Vlaams
Parlement

**1458** (2017-2018) – Nr. 1
ingediend op 26 januari 2018 (2017-2018)

# Voorstel van decreet

van Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman, Mercedes Van Volcem,
Andries Gryffroy, Dirk de Kort en Marc Hendrickx

houdende wijziging van artikel 97
van de Vlaamse Wooncode,
wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft

verzendcode: WON

TOELICHTING

1.1. Inleiding

Vlaanderen koestert de ambitieuze doelstelling om tegen 2020 10% hernieuwbare energie te bereiken. Dit voorstel van decreet heeft de doelstelling om sociale huurders ook toegang te verschaffen tot hernieuwbare energie. Hoewel sociale verhuurders kunnen rekenen op een brede ondersteuning door de Vlaamse overheid via hun basisfinanciering en ze specifieke premies krijgen om bijvoorbeeld warmtepompen te plaatsen, is het ook nodig om te voorzien in flankerende maatregelen. Dit voorstel van decreet zorgt ervoor dat investeringen in hernieuwbare energie een win-winsituatie creëren voor sociale huurders en verhuurders. De sociale huurders zullen immers een lagere energiefactuur krijgen, terwijl de sociale verhuurders hun patrimonium kunnen uitrusten met hernieuwbare energie zonder dat dit hun financiële gezondheid aantast. Daardoor kunnen sociale huurders en verhuurders mee een rol spelen in de energietransitie.

1.2. Evolutie in de benadering van woonkosten

Dit voorstel van decreet past in de evolutie naar een woonkostenbenadering. Huurders met hetzelfde inkomen en dezelfde gezinssituatie kunnen vandaag woonkosten hebben die significant van elkaar verschillen. De ene woont bijvoorbeeld in een energiezuinige woning, terwijl de andere in een verouderde woning woont waarvoor de verwarmingsfactuur hoog kan oplopen. Sinds 1 januari 2014 moet elke nieuwbouwwoning of daarmee gelijkgestelde woning bovendien een minimale hoeveelheid energie halen uit hernieuwbare bronnen. Dat is een van de beslissingen die zijn genomen om de doelstellingen van het energie- en klimaatbeleid waar te maken. Die beslissing geldt evenzeer voor sociale woningen. Dat betekent dat er steeds meer geïnvesteerd zal worden in zonneboilers, PV-installaties, warmtepompen enzovoort (PV: photovoltaic). Zonder dit voorstel van decreet zullen de verschillen tussen personen die wonen in een sociale huurwoning met hernieuwbare energie, en bewoners zonder hernieuwbare energie alleen maar toenemen.

1.3. Energiecorrectie is ontoereikend

Artikel 44 van het kaderbesluit Sociale Huur laat al toe om een energiecorrectie in te voeren als de energieprestatie van de woning substantieel beter is. Voor een woning die duidelijk sterker presteert dan de instructies die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) hanteert bij het ontwerp van sociale woningen, kan een prijsverhoging worden toegepast. Voor een woning die duidelijk zwakker presteert, kan een vermindering worden toegepast. Daarvoor kan een onderscheid gemaakt worden tussen nieuwbouw en renovatie. Dat wordt de energiecorrectie genoemd.

De toepassing van de energiecorrectie wordt door de minister van Wonen vastgelegd, na overleg met de minister van Energie en na mededeling aan de Vlaamse Regering. Het streefdoel is ervoor te zorgen dat de energiecorrectie nooit groter is dan de helft van het voor- of nadeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere of zwakkere energieprestatie van de woning. De energiecorrectie houdt dus geen rekening met de sterk verbeterde minimale eisen die de VMSW oplegt en is veeleer gericht op factoren die het verbruik beperken.

Omdat de decretale grondslag van de huurlasten niet in overeenstemming is met de aanwezigheid van hernieuwbare energiebronnen, is het momenteel niet mogelijk om de verbruikte energie uit de hernieuwbare bron (deels) aan te rekenen aan de huurder. Artikel 97 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die

aan de huurder kunnen worden aangerekend, moeten overeenstemmen met de reële uitgaven. Het energievoordeel dat de sociale huurder krijgt, is in se geen reële uitgave van de sociale verhuurder. De enige uitgaven die de sociale verhuurder wel kan aanrekenen, zijn de onderhoudskosten en de kosten voor het nazicht van de goede werking van de installatie. Een aanpassing aan het regelgevende kader dringt zich dan ook op.

1.4. Groot potentieel

Vlaanderen telde eind 2016 ongeveer 68.000 sociale eengezinswoningen en 4560 duplexwoningen. Bij die types van woningen is het opwekken van hernieuwbare energie via bijvoorbeeld zonnepanelen het eenvoudigst. Ook bij de bijna 79.000 appartementen is hernieuwbare energie zeker mogelijk, bijvoorbeeld om in de energie voor de gemeenschappelijke delen te voorzien. Het gaat dus om duizenden sociale woningen die in aanmerking kunnen komen voor een PV-installatie. Het toepassen van hernieuwbare energie is ideaal voor recent gerenoveerde woningen. Het is bijgevolg niet de bedoeling om zonnepanelen te plaatsen op woningen die nog niet goed geïsoleerd zijn. Voor woningen met daken zonder isolatie, is het prioritair om eerst te investeren in isolatie. Ook voor woningen waarvan bekend is dat het dak binnen een periode van drie jaar gerenoveerd zal moeten worden, is het beter om nog even te wachten zodat installaties correct gedimensioneerd worden en er een garantie is dat ze er nog lang kunnen liggen.

1.5. Hernieuwbare energie moet ook sociale huurders ten goede komen

Voor sociale huurders is het belangrijk dat een investering in hernieuwbare energie hun energiefactuur verlaagt. Om investeringen in hernieuwbare energie aantrekkelijk te maken voor sociale verhuurders is het dan weer belangrijk dat sociale verhuurders de kostprijs kunnen recupereren. We moeten dus zorgen voor een split incentive.

Voor een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) is het belangrijk dat de investering kostendekkend is en geen negatieve impact heeft op de financiering van haar reguliere werking. Voor een sociale huurder is het belangrijk dat een investering in hernieuwbare energie zijn totale woonkosten ten goede komt. Er mag daarom pas geïnvesteerd worden in hernieuwbare energie als de jaarlijkse kosten die een SHM mag doorrekenen voor de investering, minder bedragen dan de prijs van de uitgespaarde energie. Zo zal de som van de jaarlijkse financieringskosten voor de investering in hernieuwbare energie met de resterende energiekosten nooit hoger zijn dan de bestaande energiekosten van een sociale huurder. De onderstaande berekeningen tonen alvast aan dat een investering in hernieuwbare energie vooral een besparing zal kunnen betekenen voor sociale huurders.

1.6. Voorbeeld met zonnepanelen

Dit voorstel van decreet biedt de kans aan sociale verhuurders om hun kosten via de woonlasten te recupereren, maar biedt dus ook een voordeel aan de huurders. De manier waarop de kosten exact doorgerekend zullen worden, kan verschillende vormen aannemen en is onder andere afhankelijk van de periode van financiering. Daarom worden hieronder enkele voorbeelden uitgewerkt om aan kostprijs de aankoop van zonnepanelen door te rekenen. Er worden twee scenario's voorgesteld: één voor huurders met een sociaal tarief en één voor sociale huurders tegen gewoon tarief.

*1.6.1. PV voor sociale huurders (gewoon tarief)*

Een sociale huurder zonder sociaal tarief betaalt vandaag ongeveer 278,75 euro/1000 kWh per jaar bij een verbruik van 3000 kWh. Die prijs is gebaseerd op het goedkoopste tarief van de V-test (juni 2017).

Als een sociale verhuurder zonnepanelen plaatst, dan zal dat maximaal 1400 euro/kWp kosten. De panelen produceren ongeveer 897 kWh per jaar. De besparing per kilowattpiek (KWP) geïnstalleerd vermogen is dan 897 kWh x 0,279 euro/kWh = 250 euro. Van dat bedrag moet nog het prosumententarief worden afgetrokken: 250-98 = 152 euro. Het voordeel dat iedereen bijgevolg per jaar kan halen uit zonnepanelen, bedraagt dus 152 euro/KWP geïnstalleerd vermogen. Zonder rekening te houden met eventuele financieringskosten, verdienen de zonnepanelen zichzelf dus in 9,21 jaar terug.

Die terugverdientijd kan nog sterk afnemen. Voor sociale verhuurders die bijvoorbeeld meer zonnepanelen aankopen, is het mogelijk om prijzen onder de 1200 euro/KWP te verkrijgen. Daardoor daalt de terugverdientijd tot minder dan 8 jaar (7,89).

*1.6.2. PV voor gezinnen met een sociaal tarief*

Voor gezinnen met het sociaal tarief kost de energie 190 euro/1000 kWh[1]. Gezinnen die recht hebben op het sociaal tarief, hoeven bovendien geen prosumententarief te betalen. De kosten en de opbrengst van een PV-paneel blijven gelijk: 1400 euro/kWp geïnstalleerd vermogen, met een opbrengst van ongeveer 897 kWh per jaar.

De jaarlijkse besparing per kilowattpiek geïnstalleerd vermogen is bijgevolg 897 kWh x 0,190 euro/kWh = 170,43 euro. Aangezien iemand met het sociaal tarief in Vlaanderen geen prosumententarief hoeft te betalen, is dat dan ook het integrale voordeel dat die persoon zou kunnen krijgen. Dat voordeel ligt bijgevolg 30 euro per KWP hoger dan voor iemand zonder sociaal tarief.

1.7. Toelichting bij artikel 2

Artikel 2 maakt het mogelijk om een vergoeding te vragen voor de geproduceerde hernieuwbare energie die geleverd wordt aan de sociale huurders. Dit voorstel van decreet moet het plaatsen van hernieuwbare energie op sociale woningen faciliteren. Aangezien de investering een win-winsituatie moet zijn voor beide partijen, mag de vergoeding niet hoger zijn dan de kostprijs van die installaties voor hernieuwbare energie, maar ook niet hoger dan de energiekosten die worden uitgespaard. Het is het laagste cijfer van beide kosten dat daarbij als referentie voor de vergoeding wordt gebruikt.

Hernieuwbare energiebronnen zijn de energiebronnen die gedefinieerd worden in punt 65° van artikel 1.1.3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009: "65° hernieuwbare energiebronnen: hernieuwbare niet-fossiele en niet-nucleaire energiebronnen, met name wind, zon, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit de oceanen, waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolwaterzuiveringsinstallaties en biogas;".

De kosten die in aanmerking komen, zijn onder andere de kosten van de installatie én de financierings- en onderhoudskosten. De installatiekosten zijn de investeringskosten die lineair over de verwachte levenstermijn van een installatie jaarlijks worden afgeschreven. Bij zonnepanelen kan daarvoor bijvoorbeeld de garantieperiode die de installateur aanbiedt, als referentie genomen worden. Bij de financieringskosten zit de mogelijke rente voor het lenen van middelen om de

[1] Die berekening geldt bij een (rest)verbruik van 1000 kWh.

installatie te bekostigen. Onderhouds- en herstellingskosten omvatten de jaarlijkse onderhouds- en herstellingskosten, maar ook bijvoorbeeld de vervanging van een omvormer.

Dit voorstel van decreet laat de verdere uitwerking van de bepalingen en voorwaarden van de vergoeding over aan de Vlaamse Regering. Minister Homans heeft onlangs aan het Vlaams EnergieBedrijf (VEB) opgedragen om te onderzoeken wat het exacte potentieel voor zonnepanelen op sociale woningen is en hoe de afspraken tussen de sociale verhuurders en huurders het best kunnen worden geregeld. De uiteindelijke vergoeding mag daarbij, zoals in het voorstel van decreet is opgenomen, niet meer bedragen dan de som van de installatiekosten, de financieringskosten, en de herstellings, beheers- en onderhoudskosten van de installatie, maar ook niet meer dan de laagste marktprijs van de uitgespaarde energie. De uitgespaarde energie is gelijk aan de energie die door de installatie voor hernieuwbare energie wordt geproduceerd. De uitgespaarde energie zal wel forfaitair kunnen worden berekend op basis van een installatie die afgestemd is op een normaal verbruik.

De verhuurder hoeft niet noodzakelijk eigenaar van de installatie te zijn, maar wordt wel geacht de middelen te innen en door te storten naar de eigenaar van de installatie.

De manier waarop de maximale energieprijs voor elke energiesoort wordt berekend, komt toe aan de Vlaamse Regering. Voor zonnepanelen kunnen bijvoorbeeld de elektriciteitsprijzen, inclusief de distributienettarieven en andere variabele energiekosten, zoals de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG) die registreert, gebruikt worden. Bij sociale huurders die recht hebben op het sociaal tarief, wordt uiteraard het geldende sociaal tarief als referentiepunt gebruikt. Om geen administratieve overlast te veroorzaken zou het goed zijn om te werken met jaargemiddelden die telkens op 1 januari van het jaar in kwestie worden vastgesteld. Bij de referentieprijzen voor de productie van groene warmte, daarentegen, kunnen de geldende gasprijzen, inclusief de variabele kosten zoals de VREG die vaststelt, als referentie genomen worden.

Tot slot biedt het voorstel van decreet de mogelijkheid om uitzonderingen en verminderingen toe te staan. Zo kan er beslist worden om niet in te breken in lopende contracten en om bepaalde doelgroepen een lager tarief of zelfs een volledige vrijstelling te geven.

Björn ANSEEUW
Valerie TAELDEMAN
Mercedes VAN VOLCEM
Andries GRYFFROY
Dirk DE KORT
Marc HENDRICKX

VOORSTEL VAN DECREET

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** In artikel 97 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 15 december 2006 en 31 mei 2013, worden tussen het derde en het vierde lid vijf leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"De verhuurder kan een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen als vermeld in artikel 1.1.3, 65°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, recupereren via een periodieke vergoeding. Die vergoeding kan pas worden aangerekend nadat de installatie in gebruik is genomen.

De vergoeding, vermeld in het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan het werkelijke voordeel dat de huurder in diezelfde periode heeft genoten en kan forfaitair berekend worden op basis van een installatie die afgestemd is op een normaal verbruik. De verhuurder moet dat voordeel kunnen aantonen als de huurder daarom vraagt.

De periodieke vergoeding die de verhuurder aan de huurder aanrekent, is maximaal de som van de jaarlijkse lineaire afschrijving van de investering over de verwachte levensduur van de installatie, en de jaarlijkse financierings-, beheers-, onderhouds- en herstellingskosten.

Als de verhuurder een vergoeding ontvangt die hoger is dan het maximale bedrag volgens de berekeningen, vermeld in het vijfde en zesde lid, is hij verplicht het te veel geïnde bedrag aan de huurder terug te betalen.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de vergoeding, vermeld in het vierde tot en met zesde lid, alsook de gevallen waarbij de vergoeding verminderd of niet aangerekend wordt.".

Björn ANSEEUW
Valerie TAELDEMAN
Mercedes VAN VOLCEM
Andries GRYFFROY
Dirk DE KORT
Marc HENDRICKX