

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen  
- Principiële goedkeuring

## Samenvatting

Sociale verhuurders investeren in fotovoltatische installaties. Dat is goed voor het klimaat en financieel voordelig voor de sociale huurder. Om de investering in de fotovoltatische installaties te stimuleren, kunnen de sociale verhuurders een deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet, vragen als vergoeding.

De berekeningswijze van de vergoeding is grondig gewijzigd door de introductie van de digitale meters en de gewijzigde tariefmethodologie van de VREG. De basis is het sociaal tarief nacht per kWh, waarop beschermde afnemers nog een korting van 10% krijgen. Voor niet-beschermde afnemers werden een aantal correcties gedaan, o.a. door rekening te houden met het verschil in nettarieven. In de praktijk blijkt het achterhalen wie beschermde afnemer is moeilijker dan verwacht. Er wordt dan ook voor geopteerd om voortaan te werken met een ééngemaakt tarief, namelijk het tarief dat nu voor beschermde afnemers geldt.

De bepalingen die een vlotte overgang dienen te garanderen om een bijdrage te vragen voor het aandeel zelfverbruik door de sociale huurder lopen af eind december 2023. Op vraag van de sector wordt deze overgang verlengd voor onbepaalde duur. Daarnaast blijkt het praktisch moeilijk om de netgebruiker op het injectiepunt bij bestaande installaties op naam van de eigenaar van de installatie te registreren, zoals voorzien in de regelgeving. Op vraag van de sector wordt daarom een forfaitaire terugleververgoeding ingevoerd, in afwachting van de overzetting van de bestaande overeenkomsten.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2024/93 werd op 20 maart 2024 verkregen.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 14 maart 2024.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 25 maart 2024.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Artikel 6.25, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen door het decreet van 6 mei 2022<sup>1</sup>, bepaalt dat de verhuurder een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet door de investering van de verhuurder in het gebruik van hernieuwbare energiebronnen als vermeld in artikel 1.1.3, 65°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, recupereert via een periodieke vergoeding. Het gaat dan over investeringen in wind-, zonne-, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolwaterzuiveringsinstallaties en biogas. Deze bepaling geldt niet voor de ingehuurde woningen,

In het compensatiemechanisme kon 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. 70 tot 65% van de productie wordt dus op het net gezet en kan worden vermarkt. Het uitgangspunt van de huidige 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). Daarnaast is voorzien dat de eigenaar van de PV-installatie de geïnjecteerde stroom, namelijk de geproduceerde elektriciteit van de PV-installatie die de huurder niet zelf heeft verbruikt en die op het distributienet wordt geplaatst, kan vermarkten. Het is niet de bedoeling dat de opbrengst van de niet verbruikte stroom ten goede komt aan de huurder. Het voordeel voor de huurder ligt in het gelijktijdig verbruiken van stroom tegen een laag tarief, hetgeen de huurder ook aanmoedigt om zijn zelfverbruik te verhogen.

Een eerste wijziging is dat er niet langer een onderscheid zal gemaakt worden 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). In de praktijk blijkt immers het achterhalen wie beschermde afnemer is veel moeilijker dan verwacht. Voor beide categorieën afnemers zal voortaan eenzelfde tarief worden 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 nog steeds 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.

Daarnaast had de sociale verhuurder uiterlijk tot 31 december 2023 de tijd om de nieuwe berekeningswijze te implementeren. De Vlaamse Regering hield terecht rekening met het feit dat deze wijziging, naast het plaatsen van een productiemeter, ook de nodige technische infrastructuur vereist om het effectief direct verbruikte aandeel vanuit de gemeten productie te bepalen. Daarom werd een forfaitaire benadering geïntroduceerd om het zelfverbruik door de huurder te bepalen en een billijke vergoeding te vragen voor de verbruikte stroom. Op verzoek van de sector wordt de aflopende overgangsmaatregel verlengd voor onbepaalde duur. Daarnaast wordt een technische aanpassing

---

<sup>1</sup> 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.

doorgevoerd, met name de percentages in het vijfde lid van artikel 7.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten afgerond worden tot twee cijfers na de komma.

Een derde aanpassing betreft de terugleververgoeding voor de geproduceerde stroom die de huurder niet heeft verbruikt en op het net werd geïnjecteerd. Paragraaf 2 van artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 andere opties overwegen. Dat betekent dat de huurder geen teruglevercontract kan afsluiten, of een bestaand teruglevercontract dient stop te zetten van zodra dat kan.

De sector wijst erop dat het niet eenvoudig is huurders te motiveren hun lopend energiecontract aan te passen en de splitsing tussen afname en injectie door te voeren. Dit resulteert in inkomstenverlies voor de verhuurder, die deze inkomsten volledig of gedeeltelijk zou kunnen aanwenden voor investeringen in hernieuwbare energie, het dekken van verliezen, het opbouwen van een buffer tegen toekomstige verliezen, of het verstrekken van voordelen aan huurders zonder een PV-installatie.

Daarom wordt voorgesteld om, in lijn met het tarief voor het zelfverbruik, ook een forfaitaire vergoeding in te voeren voor het aandeel geïnjecteerde stroom.

## B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

### Artikel 1

In paragraaf 1 wordt het tweede lid opgeheven. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen een beschermde en een niet-beschermde afnemer bij het bepalen van de PV-bijdrage. De Vlaamse Regering had oorspronkelijk de intentie om de PV-bijdrage preciezer te bepalen op basis van het voordeel dat de sociale huurder heeft ten aanzien van het tarief dat normaal zou gelden voor eenzelfde volume elektriciteit via zijn energieleverancier.

Na overleg met de bevoegde federale overheidsdienst van de bevoegde minister bleek echter dat de gegevensuitwisseling om te bepalen wie recht heeft op het beschermde tarief helemaal geen sinecure is. Het behoort niet tot hun opdracht om die gegevens uit te wisselen. Dit betekent dat de woonmaatschappij zelf dient te bepalen welke huurders recht hebben op het sociaal tarief, ongeacht of ze daadwerkelijk gebruikmaken van dat verlaagd tarief.

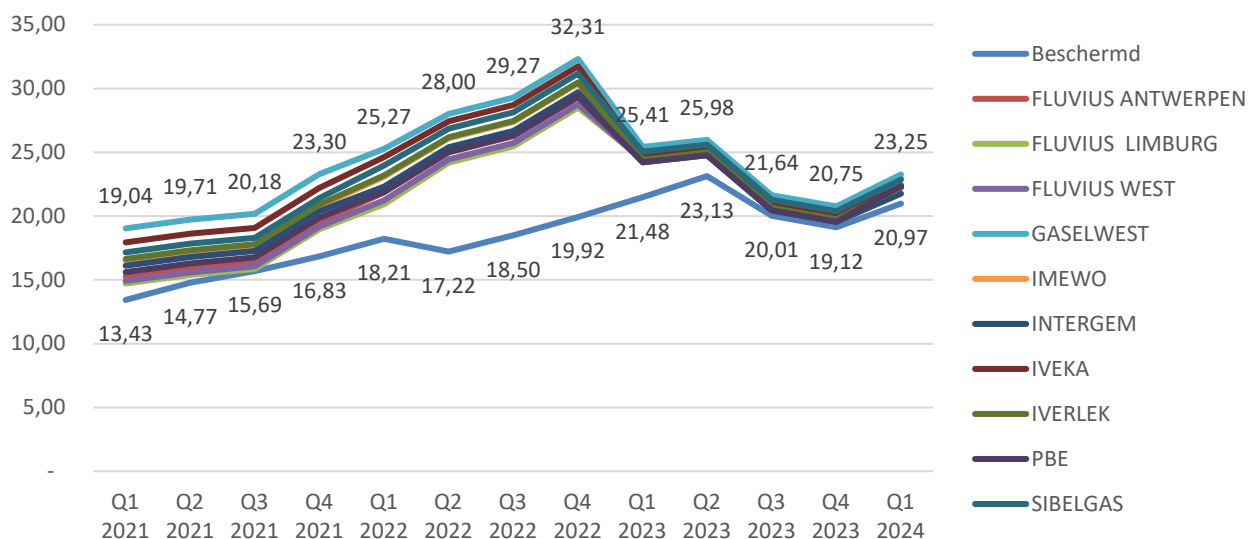
Deze beoordeling zou ten minste elk kwartaal moeten plaatsvinden, wat een werklast meebrengt die niet in verhouding staat, vooral omdat het niet volledig sluitend zou zijn gelet op de veelheid aan categorieën die het recht geven op het tarief en het ontbreken van automatische uitwisseling via authentieke bronnen zoals de KSZ.

Hoewel deze aanpassing leidt tot inkomstenverlies voor de woonmaatschappijen, wordt het als een vereenvoudiging beschouwd die de werklast verlicht. Na overleg met de sector is geconcludeerd dat de kosten niet opwegen tegen de baten, waardoor gekozen wordt voor deze vereenvoudiging, ondanks het inkomstenverlies.

Gelet op de huidige evolutie van de elektriciteitstarieven in combinatie met de invoering van het capaciteitstarief dat nog geen invloed heeft op de bepaling van het sociaal tarief, zal het inkomstenverlies beperkt blijven.

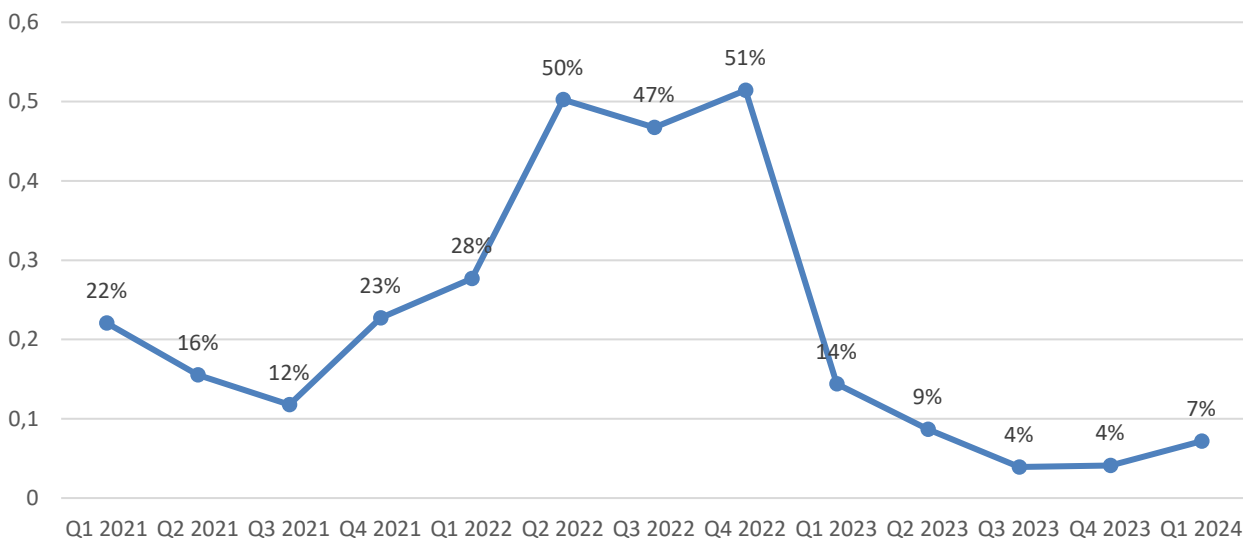
In de onderstaande grafiek wordt de evolutie van de PV-bijdrage weergegeven voor zowel beschermde als niet-beschermde afnemers, zoals het momenteel wordt toegepast. Omdat het tarief voor niet-beschermde afnemers varieert op basis van distributie- en netwerktarieven, waren er voor hen 10 tarieven, één per werkingsgebied van de distributienetbeheerder. Merk op dat de huidige

laagste tarieven nog steeds hoger liggen dan de laagste tarieven in maart 2021, en dat niet verwacht wordt dat die situatie snel zal veranderen. Dit betekent dat de simulaties van de sector inzake investeringsbereidheid nog steeds positief zijn.



Grafiek 1 : evolutie van de PV-tarieven maart 2021-maart 2024, met weergave in cent/kWh de uiterste spreiding tussen beschermd tarief en niet-beschermd tarief, maart 2021-maart 2024

In de tweede grafiek is dezelfde evolutie weergegeven, maar nu als het verschil tussen het beschermde tarief en het gemiddelde van de 10 verschillende niet-beschermd tarieven. Momenteel bedraagt het verschil tussen de 4 à 7 percent per kWh zelfverbruik.



Grafiek 2 : evolutie van het verschil tussen de PV-tarieven bescherm en het gemiddelde voor niet-beschermd tussen maart 2021-maart 2024

In paragraaf één, drie en vijf wordt telkens de verwijzing naar het tweede lid verwijderd.

## Artikel 2

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 7.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de eerste plaats wordt in het vierde lid van artikel 7.46 de toepassing van de overgangsmaatregel waarbij een forfaitaire vergoeding werd vastgesteld voor de verhuurders die technisch niet in staat zijn om het zelfverbruik van een huurder te bepalen, verlengd voor onbepaalde duur. .

In de tweede plaats wordt in het vijfde lid van artikel 7.46 de toepassing van de overgangsmaatregel waarbij het gekende aandeel zelfverbruik op jaarbasis forfaitair wordt herleid naar kwartaalwaarden, verlengd voor onbepaalde duur. Daarnaast worden de forfaitair vastgestelde percentages vervangen door percentages tot twee cijfers na de komma. Op deze manier is de som gelijk aan 100%, in tegenstelling tot de huidige situatie waarin dit 101% is.

In de derde plaats wordt het laatste lid van artikel 7.46 aangepast. Er wordt een foutieve verwijzing rechtgezet, in plaats van naar het derde en vierde lid, dient er naar het vierde en vijfde lid te worden verwezen.

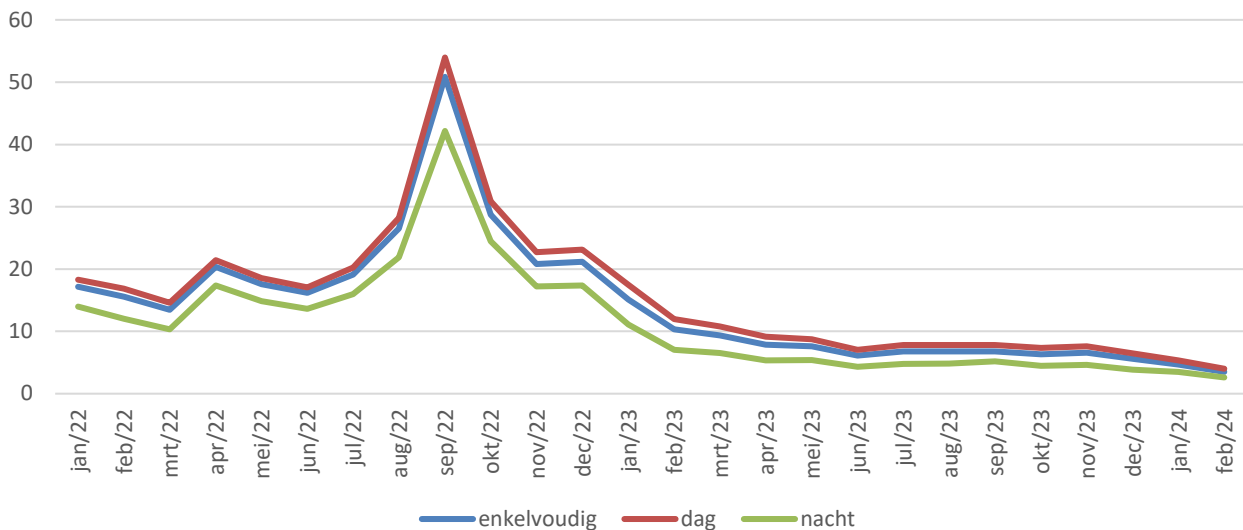
### Artikel 3

Vanaf 1 juli 2024 wordt een forfaitaire terugleververgoeding ingevoerd. Paragraaf 2 van artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt dat het aan de eigenaar van de installatie toekomt om zich als netgebruiker te registreren op het injectiepunt van de woning. In de praktijk blijkt het niet eenvoudig om bestaande afname- en injectiecontracten, afgesloten door bewoners, te splitsen naar een afnamecontract op naam van de bewoner en een injectiecontract op naam van de eigenaar/verhuurder. Soms ligt de bewoner dwars, soms laat het contract niet toe dat het voortijdig wordt opgezegd of gewijzigd. Dit is problematisch, gelet op het feit dat meer dan 50% van de contracten een looptijd van meer dan één jaar hebben, tot maximaal vijf jaar en deze stilzwijgend kunnen worden verlengd. Om deze praktische problemen op te lossen wordt een forfaitaire terugleververgoeding ingevoerd. Deze vergoeding houdt rekening met de gangbare terugleververgoeding die de bewoner kan krijgen op de markt, zodat er voor hem geen nadeel is, maar toch opbrengsten genereert voor de eigenaar/verhuurder.

Deze gemiddelde terugleververgoeding wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de productieopbrengst van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem en het aandeel zelfverbruik van energie. Indien de verhuurder de productieopbrengst monitort op kwartaalbasis, worden de exacte productiegegevens gebruikt, indien de verhuurder de productie op jaarbasis monitort, dan wordt de jaarproductie herleidt naar kwartaalcijfers op basis van de percentages, vermeld in artikel 7.46, vijfde lid, namelijk voor het eerste jaarkwartaal, 13,01% van de productieopbrengst op jaarbasis, voor het tweede jaarkwartaal, 40,74%, voor het derde jaarkwartaal, 36,63% en voor het vierde jaarkwartaal 9,62%. Het aandeel zelfverbruik is onafhankelijk of de productieopbrengst op kwartaalbasis op jaarlijks wordt gemeten, gelijk aan het forfait, vermeld in artikel 7.46, vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

We opteren voor het tarief van de enkelvoudige meter omdat die in lijn ligt met het dagtarief, namelijk het moment waarop de meeste productie plaatsvindt en op het net wordt gezet. Het tarief ligt iets lager dan het dagtarief met een tweevoudige meter maar ook een deel van de productie wordt tegen nachttarief op het net gezet. Dit maakt het tot een goed compromis.

In volgende grafiek is een overzicht opgenomen voor de periode januari 2022-maart 2024 van de gemiddelde terugleververgoedingen volgens de VREG.



Grafiek 3 : evolutie van de gemiddelde terugleververgoeding in cent/kWh volgens de VREG, januari 2022 - maart 2024

In het zesde lid van artikel 7.46, dat nu het achtste lid zal worden moet er ook naar het nieuwe zesde lid worden verwezen. Het spreekt voor zich dat wanneer de huurder minder dan een jaar de woning betrok op het moment van de afrekening, de verhuurder de forfaitaire terugleververgoeding hieraan dient aan te passen.

#### Artikel 4

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit. Er wordt geopteerd om de forfaitaire vergoeding, vermeld in artikel 3, in werking te laten treden op een vaste datum die ingaat als het derde kwartaal van 2024 start. Dat sluit aan bij de bepalingen die eveneens op kwartaalbasis werken.

De terugwerkende kracht voor artikel 1 heeft betrekking op een regeling die, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen toekent. De niet-beschermde afnemers zullen vanaf 1 januari 2024 eenzelfde vergoeding per kWh zelfverbruik van energie betalen als de beschermde afnemers, hetgeen een voordeliger tarief is voor hen dan voorheen.

De terugwerkende kracht voor artikel 2 is noodzakelijk voor de goede werking van de diensten en tast in beginsel geen verkregen rechten aan. Het gaat louter om technische aspecten.

#### Artikel 5

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

#### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

Dit voorstel heeft geen budgettaire weerslag voor de Vlaamse overheid.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 14 maart 2024.

De inspectie van Financiën had wel enkele opmerkingen onder punt 3.1. van het advies.

*a) Als de overgangperiode (inzake het vaststellen van het zelfverbruik) afliep op 31/12/2023, waarom treedt voorliggend besluit dan pas op 1/7/2024 in werking?*

De datum van 1 juli 2024 diende om de inwerkingtreding van de forfaitaire terugleververgoeding een vaste datum te geven. De verlenging van de overgangsmaatregel inzake zelfverbruik treedt inderdaad best aansluitend in werking op de vorige periode (dus vanaf 1 januari 2024). Het voorontwerp van besluit werd hieraan aangepast en de motivering voor de retroactieve werking van de artikelen in kwestie gemotiveerd in het nieuw ontworpen artikel 4.

*b) De Inspectie van Financiën vraagt of de terugleververgoeding zal aangepast worden eens de nieuwe overgangsperiode is afgelopen (want deze is in het voorstel gebaseerd op het veronderstelde zelfverbruik);*

De forfaitaire terugleververgoeding overbruggt de periode tussen de ingebruikname van een PV-installatie en de vestiging van de eigenaar/verhuurder op het toegangspunt injectie. Uit overleg met de sector blijkt dat normaliter dat vlot verloopt. Maar soms ook niet. Het is daarom aangewezen om een forfaitaire benadering voor onbepaalde duur open te laten. Zo is er ook een duidelijk afgelijnde berekeningsmethodiek voor zowel het aandeel zelfverbruik van energie als het aandeel injectie indien de standaardmethode niet kan toegepast worden.

*c) Normaliter zal er een weerslag zijn op de gewestelijke sociale correctie (GSC) (negatieve budgettaire impact) omdat de 'gewone' vergoeding (niet: terugleververgoeding) thans onder bepaalde voorwaarden als ontvangst wordt meegenomen. Op basis van de GSC-gegevens voor 2022 en het verschil tussen het (huidige) tarief voor beschermde en niet-beschermde afnemers (7%) is deze impact weliswaar zeer beperkt (quid opschaling?).*

In artikel 5.74, 7°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de vergoeding van PV-panelen die werden gefinancierd met een FS3-lening als een opbrengst in de GSC worden meegenomen. Een FS3-lening is maar mogelijk wanneer de plaatsing volgt vanuit een verplichting door de EPB-regelgeving. De opschaling waarvan sprake zal zich vooral voordoen los van de EPB-regelgeving, en zal verlopen binnen de samenwerking met Aster, het vehikel van en voor de sector om bestaand patrimonium te voorzien van zonnepanelen. Het aantal PV-installaties waarvoor in FS3-financiering is voorzien is momenteel een marginaal gegeven in de berekening van de GSC. Op basis van de laatste berekening van de GSC (referentiejaar 2022) bedroeg deze vergoeding slechts 0,037% (235.196 euro) op de totale inkomsten (641.053.609 euro) van de woonmaatschappijen die werden meegenomen in de berekening van de GSC. Er kan dus inderdaad vanuit worden gegaan dat de impact minimaal is en wordt opgevangen binnen het budget Wonen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 25 maart 2024.

## **B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

Dit voorstel heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

## **C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

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

## **4. VERDER TRAJECT**

Na een eerste principiële goedkeuring zal het voorontwerp van besluit worden voorgelegd aan de Raad van State.

## 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen betreft ;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

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