

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp 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 woningen of voor te realiseren nieuwe woningen, de financiële aspecten van kamerwoningen, hernieuwbare energie, onderbezetting, huurprijsberekening en groepsgebouw
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Een wijziging wordt aangebracht aan de MijnVerbouwPremie. Voor werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zal de bewoner 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 fotonvoltaïsche installaties. Dat is goed voor het klimaat en financieel voordelig voor de sociale huurder. Om de investering in de fotonvoltaïsche 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 en aan de bepaling van de huurprijs voor een groepsgebouw in het kader van een verhuring buiten stelsel.

Ten slotte wordt de overgangsbepaling in het kader van de migratie van de inschrijvingsregisters naar het centraal inschrijvingsregister bijgesteld.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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

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

Het begrotingsakkoord werd verleend op 26 september 2022.

De Vlaamse Regering hechtte op 7 oktober 2022 haar principiële goedkeuring aan dit ontwerp van besluit (VR 2022 0710 DOC.1054/1BIS).

Advies Vlaamse Toezichtcommissie

De Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens bracht op 11 oktober 2022 advies uit (nr. 2022/100).

De Vlaamse Toezichtcommissie (VTC) stelt dat het ontwerp of de nota aan de Vlaamse Regering niet expliciet vermelden op grond van welke rechtvaardigingsgrond in de AVG de verwerking van persoonsgegevens zal plaatsvinden. De VTC gaat er van uit dat de gegevens verwerkt worden op basis van de rechtvaardigingsgrond "taak van algemeen belang", wat het dossierbeheer betreft. De VTC beveelt aan om deze rechtvaardigingsgrond toe te voegen aan het ontwerp of de nota aan de Vlaamse Regering. (luik 2, punt 14). Volgens de ontwerpers is de rechtvaardiging echter te vinden in artikel 6, lid 1, c, van de AVG. De gegevensverwerking vloeit voort uit een wettelijke bepaling. Dit is ook zo opgenomen in artikel 6.3/1, §1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 5.75/1, §3, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De VTC geeft eveneens aan dat de verwerkingsverantwoordelijke(n) uitdrukkelijk moeten benoemd worden (luik 4, punt 26). De verwerkingsverantwoordelijken zijn reeds benoemd op decretaal niveau. Artikel 6.3/1, §2, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 benoemt de verhuurder als verwerkingsverantwoordelijke voor de verrichtingen, vermeld in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 die hij voor zijn rekening neemt. In het ontwerp wordt nu toegevoegd dat de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 6.3/1, §2, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (= de verhuurder), de vaststelling dat de huurder een beschermde afnemer is, kan 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. Wie de verwerkingsverantwoordelijke is voor de premie, wordt decretaal bepaald in artikel 5.75/1, §3, zesde en zevende lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nl. de dienst die de Vlaamse Regering aanwijst en de distributienetbeheerder of zijn werkmaatschappij. Dit wordt al verbijzonderd in het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een unieke loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In artikel 2 van dat besluit is bepaald dat het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, belast is met de behandeling en verwerking van de aanvragen voor Mijn Verbouwpremie. Ook de elektriciteitsdistributienetbeheerders of hun werkmaatschappij staan mee in voor de behandeling en de verwerking van de aanvragen voor Mijn Verbouwpremie. De stellers van het ontwerp achten het bijgevolg niet nodig dit nogmaals op te nemen in het ontwerpbesluit.

De VTC is van mening dat een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling dient te worden uitgevoerd door de verwerkingsverantwoordelijke (luik 4, punt 27-30)). Deze opmerking behoeft geen aanpassing aan het ontwerp, maar zal verder dienen te worden opgevolgd door de betrokken verwerkingsverantwoordelijken.

De VTC vraagt na te gaan in welke mate het gegeven “geslacht” van de betrokkenen noodzakelijk verwerkt dient te worden in kader van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (luik 5, punt 33). De stellers van het ontwerp stellen vast dat de VTC hiermee verwijst naar een eerdere opmerking (zie punt 30 advies VTC BVR 17 12 2021), maar dat dit met het voorliggend ontwerp geen verband heeft.

Ten slotte beveelt de VTC aan om de transparantiemaatregelen in het ontwerp zelf op te nemen (luik 7, punt 43 en 44). De stellers van het ontwerp verwijzen wat betreft de wijzigingen aan boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar de transparantiemaatregelen opgenomen in artikel 6.3/1, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk : *“De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaring.”*. Wat betreft de Mijn Verbouwpremie wordt verwezen naar het advies van de VTC nr. 2021/64 van 20 juli 2021 betreffende het besluit van de Vlaamse Regering van 04/02/2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dat advies melde de VTC dat de verwerkingsverantwoordelijke de in de artikelen 13 en 14, AVG bedoelde informatie en de in de artikelen 15 tot en met 22 en artikel 34, AVG bedoelde communicatie in verband met de verwerking kan verwerken in een privacyverklaring op de website, zodat de betrokkenen duidelijk weten wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten inzake de bescherming van persoonsgegevens. Met de aanbeveling van de VTC werd rekening gehouden en alle benodigde informatie werd opgenomen in de privacyverklaring van het uniek loket in het kader van de Mijn Verbouwpremie. De stellers van het ontwerp menen dat aldus aan de verplichtingen van de AVG inzake transparantie is voldaan.

Advies Raad van State

De Raad van State heeft haar advies verleend op 12 december 2022 (advies 72.509/3).

Het ontwerp is aangepast aan de opmerkingen van de Raad van State met uitzondering van wat hierna volgt.

De Raad van State merkt op dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nog moet worden ingewonnen voor artikel 4 van het ontwerp. De stellers van het ontwerp zijn het daar niet mee eens. De Vlaamse Toezichtcommissie is opgericht bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en is als toezichthoudende overheid voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de AVG, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan immers elke lidstaat één of meer onafhankelijke overheidsinstanties, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van deze verordening, oprichten. Sinds de bekendmaking van de aanstelling van de leden van de Vlaamse Toezichtcommissie door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad d.d. 29 maart 2019, is de Vlaamse Toezichtcommissie ingevolge artikel 10/4, §1, van voornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. De Vlaamse Toezichtcommissie kan bijgevolg een volledige toetsing aan de AVG uitvoeren.

Met betrekking tot artikel 4 (onderzoek van de tekst) merkt de Raad van State op dat de wijziging aan artikel 6.3/1, §1 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat ingevoegd is bij artikel 25 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 'tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur' bij gebrek aan een afwijkende regeling in artikel 17 van het ontwerp (in dit ontwerp artikel 20) de wijziging in werking treedt de tiende dag na die van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Artikel 25 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 treedt echter pas in werking op 1 oktober 2023. De Raad van State geeft twee mogelijkheden om er aan te remediëren:

- ofwel wordt aan artikel 17 van het ontwerp een lid toegevoegd dat ertoe strekt de inwerkingtreding van artikel 4 van het ontwerp uit te stellen tot 1 oktober 2023;
- ofwel wordt artikel 4 van het ontwerp vervangen door een bepaling die ertoe strekt artikel 25 van het besluit van 17 december 2021 zo te wijzigen dat de wijzigingen van artikel 6.3/1, §1, van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin artikel 4 voorziet, in die bepaling worden opgenomen.

De stellers van het ontwerp stellen echter vast dat het raadzaam is om artikel 6.3/1 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 al spoediger in werking te laten treden aangezien bijvoorbeeld de doorgifte van het gegeven of iemand een beschermde afnemer is, aan een derde partij, namelijk de partij waarop de verhuurder beroep zou doen om de vergoeding te berekenen en te factureren, al vroeger zou moeten kunnen plaatsvinden. Er wordt geopteerd om de datum van inwerkingtreding van artikel 25 dan ook te zetten op 1 januari 2023. Met dat doel wordt artikel 71 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 aangepast.

Technische wijzigingen die aan het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 8 oktober 2022, nog werden aangebracht:

Artikel 2

In het voorontwerp van besluit was opgenomen dat de investeerder de aanvraag voor de werken aan de gemeenschappelijke delen kan indienen met facturen die niet meer dan twee jaar oud mogen zijn. Vervolgens kan de aanvrager (bewoner/verhuurder) een aanvraag indienen voor de werken aan de gemeenschappelijke delen waarbij diezelfde facturen in aanmerking worden genomen en die op het moment van de aanvraag van de aanvrager niet meer dan vier jaar oud mogen zijn. Hierdoor varieert de termijn die de aanvrager heeft afhankelijk van hoe snel de investeerder zijn aanvraag indient. Om ervoor te zorgen dat elke aanvrager twee jaar de tijd heeft om zijn aanvraag in te dienen voor de werken aan de gemeenschappelijke delen, wordt ingeschreven dat de aanvrager twee jaar tijd heeft vanaf de melding van het unieke loket aan de investeerder dat de aanvrager een aanvraag kan indienen voor de werken aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15

Om een naadloze overgang van een huurprijs gecombineerd met een huursubsidie naar een inkomensgerelateerde huurprijsberekening te krijgen is het noodzakelijk om de toepassing van de inkomensgerelateerde huurprijsberekening niet op 1 januari 2023 maar pas vanaf 1 juli 2023 van toepassing te verklaren op woningen in eigendom van een sociaal verhuurkantoor (of een ander zakelijk recht). Voor ingehuurde woningen van een sociaal verhuurkantoor verandert er niets. Het gaat om zo'n 170 woningen bij 4 sociale verhuurkantoren.

Artikel 16

Voorafgaand aan de inwerkingtreding op 1 oktober 2023 van het centraal inschrijvingsregister zal het agentschap Wonen in Vlaanderen inschrijvingsdossiers opmaken, gebaseerd op de gegevens die het van de verhuurders elektronisch heeft verkregen. Er zal dan nog een actualisering gebeuren in het centraal inschrijvingsregister in de maand oktober 2023 van alle kandidaat-huurders die op 1 oktober 2023 in het centraal inschrijvingsregister zijn ingeschreven. Na de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister en de actualisatie ervan zal het agentschap via de primaire verhuurder de kandidaat-huurder verzoeken hun gegevens na te kijken en ook aan te geven of ze willen

ingeschreven blijven in het centraal inschrijvingsregister. Er wordt voorzien in een werkwijze die sterk lijkt op de wijze van actualiseren, vermeld in artikel 10 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders. Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

De actualisering van de lokale inschrijvingsregisters, vermeld in artikel 6.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die minstens in elk oneven jaar dient te gebeuren, en waarvan 2023 het laatste jaar zou geweest zijn, dient dan ook niet meer te gebeuren in 2023. Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 71 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. Artikel 71 regelt de inwerkingtreding van de artikelen van het vermelde besluit. Artikel 25 van het vermelde besluit voegt een privacybepaling in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in, namelijk artikel 6.3/1. Deze privacybepaling is een verdere uitvoering van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 71 bepaalt dat artikel 25 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 in werking treedt op 1 oktober 2023. Deze datum van inwerkingtreding is echter te laat, gezien een doorgifte van het gegeven of iemand een beschermde afnemer is, aan een derde partij, namelijk de partij waarop de verhuurder beroep zou doen om de vergoeding te berekenen en te factureren, al vroeger zou moeten kunnen plaatsvinden. De sector heeft al aangegeven hiervoor beroep te willen doen op een derde partij, zoals Aster cv. Er wordt geopteerd om de datum van inwerkingtreding van artikel 25 dan ook te zetten op 1 januari 2023.

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 alle aanvragers, dus zowel verhuurders die de woning verhuren via een sociaal verhuurkantoor als 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-, aërothermische, 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, 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 ontwerpfasen.

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

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.

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

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 prosumementarief, 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.
- 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 Ferrarismeter 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 aanrekent, 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

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.

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 ruimten. 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.

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

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 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, geschrapt. 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°, 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°, 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 geschrapt. 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 kon 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 aanvrager (bewoner of verhuurder) 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.

De aanvrager (bewoner of verhuurder) dient zijn aanvraag in, uiterlijk twee jaar na de melding van het unieke loket aan de investeerder dat de aanvrager de aanvraag kan indienen. 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 private 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 privaat 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 bevragingen 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/nl/energie/verbruik/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 huidige 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.

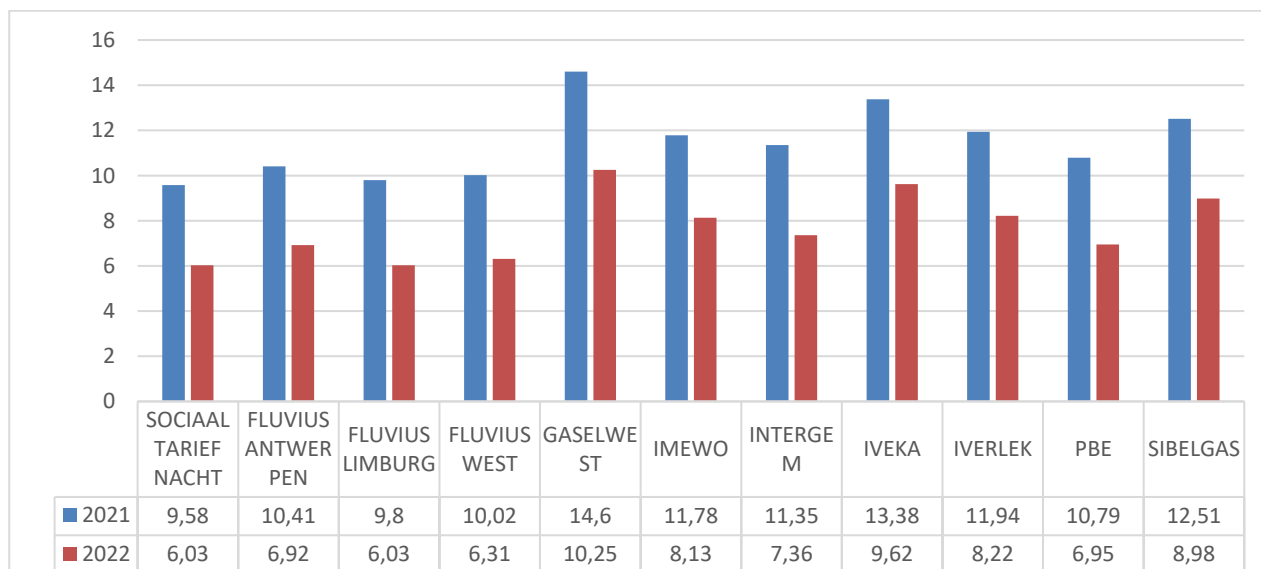
Het tweede lid van paragraaf 1 bepaalt de berekeningswijze voor de niet-beschermde afnemers. De vergoeding voor de niet-beschermde afnemers heeft dezelfde basis als de vergoeding die de beschermde afnemers betalen, namelijk 90% van het product van het zelfverbruik, uitgedrukt in kWh, en het tweevoudig 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 energieprijzen.

Onderstaande stappen geven aan hoe een commerciële energieprijzen 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 'elektriciteit' 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 energieprijzen 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

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

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 nettarieven 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 aanrekent, 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 nettarieven, 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 aanrekent. 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 - december 2022

In onderstaande tabel is voor de periode maart 2021-december 2021 en januari 2022-december 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)
dec-22	19,92
nov-22	19,92
okt-22	19,92
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 december 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)
dec-22	32,38	31,57	31,83	35,37	33,46
nov-22	32,38	31,57	31,83	35,37	33,46
okt-22	32,38	31,57	31,83	35,37	33,46
sep-22	26,28	25,48	25,73	29,27	27,37
aug-22	26,28	25,48	25,73	29,27	27,37
jul-22	26,28	25,48	25,73	29,27	27,37
jun-22	25,00	24,20	24,45	28,00	26,09
mei-22	25,00	24,20	24,45	28,00	26,09
apr-22	25,00	24,20	24,45	28,00	26,09
mrt-22	20,23	19,32	19,60	23,65	21,48
feb-22	21,85	20,93	21,22	25,27	23,09
jan-22	21,85	20,93	21,22	25,27	23,09
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-beschermd afnemer	INTERGEM (c€/kWh)	IVEKA (c€/kWh)	IVERLEK (c€/kWh)	PBE (c€/kWh)	SIBELGAS (c€/kWh)
dec-22	32,77	34,81	33,55	32,40	34,23
nov-22	32,77	34,81	33,55	32,40	34,23
okt-22	32,77	34,81	33,55	32,40	34,23
sep-22	26,67	28,71	27,45	26,30	28,13
aug-22	26,67	28,71	27,45	26,30	28,13
jul-22	26,67	28,71	27,45	26,30	28,13
jun-22	25,40	27,43	26,17	25,03	26,85
mei-22	25,40	27,43	26,17	25,03	26,85
apr-22	25,40	27,43	26,17	25,03	26,85
mrt-22	20,68	23,00	21,57	20,26	22,35
feb-22	22,30	24,62	23,18	21,88	23,97
jan-22	22,30	24,62	23,18	21,88	23,97
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-beschermd afnemers tussen maart 2021 en december 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%*enkelvoudig sociaal tarief (incl. btw)) vergeleken met het nieuwe tarief. Zoals men kan merken, zullen de beschermd afnemers met het nieuwe tarief een extra voordeel kennen. De niet-beschermd 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 03/2021-12/2022)	Huidig tarief	Nieuw tarief	Verschil	
	c€/kWh	c€/kWh	c€/kWh	%
beschermde afnemer	18,12	17,03	-1,10	-6%
Niet-beschermde afnemer				
Fluvius Limburg	18,12	21,38	3,25	18%
Fluvius West	18,12	21,61	3,49	19%
Fluvius Antwerpen	18,12	22,08	3,96	22%
Pbe	18,12	22,25	4,13	23%
Intergem	18,12	22,69	4,57	25%
Imewo	18,12	23,26	5,13	28%
Iverlek	18,12	23,37	5,24	29%
Sibelgas	18,12	23,99	5,86	32%
Iveka	18,12	24,67	6,54	36%
Gaselwest	18,12	25,49	7,36	41%

Tabel 5. vergelijking tussen huidig en nieuw PV-tarief, in gemiddelde voor de periode maart 2021-december 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 prosumementarief 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 37% in die periode, afhankelijk van de regio en of men beschermde of niet)-beschermde afnemer is.

Voordeel van het PV-tarief Gemiddelde 03/2021-11/2022	Sociaal/markt tarief	Nieuw PV-tarief	Verschil	
	c€/kWh	c€/kWh	c€/kWh	%
beschermde afnemer	23,21	17,03	-6,18	-27%
Niet-beschermde afnemer				
Fluvius Limburg	34,02	21,38	-12,64	-37%
Fluvius West	34,27	21,61	-12,66	-37%
Fluvius Antwerpen	34,79	22,08	-12,71	-37%
Pbe	34,99	22,25	-12,74	-36%
Intergem	35,48	22,69	-12,79	-36%
Imewo	36,10	23,26	-12,85	-36%
Iverlek	36,23	23,37	-12,86	-35%
Sibelgas	36,91	23,99	-12,93	-35%
Iveka	37,68	24,67	-13,01	-35%
Gaselwest	38,60	25,49	-13,11	-34%

Tabel 6. vergelijking tussen sociaal of markt-tarief en het nieuw PV-tarief, in gemiddelde voor de periode maart 2021-nov 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 energieregeling 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

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

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.

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

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

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^o, 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 zonnestralen 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.

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

Om een naadloze overgang van een huurprijs gecombineerd met een huursubsidie naar een inkomensgerelateerde huurprijsberekening te krijgen, is het noodzakelijk om de toepassing van de inkomensgerelateerde huurprijsberekening niet op 1 januari 2023 maar pas vanaf 1 juli 2023 van toepassing te verklaren op woningen in eigendom van een sociaal verhuurkantoor (of een ander zakelijk recht). Voor ingehuurde woningen van een sociaal verhuurkantoor verandert er niets. Het gaat om zo'n 158 woningen bij 4 sociale verhuurkantoren.

Artikel 16

In dit artikel worden de overgangsbepalingen bij de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister aangevuld met een verplicht validatiemoment van de gegevens in het door het agentschap opgemaakte dossier, en de expliciete vraag aan de betrokken kandidaat-huurder of hij

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.0150/1TER).

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

ingeschreven wil blijven in het centraal inschrijvingsregister. Vervolgens wordt bepaald dat de klassieke tweejaarlijkse actualisering in de oneven jaren niet zal plaatsvinden in 2023.

Huidig artikel 66, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 bepaalt dat in afwachting van de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister op 1 oktober 2023 het agentschap een inschrijvingsdossier opmaakt als vermeld in artikel 6.6, § 1, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het van kracht zal zijn vanaf 1 oktober 2023, voor de kandidaat-huurders op basis van de gegevens die het agentschap op elektronische wijze van de verhuurders verkrijgt. In deze paragraaf wordt verduidelijkt dat het afschrift moet gebaseerd zijn op de gegevens na de actualisatie van de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden vermeld in paragraaf 5.

Artikel 66, §2 van het vermelde besluit bepaalt dat de primaire verhuurder een afschrift van het inschrijvingsdossier aan de kandidaat-huurder moet bezorgen, met onder meer de contactgegevens van de primaire verhuurder tot wie de kandidaat-huurder zich kan richten voor vragen over het inschrijvingsdossier. De kandidaat-huurder kan zijn inschrijvingsdossier aanpassen via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het van kracht zal zijn na 1 oktober 2023.

Aan paragraaf 2 worden nu drie leden toegevoegd.

Er wordt bepaald dat de kandidaat-huurder moet bevestigen dat hij wil ingeschreven blijven in het centraal inschrijvingsregister, en dat zijn gegevens correct en volledig zijn. Het is immers van belang dat de verhuurder over de juiste gegevens beschikt. Op die manier kan de kandidaat-huurder ook zijn recht van rectificatie van zijn persoonsgegevens uitoefenen (artikel 16 AVG) en het recht op schrapping (artikel 17 AVG). De kandidaat-huurder kan dat doen rechtstreeks via de digitale toepassing, of schriftelijk via de primaire verhuurder. Hij krijgt hiervoor een termijn van minimum een maand en maximum 45 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarin de verhuurder het afschrift van het inschrijvingsdossier bezorgde. Deze termijn is dezelfde als de termijn die gegeven wordt in het kader van het actualiseren van de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vanaf 1 oktober 2023.

Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig bevestigt dat hij wil ingeschreven blijven in het centraal inschrijvingsregister, en dat zijn gegevens correct en volledig zijn, wordt de werkwijze gehanteerd, die dezelfde is als die van de huidige actualiseringsregels, vermeld in artikel 10, §2, tweede lid van het ministerieel besluit van 30 juli 2008¹³. De primaire verhuurder verzendt een herinneringsbrief, waarin hij meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij niet reageert binnen de in de herinneringsbrief vastgestelde termijn, die minstens 15 en maximum 30 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief bedraagt. Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt deze brief als schriftelijke melding van de schrapping. De primaire verhuurder moet de herinneringsbrief niet versturen als het afschrift van het inschrijvingsdossier, vermeld in het eerste lid, onbestelbaar terugkeert, op voorwaarde dat het afschrift naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het rijksregister werd verzonden, tenzij uit het inschrijvingsdossier van de verhuurder waar de kandidaat-huurder was ingeschreven en waarop het inschrijvingsdossier is gebaseerd, blijkt dat de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De primaire verhuurder schrapt de kandidaat-huurders die niet of niet tijdig hebben bevestigd dat ze willen ingeschreven blijven in het centraal inschrijvingsregister, uit het centraal inschrijvingsregister, uiterlijk op 28 februari 2024.

¹³ Het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders

Vervolgens wordt aan artikel 66 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 een paragraaf 5 toegevoegd.

Paragraaf 5, eerste lid, bepaalt dat de actualisering, vermeld in huidig artikel 6.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet hoeft. Artikel 6.6 bepaalt dat de inschrijvingsregisters van de sociale verhuurders minstens in elk oneven jaar moeten geactualiseerd worden. Hierbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurders nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°, van hetzelfde besluit. Op dat moment kunnen kandidaat-huurders ook een aantal keuzes wijzigen zoals type van woning, ligging, waarvoor ze willen in aanmerking komen. Zo blijven de registers actueel met het oog op de toewijzing van een geschikte woning.

Artikel 28 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, voorziet in de implementatie van een centraal inschrijvingsregister. De gegevens in het centraal inschrijvingsregister zullen minstens ieder jaar geactualiseerd worden, behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd. De tweejaarlijkse actualisering, vermeld in artikel 6.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal dus niet langer nodig zijn.

De inwerkingtreding van het vermelde artikel 28 was initieel voorzien op 1 januari 2023, waardoor het huidige artikel 6.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uit de rechtsorde zou verdwijnen en de actualisering in het oneven jaar niet meer hebben plaatsgevonden. Echter, de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister werd uitgesteld naar 1 oktober 2023. Dat zou betekenen dat in de eerste helft van 2023 toch nog een actualisering zou moeten plaatsvinden.

Paragraaf 5, tweede tot en met vijfde lid, bevat een overgangsregeling voor de actualisering die op basis van artikel 6.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf 1 oktober 2023, zal plaatsvinden. Voor 2023 wordt daarover het volgende bepaald. Het agentschap dat het centraal inschrijvingsregister beheert, zal de inschrijvingsvoorwaarden aftoetsen van alle kandidaat-huurders die op 1 oktober 2023 zijn ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister in de maand oktober. De termijnen en werkwijze zijn dezelfde als bij de aftoetsing van correctheid van gegevens in het door het agentschap opgemaakte inschrijvingsdossier, en de expliciete vraag aan de betrokken kandidaat-huurder of hij ingeschreven wil blijven in het centraal inschrijvingsregister (cf. supra).

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 71 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. Artikel 71 regelt de inwerkingtreding van de artikelen van het vermelde besluit. Artikel 25 van het vermelde besluit voegt een privacybepaling in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in, namelijk artikel 6.3/1. Deze privacybepaling is een verdere uitvoering van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 71 bepaalt dat artikel 25 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 in werking treedt op 1 oktober 2023. Deze datum van inwerkingtreding is echter te laat, gezien een doorgifte van het gegeven of iemand een beschermde afnemer is, aan een derde partij, namelijk de partij waarop de verhuurder beroep zou doen om de vergoeding te berekenen en te factureren, al vroeger zou moeten kunnen plaatsvinden. De sector heeft al aangegeven hiervoor beroep te willen doen op een derde partij, zoals Aster cv. Er wordt geopteerd om de datum van inwerkingtreding van artikel 25 dan ook te zetten op 1 januari 2023.

Artikel 18

Dit artikel bevat een overgangsmaatregel. De wijzigingen die worden doorgevoerd met artikel 1, 2 en 3 van dit voorontwerp vergen heel wat technische aanpassingen aan het unieke loket. Deze bepalingen zullen daarom pas in werking treden op een datum die door de minister wordt bepaald. Daarom wordt in artikel 18 in een overgangsregeling voorzien die bepaalt dat de facturen voor de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen in aanmerking komen als ze dateren van 1 juli

2020 tot de datum van aanvraag van de investeerder voor die aanvragen die de investeerder indient binnen het jaar na de datum van inwerkingtreding van deze bepaling. De aanvrager heeft vervolgens twee jaar de tijd, na de melding van het unieke loket aan de investeerder, om zijn aanvraag in te dienen, die zal gekoppeld worden aan de aanvraag van de investeerder, zoals voorzien in artikel 2.

Artikel 19

Dit artikel bevat een overgangsmaatregel met betrekking tot de onderbezettingsvergoeding. Er wordt enerzijds bepaald 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 20

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 2021 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 18 treden in werking op een datum te bepalen door de minister, zodra 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 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

Artikel 4, 15, 16 en 17 van dit besluit hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

Artikel 4 en 17 hebben betrekking op de privacybepaling van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het is van belang dat de privacybepaling die een verdere uitvoering is van de privacybepaling van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (in werking getreden op xx) zo spoedig mogelijk in werking treedt voor de goede werking en de continuïteit van de openbare dienst (zie ook de artikelsgewijze toelichting bij artikel 4 en 17).

Artikel 15 heeft betrekking op de overgang van een huurprijs gecombineerd met een huursubsidie naar een inkomensgerelateerde huurprijsberekening bij woningen in eigendom van een sociaal verhuurkantoor. Ook deze bepaling krijgt een beperkte retroactieve werking om de goede werking en de continuïteit van de openbare dienst te garanderen (zie ook de artikelsgewijze toelichting bij artikel 15).

Artikel 16 heeft onder meer betrekking op de actualisering van de inschrijvingsregisters die nog in 2023 zou moeten plaatsvinden als het artikel niet in werking zou treden op 1 januari 2023. Ook hier is de verantwoording voor de beperkte retroactieve werking van deze bepaling de goede werking en de continuïteit van de openbare dienst (zie ook de artikelsgewijze toelichting bij artikel 16).

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 21

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voor de budgettaire impact voor de Vlaamse overheid wordt verwezen naar de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 7 oktober 2022 (VR 2022 0710 DOC.1054/1BIS).

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voor de impact op het personeel van de Vlaamse overheid wordt verwezen naar de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 7 oktober 2022 (VR 2022 0710 DOC.1054/1BIS).

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voor de impact op de lokale en provinciale besturen wordt verwezen naar de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 7 oktober 2022 (VR 2022 0710 DOC.1054/1BIS).

4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het besluit in extenso worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp 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 woningen of voor te realiseren nieuwe woningen, de financiële aspecten van kamerwoningen, hernieuwbare energie, onderbezetting, huurprijsberekening en groepsgebouw;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie;
3. het advies van de Raad van State.