

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming voor te renoveren of te verbeteren bestaande woning of voor te realiseren nieuwe woning, de financiële aspecten van kamerwoningen, hernieuwbare energie, onderbezetting, huurprijsberekening en groepsgebouw
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting:

Een wijziging wordt aangebracht aan de MijnVerbouwPremie. Voor werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zal de aanvrager voortaan ook in aanmerking komen voor een tegemoetkoming overeenkomstig het besluit Vlaamse Codex Wonen, zoals nu al mogelijk is voor SVK-verhuurders.

Sociale verhuurders investeren in fotovoltaïsche installaties. Dat is goed voor het klimaat en financieel voordelig voor de sociale huurder. Om de investering in de fotovoltaïsche installaties te stimuleren, kunnen de sociale verhuurders een deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet, vragen als vergoeding. Het voorontwerp van besluit bepaalt de berekeningswijze van de vergoeding die rekening houdt met de introductie van de digitale meters en de nieuwe tariefmethodologie van de VREG.

Voortaan kunnen sociale verhuurders ook kamers van kamerwoningen binnen het sociaal huurstelsel verhuren. De berekening van de sociale correctie volgt deze van een zelfstandige woning, maar de verhuurder dient zelf binnen bepaalde grenzen een marktwaarde voor de kamer vast te stellen. Er kan geen beroep gedaan worden op de sociale huurschatter.

Er wordt eveneens een aantal wijzigingen aangebracht aan de regels over de onderbezetting van een sociale huurwoning. Verder wordt er nog een verduidelijking aangebracht aan de huurprijsberekening die de sociale huisvestingsmaatschappijen toepassen. Ten slotte is er nog een technische aanpassing in de bepaling van de huurprijs voor een groepsgebouw in het kader van een verhuring buiten stelsel.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2022/315 werd op 11 augustus 2022 verkregen.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

a) Wijziging MijnVerbouwPremie

Thans is bepaald dat geen aanvraag kan worden ingediend voor een tegemoetkoming volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen voor de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw. De Vereniging van mede-eigenaars of de investeerder kan wel een forfaitaire premie aanvragen voor de energetische werken volgens het Energiebesluit. Enkel voor de verhuurders die de woning verhuren via een sociaal verhuurkantoor werd in een uitzondering voorzien. Zij kunnen tevens een tegemoetkoming aanvragen voor de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen, onder aftrek van het proportionele aandeel van de forfaitaire premie toegekend aan de VME voor dezelfde werken aan de gemeenschappelijke delen. Met deze wijziging wordt bepaald dat ook eigenaar-bewoners een aanvraag kunnen indienen voor een tegemoetkoming volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen voor de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen onder aftrek van het proportionele aandeel van de forfaitaire premie voor de energetische werken volgens het Energiebesluit die wordt uitbetaald aan de Vereniging van Mede-eigenaars of de investeerder.

b) Vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen

Artikel 6.25 tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door het decreet van 6 mei 2022¹, bepaalt dat de verhuurder, met uitzondering van de sociaal verhuurkantoren², een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet door de investering van de verhuurder in het gebruik van hernieuwbare energiebronnen als vermeld in artikel 1.1.3, 65°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, recupereert via een periodieke vergoeding. Het gaat dan over investeringen in wind-, zonne-, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolwaterzuiveringsinstallaties en biogas.

Die vergoeding die de woonmaatschappij bepaalt wordt ook begrensd op de investeringskosten die de woonmaatschappij zelf draagt, verminderd met eventueel andere opbrengsten die de installatie heeft gegenereerd. De woonmaatschappij bepaalt de vergoeding, die niet hoger kan liggen dan de berekeningsmethode zoals vastgelegd in art 6.25 derde lid VCW. Zo wordt een evenwichtige oplossing geboden voor enerzijds de woonmaatschappij die de investering doet, al dan niet via een derde partij,

¹ Decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van boek 6, deel 9, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat het gebruik van hernieuwbare energie door sociale huurders betreft, en tot wijziging van artikel 6.3/1, 6.16, 6.17 en 6.19 van dezelfde codex.

² Sociaal verhuurkantoren volgen wat betreft kosten en lasten de bepalingen van het woninghuurdecreet, en zullen bijgevolg ook de aanwezigheid van hernieuwbare energie contractueel dienen te bepalen, ofwel via een (forfaitaire) vergoeding, ofwel via de huurprijs.

waardoor ze de investering kan terugverdienen en anderzijds de huurder die zijn woonkosten ziet dalen.

Ook al is een fotovoltaïsche-installatie (PV-installatie) een mogelijkheid om te voldoen aan de opgelegde EPB-eisen³, moedigt een dergelijke vergoeding de actoren toch extra aan omdat ze op die manier zeker zijn dat de investering op termijn wordt terugverdiend. Hiermee wordt een oplossing geboden voor de zogenaamde split-incentive, namelijk waar de kost bij de verhuurder ligt, maar het voordeel bij de huurder. Momenteel zijn er zo'n 2.356 verhuurde woningen uitgerust met een PV-installatie. Daarnaast zijn er 3.716 woningen in uitvoering die zullen uitgerust worden met zonnepanelen, en 10.234 woningen in de ontwerpfase.

Aangroei verhuurde woningen met een PV-installatie						
Bouwjaar woning	A'pen	VI- BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
≤ 2016	47	7	116	41	35	246
2017	-	-	-	54	39	93
2018	37	57	15	-	10	119
2019	70	75	163	164	116	588
2020	94	95	124	266	97	676
2021	92	202	143	85	112	634
Totaal verhuurd	340	436	561	610	409	2.356
<i>In uitvoering</i>	<i>1.171</i>	<i>526</i>	<i>503</i>	<i>1.211</i>	<i>305</i>	<i>3.716</i>
<i>In ontwerp</i>	<i>3.096</i>	<i>1.985</i>	<i>1.884</i>	<i>2.412</i>	<i>857</i>	<i>10.234</i>

Tabel 1 : aangroei verhuurde woningen met een PV-installatie, op basis van VMSW data januari 2022

Het gebruik van hernieuwbare energie is niet enkel goed voor het klimaat, het is ook voordelig voor de huurder. Artikel 6.25 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stipuleert dat de vergoeding nooit meer mag bedragen dan het financiële voordeel dat de huurder in de betrokken periode heeft genoten. Doordat op die manier de woonkosten voor de huurder verlagen en de betaalbaarheid verbetert, wordt deze financiering van PV-installaties onder de DAEB sociale huisvesting gekwalificeerd. Bij de uitwerking van de berekening van de vergoeding is er gestreefd naar een evenwicht tussen een voldoende financieel voordeel voor de huurder en een voldoende vergoeding van de investeringskosten voor de woonactor.

Momenteel is de periodieke vergoeding voor woningen die met een PV-installatie zijn uitgerust, gelijk aan 80% van het product van het normatief verbruik, uitgedrukt in kWh, en het equivalent van het enkelvoudig sociaal tarief per kWh⁴. Het normatief verbruik werd op basis van een studie van de Universiteit Antwerpen op jaarbasis vastgesteld op 1500 kWh, verhoogd met 300 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft.⁵ De productiecapaciteit van de PV-installatie moet afgestemd zijn op het normatief verbruik dat op de rationale bezetting van de woning is gebaseerd.

Een aanpassing van die vergoedingsregeling dringt zich op om de volgende redenen:

- De huidige berekeningswijze is afgestemd op PV-installaties die vallen onder de tariefmethodologie van de VREG, zoals van toepassing tot eind 2020, en die gekenmerkt wordt door een prosumentarief, een terugdraaiende teller en een Ferrarismeter⁶ (een zogezegd compensatiemechanisme). Installaties die vanaf 1 januari 2021 gekeurd worden, vallen onder een nieuwe tariefmethodologie die gekenmerkt is door een injectietarief en een digitale meter (een zogezegd opkoopsysteem). De huidige berekeningswijze is dan ook niet toepasbaar op nieuwe installaties met een AREI-keuring vanaf 1 januari 2021.

³ <https://www.energiesparen.be/bouwen-en-verbouwen/epb-pedia/epb-regelgeving>

⁴ Artikel 6.60 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

⁵ De schutter, J., Storms, B. (2016), Hoeveel kost energie minimaal? De ontwikkeling van een normatief energiebudget. Vlas-studies 31, Antwerpen: Vlaams Armoedesteunpunt

⁶ Ferrarismeter of ook een analoge of mechanische meter. In deze nota gebruiken we de Ferrarismeter als gemeenschappelijke noemer.

- In zijn arrest nr. 5/2021 van 14 januari 2021 heeft het Grondwettelijk Hof de compensatieregeling voor bestaande prosumenten vernietigd. De toepassing van de nieuwe tariefmethodologie van de VREG op deze prosumenten gaat bijgevolg niet langer gepaard met een overgangsperiode van 15 jaar, maar met een overgangsperiode die afhankelijk is van de uitrol van de digitale meter. Een deel van de huidige installaties heeft al een digitale meter, een ander deel niet. Dat betekent dat de huidige berekeningswijze op basis van een compensatiemechanisme als een overgangsmaatregel moet worden beschouwd die afloopt op het moment dat de Ferrarimeter vervangen wordt door een digitale meter. Voor de woningen die al met een digitale meter uitgerust zijn, moet zo snel mogelijk in een oplossing worden voorzien. Voor een grondige bespreking van de problematiek kan verwezen worden naar de nota van de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring op 12 februari 2021 van het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft het invoeren van een retroactieve investeringspremie voor PV-eigenaars waarvoor de virtuele terugdraaiende teller wegvalt (VR 2021 1202 DOC.0150/1TER).

Het uitgangspunt van de nieuwe berekeningswijze is dat de verhuurder nog steeds een vergoeding aanreikt, maar dat de hoogte van de vergoeding wordt bepaald door het aandeel van de geproduceerde stroom die de huurder effectief heeft verbruikt (=het zelfverbruik van energie). We maken hierbij het onderscheid tussen sociale huurders die elektriciteit afnemen van het net aan sociaal tarief (beschermde afnemers) en sociale huurders die elektriciteit afnemen van het net aan een commercieel tarief (niet-beschermde afnemers). Voor beide categorieën afnemers wordt een tarief bepaald dat een financieel voordeel garandeert per kWh stroom die de huurder afneemt van de PV-installatie i.p.v. het net. De sociale huurder zal dus enkel betalen voor wat hij effectief heeft verbruikt, aan een tarief dat lager ligt dan het tarief dat hij normaal zou moeten betalen om eenzelfde aandeel stroom van het net te halen. Hierdoor wordt er gegarandeerd dat de sociale huurder altijd een voordeel heeft.

De minister kan het tarief aanpassen op basis van de evolutie van de energieprijzen of door te kijken naar de verhouding van het tarief ten opzichte van de afschrijving van de investeringskosten die de verhuurders hebben. Door die mogelijkheid kan de minister binnen zijn bevoegdheid ingrijpen op de energiekost van de sociale huurder. De minister kan de vergoeding verlagen, of verhogen, voor zover er nooit meer gevraagd wordt dan het werkelijke voordeel.

In het voorontwerp wordt bepaald dat de eigenaar van de PV-installatie de geïnjecteerde stroom, namelijk de geproduceerde elektriciteit van de PV-installatie die de huurder niet zelf heeft verbruikt en die op het distributienet wordt geplaatst, kan vermarkten. De opbrengst van niet verbruikte stroom komt dus niet de huurder ten goede. Het voordeel voor de huurder is de gelijktijdig verbruikte stroom aan een laag tarief, hetgeen de huurder ook aanmoedigt om zijn aandeel zelfverbruik te verhogen.

De nieuwe berekeningswijze is enkel van toepassing op woningen met een digitale meter. Huurders van een woning die met een Ferrarimeter is uitgerust, blijven een vergoeding betalen op basis van de huidige berekeningswijze tot de maand volgend op het installeren van een digitale meter.

c) Huurprijs voor een kamerwoning

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota van de minister van Wonen uiten de ambitie om de samenwerking wonen-welzijn te stimuleren. Hierin past de bouw van kamerwoningen. Op 11 februari 2022 keurde de Vlaamse Regering het besluit tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen definitief goed. Met dit besluit wordt de financiering van de bouw van kamerwoningen binnen sociale huisvesting mogelijk gemaakt.

De marktwaarde van een sociale huurwoning wordt door de verhuurder bepaald op basis van een schattingsmodel. Dat schattingsmodel is echter enkel bruikbaar voor zelfstandige woningen. Kamerwoningen zijn geen zelfstandige woningen. Een kamerwoning bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimtes. Een kamer wordt in de Vlaamse Codex Wonen gedefinieerd als een woning waarin een toilet, een bad of douche en/of een kookgelegenheid ontbreken. De ontbrekende basisfunctie(s) is/zijn gemeenschappelijk aanwezig in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel van uitmaakt (art. 1.3, §1, eerste lid, 25°). Omdat er echter geen schattingsmodel voorhanden is om de marktwaarde van een kamerwoning dan wel kamer te bepalen, zal de verhuurder zelf de marktwaarde moeten bepalen, op basis waarvan dan de sociale correctie berekend kan worden.

De precieze marktwaarde hangt van vele factoren af, zoals het aandeel private ruimtes versus de gemeenschappelijke ruimtes. Het ene project zal bijvoorbeeld enkel de slaapkamer privaat hebben, een ander project enkel de keuken gemeenschappelijk. Het is moeilijk hiervoor precies de waarde te schatten. We laten het dan ook initieel aan de verhuurder over om op basis van de ratio privaat/gemeenschappelijk en de kenmerken van de kamer en de kamerwoning een inschatting te maken.

d) Aanpassingen m.b.t. onderbezetting

In de huidige sociale huurreglementering is een regeling opgenomen om het sociaal huurpatrimonium efficiënt in te zetten door onderbezetting van sociale huurwoningen aan te pakken. Het Vlaamse Gewest wil onderbezette sociale huurwoningen versneld vrijmaken door sociale huurders te laten verhuizen naar een woning waarvan de grootte overeenkomt met de actuele gezinssamenstelling. Huurders van een onderbezette woning die tweemaal een aanbod voor verhuizing naar een passende woning weigeren moeten een onderbezettingsvergoeding betalen (25 euro⁷ per overtallige slaapkamer) voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur of krijgen de opzegging van de huurovereenkomst bij het aflopen van de negen jaar of van de verlengde periode (voor de huurovereenkomsten van negen jaar zoals bepaald in art. 6.27 §2 VCW).

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden) groter is dan één. Dit betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers, enz.

Wat een passend aanbod is, wordt beschreven in artikel 6.65, vierde lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder BVCW). De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
- de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
- de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27, van het BVCW die bij dit besluit is gevoegd, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van de voormelde bijlage.

Op het terrein worden een aantal knelpunten gesignaleerd die een efficiënte aanpak van onderbezetting belemmeren:

- de onderbezettingsvergoeding zou voor sommige huurders te laag zijn en geen stimulans vormen om te verhuizen;
- de definitie van onderbezetting is te ruim: door de huidige definitie van onderbezetting wordt de woning pas onderbezet als een van de partners overlijdt of naar een woonzorgcentrum

⁷ De onderbezettingsvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2022 bedraagt de onderbezettingsvergoeding 32 euro.

verhuist en op dat moment wordt de partner geconfronteerd met een noodzakelijke verhuizing om geen onderbezettingsvergoeding te moeten betalen;

- de voorwaarden m.b.t. de reële huurprijs (de aangeboden woning mag niet duurder zijn dan de huidige woning) en de ligging (binnen straal van 5 km) zijn stringent;
- de mogelijkheid om zonder aanrekening van een onderbezettingsvergoeding eenmaal een passend aanbod voor verhuizing te kunnen weigeren.

Om die knelpunten weg te werken, worden een aantal aanpassingen aan de reglementering doorgevoerd.

Ten eerste wordt de definitie van ‘onderbezette woning’ aangepast. Voortaan zal een koppel huurders als één persoon tellen voor de berekening van de onderbezetting van een woning. Bijvoorbeeld een koppel zonder kinderen zal dan als onderbezet worden beschouwd vanaf 3 i.p.v. 4 slaapkamers. Een overlijden of een verhuis naar een woonzorgcentrum van één van de partners zullen dan ook niet langer aanleiding geven tot een onderbezetting. Uit de data (2021) blijkt dat dit een verhoging van het aantal vastgestelde onderbezette verhuringen met zich meebrengt van 47%, namelijk van 13.923 naar 20.484.

Er zal echter wel eenduidig moeten worden afgelijnd wie een koppel is. Voor twee gehuwde huurders is het duidelijk dat ze als koppel beschouwd worden. Ook zo voor twee feitelijke partners als er een verklaring op eer is, die aantoont dat het om een feitelijke partner gaat. Voor de wettelijke samenwoners hoeft het echter niet persé om partners te gaan. In dat geval is het bijgevolg niet zeker of het om een koppel gaat. Om die laatste categorie ook te vatten, zal er dus moeten worden gewerkt met een verklaring op eer dat ze geen partners zijn voor zover ze geen familiale band hebben. Dit laatste wordt toegevoegd om de administratieve last te beperken.

Ten tweede wordt ingegrepen op de onderbezettingsvergoeding zelf. Er wordt vastgesteld dat de huidige onderbezettingsvergoeding de huurders met een hoger besteedbaar inkomen niet genoeg stimuleert om een andere, meer geschikte woning te aanvaarden. Het voorstel is om een percentage te nemen van de reële huurprijs (15%) met als minimum het nu geldende bedrag (32 euro (geïndexeerd bedrag voor 2022), per overtollige slaapkamer.

Aantal slaapkamers onderbezet	Aantal verhuringen	Huidige vergoeding	Nieuwe vergoeding (gemiddeld)	Nieuwe vergoeding (maximaal)
1	17.938	32	57	157
2	2.321	64	118	300
3	219	96	176	432
4	6	128	216	259

Tabel 2. Overzicht van de geschatte vergoeding volgens het geschat aantal onderbezette slaapkamers volgens de nieuwe definitie, indien de huurder een valabel aanbod zou weigeren, cijfers 2021

Door de onderbezettingsvergoeding in verhouding te brengen met het inkomen van de huurder wordt erop gerekend dat de huurders sneller een verhuizing gaan overwegen dan te kiezen voor het betalen van de vergoeding.

Ten derde wordt de voorwaarde met betrekking tot de ligging van de passende woning aangepast. In het voorstel wordt de straal van vijf kilometer van de onderbezette woning verruimd naar een straal van 15 km of binnen dezelfde gemeente.

Ten vierde wordt het financieel criterium dat de passende woning niet duurder mag zijn voor een valabel aanbod geschrapt. De sociale huurprijs van de passende woning wordt immers berekend op basis van het inkomen van de huurder(s) in functie van de betaalbaarheid ervan.

Tot slot wordt voor de aanrekening van een onderbezettingsvergoeding de mogelijkheid om eenmaal een passend aanbod voor verhuizing te kunnen weigeren, geschrapd. We voorzien nog wel in een uitzondering in geval het eerste passend aanbod ligt buiten een straal van meer dan 5 kilometer van de onderbezette woning. In dat geval moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden.

De aangepaste definitie van onderbezet en de voorwaarden van een valabel aanbod zijn ook van toepassing op tijdelijke huurcontracten. Enkel voor de opzeg van een tijdelijk huurcontract n.a.v. een onderbezetting moet de huurder wel nog minstens twee valabele aanbiedingen weigeren (art. 6.30 eerste lid VCW). De huurder kan de verhuurder ook vragen om de opzegging in te trekken als hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt (art. 6.30 tweede lid VCW). Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden (art. 6.65 derde lid BVCW).

e) Verduidelijking huurprijsberekening

Artikel 6.52 BVCW bepaalt dat het referentie-inkomen van een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, a) of b), van vermelde besluit, niet meegerekend moet worden voor de huurprijsberekening.

Op 21 april 2022 oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Veurne waarmee ze het vonnis van de vrederechter bevestigde dat het tijdstip waarop voldaan moet zijn aan de voorwaarde “persoon ten laste als vermeld artikel 6.1, eerste lid, 4^o, a) of b),”, het tijdstip/jaar van het referentie-inkomen is.

Dat is echter nooit de bedoeling geweest van de regelgever. Om te vermijden dat de bepaling op die manier wordt geïnterpreteerd, wordt in artikel 6.52 verduidelijkt dat wat het statuut van de persoon betreft, er moet gekeken worden naar het moment van de huurprijsberekening. M.a.w. als een persoon op het moment van de huurprijsberekening geen persoon ten laste meer is van de huurder, moet er rekening worden gehouden met zijn referentie-inkomen voor de huurprijsberekening.

f) Huurprijs van een groepsgebouw

Wat geldt voor de huurprijs van een kamerwoning (zie punt c), geldt ook voor de huurprijs van een groepsgebouw waarvan sprake in de reglementering over de verhuring buiten sociaal huurstelsel (art. 6.71 BVCW). Een groepsgebouw is een gebouw waarin minstens één gemeenschappelijke ruimte is. Deze wordt door de verhuurder buiten het sociaal huurstelsel verhuurd aan een welzijnsorganisatie. Dat komt omdat de samenwerking vereist is van een professionele partner die de begeleiding en ondersteuning kan opnemen van de bewoner. Immers, een voorwaarde om buiten het sociaal huurstelsel te kunnen verhuren is dat er gemotiveerd wordt dat een rechtstreekse verhuring niet mogelijk is.

De huurprijs die de welzijnsorganisatie moet betalen, wordt in beginsel vrij bepaald tussen beide partijen, maar de verhuurder dient zich te houden aan drie regels. De verhuurder mag niet meer vragen dan de marktwaarde zoals berekend door het schattingsmodel, vermeld in artikel 6.47 BVCW. Hij mag ook niet minder vragen dan de helft van die marktwaarde, en de huurprijs moet minstens kostendekkend te zijn.

Zoals in punt c uiteengezet is, leent het schattingsmodel zich echter enkel tot zelfstandige woningen, dus geen groepsgebouwen of kamerwoningen. Daarom wordt de verwijzing naar het schattingsmodel geschrapd. De verhuurder zal dus nog steeds de huurprijs moeten vaststellen in onderlinge overeenstemming met de welzijnspartner, maar hij moet er voortaan alleen rekening mee houden dat de huurprijs kostendekkend is.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Thans is bepaald dat de bewoner voor de werken aan de gemeenschappelijke delen geen aanvraag kan indienen voor een tegemoetkoming in het kader van de MijnVerbouwPremie volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Deze werken komen enkel in aanmerking voor een forfaitaire energetische premie volgens het Energiebesluit die aangevraagd en toegekend wordt aan de investeerder. De eigenaar-bewoner kan voor deze werken wel een tegemoetkoming ontvangen volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Met deze bepaling schrijven we in dat de aanvrager (dus zowel de eigenaar-bewoner en de verhuurder) een aanvraag kunnen indienen voor de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

Artikel 2

Uit klantvriendelijke en organisatorische redenen wordt bepaald dat een aanvraag voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen wordt gestart door de investeerder die de werken aan de gemeenschappelijke delen heeft betaald. De investeerder zal in vele gevallen de Vereniging van mede-eigenaars zijn. De investeerder dient de aanvraag in bij het unieke loket en voegt de facturen op naam van de investeerder toe, die betrekking hebben op de werken aan de gemeenschappelijke delen. Na ontvangst van de aanvraag van de investeerder zal het unieke loket aan de investeerder melden dat de bewoner voor diezelfde werken een aanvraag kan indienen. De aanvraag die de aanvrager vervolgens indient, wordt gekoppeld aan het dossier van de investeerder. Door deze koppeling moet de aanvrager niet opnieuw de facturen bijvoegen en wordt de tegemoetkoming voor alle individuele aanvragers op dezelfde wijze berekend op basis van de facturen ingediend door de investeerder.

Op het moment van de aanvraag van de bewoner mogen de facturen niet ouder zijn dan vier jaar, noch dateren van na de aanvraagdatum. Als de investeerder zijn termijn om de aanvraag in te dienen uitput, (facturen mogen niet ouder zijn dan twee jaar op de aanvraagdatum) beschikt de individuele aanvrager ook nog over twee jaar om de aanvraag in te dienen. De tegemoetkoming die toegekend wordt aan de aanvrager voor de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen, wordt beperkt overeenkomstig het aandeel van de premiewoning van de aanvrager in de gemeenschappelijke delen. Vervolgens wordt het proportionele aandeel voor die premiewoning in de gemeenschappelijke delen in het appartementsgebouw in de forfaitaire energetische premie die de investeerder heeft ontvangen in mindering gebracht van de tegemoetkoming van de aanvrager zodat er geen dubbele betoelaging is. De minister zal bepalen met welk bewijsstuk de aanvrager het aandeel van de premiewoning in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw kan aantonen.

Artikel 3

Dit artikel past de huidige cumulregeling aan. Aanvragers die een tegemoetkoming hebben ontvangen voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, moeten voor dezelfde categorie werken nog een aanvraag kunnen doen voor de werken aan de privatieve delen van hun appartement en omgekeerd. Denken we bijvoorbeeld aan werken die worden uitgevoerd aan de ramen in de gemeenschappelijke delen. Als de aanvrager vervolgens de ramen van zijn privaatief deel vervangt, moet hij hiervoor ook nog een premie kunnen aanvragen.

Artikel 4

Artikel 4 voegt een extra persoonsgegeven toe aan de lijst met persoonsgegevens die op basis van boek 6 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden verwerkt. Het gaat welbepaald om de vaststelling of iemand een beschermde afnemer is. Het PV-tarief (zie artikel 8) maakt immers een onderscheid tussen huurders die recht hebben op sociaal tarief, en huurders die een commercieel tarief hebben voor de elektriciteit die ze van het net afhalen.

De bedoeling is dat de VMSW/Wonen in Vlaanderen een webdienst ontwikkelt om deze gegevens van de authentieke bron (FOD Economie) te ontsluiten via de KSZ. Dat laat toe dat de woonmaatschappij in bulk de gegevens periodiek kan bevragen. De ontwikkeling zal echter de nodige tijd vergen. Er moet vooreerst een machtiging gevraagd worden bij de authentieke bron, namelijk de FOD Economie, op basis van een wettelijk kader. Vervolgens kan via de KSZ een webdienst worden ontwikkeld, die de VMSW kan implementeren en aan de woonmaatschappijen aanbieden. Om in bulk bevestigingen te kunnen doen, zal de woonmaatschappij de webdienst in hun eigen software moeten implementeren. De verwachting is dat de functionaliteit niet beschikbaar zal zijn bij inwerkingtreding van dit besluit. Daarom, in afwachting van de gegevensuitwisseling via de VMSW/Wonen in Vlaanderen, zal de huurder zelf moeten aangeven of hij gerechtigd is op het sociaal tarief en voor welke periode indien hij van het meest gunstige PV-tarief wil genieten. Dat kan onder meer via de volgende webdienst van de FOD Economie: [Sociaal tarief voor energie \(belgium.be\)](https://www.belgium.be/energie/sociaal-tarief).

Er wordt ook bepaald dat de verhuurder het gegeven of iemand een beschermde afnemer is, mag doorgeven aan een derde partij, namelijk de partij waarop de verhuurder beroep zou doen om de vergoeding te berekenen en te factureren. De opvolging en berekening van de vergoeding voor het gelijktijdig verbruikte stroom is een complex gegeven. De sector heeft al aangegeven hiervoor beroep te willen doen op een derde partij, zoals Aster cv.

Artikel 5

Artikel 5 voegt een extra lid toe aan artikel 6.47 BVCW. In afwachting van een schattingsmodel dat de marktwaarde objectief kan vaststellen, zal de verhuurder zelf een appreciatie moeten maken van de marktwaarde van de kamer in de kamerwoning. Hiervoor dient hij in de eerste plaats te kijken naar de woningkenmerken van de kamer en de kamerwoning. Het kan dan gaan over o.a. het aantal m², de afwerking van het sanitair en de keuken, de energiezuinigheid en de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes. Daarnaast speelt ook het aspect privacy een rol, met name de verhouding tussen de private en gemeenschappelijke delen. Het is aannemelijk dat over hoe meer private gedeeltes de huurder kan beschikken, hoe meer de marktwaarde zal aanleunen bij die van een zelfstandige woning met dezelfde kenmerken op die locatie.

Artikel 6

Dit artikel vervangt het tweede lid van artikel 6.52 BVCW. De wijziging heeft als doel te verduidelijken dat voor de afwijking van de huurprijsberekening wat betreft het niet mee in rekening nemen van het referentie-inkomen van personen ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), BVCW er moet gekeken worden naar het moment van de huurprijsberekening. M.a.w. als een persoon op het moment van de huurprijsberekening geen persoon ten laste meer is van de huurder, moet er dus wel rekening worden gehouden met zijn referentie-inkomen voor de huurprijsberekening.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 6.57, derde lid, BVCW. De onderbezettingsvergoeding die per overtollige slaapkamer betaald moet worden bij het weigeren om te verhuizen naar een 'gepaste' woning, wordt aangescherpt (zie algemene toelichting punt d).

Artikel 8

Dit artikel vervangt artikel 6.60 BVCW. De omschakeling van een compensatiemechanisme naar een opkoopsysteem heeft als gevolg dat de berekening van de vergoeding voor het financieel voordeel moet aangepast worden voor de sociale huurders die een digitale meter hebben. Gelet op de verplichte installatie van de digitale meters bij het in gebruik nemen van een PV-installatie en de

gefaseerde uitrol van digitale meters bij bestaande installaties, wordt de in dit artikel omschreven vergoeding de standaardvergoeding. Voor de huurders die nog een Ferrarimeter hebben is in een overgangsbepaling voorzien (zie artikel 14).

De huurder betaalt momenteel een vergoeding voor het gebruik van de PV-installatie, gelijk aan 80% van het product van een normatief verbruik, uitgedrukt in kWh, en het enkelvoudig sociaal tarief per kWh. Voor een alleenstaande is het normatief verbruik 1500 kWh op jaarbasis. Per persoon extra die in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats heeft, wordt het verbruik met 300 kWh verhoogd. Er wordt gewerkt met een normatief verbruik, omdat op basis van de meetgegevens van de Ferrarimeter niet te achterhalen viel wat het reële gebruik van de zonnestroom was, zowel voor wat men gelijktijdig verbruikte als voor wat men achteraf terug van het net nam. Daarnaast moet een tarief per kWh van 80% van het enkelvoudig sociaal tarief ervoor zorgen dat de sociale huurder een reëel financieel voordeel had, zowel de beschermde afnemer (sociaal tarief) als de niet-beschermde afnemer (commercieel tarief).

De tariefmethodologie 2021-2024 laat dergelijke werkwijze niet langer toe. Het gedeelte dat de huurder niet direct verbruikt, wordt als reststroom op het net geplaatst ('injectie'), maar kan de huurder niet langer terug van het net halen op een later tijdstip. Daarom kan voor die reststroom geen vergoeding meer worden aangerekend. Daarnaast laat de digitale meter toe om de reële afname eenvoudiger te monitoren. Zo kunnen we nauwkeuriger het financieel voordeel in kaart brengen en de vergoeding daarop afstemmen.

Paragraaf 1 bepaalt een gedifferentieerde vergoeding, afhankelijk of het om een beschermde afnemer gaat, in de zin van artikel 1.1.1, §2, 7°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, of een niet-beschermde afnemer. De beschermde afnemers betalen voor hun elektriciteit nu al een sociaal tarief voor hun verbruikte stroom. Overdag is dat ofwel het enkelvoudig sociaal tarief, ofwel het tweevoudig sociaal tarief dag. Voor hen wordt het voordeel bepaald als het verschil tussen hun huidig sociaal tarief per kWh en het nachttarief. Deze berekeningswijze is vrij eenvoudig.

Het voordeel voor de niet-beschermde afnemers is complexer. Hun voordeel is afhankelijk van de prijs die ze zouden betalen voor hun energie-, distributie- en transmissiecomponent aan hun commerciële energieleverancier voor het aandeel zelfverbruik. Deze componenten zijn variabel, afhankelijk van leverancier en regio. Het is daarom aangewezen om een onderscheid te maken tussen beide categorieën afnemers.

Het eerste lid van paragraaf 1 legt de berekeningswijze vast voor een beschermde afnemer. De vergoeding voor een beschermde afnemer is gelijk is aan 90% van het zelfverbruik, uitgedrukt in kWh, en het bedrag dat overeenkomt met het (tweevoudig) sociaal tarief nacht per kWh (inclusief btw), zoals periodiek bepaald door de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas (CREG)⁸. Er wordt geopteerd voor het sociaal tarief, omdat het sociaal tarief per kwartaal wordt bepaald door een onafhankelijke instantie, op basis van de laagste elektriciteitsprijzen, distributie- en transmissiekosten en bijdragen volgens wettelijk bepaalde criteria die op dat moment gelden. Door het nachttarief te nemen in plaats van het enkelvoudig sociaal tarief of het tweevoudig sociaal tarief dag, garanderen we vervolgens dat er een voordeel is. Beschermde afnemers hebben immers een enkelvoudig sociaal tarief, of een tweevoudig sociaal tarief dag, voor de stroom die ze overdag afnemen. Door te werken met 90% van het sociaal tarief nacht, is er ook een stimulans om zoveel mogelijk zelfverbruik te realiseren. Het tarief dat men betaalt aan de energieleverancier is inclusief btw, daarom dat we deze bedragen als referentie nemen. Het voordeel voor de huurder is het verschil in elektriciteitsprijs en nettarieven tussen het dag- en nachttarief, en het feit dat dat bedrag nog met 10% wordt verminderd.

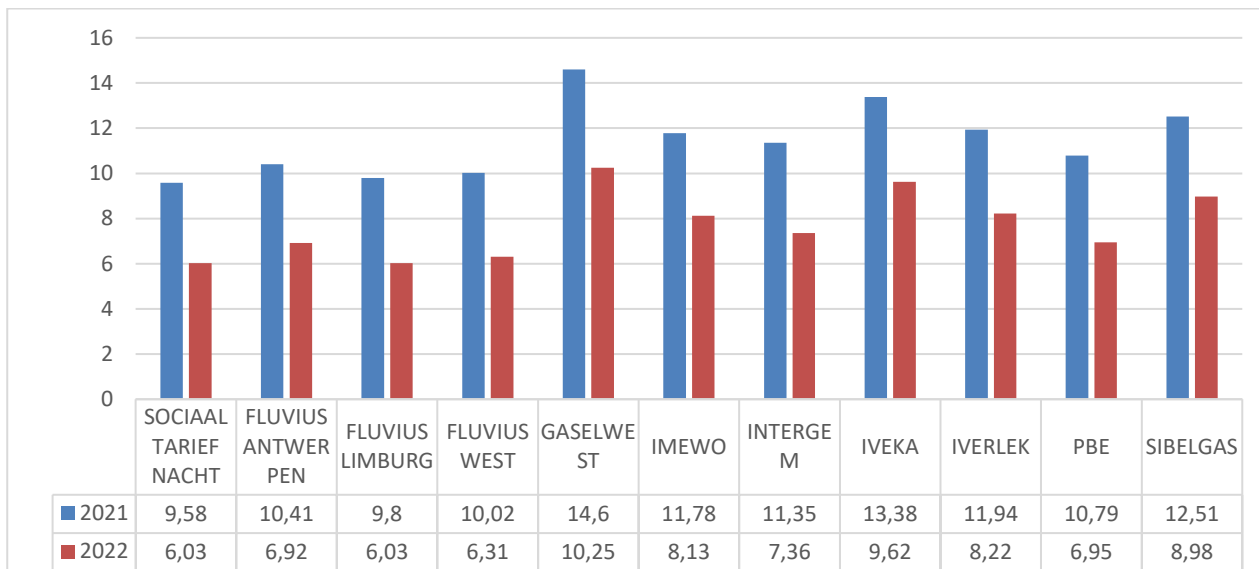
Het tweede lid van paragraaf 1 bepaalt de berekeningswijze voor de niet-beschermde afnemers. De vergoeding voor de niet-beschermde afnemers heeft dezelfde basis als de vergoeding die de

⁸ <https://www.creg.be/nl/consument/prijzen-en-tarieven/sociaal-tarief>

beschermde afnemers betalen, namelijk 90% van het product van het zelfverbruik, uitgedrukt in kWh, en het tweevoudig sociaal tarief nacht per kWh, inclusief btw, zoals periodiek bepaald door de CREG. Er zijn echter een aantal principes vervat in de vastlegging van het sociaal tarief door de CREG, die niet relevant zijn in het bepalen van het financieel voordeel van een niet-beschermde afnemer. De doelstelling is immers om een voordeel te garanderen ten aanzien van het tarief dat de huurder zou moeten betalen als hij de energie van het net zou hebben gekocht i.p.v. van de PV-installatie. Het referentiepunt is dan ook de commerciële energieprijis.

Onderstaande stappen geven aan hoe een commerciële energieprijis wordt gereconstrueerd met als uitgangspunt het sociaal tarief, zodat er gegarandeerd wordt dat er met het laagste tarief dat geldig is op een bepaald moment, wordt gewerkt.

- In de eerste plaats zal er geen rekening worden gehouden met de plafonnering, bepaald in artikel 9 van het ministerieel besluit van 30 maart 2007 houdende vaststelling van sociale maximumprijzen voor de levering van elektriciteit aan beschermde residentiële afnemers. Het sociaal tarief wordt geplafonneerd wanneer de som van de energie-, de distributie- en de vervoerscomponent voor de berekening van het sociaal tarief, verhoogd met de toepasselijke heffingen en belastingen, meer dan 10 % hoger ligt dan het sociaal tarief van het voorafgaande kwartaal, of wanneer het meer dan 20 % hoger ligt dan het gemiddelde van de sociale tarieven van de vier voorafgaande kwartalen. Het is logisch dat beschermde afnemers worden afgeschermd van sterke prijsstijgingen, zoals de laatste maanden het geval is. Voor de niet-beschermde afnemers is deze aftopping niet nodig. Hun financieel voordeel wordt immers bepaald door de commerciële energieprijzen, en die volgen zonder plafond de evoluties op de markt. Dat maakt dat de component 'electriciteit' hoger komt te liggen in het PV-tarief voor niet-beschermde afnemers dan voor de beschermde afnemers.
- In de tweede plaats houden we voor de periode 1 maart 2021 t.e.m. 31 december 2021 rekening met het overeenkomstig bedrag van de federale bijdrage en de energiebijdrage die per kWh verbruik aangerekend wordt, in 2021 respectievelijk 0,35 en 0,23 eurocent/kWh. Deze heffingen zitten namelijk niet vervat in het tweevoudig sociaal tarief nacht, maar maken wel integraal deel uit van de prijs per kWh die de huurder zou moeten betalen hebben als hij de stroom via zijn energieleverancier zou hebben afgenomen. Omdat we een commerciële energieprijis trachten te reconstrueren, houden we met deze bedragen rekening. De programmawet van 27 december 2021 heeft de federale bijdrage geschrapt en vervangen door een accijns op elektriciteit. Vanaf 1 januari 2022 vervangt deze accijns de federale bijdrage (zie artikel 9).
- In de derde plaats houden we rekening met de regionale verschillen die er zijn op het vlak van transmissie- en distributiekosten. Er zijn in Vlaanderen 10 distributienetbeheerders en die hanteren elk hun eigen nettarieven voor distributie en transmissie. Het (tweevoudig) sociaal tarief nacht hanteert de laagste tarieven zoals vastgesteld bij de diverse distributienetbeheerders in België. In 2021 lag het laagste tarief bij een speler uit Wallonië. In Vlaanderen hanteerde Fluvius Limburg de laagste tarieven, Gaselwest de hoogste. De nettarieven lagen respectievelijk 2% en 52% hoger dan het tarief gehanteerd in het tweevoudig sociaal tarief nacht. Alhoewel Federale en Vlaamse maatregelen de nettarieven in 2022 deden dalen, blijft er een significant verschil in nettarieven, met als uitschieter terug Gaselwest met een tarief dat 70% hoger lag dan het tarief dat in het sociaal tarief werd gehanteerd. Meer nog, de verschillen lopen verder op, namelijk van een gemiddeld verschil in 2021 van 22% naar 31% in 2022.



Grafiek 2: overzicht van het nettatarief binnen het sociaal tarief en de nettatarieven gehanteerd bij de Vlaamse netbeheerders, nacht, inclusief btw, exclusief heffingen, voor het jaar 2021 en 2022, in eurocent per kWh

De vergoeding die de verhuurder aan de huurder aanreken, wordt beschouwd als een vergoeding voor het gebruik van een installatie die bij de woning hoort. Die vergoeding staat los van de huurprijs van de woning. We gaan er vanuit dat de vergoeding als bijkomende dienst bij de verhuring vrijgesteld is van btw. De berekening van de vergoeding zal gebeuren op basis van de gepubliceerde sociale tarieven en nettatarieven, inclusief btw. Met die basis garanderen we dat de vergoeding een billijke vergoeding is voor het voordeel dat de huurder heeft ten opzichte van de prijs die hij voor hetzelfde aantal verbruikte kWh zou moeten betalen als hij de stroom van het net had gehaald, via een commerciële energieleverancier.

Voor de beschermde afnemer is dat het sociaal tarief dag en voor de niet-beschermde afnemer het commercieel tarief voor zijn dagafname. De btw is een integraal onderdeel van deze tarieven en dus ook van belang voor de bepaling van de vergoeding. Als de verhuurder toch btw-plichtig zou zijn wat betreft het aanrekenen van deze vergoeding en dus btw moet aanrekenen op de vergoeding, zal voor de berekening van de vergoeding het bedrag eerst moeten verlagen met het gedeelte btw dat de verhuurder verplicht is aan te rekenen. Dat zorgt ervoor dat het voor de huurder geen verschil maakt dat de verhuurder al dan niet btw aanreken. Dit is een belangrijke bepaling want als de verhuurder niet vrijgesteld is van btw, dient hij een btw-tarief van 21% aan te rekenen op de vergoeding. Dat zou ertoe leiden dat de huurders bij die verhuurder amper nog een voordeel behouden. Een voorbeeld :

Verhuurder rekent geen btw aan	Verhuurder rekent btw aan		
	Vergoeding	btw (21%)	Totaal
17 cent/kWh	14,05 cent/kWh	2,95 cent/kWh	17 cent/kWh

PV-tarief maart 2021 - september 2022

In onderstaande tabel is voor de periode maart 2021 - december 2021 en januari 2022 - september 2022 een overzicht opgenomen van wat een beschermde afnemer (aan sociaal tarief) en een niet-beschermde afnemer (aan commercieel tarief) zal betalen per kWh. De referentieperiode 2021 is relevant want de verhuurders moeten nog steeds de afrekening maken voor deze periode. Voor 2022 zal het voordeel voor de sociale huurder groter zijn, gelet op de stijgende energieprijzen. Verschillende maatregelen hebben een milderend effect gehad op de evolutie van de tarieven, maar ze blijven desondanks in stijgende lijn.

Beschermde afnemer	(c€/kWh)
sep-22	18,50
aug-22	18,50
jul-22	18,50
jun-22	17,22
mei-22	17,22
apr-22	17,22
mrt-22	15,96
feb-22	18,21
jan-22	18,21
dec-21	16,83
nov-21	16,83
okt-21	16,83
sep-21	15,69
aug-21	15,69
jul-21	15,69
jun-21	14,77
mei-21	14,77
apr-21	14,77
mrt-21	13,43

Tabel 3. PV-tarief beschermde afnemers tussen maart 2021 en september 2022 uitgedrukt in c€/kWh, inclusief BTW, aan 90%

niet-beschermde afnemer	FLUVIUS ANTWERPEN (c€/kWh)	FLUVIUS LIMBURG (c€/kWh)	FLUVIUS WEST (c€/kWh)	GASELWEST (c€/kWh)	IMEWO (c€/kWh)
sep-22	25,12	24,32	24,57	28,11	26,21
aug-22	25,12	24,32	24,57	28,11	26,21
jul-22	25,12	24,32	24,57	28,11	26,21
jun-22	23,84	23,04	23,29	26,84	24,93
mei-22	23,84	23,04	23,29	26,84	24,93
apr-22	23,84	23,04	23,29	26,84	24,93
mrt-22	18,91	17,99	18,28	22,33	20,15
feb-22	20,52	19,61	19,89	23,94	21,77
jan-22	20,52	19,61	19,89	23,94	21,77
dec-21	19,53	18,98	19,18	23,30	20,76
nov-21	19,53	18,98	19,18	23,30	20,76
okt-21	19,53	18,98	19,18	23,30	20,76
sep-21	16,41	15,86	16,06	20,18	17,64
aug-21	16,41	15,86	16,06	20,18	17,64
jul-21	16,41	15,86	16,06	20,18	17,64
jun-21	15,94	15,39	15,59	19,71	17,18
mei-21	15,94	15,39	15,59	19,71	17,18
apr-21	15,94	15,39	15,59	19,71	17,18
mrt-21	15,27	14,72	14,91	19,04	16,50
niet-beschermde afnemer	INTERGEM (c€/kWh)	IVEKA (c€/kWh)	IVERLEK (c€/kWh)	PBE (c€/kWh)	SIBELGAS (c€/kWh)
sep-22	25,51	27,55	26,29	25,14	26,97
aug-22	25,51	27,55	26,29	25,14	26,97
jul-22	25,51	27,55	26,29	25,14	26,97
jun-22	24,24	26,27	25,01	23,87	25,69
mei-22	24,24	26,27	25,01	23,87	25,69
apr-22	24,24	26,27	25,01	23,87	25,69
mrt-22	19,36	21,68	20,24	18,93	21,02

feb-22	20,97	23,29	21,86	20,55	22,64
jan-22	20,97	23,29	21,86	20,55	22,64
dec-21	20,37	22,20	20,90	19,87	21,42
nov-21	20,37	22,20	20,90	19,87	21,42
okt-21	20,37	22,20	20,90	19,87	21,42
sep-21	17,26	19,08	17,79	16,75	18,30
aug-21	17,26	19,08	17,79	16,75	18,30
jul-21	17,26	19,08	17,79	16,75	18,30
jun-21	16,79	18,62	17,32	16,28	17,83
mei-21	16,79	18,62	17,32	16,28	17,83
apr-21	16,79	18,62	17,32	16,28	17,83
mrt-21	16,11	17,94	16,64	15,61	17,16

Tabel 4. PV-tarief niet-beschermde afnemers tussen maart 2021 en september 2022 uitgedrukt in c/kWh, inclusief BTW, aan 90%, volgens netbeheerder

Financieel voordeel

In het compensatiemechanisme kan potentieel 100% van de geproduceerde stroom verbruikt worden dankzij de terugdraaiende teller. In het opkoopsysteem moet er van uitgegaan worden dat slechts 30% à 35% benut kan worden. Veel hangt af van het gedrag van de huurder. In onderstaande tabel wordt het huidig tarief (80%*enkeltarief sociaal tarief (incl. btw)) vergeleken met het nieuwe tarief. Zoals men kan merken, zullen de beschermde afnemers met het nieuwe tarief een extra voordeel kennen. De niet-beschermde afnemers betalen meer, afhankelijk van de distributienetbeheerder die actief is in de regio waar de woning ligt. Deze differentiatie is gerechtvaardigd omdat het referentiepunt voor het PV-tarief het tarief is dat men anders had moeten betalen indien men de stroom van het net had afgenomen via een commerciële energieleverancier. De componenten elektriciteit en heffingen zijn steeds dezelfde ongeacht de distributienetbeheerder, het verschil in tarief is louter het gevolg van verschil in nettarieven (distributie en transmissie).

Vergelijking huidig en nieuw PV-tarief Gemiddelde 03/2021-09/2022)	Huidig tarief	Nieuw tarief	Verschil	
	c€/kWh	c€/kWh	c€/kWh	%
beschermde afnemer	17,64	16,57	-1,07	-6%
Niet-beschermde afnemer				
Fluvius Limburg	17,64	19,19	1,56	9%
Fluvius West	17,64	19,42	1,79	10%
Fluvius Antwerpen	17,64	19,88	2,24	13%
Pbe	17,64	20,07	2,44	14%
Intergem	17,64	20,52	2,88	16%
Imewo	17,64	21,07	3,43	19%
Iverlek	17,64	21,19	3,55	20%
Sibelgas	17,64	21,79	4,16	24%
Iveka	17,64	22,49	4,85	28%
Gaselwest	17,64	23,35	5,71	32%

Tabel 5. vergelijking tussen huidig en nieuw PV-tarief, in gemiddelde voor de periode maart 2021-september 2022, btw inclusief.

Uit bovenstaande tabel 5 kan men afleiden dat alle niet-beschermde afnemers met dit voorstel meer zullen betalen per kWh dan volgens de huidige regeling. Maar ze hebben nog steeds een significant voordeel als men het vergelijkt met de prijs die ze op de markt zouden moeten betalen. Men moet er ook rekening mee houden dat ze in de huidige regeling ook nog het prosumentarief zouden betalen.

In onderstaande tabel is het voordeel weergegeven ten aanzien van ofwel het sociaal tarief dag (voor de beschermde afnemers) ofwel het commercieel tarief, gebaseerd op het gemiddeld commercieel tarief all-in uit de maandelijkse boordtabellen van de CREG (niet-beschermde afnemers). Grosso modo wordt een voordeel behaald van 27 à 34% in die periode, afhankelijk van de regio en of men beschermde of niet-beschermde afnemer is.

Voordeel van het PV-tarief	Sociaal/markt tarief	Nieuw PV-tarief	Verschil	
			c€/kWh	%
Gemiddelde 03/2021-08/2022				
	c€/kWh	c€/kWh	c€/kWh	%
beschermde afnemer	22,77	16,57	-6,20	-27%
Niet-beschermde afnemer				
Fluvius Limburg	28,97	19,19	-9,78	-34%
Fluvius West	29,22	19,42	-9,80	-34%
Fluvius Antwerpen	29,73	19,88	-9,85	-33%
Pbe	29,95	20,07	-9,88	-33%
Intergem	30,45	20,52	-9,93	-33%
Imewo	31,05	21,07	-9,98	-32%
Iverlek	31,18	21,19	-10,00	-32%
Sibelgas	31,86	21,79	-10,06	-32%
Iveka	32,64	22,49	-10,15	-31%
Gaselwest	33,61	23,35	-10,26	-31%

Tabel 6. vergelijking tussen sociaal of markttarief en het nieuw PV-tarief, in gemiddelde voor de periode maart 2021-aug 2022, btw inclusief.

Er wordt bepaald dat de minister de vergoeding kan aanpassen in functie van de prijsevolutie van het sociaal tarief nacht en de lineaire afschrijving van de investeringskost, en de jaarlijkse kosten inzake o.a. beheer en onderhoud. Als de marktomstandigheden wijzigen, namelijk de energieprijzen of de distributie en transmissiekosten, heffingen en taksen, kan de minister ingrijpen en de vergoeding verlagen of verhogen, hierbij rekening houdende met het feit dat de huurder altijd een voordeel moet behouden. Indien zou blijken dat het sociaal tarief nacht niet langer een goede basis is om het tarief op te baseren, dan dringt zich een grondige aanpassing van de berekeningswijze op.

Paragraaf 2 handelt over de aanwending van de productie die niet door de huurder werd verbruikt (=de reststroom). Volgens de energiereguleerder is er geen beletsel om op één toegangspunt in de woning twee netgebruikers te hebben, de huurder op het afnamepunt, en de eigenaar op het injectiepunt. Het ontwerp stelt dat het aan de eigenaar van de installatie toekomt om zich als netgebruiker te registreren op het injectiepunt van de woning. Zo kan de investeerder de reststroom vermarkten via een terugleververgoeding, verkopen aan een energiegemeenschap, aan energiedelen doen of iets anders. Het voordeel voor de huurder wiens woning is uitgerust met een PV-installatie is het zelfverbruik, verrekend aan een laag tarief, en niet de vergoeding van de reststroom die op het net wordt geplaatst. Dat betekent dat de huurder geen teruglevercontract kan afsluiten. De eigenaar zal desgevallend zoals beschreven in artikel 7.13.2, §2 van het Energiebesluit de stroom terugleveren en daar een vergoeding voor ontvangen.

Indien de eigenaar van de installatie niet de verhuurder is van de woning, maar een derde partij-investeerder, kunnen ze contractuele afspraken maken wat betreft de toewijzing van de injectie en de opbrengst die daaruit voortvloeit. Het moet zo geïnterpreteerd worden dat iedere vergoeding die de verhuurder betaalt aan een derde partij-investeerder, beschouwd moet worden als een investeringskost, in de zin van artikel 6.25, derde lid van de VCW. Het is dan ook logisch dat de vergoeding die de huurder betaalt in lijn ligt met hetgeen de verhuurder zelf dient te betalen. Verhuurder en derde partij-investeerder dienen bij het opstellen van de contractuele afspraken hiermee rekening te houden.

De opbrengst dat de verhuurder genereert door de vermarkting van de reststroom via het injectiepunt (bijvoorbeeld in de vorm van een terugleververgoeding) wordt in eerste instantie afgetrokken van de begrenzing op de investeringskost, zoals bepaald in artikel 6.25, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen door het decreet van 6 mei 2022. De verhuurder

kan echter ook opteren om de opbrengst geheel of gedeeltelijk aan te wenden om investeringen in hernieuwbare energie te financieren (inclusief verliezen te dekken of een buffer op te bouwen tegen toekomstige verliezen) of een voordeel toe te staan aan huurders die geen genot hebben van een PV-installatie. In dat geval wordt de aangewende opbrengst niet afgetrokken van de investeringskost (zie paragraaf 4).

In paragraaf 3 wordt bepaald op welke wijze de verhuurder zicht kan krijgen op het aandeel gelijktijdig verbruikte productieopbrengst. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de sociale verhuurder aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke om gegevens betreffende boek 6 van de vermelde codex en het uitvoeringsbesluit te kunnen uitvoeren. Meetgegevens in het kader van het bepalen van de vergoeding hernieuwbare energie maken daar integraal deel van uit. Gelet op de huidige technische mogelijkheden, zal de verhuurder beschikken over drie bronnen van meetgegevens.

- In de eerste plaats bepaalt artikel 6.25, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de verhuurder een productiemeter moet plaatsen om de productieopbrengst van de installatie te volgen. Dit zorgt voor een gecertificeerde monitoring van wat de installatie heeft opgebracht. Om het aandeel zelfverbruik in kaart te brengen, kan de verhuurder opteren om ook een gecertificeerde monitoring te plaatsen die het effectieve verbruik van de totale productie door het huishouden meet. Het moet dan uiteraard gaan om een meetinstrument dat voldoet aan de vereisten opgenomen in het Technisch Reglement voor de Distributie van Elektriciteit in het Vlaamse Gewest van de VREG (technisch reglement). Dat reglement verwijst voor installaties kleiner dan 100 kVA naar bijlage 5 (MI-003) van het koninklijk besluit van 15 april 2016 betreffende meetinstrumenten⁹, ter uitvoering van de richtlijn 2014/32/EU van 26 februari 2014 betreffende de harmonisatie van de wetgevingen van de lidstaten inzake het op de markt aanbieden van meetinstrumenten¹⁰. Het gaat in dit voorontwerp van besluit om huishoudelijk gebruik, dus minimaal klasse A is van toepassing.
- Indien het reële verbruik door het huishouden niet via een apart monitoringssysteem in kaart wordt gebracht, kan de verhuurder ook gebruik maken van de meetgegevens verkregen via aangeboden functionaliteiten van de digitale meter. Aan de gebruikerspoorten (P1 en/of S1) kan een energiebeheersysteem worden gekoppeld dat de door de digitale meter gemeten verbruiksgegevens in kaart brengt. Verwacht wordt dat met de verdere uitrol van digitale meters het aanbod aan slimme toepassingen zal toenemen die zich onder meer zullen toespitsen op het in kaart brengen en verhogen van het aandeel gelijktijdig verbruikte productieopbrengst.
- De verhuurder wordt ook gemachtigd om op basis van dit voorontwerp van besluit en artikel 6.25 van de Vlaamse Codex Wonen, zoals vervangen door het decreet van 6 mei 2022, relevante meetgegevens op te vragen bij de distributienetbeheerder. Artikel 4.1.22/5 en 4.1.22/11 van het Energiedecreet bepalen dat rechtspersonen toegang tot meetgegevens kunnen verkrijgen met het oog op het vervullen van de opdrachten van algemeen belang die hun zijn toevertrouwd door of krachtens een decreet. Deze artikelen zijn hier van toepassing. De verhuurder is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, bij de verwerking van persoonsgegevens.

In de praktijk zal de verhuurder via een combinatie van bronnen van meetgegevens dat aandeel moeten berekenen. Bijvoorbeeld de totale productieopbrengst via de productiemeter en meetgegevens over de op het net geïnjecteerde productie via de digitale meter, geverifieerd door de distributienetbeheerder.

Zoals decretaal bepaald, mogen de gegevens door de verhuurder niet gebruikt worden voor andere doeleinden, dan voor de berekening van de vergoeding.

⁹ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2016041506

¹⁰ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0032&from=nl>

Paragraaf 4 heeft betrekking op de beperking van de vergoeding op basis van de kosten verbonden aan de investering op basis van een bedrijfseconomische benadering (VCW 6.25 derde lid). Deze paragraaf stelt dat wanneer de woonmaatschappij eigenaar is van de installatie, of contractueel met de eigenaar overeenkomt dat de vermarkting (deels) hem toekomt, die opbrengsten dan geheel of gedeeltelijk kunnen worden aangewend voor investeringen inzake hernieuwbare energie, of voor de toekenning van een voordeel aan de huurders die niet kunnen genieten van de aanwezigheid van hernieuwbare energie. De investeringen kunnen gaan over nieuwe investeringen, maar het kan ook gaan om het dekken van verliezen dat de PV-installaties teweeg brengen of het bufferen voor toekomstige verliezen. De aangewende opbrengsten worden in dat geval niet verrekend met de investeringskost.

Op basis van de huidige terugleververgoedingen wordt bijvoorbeeld vastgesteld dat de eigen bijdrage van de huurder grotendeels wegvalt indien deze opbrengst van de investeringskost zou afgetrokken worden. De prijs voor de in het net geïnjecteerde stroom compenseert met name het grootste deel van de investeringskost. Hierdoor betaalt de huurder amper tot niets voor de stroom die hij zelf verbruikt van de PV-installatie. Dit is geen incentive om rationeel om te gaan met zijn verbruik. Daarnaast heeft de huurder met PV het voordeel van gratis energie, terwijl er huurders zijn die totaal geen voordeel hebben. Dit is niet billijk in deze tijden van energiecrisis.

Hierbij een voorbeeld: De investeringskost voor een gemiddelde installatie van 3kW wordt begroot op een 368 euro op jaarbasis. Daarvoor betaalt een alleenstaande huurder bij een verwacht zelfverbruik van 540 kWh 100 of 140 euro op jaarbasis, afhankelijk of hij een beschermde of een niet-beschermde afnemer is. Echter, voor het gedeelte dat hij niet heeft verbruikt ontvangt de eigenaar een terugleververgoeding. Als we rekening houden met een opbrengst van 12 cent per kWh komt dat neer op 296 euro op jaarbasis in het geval van de alleenstaande sociale huurder. Het saldo voor de verhuurder is dan nog maar 72 euro (368-296). Dat maakt dat een beschermde huurder een extra voordeel krijgt van 28 euro (100-72) en een niet-beschermde afnemer een extra voordeel van 68 euro (140-72). Dit komt neer op een dubbel voordeel. Het is beter om de huurder louter op basis van zijn zelfverbruik te laten betalen. Het verlies kan de verhuurder recupereren via de terugleververgoeding. Blijft er nog een saldo over dan kan dat door de verhuurder aangewend worden voor de bovenvermelde doeleinden of in een verlaagde vergoeding voor de huurder.

Paragraaf 5 bepaalt dat de vergoeding via voorafbetalingen of afbetalingen kan gebeuren naar analogie van de andere huurlasten. De maandelijkse meetgegevens moeten bijgevolg minstens éénmaal per jaar in kaart worden gebracht, om de jaarlijkse afrekening te kunnen maken. Eventueel kan men op maandelijkse basis of kwartaalbasis werken om zo de voorschotten aan te passen indien er een evolutie wordt verwacht.

Om het bedrag van de voorschotten te bepalen van de volgende periode, kan worden gebruik gemaakt van de recentste afrekening, al dan niet gecorrigeerd met de verwachte evolutie van de energieprijzen. De verhuurder werkt de specifieke regeling verder uit in zijn interne huurreglement.

Artikel 9

De programmawet van 27 december 2021 heeft de federale bijdrage geschrapt en vervangen door een accijns op elektriciteit. Voor elektriciteit houdt de bijzondere accijns ook een aantal kosten in die tot eind 2021 opgenomen waren in de tarieven voor transmissiekosten (in enkele toeslagen en openbare dienstverplichtingen). Dat betekent dat de vergoedingsregeling voor niet-beschermde afnemers vanaf 1 januari 2022 moet worden aangepast. In de plaats van de Federale bijdrage, vermeld in artikel 6.60, §1, tweede lid, 1°, BVCW, zoals het gewijzigd wordt door artikel 8 van dit besluit, zal vanaf 1 januari 2022 de Federale bijzondere accijns worden aangerekend per kWh zelfverbruik.

Artikel 10

Sinds 1 maart 2022 is -zoals voor private huurwoningen- voor sociale huurwoningen alleen nog een intredende plaatsbeschrijving verplicht (art. 177 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, art. 6.18 Vlaamse Codex Wonen van 2021). De

uittredende plaatsbeschrijving vindt maar plaats als een van de partijen dat nodig acht (bv. een plaatsbeschrijving van een pand dat gesloopt moet worden, lijkt niet zinvol). Artikel 6.61, §2, vijfde lid, BVCW bepaalt dat de waarborg aan de rechthebbende in principe binnen drie maanden na de uittredende plaatsbeschrijving wordt terugbetaald. Er zal nu echter niet meer in alle gevallen een uittredende plaatsbeschrijving plaatsvinden. Een aanpassing van het vermelde artikel dringt zich bijgevolg op. Met deze wijziging wordt bepaald dat de termijn van drie maanden begint te lopen vanaf de beëindiging van de huurovereenkomst en op die manier zal de bepaling in alle gevallen uitvoerbaar zijn.

Artikel 11

Dit artikel wijzigt artikel 6.65 BVCW op twee punten. Ten eerste wordt er gesleuteld aan de definitie van onderbezette woning. Een koppel huurders wordt voortaan als één beschouwd in de berekening van de onderbezette woning. Ten tweede worden de voorwaarden van het valabel aanbod aangepast. (zie algemene toelichting, punt d)

Artikel 12

Het sociaal huurstelsel is in beginsel van toepassing op alle sociale huurwoningen. In een aantal specifieke gevallen kan de verhuurder beslissen om een sociale huurwoning buiten het sociaal huurstelsel te verhuren. Eén van de gevallen is dat een rechtstreekse verhuring aan de persoon of het huishouden niet is aangewezen, en dat er gewerkt wordt met een welzijnsorganisatie als intermediair. Er wordt dan een samenwerkingsovereenkomst gesloten

Als de verhuring een zelfstandige woning betreft, zal de verhuurder voor de huurprijsberekening het schattingsmodel moeten hanteren, vermeld in artikel 6.47, eerste lid BVCW. In het geval het gaat om een groepsgebouw kan het schattingsmodel geen marktwaarde berekenen. Een groepsgebouw is een gebouw waarin minstens één gemeenschappelijke ruimte is. Artikel 6.71, §3, vierde lid van het vermelde besluit stelt dat de huurprijs overeengekomen moet worden tussen de verhuurder en de intermediaire instelling. Hierbij wordt vermeld dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46 van het vermelde besluit, en niet lager dan de helft van die marktwaarde. In ieder geval moet de huurprijs kostendekkend zijn. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Omdat het schattingsmodel dergelijke groepsgebouwen niet kan schatten, kan de verhuurder geen beroep doen op dat schattingsmodel. Bijgevolg zal hij zelf met de welzijnsorganisatie een huurprijs moeten overeenkomen. Deze moet minstens kostendekkend zijn voor de verhuurder.

Artikel 13

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 hervormde het regelgevend kader rond leegstandsbeheer grondig. Het uitgangspunt was het creëren van een stabiel en rechtszeker kader waarin de rechten van de tijdelijke bewoners van de leegstaande sociale huurwoningen maximaal waren gegarandeerd, rekening houdend met de korte duur van dit type verhuringen. Daarbij werd een minimale contractduur van zes maanden vooropgesteld wanneer de onderhuurder de woning als hoofdverblijfplaats betreft.

Dat uitgangspunt blijkt in de praktijk in een aantal gevallen een probleem op te leveren. Wanneer de leegstandsbeheerder zelf geen zes maanden meer beschikt over de leegstaande sociale huurwoning, kan hij geen nieuwe onderhuurovereenkomst meer sluiten. Dat creëert niet alleen leegstand (die het regime inzake leegstandsbeheer net wil vermijden), maar zorgt er ook voor dat projecten van leegstandsbeheerders financieel moeilijk haalbaar zijn en dreigen stopgezet te worden. Om dat te vermijden wordt bepaald dat wanneer de leegstandsbeheerder zelf minder dan zes maanden over de woning beschikt, de onderhuurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats van de huurder toch korter kan zijn dan zes maanden. De zekerheid die de leegstandsbeheerder krijgt van de sociale verhuurder moet hij maximaal doorgeven aan de onderhuurder, zodat in dat geval de duur van de onderhuurovereenkomst de duur is dat de leegstandsbeheerder over de woning beschikt.

Artikel 14

De huidige PV-installaties worden doorgerekend op basis van het compensatiemechanisme. Ten gevolge van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof nr. 5/2021 van 14 januari 2021 zal dat mechanisme vervroegd beëindigd worden. In plaats van maximaal 15 jaar na in gebruik name van de installatie, zal de beëindiging van het compensatiemechanisme al gebeuren bij het vervangen van de Ferrarimeter door een digitale meter. Voor de sociale huurders die momenteel een vergoeding betalen op basis van het compensatiemechanisme, wordt een overgangsbepaling toegevoegd zodat de huidige regeling blijft gelden tot de Ferrarimeter wordt vervangen door een digitale meter. Op dat moment zullen ook zij vallen onder de nieuwe tariefstructuur.

Een tweede overgangsbepaling stelt dat de verhuurder uiterlijk binnen drie maanden na de publicatie in het Belgisch Staatsblad van dit besluit verplicht is om zijn bestaande PV-installaties uit te rusten met een productiemeter (dit ter uitvoering van artikel 10 van het decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van boek 6, deel 9, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat het gebruik van hernieuwbare energie door sociale huurders betreft, en tot wijziging van artikel 6.3/1, 6.16, 6.17 en 6.19 van dezelfde codex). Installaties die in gebruik worden genomen vanaf 10 juni 2022 worden geacht uitgerust te zijn met een dergelijke meter, dit op basis van artikel 6.25, vijfde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Een productiemeter wordt geacht noodzakelijk te zijn om zicht te krijgen op het aandeel zelfverbruik van de huurder. Voor woningen uitgerust met een Ferrarimeter valt de verplichting om de woning uit te rusten met een productiemeter binnen de drie maanden na de plaatsing van de digitale meter.

Een derde overgangsbepaling stelt dat de sociale verhuurder uiterlijk tot 31 december 2023 de tijd heeft om de nieuwe berekeningswijze te implementeren. De Vlaamse Regering houdt er rekening mee dat de nieuwe berekeningswijze naast het plaatsen van een productiemeter, de nodige technische infrastructuur vereist om vanuit de gemeten productie het effectief direct verbruikte aandeel te bepalen. Om de verhuurder aan te moedigen om snel de noodzakelijke stappen te zetten, wordt de vergoeding beperkt tot een percentage zelfverbruik van 25%. Dat aandeel is het resultaat van een aandeel van 35%, gehanteerd in de berekening van de retroactieve investeringspremie voor zonnepanelen¹¹, verminderd met een extra marge van 10% om zeker geen overschatting te hebben.

Dat percentage wordt afgezet tegen een normatief verbruik, zoals wordt toegepast in de huidige vergoedingsregeling. In die regeling gaan we uit van een verbruik van 1500 kWh per woning, verhoogd met 300 kWh per persoon die er zijn hoofdverblijfplaats heeft. Dat betekent dat de jaarlijkse hoeveelheid zelfverbruik bij een alleenstaande wordt geraamd op $25\% \times (1500 \text{ kWh} + 300 \text{ kWh}) = 375 \text{ kWh} + 75 \text{ kWh}$, een koppel $25\% \times (1500 \text{ kWh} + (2 \times 300 \text{ kWh})) = 375 \text{ kWh} + 150 \text{ kWh}$, enzovoort. Dat verbruik wordt echter niet evenredig op maandbasis gerealiseerd, maar is afhankelijk van het rendement van de PV-installatie. Op basis van KMI-data¹² over het normaal aantal zonnestrallen uitgedrukt in kWh/m² komen we tot volgende verdeling op kwartaalbasis. Er wordt gerekend met kwartaalbasis omdat het tweevoudig sociaal tarief nacht ook op kwartaalbasis wordt vastgesteld.

Verdeling gelijktijdig verbruikte productieopbrengst	verdeling	kWh basis	kWh p.p.
Kwartaal 1	13%	49	10
Kwartaal 2	41%	153	31
Kwartaal 3	37%	137	27
Kwartaal 4	10%	36	7
Totaal	100%	375	75

Tabel 7. Verdeling per kwartaal van het verwachte percentage gelijktijdig verbruikte productieopbrengst op basis van een jaarlijks verbruik van 375 kWh, verhoogd met 75 kWh per persoon die zijn hoofdverblijfplaats heeft in de woning.

¹¹ besluit van de Vlaamse Regering van 9 juli 2021 tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft het invoeren van een retroactieve investeringspremie voor PV-eigenaars waarvoor de virtuele terugdraaiende teller wegvalt. De premie werkt met een referentie-installatie, waarbij gerekend wordt met een gemiddelde PV-installatie met een piekvermogen van 4 kWp, met een omvormersvermogen van 3,6 kVA, een productie per jaar van 3600 kWh en een zelfverbruik van 35% (VR 2021 1202 DOC.0150/ITER).

¹² <https://www.meteo.be/nl/klimaat/klimaat-van-belgie/klimatologisch-overzicht/2021>

Het kan echter zijn dat de verhuurder toch het zelfverbruik kan in kaart brengen, maar dan enkel op jaarbasis. Ook dat geeft problemen omdat het tarief per kwartaal wijzigt. In dat geval zal het zelfverbruik forfaitair worden verdeeld over het kalenderjaar, op basis van dezelfde verdeling als in tabel 8. Dat maakt dan bijvoorbeeld 13% van het zelfverbruik op jaarbasis in kwartaal 1, 41% in kwartaal 2 enzovoort.

Het spreekt voor zich dat wanneer de huurder minder dan een jaar de woning betrok op moment van de afrekening, de verhuurder de forfaitaire verdeling hieraan dient aan te passen.

Artikel 15

Artikel 15 bevat een overgangsmaatregel. Zoals vermeld vragen de wijzigingen die worden doorgevoerd met artikel 1, 2 en 3 en 15 van dit voorontwerp heel wat technische aanpassingen aan het unieke loket. Deze bepalingen zullen daarom pas in werking treden op **XX/XX/XXX**. Daarom wordt de ouderdom van de facturen tijdelijk opgetrokken tot 3 en 5 jaar voor de aanvragen die worden ingediend door respectievelijk de aanvrager en de investeerder voor **XX/XX/XXXX**.

Artikel 16

Artikel 16 bevat een overgangsmaatregel met betrekking tot de onderbezettingsvergoeding. We bepalen enerzijds dat de nieuwe regeling voor onderbezetting geldt vanaf een volgende weigering na de inwerkingtreding ervan. Anderzijds wordt ook bepaald dat bij huurders die al een onderbezettingsvergoeding betalen bij de inwerkingtreding van de nieuwe regeling, pas de verhoogde vergoeding kan doorgerekend worden na de eerstvolgende weigering van een valabel aanbod.

Artikel 17

De bepalingen die de nieuwe berekeningswijze van de vergoeding ter compensatie van het gebruik van hernieuwbare energie invoeren (artikel 8), alsook de overgangsbepalingen (artikel 14) treden op dezelfde datum in werking als het decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van boek 6, deel 9, titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat het gebruik van hernieuwbare energie door sociale huurders betreft, en tot wijziging van artikel 6.3/1, 6.16, 6.17 en 6.19 van dezelfde codex, namelijk op 1 maart 2021.

De programmawet van 27 december 2017 heeft de federale bijdrage geschrapt en vervangen door een accijns op elektriciteit. Deze maatregel trad in werking op 1 januari 2022. Vanaf 1 januari 2022 moet de federale bijdrage bijgevolg vervangen worden door de federale accijns in de berekening van de vergoeding voor de niet-beschermde afnemers. Artikel 9 treedt in werking op 1 januari 2022.

Ten gevolge van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof nr. 5/2021 van 14 januari 2021 vallen woningen die op de datum van publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad al beschikken over een digitale meter vanaf die dag onder de nieuwe tariefmethodologie van de VREG. Het arrest werd gepubliceerd op 1 maart 2021. Dat betekent dat hun commerciële leverancier vanaf 1 maart geen rekening meer kan houden met het compensatiemechanisme en vervolgens het effectieve verbruik van de van het net gehaalde stroom zal aanrekenen. De huidige berekeningswijze moet dan ook met ingang van die dag worden vervangen door de nieuwe berekeningswijze. De terugwerkende kracht van inwerkingtreding is dan ook verantwoord voor de goede werking en de continuïteit van de openbare dienst. De overgangsbepaling, vermeld in ontworpen artikel 7.46, derde lid (zie artikel 14 van dit besluit) garandeert een billijke vergoeding, in afwachting dat de verhuurder de nodige stappen heeft kunnen zetten om de nieuwe berekeningswijze te kunnen toepassen.

De bepalingen die met de aanpak van de onderbezetting van sociale huurwoningen te maken hebben, (artikel 7 en 11) zullen in werking treden vanaf 1 oktober 2023. Op die manier hebben de sociale verhuurders ruim de tijd om de huurders van deze wijzigingen op de hoogte te brengen.

Artikel 1, 2, 3 en 15 treden in werking op **XXXX**, nadat de vereiste technische aanpassingen aan het unieke loket zijn doorgevoerd.

Artikel 11 van het decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van boek 6, deel 9, titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat het gebruik van hernieuwbare energie door sociale huurders betreft, en tot wijziging van artikel 6.3/1, 6.16, 6.17 en 6.19 van dezelfde codex, bepaalt dat de Vlaamse Regering de inwerkingtreding van artikel 9 van het decreet zal bepalen. Artikel 9 treedt in werking op 1 januari 2023.

Voor de andere bepalingen van dit besluit wordt geen inwerkingtredingsbepaling opgenomen waardoor de algemene regel geldt (inwerkingtreding: tien dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad).

Artikel 18

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Artikel 5.74 BVCW stelt in punt 7° dat de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energie meetelt als huurinkomst voor de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie, als de plaatsing werd gefinancierd met een marktconforme lening met rente tussenkomst. Voor zover de nieuwe regeling niet nadeliger is voor de verhuurder, is er geen budgettaire impact voor de Vlaamse overheid. Momenteel gaat het om een beperkte schaal van activiteiten voor de sector, maar, zoals weergegeven in tabel 1, is de sector aan het opschalen. Voor het referentiejaar 2019 waren de inkomsten uit PV-installaties goed voor 0,02% ten opzichte van de totale huurinkomsten in de GSC, voor het referentiejaar 2020 was dat 0,04%. 6 SHM's die in 2020 GSC-trekker waren hadden eveneens inkomsten uit een PV-installatie doorgegeven. Voor hen betrof het 0,2% van de totale inkomsten volgens de GSC-berekening.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 2 september 2022.

Wat de bemerking betreft bij artikel 7 (punt d) pg3) moet genuanceerd worden dat het resultaat dat de beschermde afnemers met het nieuwe tarief een extra voordeel zullen krijgen (per kWh) geen specifieke beleidswens is, en hoofdzakelijk het gevolg is van het verschil in sociaal tarief dag en nacht. Het feit dat de niet-beschermde afnemers meer zullen moeten betalen is feitelijk een rechtzetting van de huidige scheeftrekking waarbij een sociale huurder in Limburg (Fluvius Limburg) eenzelfde PV-tarief betaalt als een sociale huurder in Zuid-West Vlaanderen (Gaselwest), terwijl de nettarieven wel significant afwijken. Daardoor heeft de sociale huurder in Zuid-West Vlaanderen een veel hoger voordeel, hetgeen ook niet de beleidswens was. Voor huishoudens met een digitale meter is de prosumptievergoeding vervangen door een vergoeding op basis van hun werkelijke afname van het net. Die betalen ze aan hun commerciële leverancier en staat dus buiten de vergoedingsregeling die werd uitgewerkt. Het principe blijft ook hier gelden, namelijk hoe meer stroom de sociale huurder van zijn PV-installatie afneemt, hoe voordeliger. Hij geniet immers van een goedkoper tarief en verlaagd zijn vergoeding voor gebruik van het net.

De terugleververgoeding wordt eenzijdig bij de verhuurder gelegd. Volgens het advies zou dat de situatie onmogelijk maken waarbij een derde-investeerder de zonnepanelen zou leggen en uitbaten en waarschuwt dat moet opgelet worden dat er thans geen dergelijke derde partij financiering bestaat. De ontwerpers verduidelijken dat deze vergoedingsregeling enkel in de levering van PV-stroom voorziet binnen een huurder-verhuurderrelatie. De levering van PV-stroom op basis van een overeenkomst tussen een derde partij en de huurder valt buiten de scope van deze regeling. De ontwerpers hebben enkel weet van een samenwerking tussen SHM's en Aster cv, waarbij de verhuurder beroep doet op Aster als derde partij om PV-installaties te installeren, te monitoren en te

onderhouden ten behoeve van de SHM's. De opgewekte stroom wordt echter als onderdeel van de huurrelatie huurder-verhuurder aan de huurder tegen het uitgewerkt tarief geleverd. De terugleververgoeding komt eigenlijk de producent ten goede. Als de producent niet de verhuurder zelf is, dan moet de verhuurder daarover de nodige afspraken en overeenkomsten maken met de derde partij investeerder. Voor de duidelijkheid en om toekomstige innovatieve ideeën inzake derde partijfinanciering te faciliteren, wordt de verwijzing in de tekst gewijzigd door te spreken van 'eigenaar' in plaats van 'verhuurder'. In de gevallen dat de woonmaatschappij als verhuurder eigenaar is van de PV-installatie, heeft hij het pure genot van de opbrengst die hij moet aanwenden voor specifieke doeleinden (zie artikel 6.60, paragraaf 4 BVCW zoals vervangen door art. 8 van het ontwerpbesluit). Doet hij echter beroep op een derde partij als eigenaar, dan heeft deze het genot van de opbrengst, maar is het aan de verhuurder om terzake afspraken te maken, bijvoorbeeld om een deel van de opbrengst af te houden van de kost die de verhuurder aan de eigenaar moet betalen, of om een deel ervan af te wenden zoals vermeld in artikel 6.60, paragraaf 4 BVCW, zoals vervangen door art. 8 van het ontwerpbesluit.

Aan het ontwerp werden na ontvangst van het advies van de Inspectie Van Financiën nog de bepalingen toegevoegd betreffende de wijziging aan de MijnVerbouwPremie. De meerkost van deze maatregel wordt geraamd op 7 miljoen (zie raming hieronder) en wordt gedragen door het Energiefonds.

Om de budgettaire impact van deze maatregel te berekenen, wordt gestart van de budgettaire raming zoals die gemaakt werd voor de goedkeuring van het BVR van de Mijn VerbouwPremie op 4 februari 2022 en de bijkomende verhoging van de premiepercentages zoals goedgekeurd op de Vlaamse Regering van 20 mei 2022.

- Categorie dak

In de periode 2019-2021 worden er jaarlijks gemiddeld 2.317 dakisolatiepremies toegekend voor appartementsgebouwen. Hierbij gaat het in totaal om 15.513 individuele appartementen. Uit gegevens van 'Provincies in Cijfers' weten we dat 23,75% van de bestaande appartementen, bewoond wordt door de eigenaar die door bijgaand voorstel in aanmerking komen voor een hogere, inkomensafhankelijke premie als ze tot de laagste of de middelste inkomensgroep behoren. Door de tijdelijke premieverhoging voor eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomensgroep, verwachten we een toename van 10% in aanvragen. Bijgevolg houden we rekening met 3.869 eigenaar-bewoners die bijdragen aan de dakisolatiekosten die gedragen worden door de VME. 34,3% van de eigenaar-bewoners bevindt zich in de laagste inkomensgroep (1.390 aanvragers) en 15,7% van deze eigenaar-bewoners bevindt zich in de middelste inkomensgroep (636 aanvragers). De gemiddelde premie voor eigenaar-bewoners uit de laagste inkomensgroep, rekening houdend met de tijdelijke premieverhoging naar 50%, bedraagt € 3.113 en de gemiddelde premie voor de middelste inkomensgroep, rekening houdend met de tijdelijke premieverhoging naar 35%, bedraagt € 2.258. We houden nog rekening met een aftrek van € 200 per aanvrager voor de geplaatste dakisolatie waarvoor de VME reeds een premie ontvangen heeft

Voor de categorie dakwerken bedraagt de budgettaire meerkost voor de laagste inkomensgroep bijgevolg 4.050 keuro en voor de middelste inkomensgroep 1.310 keuro.

- Categorie buitenmuur

In de periode 2019-2020-2021 worden er jaarlijks gemiddeld 1.437 buitenmuurisolatiepremies toegekend voor appartementsgebouwen. Hierbij gaat het in totaal om 6.297 individuele appartementen. Uit gegevens van Provincies in Cijfers weten we dat 23,75% van de bestaande appartementen, bewoond worden door de eigenaar. Door de tijdelijke premieverhoging voor eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomensgroep, verwachten we een toename van 10% in aanvragen. Bijgevolg houden we rekening met 1.571 eigenaar-bewoners die bijdragen aan de buitenmuurisolatiekosten die gedragen worden door de VME. 34,3% van de eigenaar-bewoners bevindt zich in de laagste inkomensgroep (564 aanvragers) en

15,7% van deze eigenaar-bewoners bevindt zich in de middelste inkomensgroep (258 aanvragers). De gemiddelde premie voor eigenaar-bewoners uit de laagste inkomensgroep, rekening houdend met de tijdelijke premieverhoging naar 50%, bedraagt € 2.690 en de gemiddelde premie voor de middelste inkomensgroep, rekening houdend met de tijdelijke premieverhoging naar 35%, bedraagt € 2.204. We houden nog rekening met een aftrek van € 500 per aanvrager voor de geplaatste buitenmuurisolatie waarvoor de VME reeds een premie ontvangen heeft

Voor de categorie buitenmuur bedraagt de budgettaire meerkost voor de laagste inkomensgroep bijgevolg 1.236 keuro en voor de middelste inkomensgroep 441 keuro.

- Categorie vloer en ramen en deuren

De budgettaire meerkost in de categorie vloer is verwaarloosbaar door het beperkt aantal aanvragen voor werken aan de vloer in appartementsgebouwen. Voor ramen en deuren valt het grootste gedeelte van de ramen in appartementsgebouwen onder de privatieve delen waarvoor de individuele eigenaar-bewoner al zelf een premie dient aan te vragen. Als er ook ramen of deuren aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw worden vervangen door de VME, zal deze kost eerder beperkt zijn ten opzichte van de kost voor de privatieve ramen, waardoor de budgettaire impact voor de categorie ramen en deuren ook beperkt is.

Het begrotingsakkoord werd op 26 september 2022 verkregen.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Wat de wijziging aan de MijnVerbouwPremie betreft:

In de initiële raming voor de Mijn Verbouwpremie werd er vanuit gegaan dat het aantal aanvragen niet zou stijgen ten opzichte van de aantallen van 2019 waarop de raming is gebaseerd. De bestaande personeelsbezetting van Wonen-Vlaanderen zou dit kunnen opvangen.

Op 20 mei 2022 werd door de Vlaamse Regering beslist om tijdelijk de premiepercentages te verhogen. In de nota Vlaamse Regering d.d. 1/04/2022 werd een budgettaire impact geraamd waarbij er rekening zou gehouden worden met een stijging van 10 % tot 25 % van het aantal aanvragen. De personeelsimpact werd hier niet in opgenomen. Door de tijdelijke verhoging van de premiepercentages en verwachte stijging in de aanvragen, de toekenning van de Mijn Verbouwlening vanaf 01/09/2022, de piek van aanvragen in de eerste maanden na de go live van de Mijn Verbouwpremie, en de doelstelling om de doorlooptijd tegen eind 2024 van 8 maanden tot 6 maanden of minder terug te brengen is het noodzakelijk om tijdelijk 6 VTE extra (3 B1 en 3 C1) in te zetten als dossierbehandelaars.

De Mijn Verbouwlening is ook in voege gegaan op 1 september 2022, waardoor de 19 energiehuizen en andere intermediaire partners zich richten tot het agentschap Wonen-Vlaanderen voor ondersteuning. Er worden jaarlijks gemiddeld 4300 aanvragen voor de Mijn Verbouwlening verwacht. De geraamde personeelsinzet voor deze ondersteuningsopdracht is 1 VTE (B1).

Als gevolg van de wijziging in dit besluit wordt de stijging van het aantal aanvragen voor Mijn Verbouwpremie geraamd op circa 3.000 aanvragen op jaarbasis, waarbij het meestal gaat om vrij complexe dossiers. De dossierbehandelaars van Wonen-Vlaanderen en Fluvius zullen hierbij moeten worden ondersteund. Tegelijk zal er ook voldoende ondersteuning moeten komen in het begeleiden en beantwoorden van vragen van VME's en eigenaar-bewoners in appartementen, aangezien het hier meestal gaat om complexe verbouwingen met specifieke problematieken. De geraamde personeelsinzet hiervoor is 1 VTE (B1).

	Jaarlijkse weddekredieten	Rugzakje werkingsmiddelen recurrent	Rugzakje werkingsmiddelen eenmalig (2023)
3 C1 medewerkers	150.715 euro	15.675 euro	10.500 euro
5 B1 deskundigen	272.895 euro	26.125 euro	17.500 euro

In 2023 bedraagt de totale budgettaire kost 424 keuro weddekredieten en 70 keuro werkingskosten. In 2024 bedraagt de totale budgettaire kost 424 keuro weddekredieten en 42 keuro werkingskosten.

De nodige middelen zullen via de begrotingsopmaak 2023 en 2024 gecompenseerd worden vanuit de MVP-beleidskredieten (QF0-1QDG2RA-WT) naar de apparaatskredieten van het Agentschap Wonen-in-Vlaanderen (QF0-1QDG2ZZ-LO en QF0-1QDG2ZZ-WT).

Wat de overige wijzigingen betreft heeft dit voorstel geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit voorstel heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

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

5. 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 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming voor te renoveren of te verbeteren bestaande woning of voor te realiseren nieuwe woning, de financiële aspecten van kamerwoningen, hernieuwbare energie, onderbezetting, huurprijsberekening en groepsgebouw;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
 - a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
 - b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
 - c) 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 als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het principieel goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.