



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55  
1060 Bruxelles Brussel

## ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE DE TOEKENNING VAN PREMIES VOOR DE VERBETERING VAN HET WOONMILIEU

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 januari 2022 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 24 december 2021 van het bestuur Urban.brussels over de tekst: "*Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu*".

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het ontwerpbesluit van de regering;
- De nota aan de regering.

### **De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:**

De Adviesraad voor Huisvesting verwelkomt het streven naar vereenvoudiging van de procedures en harmonisering van de toekenningsvoorwaarden van renovatiepremies en energiepremies.

De raad neemt er akte van dat Urban en Leefmilieu Brussel alle aanvragen samen zullen behandelen, waarbij ze elk de aanvraagposten voor hun rekening nemen die aansluiten bij de eigen bevoegdheden. Het verbaast de raad evenwel dat elk van beide instanties een afzonderlijke regelgevende tekst opstelt. Zo betreft de voorgelegde tekst de door Urban beheerde premies, zonder preciseringen wat betreft de energiepremies die beschikbaar blijven voor alle verharende eigenaars, aangezien die door Leefmilieu Brussel behandeld worden.

De raad beveelt aan om het toekenningssysteem van de premies duidelijker te maken, in de eerste plaats op wetgevend vlak. Zo niet bestaat er volgens de raad risico op verwarring, die onvermijdelijk tot problemen zal leiden in de praktijk.

Vervolgens moet het platform voor de premieaanvraag duidelijk aangeven welke premies beschikbaar zijn, rekening houdend met het profiel van de aanvrager.

De raad verbaast zich erover dat het nieuwe premiesysteem overheidssteun zou kunnen toekennen voor werken die zonder vergunning uitgevoerd worden, terwijl ze vergunningsplichtig zijn. Het blijft van belang om:

- Burgers die niet op de hoogte zijn van de stedenbouwkundige regels wegwijs te maken;
- Geen overheidssteun toe te kennen voor werken die achteraf moeten worden overgedaan om de wettelijke verplichtingen op stedenbouwkundig vlak na te komen.

- Geen burgers op een dwaalspoor te brengen die de premieaanvraag mogelijk beschouwen als toelating voor werken.

Daarom formuleert de raad als aanbeveling om het door de gemeente geïmprimeerde en afgestempelde formulier te behouden waarop de werken staan aangegeven die vergunningsplichtig zijn.

De raad wijst op het risico van discriminatie ten aanzien van mede-eigenaars bij grote wooncomplexen. Dit is het gevolg van zowel de voorwaarde van een maximale insprong van 12 meter t.o.v. de rooilijn met de weg als van de budgettaire beperking tot € 200.000 per gebouw. Het is echter juist de renovatie van grote mede-eigendommen die een grote uitdaging vormt vanuit milieuoogpunt.

De raad vestigt de aandacht op de overgangperiode die complex dreigt te worden op meerdere vlakken:

- Wachtijd voor de aanvragers: wie werken voltooit in januari 2022 kan pas op 1 maart 2022 een aanvraag indienen en moet vervolgens drie maanden wachten op antwoord en nog eens drie weken eer de premie betaald wordt.
- Het besluit treedt te snel in werking. De betrokken spelers krijgen niet de tijd kennis te nemen van de nieuwe normen, vermits er voorzien wordt in de opheffing van het oude systeem met ingang van 1 januari.
- Deze snelle inwerkingtreding noopt tot overhaaste beslissingen in bepaalde dossiers, zonder vertrouwd te zijn met de nieuwe bepalingen.

Om dat te vermijden beveelt de raad aan te zorgen voor nauwkeurige, transparante en duidelijke overgangsmaatregelen.

Verder betreurt de raad dat de ARH niet geraadpleegd werd over het ministerieel besluit dat de premiebedragen vaststelt.

Ten slotte vraagt de raad dat de toekomstige tekst over de premies die openstaan voor verhuurende eigenaars van geconventioneerde woningen hem ter advies voorgelegd wordt.

### **Opmerkingen per artikel**

#### **Art. 3 - 1°**

De Raad merkt op dat de volgorde van de opsommingsletters niet klopt omdat ze telkens verspringt van de ene taalversie naar de andere.

#### **Art. 15**

Dit artikel luidt als volgt:

*"Teneinde toe te zien op de toepassing van de Verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun, brengt de aanvrager de bevoegde overheid op de hoogte van alle staatssteun die hij heeft ontvangen gedurende de drie jaren die voorafgaan aan de datum van de aanvraag, gedaan met toepassing van het huidige besluit. Het bedrag van de premie wordt door de bevoegde administratie aangepast indien blijkt dat de aanvrager de grens die door eerder genoemde regelgeving wordt bepaald, bereikt of heeft bereikt."*

De raad heeft geen precieze informatie kunnen verkrijgen over dit artikel. Niettemin is het zo dat volgens de informatie van een van de leden de "de minimis"-staatssteun (beperkt tot € 200.000 over de voorbije drie jaar) als te laag beschouwd wordt voor concurrentievervalsing en dus toegelaten is. Boven de grens van € 200.000 over de voorbije drie jaar zou de voorafgaande instemming van de Europese Commissie vereist zijn.

De raad stelt zich vragen bij de mogelijkheid dat voor een verhuurder met het statuut van rechtspersoon de toegang tot de premies beperkt zou worden op grond van de Europese regelgeving inzake "de minimis"-staatssteun.

De raad preciseert dat dit ook instellingen zoals de SVK's of de OVM's betreft, aangezien die rechtspersoonlijkheid hebben.

De raad vraagt dat de regering zich dringend over die kwestie zou buigen.

#### **Art. 16**

De verwerkingstermijn wordt opgegeven in dagen zonder precisering. De raad vraagt bevestiging dat het wel degelijk om kalenderdagen gaat. Met het oog op meer duidelijkheid kan deze precisering in de tekst opgenomen worden.

#### **Art. 20 §1, 2°**

- Dit artikel bepaalt dat de begunstigde van een premie van meer dan 30.000 euro het goed niet mag verkopen, ruilen of schenken, noch zakelijke of persoonlijke rechten op het goed verlenen, noch het goed inbrengen in een vennootschap gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving van de premiebeslissing.

In de huidige tekst zou een eigenaar-bewoner die een premie verkrijgt en die in het kader van een erfopvolgingsplan de naakte eigendomsrechten op het goed wil afstaan met behoud van het vruchtgebruik om in het goed te blijven wonen, dit niet mogen gedurende vijf jaar. Als dit niet de bedoeling is van dit besluit, zou in een uitzondering voorzien moeten worden.

Het zou ook nuttig zijn duidelijk aan te geven dat de begunstigde niet belet wordt een goed waarvoor een premie werd verkregen in te brengen in een vereniging van aanwinsten of een gemeenschappelijk vermogen dat afhangt van zijn huwelijksstelsel binnen vijf jaar te rekenen vanaf de kennisgeving van de premiebeslissing.

- Ten slotte is het woord "société" in de Nederlandse vertaling van dit artikel vertaald door "maatschappij" in de plaats van "vennootschap".

De raad meldt volgende opmerking van het Woningfonds. Het fonds merkt op dat het niet de verzekering heeft gekregen dat het nog in aanmerking zal komen voor de premies. Ter herinnering: het fonds is verplicht zijn patrimonium te vernieuwen om te komen tot een gemiddelde EPB van niveau C+ tegen 2040. Momenteel komt het fonds in aanmerking voor energiepremies.

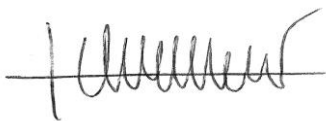
De raad bezorgt ook de nota's van zijn leden:

- De nota van de FEDSVK.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat de regering, als minstens de helft van de leden dezelfde mening is toegedaan, met toepassing van artikel 99, § 2, "**de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**".

Voor de raad, op 24 januari 2022,



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Ondervoorzitter