

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wat betreft de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980, artikel 20;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 72, eerste lid, 3^o, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, en artikel 97, §3, ingevoegd bij het decreet van 23 maart 2018;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het Financieringsbesluit van 21 december 2012;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 22 januari 2019;

Gelet op advies 2019/03 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 22 februari 2019;

Gelet op advies 65.698/3 van de Raad van State, gegeven op 12 april 2019, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. In hoofdstuk VII van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018, wordt het opschrift van afdeling II vervangen door wat volgt:

“Afdeling II. Huurlasten, kosten en vergoedingen ten laste van de huurder en de verhuurder”.

Art. 2. Artikel 35 van hetzelfde besluit, opgeheven door het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“Art. 35. §1. De vergoeding, vermeld in artikel 97, §3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, is voor woningen die uitgerust zijn met een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, gelijk aan 80% van het product van het normatief verbruik, uitgedrukt in kWh, en het enkelvoudig sociaal tarief per kWh.

Het normatief verbruik, vermeld in het eerste lid, is, op jaarbasis, vastgesteld op 1500 kWh, verhoogd met 300 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt in de volgende gevallen verminderd:

- 1° als blijkt dat de werkelijk voorziene productieopbrengst van de installatie, vermeld in paragraaf 3, lager ligt dan het normatief verbruik, vermeld in het tweede lid. De vergoeding wordt dan proportioneel verminderd;
- 2° als blijkt dat de werkelijk voorziene productiecapaciteit van de installatie hoger ligt dan de productiecapaciteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid. De vergoeding wordt dan verminderd met het aandeel in het prosumementarief dat de huurder betaalt voor het gedeelte in de productiecapaciteit dat het normatief verbruik overschrijdt.

In afwijking van het derde lid, 2°, wordt de vermindering niet toegepast als de werkelijk voorziene productiecapaciteit van de installatie hoger ligt dan de productiecapaciteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, als dat uitsluitend het gevolg is van de afronding, vermeld in paragraaf 2, tweede lid.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, of in voorkomend geval, de verminderde vergoeding, vermeld in het derde lid, is begrensd op jaarbasis door de som van de volgende jaarlijkse kosten:

- 1° de afschrijving van de investering over de verwachte levensduur, waarbij geen rekening wordt gehouden met de ontvangen subsidies;
- 2° de financieringskosten van de investering, waarbij geen rekening wordt gehouden met de ontvangen subsidies in de vorm van rentetussenkomsten;
- 3° de herstellingskosten;
- 4° de onderhouds-, verzekerings- en beheerskosten.

De minister kan de kosten, vermeld in het vijfde lid, verder specificeren en kan na mededeling aan de Vlaamse Regering het percentage, vermeld in het eerste lid, wijzigen of differentiëren.

In afwijking van het eerste lid, wordt er geen vergoeding aangerekend als de woning is uitgerust met een budgetmeter voor elektriciteit die geen digitale meter is.

§2. Voor de berekening van de vermindering, vermeld in paragraaf 1, derde lid, 2°, wordt rekening gehouden met de productiecapaciteit van het fotovoltaïsche zonne-

energiesysteem zoals afgestemd op het normatief verbruik, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. De verhuurder baseert zich daarvoor op de rationale bezetting van de woning, vermeld in het intern huurreglement. Als de verhuurder binnen de rationale bezetting van de woning meerdere gezinsgroottes heeft bepaald, houdt hij rekening met de grootste gezinsgrootte.

Als het aantal zonnepanelen dat nodig is om de productiecapaciteit af te stemmen op het normaal verbruik niet gelijk is aan een natuurlijk getal, rondt de verhuurder het aantal af naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

§3. Als opbrengstfactor om de productiecapaciteit, vermeld in paragraaf 2, af te stemmen op het normatief verbruik, en om de werkelijke voorziene productieopbrengst, vermeld in paragraaf 1, derde lid, 1^o, te ramen, wordt de waarde 900 kWh/kWp gehanteerd, gecorrigeerd met een reductiefactor in functie van de oriëntatie en de helling van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem volgens onderstaande tabel:

	Oriëntatie (°)									
	0	±22,5	±45	±67,5	±90	±112,5	±135	±157,5	±180	
	Z	ZZW ZZO	ZW ZO	WZW OZO	O W	ONO WNW	NO NW	NNO NNW	N	
Helling (°)	0	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
10	95%	95%	93%	91%	89%	87%	85%	83%	83%	
20	99%	98%	95%	92%	87%	83%	79%	76%	75%	
30	100%	99%	96%	91%	85%	78%	72%	68%	67%	
40	99%	98%	94%	88%	81%	73%	66%	60%	59%	
50	97%	95%	91%	84%	76%	68%	59%	53%	51%	
60	92%	91%	87%	80%	71%	62%	53%	46%	43%	
70	86%	85%	80%	73%	65%	56%	47%	41%	38%	
80	78%	77%	73%	67%	58%	50%	42%	36%	33%	
90	70%	68%	65%	59%	52%	44%	37%	32%	30%	

De helling van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem is de hoek, uitgedrukt in graden, tussen de verticale en de normale rechte op het vlak van de zonnepanelen. Voor horizontaal geplaatste zonnepanelen is de helling 0°, voor een verticaal vlak 90°.

De oriëntatie van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem is de hoek, uitgedrukt in graden, tussen het zuiden en de horizontale projectie van de normale rechte op het vlak van de zonnepanelen. In de richting van het westen is de oriëntatie positief, in de richting van het oosten negatief.

Voor tussenliggende oriëntaties en hellingen wordt de dichtbijgelegen waarde in de tabel zowel voor de oriëntatie als voor de helling aangenomen.

§4. De verhuurder plaatst een monitoringssysteem om de productieopbrengst van de installatie te kunnen opvolgen.

§5. De huurder betaalt de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of

afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie verwacht wordt.

Als het aantal personen dat in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft, wijzigt, wordt de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin dat met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht, aangepast.”.

Art. 3. Aan artikel 29 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° de vergoeding, vermeld in artikel 35, §1, eerste lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur, als de plaatsing van de fotovoltaïsche installatie werd gefinancierd met een marktconforme lening als vermeld in artikel 11, §2, eerste lid.”.

Art. 4. In artikel 30, §1, van hetzelfde besluit wordt het vierde lid opgeheven.

Art. 5. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

Art. 6. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS