



Vlaams
Parlement

ingediend op **1458** (2017-2018) – Nr. 4
23 februari 2018 (2017-2018)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Jelle Engelbosch en An Christiaens

over het 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

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1458 (2017-2018) – Nr. 1: Voorstel van decreet
– Nr. 2 en 3: Amendementen

INHOUD

1. Toelichting door de indiener	4
2. Algemene bespreking.....	4
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming	5
4. Eindstemming.....	6
Tekst aangenomen door de commissie.....	7

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 22 februari 2018 het 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. De commissie nam het voorstel na amendering unaniem aan.

1. Toelichting door de indiener

Björn Anseeuw licht toe dat de indieners met dit voorstel aan de sociale huisvestingmaatschappijen (SHM's) de mogelijkheid willen bieden om zonnepanelen te plaatsen op hun sociaal woonpatrimonium en dat ook te financieren. Belangrijk is dat daarbij tegelijk ook de woonkost voor de sociale huurder daalt. Vandaag laat de regelgeving alleen maar toe kosten aan te rekenen die overeenstemmen met reële uitgaven, en een energiebesparing is natuurlijk geen reële uitgave. Daarom beoogt dit voorstel de aanwending van de energiebesparing voor het financieren van de zonnepanelen. Dat creëert een win-winsituatie voor zowel de SHM, die haar patrimonium energetisch kan renoveren, als voor de sociale huurder, die zijn totale woonkost ziet dalen. Een derde winnaar is uiteraard de samenleving in haar geheel omdat het sociaal woonpatrimonium zo mee kan worden ingeschakeld om de productie van hernieuwbare energie uit te breiden.

Een deel van de energiebesparing komt toe aan de huurder door de lagere woonkost. De SHM krijgt de mogelijkheid een periodieke vergoeding aan te rekenen aan de huurder voor de zonnepanelen, die evenwel gespreid is over de vermoedelijke levensduur van de zonnepanelen, die een flink stuk langer is dan de terugverdientijd ervan. Dat maakt het mogelijk om een flink stuk van de energiebesparing te laten toekomen aan de huurder zelf. Dit voorstel is geheel in lijn met de resolutie betreffende de implementatie van een constante woonkostenbenadering voor sociale huurwoningen, die kamerbreed werd aangenomen door het Vlaams Parlement op 8 maart 2017 (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nrs. 981/1 tot en met 3, en *Hand.* VI.Parl. 2016-17, 8 maart 2017).

Björn Anseeuw deelt alvast ook mee dat bij aanvang van de vergadering een amendement nr. 2 werd ingediend, voorgesteld door Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman, Mercedes Van Volcem en Dirk de Kort (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1458/3). Dit amendement vervangt het reeds gepubliceerde amendement nr. 1, voorgesteld door Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman, Mercedes Van Volcem, Andries Gryffroy, Dirk de Kort en Marc Hendrickx (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1458/2), dat wordt ingetrokken. Amendement nr. 2 strekt er vooral toe de leesbaarheid van de regelgeving te verbeteren. Het voorgestelde gewijzigde artikel 97 van de Vlaamse Wooncode wordt hierbij ingedeeld in paragrafen en er zijn ook enkele technische aanpassingen ingevolge juridisch advies. De inhoud blijft echter zoals daarnet werd toegelicht: het scheppen van een win-win voor de huurder, de verhuurder en de samenleving in het algemeen.

2. Algemene bespreking

Valerie Taeldeman verklaart dat haar fractie zich aansluit bij de toelichting door Björn Anseeuw en zij benadrukt de win-winsituatie die zal ontstaan door aanneming van dit voorstel. Ten eerste zijn er zo'n 150.000 sociale woningen in Vlaanderen waarmee dus echt een inspanning kan worden geleverd op het vlak van het klimaat. Ten tweede is het ook een goede zaak voor de SHM's, want dit voorstel legt de basis voor de recuperatie van de installatiekosten, die nu niet decretaal verankerd is. De SHM's blijven steeds eigenaar van hun patrimonium en het is positief dat zij een aanzienlijk deel daarvan kunnen voorzien van zonnepanelen. Ten derde, en niet in het minst, is er het voordeel dat zal bestaan voor de sociale huurder die een sociale woning betreft die is voorzien van een hernieuwbare energiebron, met

name de verlaagde energiefactuur. Omwille van die drie elementen ondersteunt haar fractie dit voorstel.

An Moerenhout stelt dat haar fractie zeker het principe achter het voorstel steunt, namelijk het doorrekenen van het voordeel van hernieuwbare energie. Het is een goede zaak dat SHM's meer zullen kunnen investeren in hernieuwbare energie. In het kader van de woonkostenbenadering is het goed dat de investeringen maar tot de maximumhoogte van het voordeel voor de huurder worden doorgerekend. Het voorstel bepaalt dat de Vlaamse Regering de berekeningswijze van de periodieke vergoeding vaststelt, alsook de gevallen waarin de periodieke vergoeding vermindert of niet aangerekend wordt. Voor haar fractie is het belangrijk dat de huurprijzen, zeker voor de zwakste huurders, niet zouden stijgen en zij hoopt dat het voorstel dit zal kunnen garanderen. Omwille van die bekommernis en ook omdat het voorstel vrij technisch is, stelt zij de vraag of er met de sector een hoorzitting over dit voorstel kan worden georganiseerd, niettegenstaande de principiële steun van haar fractie.

Mercedes Van Volcem herinnert eraan dat de minister van Energie, haar partijgenoot, overal zonnepanelen promoot. Bijgevolg verleent haar fractie haar volledige medewerking aan dit initiatief, dat het voor de sociale huisvestingssector mogelijk maakt zonnepanelen te leggen, wat tot nu toe moeilijk is omdat hij de kosten moet betalen maar niets kan recupereren van die investering. Door dat nu wel op grote schaal te gaan doen, zijn er quick wins in het vooruitzicht en zal de prijs wellicht nog lager zijn dan voor individuele plaatsingen. Het wordt een win-win op drie vlakken: meer hernieuwbare energie, meer investeringen in de sector en de prijs die niet stijgt voor de huurder. *An Moerenhout* moet zich daarover dus geen zorgen maken. Het is wel zo dat de daling van de energieprijz eventueel kan gecompenseerd worden met de huurprijs, maar dat gebeurt zodanig dat het niet nadelig is voor de huurder.

Björn Anseeuw bedankt iedereen voor de positieve teneur van de bespreking. Hij deelt de bezorgdheid van *An Moerenhout*, die daarom ook expliciet werd opgenomen in het voorstel. Hij verwijst naar paragraaf 3 van de voorgestelde tekst van artikel 97, waarin heel duidelijk staat dat de periodieke vergoeding nooit meer mag bedragen dan het werkelijke voordeel dat de huurder in die periode heeft genoten. De woonkost zal met andere woorden nooit stijgen. Het derde lid van paragraaf 3 bepaalt dat de periodieke vergoeding nooit meer is dan de som van onder meer de jaarlijkse lineaire afschrijving (in verhouding tot de aangerekende periode) over de verwachte levensduur van de installatie, die gemakkelijk 20 tot 25 jaar kan bedragen. Tegelijk is de verwachte terugverdientijd minder dan tien jaar. Dan spreekt het vanzelf dat er een substantieel voordeel zal zijn in de totale woonkost en dat er geen sprake zal zijn van een stijging van de huur, maar integendeel een betekenisvolle daling van de woonkost voor de sociale huurder. Paragraaf 3 komt dus uitdrukkelijk tegemoet aan de bezorgdheid van *An Moerenhout*. Hij herhaalt dat dit voorstel volledig strookt met de vastewoonkostenbenadering, wat ook altijd de bedoeling was.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Artikel 1, het reeds toegelichte amendement nr. 2 op artikel 2, en het geamendeerde artikel 2 worden zonder opmerkingen eenparig aangenomen met 10 stemmen.

4. Eindstemming

Het geamendeerde voorstel van decreet houdende wijziging van artikel 97 van de Vlaamse Wooncode, wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft, wordt eenparig aangenomen met 10 stemmen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH
An CHRISTIAENS,
verslaggevers

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. 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, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 97. §1. De huurder stelt bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden dienaangaande.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt, met inachtneming van de navolgende bepalingen, welke kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder en de huurder kunnen worden gelegd en welke regels gelden voor de inning en de controle erop.

Alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huurovereenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn niet begrepen in de huurprijs.

Alle lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed komen ten laste van de verhuurder.

§3. 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 periodieke vergoeding, vermeld in het eerste lid, mag 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 periodieke vergoeding 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 naar verhouding van de periode die wordt aangerekend.

Als de verhuurder een vergoeding ontvangt die hoger is dan het maximale bedrag, vermeld in het tweede en derde lid, betaalt hij het te veel geïnde bedrag terug aan de huurder.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de periodieke vergoeding, alsook de gevallen waarbij de periodieke vergoeding verminderd of niet aangerekend wordt.

§4. De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een omstandige plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, vermeld in het eerste lid, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.”.