

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2018/30724]

23 MAART 2018. — Decreet houdende wijziging van artikel 97 van de Vlaamse Wooncode, wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft (1)

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt:

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

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.”

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 23 maart 2018.

De Minister-President van de Vlaamse Regering,

G. BOURGEOIS

De Vlaamse Minister van Begroting, Financiën en Energie,

B. TOMMELEIN

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

L. HOMANS

Nota

(1) *Zitting 2017-2018*

Stukken: – Voorstel van decreet : 1458 – Nr. 1.

Amendementen : 1458 – Nrs. 2 en 3.

Verslag : 1458 – Nr. 4.

Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 1458 – Nr. 5.

Handelingen - Bespreking en aanneming: Vergadering van 14 maart 2018.

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2018/30724]

23 MARS 2018. — DÉCRET modifiant l'article 97 du Code flamand du Logement, pour ce qui concerne la promotion de l'énergie renouvelable (1)

Le PARLEMENT FLAMAND a adopté et Nous, GOUVERNEMENT, sanctionnons ce qui suit :

Décret modifiant l'article 97 du Code flamand du Logement, pour ce qui concerne la promotion de l'énergie renouvelable

Article 1^{er}. Le présent décret règle une matière régionale.

Art. 2. L'article 97 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, modifié par les décrets des 24 mars 2013, 15 décembre 2006 et 31 mai 2013, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 97. § 1^{er}. Lors de l'attribution de l'habitation sociale de location, le locataire donne une garantie de respect de ses engagements. Le rendement de la garantie est destiné au locataire. Le Gouvernement flamand détermine les conditions à cet égard.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine, dans le respect des dispositions ci-après, les frais et indemnités qui peuvent être imputés au bailleur et au locataire ainsi que les règles de perception et de contrôle.

Tous les frais et indemnités relatifs à des services ou livraisons au locataire qui sont décrits dans le bail sont à charge du locataire à concurrence des dépenses réelles auxquelles ils correspondent. Ils ne sont pas inclus dans le loyer.

Toutes les charges relatives à la propriété et à l'exercice de droits réels sur le bien immobilier sont à charge du bailleur.

§ 3. Le bailleur peut récupérer une part équitable du profit financier que le locataire obtient de l'utilisation de sources d'énergie renouvelables, telles que visées à l'article 1.1.3, 65°, du Décret sur l'Énergie du 8 mai 2009, par le biais d'une allocation périodique. Cette allocation ne peut être facturée qu'après la mise en service de l'installation.

L'allocation périodique visée à l'alinéa 1^{er} ne peut jamais dépasser l'avantage réel dont a bénéficié le locataire au cours de la période en question et peut être calculée de manière forfaitaire sur la base d'une installation adaptée à une consommation normale.

L'allocation périodique n'excède pas le total de l'amortissement linéaire annuel de l'investissement sur la durée de vie prévue de l'installation, et des coûts annuels de financement, de gestion, d'entretien et de réparation au prorata de la période facturée.

Si le bailleur reçoit une allocation supérieure au montant maximal visé aux alinéas 2 et 3, il rembourse l'excédent au locataire.

Le Gouvernement flamand détermine la méthode de calcul de l'allocation périodique, ainsi que les cas dans lesquels l'allocation périodique sera réduite ou pas facturée.

§ 4. Le locataire ou un expert indépendant désigné par lui établit un état des lieux circonstancié tant au début qu'à la fin du contrat de location. L'état des lieux initial est joint au contrat de location. L'état des lieux devient contradictoire par la signature du bailleur et du locataire. Faute d'accord entre les parties, le juge de paix peut désigner un expert qui établit un état des lieux. Le jugement est exécutoire, nonobstant opposition, et non susceptible de recours.

Le locataire paie au maximum la moitié des frais de l'état des lieux, visé à l'alinéa 1^{er}. Le Gouvernement flamand fixe en outre un plafond pour ce montant. ».

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 23 mars 2018.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
G. BOURGEOIS

Le Ministre flamand du Budget, des Finances et de l'Énergie,
B. TOMMELEIN

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique, du Logement, de l'Égalité des Chances
et de la Lutte contre la Pauvreté,
L. HOMANS

Note

(1) *Session 2017-2018*

Documents : - Proposition de décret : 1458 - N° 1.

Amendements : 1458 - N°s 2 et 3.

Rapport : 1458 – N° 4.

Texte adopté en séance plénière : 1458 – N° 5.

Annales - Discussion et adoption : Séance du 14 mars 2018.