



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

Rechtsgrond

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.23, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.25, vervangen bij het decreet van 6 mei 2022, artikel 6.26, 6.30, §1, tweede lid, artikel 6.36, §1 en §2, tweede lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021;
- 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, artikel 10 en 11;

Vormvereiste

De volgende vormvereiste is vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 26 september 2022.
- De Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. ... gegeven op xxx.
- De Raad van State heeft advies xxx gegeven op xxxx, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 5.189, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022, wordt paragraaf 9 vervangen door wat volgt:

“§9. Voor de werkzaamheden, vermeld in paragraaf 2, die worden uitgevoerd in een appartementsgebouw en betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, kan de aanvrager een tegemoetkoming aanvragen conform artikel 5.191, §5.”

Art. 2. In artikel 5.191 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022, wordt paragraaf 5 vervangen door wat volgt:

“§ 5. Als de tegemoetkoming die overeenkomstig dit hoofdstuk wordt verleend betrekking heeft op werkzaamheden, vermeld in artikel 5.189, §2, die worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw, wordt de aanvraag bij het unieke loket gestart door de investeerder, vermeld in artikel 1.1.1, §2, 55/1° van het Energiebesluit van 19 november 2010. De investeerder voegt alle facturen toe op zijn naam, die betrekking hebben op de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.189, §2, die worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen en die niet dateren van meer dan twee jaar voor de aanvraagdatum, noch van na de aanvraagdatum van de aanvraag van de investeerder.

Na ontvangst van de aanvraag van de investeerder, meldt het unieke loket aan de investeerder dat de aanvrager voor de werkzaamheden vermeld in het eerste lid, een aanvraag kan indienen volgens dit hoofdstuk. De aanvrager kan na deze melding een aanvraag indienen bij het unieke loket voor de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw waar de premiewoning deel van uitmaakt. Deze aanvraag zal gekoppeld worden aan de aanvraag van de investeerder, vermeld in het eerste lid. In afwijking van paragraaf 1 zal de tegemoetkoming die wordt toegekend aan de aanvrager, voor de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.189, §2, die worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen, berekend worden op basis van de facturen die de investeerder op zijn naam heeft ingediend. In afwijking van paragraaf 1 mogen de facturen op naam van de investeerder, op datum aanvraag van de aanvrager, niet dateren van meer dan vier jaar voor de aanvraagdatum, noch van na de aanvraagdatum. De tegemoetkoming die wordt toegekend aan de aanvrager wordt beperkt overeenkomstig het proportionele aandeel dat de premiewoning heeft in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. De tegemoetkoming wordt vervolgens verminderd met het proportionele aandeel voor die premiewoning in de gemeenschappelijk delen van het appartementsgebouw, in de premies, vermeld in artikel 6.4.1/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010, voor die betreffende werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen, die overeenkomstig artikel 6.4.1/2, 1° werden toegekend aan de investeerder. De minister bepaalt welk bewijsstuk de aanvrager moet voorleggen om het aandeel van de premiewoning in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw te kunnen bepalen.”

Art. 3. Artikel 5.193 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.193. De categorieën van werken, vermeld in artikel 5.189, § 2, eerste lid, 1° tot en met 6°, die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw waar de premiewoning deel van uitmaakt, kunnen maar eenmaal worden aangevraagd in een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum van de toegekende aanvraag voor dezelfde premiewoning door dezelfde bewoner of dezelfde verhuurder. De categorie van werken, vermeld in artikel 5.189, § 2, eerste lid, 7°, die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw waar de premiewoning deel van uitmaakt, kan maar eenmaal worden aangevraagd in een periode van tien jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum van de toegekende aanvraag voor dezelfde premiewoning door dezelfde bewoner of dezelfde verhuurder.

De categorieën van werken, vermeld in artikel 5.189, § 2, eerste lid, 1° tot en met 6°, die betrekking hebben op de premiewoning of de privatieve delen van de premiewoning, kunnen maar eenmaal worden aangevraagd in een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum van de toegekende aanvraag voor dezelfde premiewoning door dezelfde bewoner of dezelfde verhuurder. De categorie van werken, vermeld in artikel 5.189, § 2, eerste lid, 7°, die betrekking heeft op de premiewoning of de privatieve delen van een appartementsgebouw, kan maar eenmaal worden aangevraagd in een periode van tien jaar te rekenen vanaf de aanvraagdatum van de toegekende aanvraag voor dezelfde premiewoning door dezelfde bewoner of dezelfde verhuurder.”

Art 4. In artikel 6.3/1, § 1, van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° een punt 16° wordt toegevoegd, dat luidt als volgt:

“16° de vaststelling dat de huurder een beschermde afnemer als vermeld in artikel 6.60, §1, eerste lid, is.”;

2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 6.3/1, §2, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, 16°, doorgeven aan een private partner voor de berekening van de vergoeding, vermeld in artikel 6.25, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.”.

Art. 5. Aan artikel 6.47 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid stelt de verhuurder de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, van dit besluit, vast voor een kamer in een kamerwoning op basis van de woningkenmerken van de kamer en de kamerwoning, rekening houdend met de verhouding tussen de private en gemeenschappelijke delen.”.

Art. 6. In artikel 6.52 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden het tweede en derde lid vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het eerste lid wordt het referentie-inkomen van een persoon die op het moment van de huurprijsberekening een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, a) of b), is, niet meegerekend.

In afwijking van het eerste lid wordt het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die op het moment van de huurprijsberekening erkend zijn als ernstig gehandicapt, vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het referentie-inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.”.

Art. 7. In artikel 6.57 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o in het tweede lid wordt het woord “tweede” opgeheven;

2^o in het tweede lid wordt het bedrag “25 euro” vervangen door de zinsnede “15% van de reële huurprijs, met een minimum van 25 euro,”;

3^o het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het tweede lid betaalt de huurder die vergoeding pas na de tweede weigering als de eerst aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, ligt buiten een straal van meer dan 5 kilometer van de onderbezette woning. Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.”;

4^o in het vijfde lid wordt de zinsnede “ en 3^o” opgeheven.

Art. 8. Artikel 6.60 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.60. §1. De vergoeding, vermeld in artikel 6.25, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is voor een beschermde afnemer als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 7^o, van het Energiebesluit van 19 november 2010, voor woningen die uitgerust zijn met een fotonvoltaïsch zonne-energiesysteem, gelijk aan 90% van het product van het zelfverbruik van energie, vermeld in artikel 1.1.3, 139^o/1

van het Energiedecreet , 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.

In afwijking van het eerste lid betaalt de huurder die geen beschermde afnemer als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 7°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, is, een vergoeding die gelijk is aan 90% van het product van het zelfverbruik van energie, vermeld in het eerste lid, , 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, zonder rekening te houden met de plafonnering, vermeld 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, verhoogd met het bedrag dat overeenkomt met de som van de volgende bijdragen en kosten:

- 1° de federale bijdrage per kWh, vermeld in artikel 21bis van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt;
- 2° de energiebijdrage per kWh, vermeld in artikel 419, k), van de programmawet van 27 december 2004 voor elektriciteit van de GN-code 2716;
- 3° het verschil in transmissiekost per kWh, toepasselijk op het grondgebied waar de sociale huurwoning ligt en de transmissiekost toegepast in het tweevoudig sociaal tarief nacht;
- 4° het verschil in distributiekost per kWh, toepasselijk op het grondgebied waar de sociale huurwoning ligt en de distributiekost toegepast in het tweevoudig sociaal tarief nacht.

Als de verhuurder de vergoeding, vermeld in het eerste en tweede lid, aanrekent met btw, wordt die vergoeding verminderd met het bedrag dat overeenkomt met de btw die de verhuurder aanrekent.

De minister kan het percentage, vermeld in het eerste en tweede lid, aanpassen, rekening houdend met de prijsevolutie van het tweevoudig sociaal tarief nacht en de afschrijving van de kosten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In deze paragraaf wordt onder "Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas" verstaan: de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas, vermeld in artikel 2, 26°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt.

§2. De eigenaar van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem registreert zich als netgebruiker, vermeld in artikel 1.1.3, 91°/1 van het Energiedecreet, op het injectiepunt, vermeld in artikel 1.1.3, 70° van het Energiedecreet. De opbrengst van de geïnjecteerde stroom komt de eigenaar toe.

Als de eigenaar van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem niet de verhuurder van de woning is, kunnen de eigenaar en de verhuurder in afwijking van het eerste lid andersluidende afspraken maken.

§3. Het zelfverbruik van energie, vermeld in paragraaf 1, eerste en tweede lid, is gelijk aan het verschil tussen de totale productieopbrengst en de geïnjecteerde productieopbrengst, en kan bepaald worden door het samen nemen van de gegevens verkregen via:

- 1° een gecertificeerd monitoringssysteem;
- 2° de digitale meter, vermeld in artikel 3.1.45 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 3° de distributienetbeheerders.

§4. De verhuurder kan de opbrengsten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geheel of gedeeltelijk op de volgende wijze aanwenden:

- 1° de huurders die geen genot hebben van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen als vermeld in artikel 1.1.3, 65°, van het Energiedecreet, een voordeel bieden;
- 2° bijkomende investeringen doen inzake hernieuwbare energie;
- 3° provisies voor toekomstige verliezen aanleggen.

De aangewende opbrengsten, vermeld in het eerste lid, worden niet verrekend met de investeringskosten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van dezelfde codex.

§5. De huurder betaalt de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, eerste en tweede lid, met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen. De verhuurder werkt een specifieke regeling verder uit in het interne huurreglement.”.

Art. 9. In artikel 6.60, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij artikel 8 van dit besluit, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de federale bijzondere accijns per kWh, vermeld in artikel 419, k), van de programmawet van 27 december 2004 voor elektriciteit van de GN-code 2716;”.

Art. 10. In artikel 6.61, §2, vijfde lid, van hetzelfde besluit, worden de woorden “plaatsbeschrijving van uittreding” vervangen door de woorden “beëindiging van de huurovereenkomst”.

Art. 11. In artikel 6.65 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid worden de volgende zinnen toegevoegd:

“Voor die berekening wordt het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.”;

2° in het tweede lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° de woning ligt in een straal van vijftien kilometer van de onderbezette woning of in dezelfde gemeente als de onderbezette woning;”;

3° in het tweede lid wordt punt 3° opgeheven;

4° in het vierde lid worden de zinsnede " en 3°" opgeheven.

Art. 12. In artikel 6.71, §3, vierde lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zin "De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van die marktwaarde." opgeheven.

Art. 13. Aan artikel 6.74, §1, derde lid, 1°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede "tenzij de leegstandsbeheerder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken, in welk geval de duur van de huurovereenkomst de periode bedraagt waarover de leegstandsbeheerder over de woning beschikt" toegevoegd.

Art. 14. Aan artikel 7.46 van hetzelfde besluit worden een tweede, een derde, een vierde, een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Voor sociale huurders die een financieel voordeel genieten door het gebruik van een fotovoltaisch zonne-energiesysteem, blijft artikel 6.60, zoals van kracht voor 1 maart 2021, van toepassing zolang de mechanische meter niet vervangen is door een digitale meter voor elektriciteit.

Om de productieopbrengst te volgen van installaties als vermeld in artikel 6.25, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die vóór 10 juni 2022 in gebruik genomen zijn, plaatst de verhuurder voor de woningen uitgerust met een digitale meter binnen drie maanden na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de financiële aspecten van kamerwoningen, hernieuwbare energie, onderbezetting, huurprijsberekening en groepsgebouw, een productiemeter als vermeld in artikel 6.25, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de woningen uitgerust met een mechanische meter plaatst de verhuurder een productiemeter als vermeld in artikel 6.25, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, binnen drie maanden na installatie van de digitale meter.

Als de verhuurder technisch niet in staat is om het zelfverbruik van energie, vermeld in artikel 6.60, §1, eerste en tweede lid, vast te stellen op basis van artikel 6.60, §3, kan, in afwijking van artikel 6.60, §3, het zelfverbruik van energie tot uiterlijk 31 december 2023, forfaitair als volgt worden vastgesteld :

- 1° voor het eerste jaarkwartaal, 49 kWh, verhoogd met 10 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft;
- 2° voor het tweede jaarkwartaal, 153 kWh, verhoogd met 31 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft;
- 3° voor het derde jaarkwartaal, 137 kWh, verhoogd met 27 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft;
- 4° voor het vierde jaarkwartaal, 36 kWh, verhoogd met 7 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft.

Als de verhuurder technisch niet in staat is om het zelfverbruik van energie, vermeld in artikel 6.60, §1, eerste en tweede lid, per kwartaal vast te stellen, maar wel op jaarbasis, kan, in afwijking van artikel 6.60, §3, het zelfverbruik van energie tot uiterlijk 31 december 2023, forfaitair als volgt worden vastgesteld :

- 1° voor het eerste jaarkwartaal, 13% van het zelfverbruik van energie op jaarbasis;
- 2° voor het tweede jaarkwartaal, 41% van het zelfverbruik van energie op jaarbasis;
- 3° voor het derde jaarkwartaal, 37% van het zelfverbruik van energie op jaarbasis;
- 4° voor het vierde jaarkwartaal 10% van het zelfverbruik van energie op jaarbasis.

Als de huurder op het moment van de berekening van de vergoeding de woning minder dan een jaar heeft bewoond, wordt in de gevallen, vermeld in het derde en het vierde lid, de verdeling pro rata aangepast.”.

Art. 15. In afwijking van artikel 5.191, §5, eerste lid van het Besluit van de Vlaamse Codex van 2021, mogen de facturen op naam van de investeerder, niet dateren van meer dan drie jaar voor de aanvraagdatum van de aanvraag van de investeerder, noch van na de aanvraagdatum van de aanvraag van de investeerder, voor de aanvragen die door de investeerder conform vermeld artikel 5.191,§5 zijn opgestart en ingediend voor **XXX**.

In afwijking van artikel 5.191, §5, tweede lid van het besluit, vermeld in het eerste lid, mogen de facturen op naam van de investeerder, niet dateren van meer dan vijf jaar voor de aanvraagdatum van de aanvrager, noch van na de aanvraagdatum van de aanvraag van de aanvrager, voor de aanvragen die worden ingediend door de aanvrager conform vermeld artikel 5.191, §5, tweede lid voor **XXX**.

Art. 16. Als een huurder op basis van artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 7 van dit besluit, een aangeboden woning voor de eerste maal heeft geweigerd, wordt die weigering niet mee in aanmerking genomen voor de toepassing artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 7 van dit besluit.

Als een huurder al een onderbezettingsvergoeding als vermeld in artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 7 van dit besluit, betaalt, zal de onderbezettingsvergoeding, vermeld in artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 7 van dit besluit pas van toepassing zijn vanaf de eerstvolgende weigering van een aangeboden woning na de inwerkingtreding van artikel 7 van dit besluit.

Art. 17. Artikel 8 en 14 van dit besluit hebben uitwerking met ingang van 1 maart 2021.

Artikel 9 van dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2022.

Artikel 7 en 11 van dit besluit treden in werking op 1 oktober 2023.

Artikel 1, 2, 3 en 15 treden in werking op XXXXX.

Artikel 9 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, treedt in werking op 1 januari 2023.

Art. 18. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE