hun taken van algemeen belang zou het onlogisch zijn dat die netbeheerder wegen die behoren tot het openbaar domein (inclusief die gemeentewegen die behoren tot het openbaar domein) op basis van die prerogatieven wel mogen gebruiken, maar gemeentewegen die niet tot het openbaar domein behoren dan weer niet zouden mogen gebruiken. Aangaande de gemeentewegen werd ondertussen via het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen een algemene regeling getroffen. Die regeling lost de onduidelijkheid in hoofde van de netbeheerders evenwel niet op.

Daarom wordt enerzijds een definitie van het begrip "gemeenteweg" (overgenomen uit artikel 2, 6° van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen) in het Energiedecreet opgenomen, en worden voor de duidelijkheid de gemeentewegen nu ook expliciet vermeld in de artikelen 4.1.27, 4.1.28, 4.5.1, 4.6.1, 4.7.1, 4/1.1.13 en 4/1.1.14 van het Energiedecreet. Bij de toepassing van die artikelen blijft de regeling uit artikel 4.1.28 van het Energiedecreet m.b.t. o.a. verplaatsingen overigens van toepassing.

### Artikel 13

Dit artikel voegt een nieuw hoofdstuk VII/1 in titel IV van het Energiedecreet in.

### Artikel 14

Vanuit de sector worden blijkbaar al commerciële voorstellen gelanceerd waarbij vanuit een centrale opslaglocatie gebouwen via een geheel van onderling verbonden leidingen en de daarmee verbonden hulpmiddelen (huishoudelijke) afnemers zouden worden voorzien van propaan. De businesscase van zo een propaan- of butaannet wordt financieel overigens enkel mogelijk gemaakt door de afwezigheid van aardgas in die zone.

In geval een dergelijke leidingconstructie zou betrekking hebben op aardgas<sup>4</sup> dan zou sprake zijn van hetzij een aardgasdistributienet, hetzij een verboden privé distributienet. De aanleg en uitbating van dergelijke propaan of butaannetten gaat weliswaar tegen de algehele filosofie van het netbeheer in, maar is strikt genomen momenteel door het Energiedecreet niet verboden aangezien de hoofdstukken aangaande distributienetten en privé distributienetten exclusief gelinkt zijn aan elektriciteit en aardgas, en niet aan propaan of butaan.

Propaan- of butaannetten zijn echter ook geen duurzaam toekomstbestendig alternatief voor aardgasnetten. Aardgas, propaan- en butaangas stoten bij verbranding respectievelijk ±0,202 ton CO<sub>2</sub> per MWh, en ±0,227 ton CO<sub>2</sub> per MWh uit. Het heeft dan ook weinig zin om omwille van redenen van emissiereductie nieuwe aansluitingen op aardgasdistributienetten te verbieden (zoals thans reeds opgenomen in artikel 4.1.16/1

---

<sup>4</sup> Dit is in artikel 1.1.3 van het Energiedecreet gedefinieerd als "elke gasvormige brandstof van ondergrondse oorsprong die hoofdzakelijk uit methaan bestaat, met inbegrip van vloeibaar aardgas". Propaan en butaan vallen daar dus niet onder aangezien die niet bestaan uit "hoofdzakelijk methaan".

en zoals door dit decreet verder aangescherpt) als vanuit bepaalde partijen uit de gasector tegelijk initiatieven worden genomen om in nieuwe verkavelingen kleinschalige netten voor het distribueren van bijvoorbeeld propaan aan te leggen.

Afnemers die op een dergelijk propaan- of butaan-net zijn aangesloten ontberen overigens voorts ook alle beschermingsmaatregelen die bij de distributie en levering van aardgas van toepassing zijn: ze genieten niet van de vrije leverancierskeuze uit artikel 4.4.1 van het Energiedecreet, de noodleveranciersregeling uit artikel 4.3.3 van het Energiedecreet noch vallen ze onder de sociale beschermingsmaatregelen die door of krachtens titel VI van het Energiedecreet zijn vastgesteld.

Daarom wordt een decretale maatregel voorgesteld die de aanleg van dergelijke netten verbiedt in de gebieden waar ook het aardgasaansluitingsverbod van toepassing is. Een dergelijke verbod valt overigens binnen de gewestelijke energiebevoegdheden zoals vermeld in artikel 6, §1, VII, eerste lid, b) van de BWHI aangezien dit duidelijk betrekking heeft op distributienetbeheer. De in de BWHI gehanteerde term "openbare gasdistributie" is daarbij ruimer dan louter de aardgasdistributie.

#### Artikel 18, 1° en 2°

Heden is in artikel 11.2.1 van het Energiedecreet reeds bepaald dat de Vlaamse Regering nadere regels kan vastleggen voor de "labeling van gebouwen". Hieraan wordt thans toegevoegd dat de Vlaamse Regering daarbij ook kan bepalen dat gebouwen een minimaal energieprestatielabel moeten behalen. De Vlaamse Regering kan daarbij een onderscheid maken naar type van gebouw.

Om de klimaatdoelstellingen te halen zal het immers niet volstaan om enkel energieprestatie-eisen op te leggen aan nieuw gebouwde, grondig energetisch gerenoveerde of aangekochte gebouwen. Ook de bestaande gebouwen, zowel residentieel als niet-residentieel, zullen op termijn een minimum energieprestatie moeten kunnen voorleggen. Een globale renovatie-aanpak moet daarbij voorop staan. Zeker in het geval van appartementsgebouwen is het daarom zinvol om niet alleen te focussen op de individuele labels van de appartementen, maar ook om een goed presterend gebouwlabel te ambiëren. Bij appartementsgebouwen speelt er niet alleen de complexiteit van meerdere mede-eigenaren, maar speelt ook de diversiteit in labels tussen de verschillende individuele gebouweenheden. Zo bijvoorbeeld hebben compacte appartementen automatisch een beter label dan minder-compacte, louter door hun geometrievoordeel. Dit mag geen rem vormen op collectieve renovatiemaatregelen die alle appartementen ten goede komen. De invoering van een verplicht gebouwlabel voor het appartementsgebouw als geheel stimuleert daarom de collectieve aanpak en maakt het mogelijk om een gezamenlijk doel na te streven en het gebouw als geheel energetisch te verbeteren.

#### Artikel 18, 3°, artikel 19, en artikel 24

Niet-residentiële gebouwen die overgedragen worden in volle eigendom, middels opstal of erfpacht moeten krachtens artikel 11.2/2.1 binnen vijf jaar na overdracht voldoen aan enkele energiebesparende maatregelen. Via een ander artikel uit dit decreet wordt de rechtsgrond voor het instellen van die verplichting overigens uitgebreid tot residentieel gebouwen. Het energieprestatiecertificaat zal daarbij een belangrijke tool vormen in het handhavingstraject van de renovatieverplichting. Zo zal aan de hand van dit document op moment van overdracht nagegaan kunnen worden of de gebouweenheden onder het toepassingsgebied van de renovatieverplichting vallen of niet.

In sommige gevallen stelt zich echter een probleem omdat er geen energieprestatiecertificaat beschikbaar moet zijn (en zelfs niet moet overgedragen worden) op het moment van overdracht. Dit is onder meer het geval bij gebouwen waarop een recht van opstal of erfpacht gevestigd wordt. Het energieprestatiecertificaat is namelijk niet verplicht bij deze overdrachtsvormen, enkel bij verkoop en verhuur.

De Vlaamse Regering heeft conform artikel 11.2.1, §1 van het Energiedecreet weliswaar een rechtsgrond voor het opleggen van een EPC-plicht aan houders van een zakelijk recht, maar de accessoire bepalingen uit artikel 11.2.1, §3 en 11.2.2 van het Energiedecreet (affichageverplichting, verplichting tot overdracht EPC) zijn enkel van toepassing op koop en verkoop. Ook de handhabingsbepalingen uit artikel 13.4.10 van het Energiedecreet zijn enkel afgestemd op koop en verkoop.

Dit heeft als belangrijk gevolg dat de verwervende partij bij dit type overdracht over minder informatie beschikt dan bij een gewone verkoop. Er wordt daarom voorgesteld om de bepalingen aangaande affichageverplichting, overdracht van het energieprestatiecertificaat en de sanctiebepalingen ook op de vestiging van een zakelijk recht van toepassing te maken.

#### Artikel 20 en Artikel 21

Artikel 11.2/2.1 van het Energiedecreet bevat heden reeds de decretale rechtsgrond voor de renovatieverplichting bij niet-residentiële gebouwen. Dit artikel heeft als doel om het toepassingsgebied van die bepaling uit te breiden zodat aan de Vlaamse Regering ook rechtsgrond wordt geboden voor het opleggen van minimale eisen inzake renovatie bij een notariële overdracht van de volle eigendom van residentiële gebouwen, en bij de vestiging van een erfpacht en opstalrecht op een residentieel gebouw.

#### Artikel 22

Artikel 13.4.9/1 van het Energiedecreet bevat de administratieve geldboetes die door het VEKA worden opgelegd bij een inbreuk op de renovatieverplichting die krachtens artikel 11.2/2.1 van het Energiedecreet is ingesteld. Gelet op de uitbreiding van het materiële toepassingsgebied in artikel 11.2/2.1 van enkel niet-residentiële gebouwen tot residentiële en niet-residentiële gebouwen, dient dan ook in artikel 13.4.9/1 het materiële toepassingsgebied te worden uitgebreid met residentiële gebouwen.

Tevens wordt artikel 13.4.9/1 van toepassing gemaakt op het niet halen van de eisen aangaande het minimaal energieprestatielabel.

#### Artikel 23

Een maatregel zoals de door dit decreet voorgestelde maatregel met betrekking tot gasketels en hybride warmtepompen is pas effectief als die maatregel ook wordt gehandhaafd. Anders blijft een dergelijke verplichting immers dode letter. Daarom wordt voorgesteld om een administratieve geldboete op te leggen als het VEKA vaststelt dat er, in strijd met artikel 11.1/1.3/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, in een gebouw toch een gasketel zonder hybride warmtepomp werd geplaatst.

Die boete wordt opgelegd aan de aangifteplichtige aangezien het hier tegelijk nieuwbouw betreft en EPB-plichtige werken werden uitgevoerd. Aangezien de gemiddelde prijs van een nieuwe gasketel ongeveer 3500 euro bedraagt, wordt voorgesteld om die administratieve geldboete vast te stellen op 3000 euro, vermeerderd met 2000 euro per individuele gebouweenheid in het gebouw. Dat betekent dat bijvoorbeeld voor een

eengezinswoning een boete van 5000 euro zal worden opgelegd, en voor een appartementsgebouw met tien wooneenheden de boete 23.000 euro zal bedragen. Op die manier is het bedrag van de boete in verhouding tot het aantal 'gebouweenheden in het gebouw en houdt het daardoor impliciet ook rekening met de dimensionering van de geplaatste ketel. Hoe groter het gebouw dat moet worden verwarmd, hoe hoger het vermogen van de ketel immers zal zijn en hoe groter het verbruik. De procedure, vermeld in artikel 13.4.8 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, die ook bij EPB-boetes van toepassing is, is daarbij van overeenkomstige toepassing. De inkomsten van de administratieve geldboete worden toegewezen aan het Energiefonds (cfr. artikel 13.7.1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009).

#### Artikel 25

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit decreet. Artikel 3, 1° en 3° treedt in werking op 1 juli 2022. De overige bepalingen treden in werking binnen de gebruikelijke tien dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Brussel, (datum)

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal DEMIR