



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

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE ORDONNANTIE VAN 2 MEI 2013 HOUDENDE HET BRUSSELS WETBOEK VAN LUCHT, KLIMAAT EN ENERGIEBEHEERSING, MET HET OOG OP DE UITVOERING VAN DE STRATEGIE VOOR VERNIEUWING VAN HET BOUWBESTAND

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20 januari 2023 samengekomen na het verzoek om advies van 19 december 2022 van de minister bevoegd voor Klimaattransitie, Milieu, Energie, Openbare Netheid, Participatieve Democratie, Gezondheid en Sociale Actie, over de volgende tekst: *“voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, met het oog op de uitvoering van de strategie voor vernieuwing van het bouwbestand”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, met het oog op de uitvoering van de strategie voor vernieuwing van het bouwbestand
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft
- De beslissing van de regering die daarop betrekking heeft
- De gelijkakantentest die daarop betrekking heeft

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De Raad heeft een advies verstrekt over het LKEP, dat een reeks opmerkingen van zijn leden bevat. Deze opmerkingen zijn ook van toepassing op het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, met het oog op de uitvoering van de strategie voor vernieuwing van het bouwbestand. Deze worden hieronder herhaald:

« [...] »

De Raad betreurt dat de termijn voor het indienen van het advies zo kort was, met name in het licht van de eindejaarsverlofperiode. Te meer omdat andere belangrijke teksten, waaronder de herzieningen van de GSV en van het BWLKE, hem ter advies werden voorgelegd binnen datzelfde tijdsbestek. Deze opmerking geldt ook voor de termijn die de burgers kregen in het kader van het

openbaar onderzoek. De termijn en de periode komen niet ten goede aan een grondige bestudering van de doelstellingen en maatregelen die het LKEP voorstelt.

In dat verband brengt de Raad een gericht advies uit over de doelstellingen en maatregelen betreffende de gebouwen en meer in het bijzonder de woningen.

De Raad vindt dat de doelstellingen van het LKEP ambitieus zijn maar heeft vragen bij de technische en financiële haalbaarheid van hun uitvoering.

De Raad uit zijn grote bezorgdheid over de kosten van de maatregelen betreffende woningen, zowel voor de eigenaars en mede-eigenaars als voor bewoners of verhuurders.

In dat verband vragen sommige leden dat er wordt nagedacht over de impact van dit plan op de huurprijs omdat de aan eigenaars-verhuurders gevraagde investeringen zeer aanzienlijk zullen zijn.

De Raad maakt zich ook zorgen over de stijging van de kosten in de bouwsector alsook over het gebrek aan beschikbare gekwalificeerde mankracht die onmisbaar is voor de uitvoering van het LKEP.

De Raad stelt vast dat de voorgestelde maatregelen geen ingrepen omvatten in het gedrag van de gebruikers, dat bepalend kan zijn voor het energieverbruik. Ook zou het nuttig zijn een gedeelte over begeleidende maatregelen voor gebruikers of over richtlijnen voor het gebruik van gebouwen in het LKEP op te nemen.

De Raad uit haar bedenkingen bij een mogelijke stijging van de kosten voor het EPC van gebouwen in de huidige context van een tekort aan certificaatverstrekkers en de nakende verstrenging van de verplichtingen. In dat verband stelt de Raad voor dat wordt nagegaan of het mogelijk is te voorzien in een omkadering van deze kosten of in de oprichting van een certificaatverstrekende overheidsdienst.

De Raad heeft bedenkingen bij de haalbaarheid van het LKEP binnen de voorgestelde termijnen alsook de technische uitvoering ervan, waaronder bijvoorbeeld de vervanging van een verwarmingssysteem op gas door een warmtepomp. Dit tot een algemene regel verheffen tegen 2025 lijkt te ambitieus voor omvangrijke renovatieprojecten. Deze doelstelling van het LKEP is aanvaardbaar voor nieuwbouw maar lijkt veel te moeilijk om toe te passen bij een renovatie.

Sommige leden betreuren de koerswijziging van het Gewest, dat eerst gascondensatieketels promoveerde die ze nu wil verbieden. Vele private en openbare eigenaars - of met openbare eigenaars gelijkgestelde eigenaars - alsook mede-eigenaars zijn momenteel immers nog dergelijke gascondensatieketels aan het plaatsen.

Sommige leden stellen ook de absolute nadruk op elektrificering in vraag en vragen om de energiebronnen waarin het LKEP voorziet, te diversifiëren".

Bovenop de opmerkingen hierboven, formuleren de leden van de Adviesraad voor Huisvesting de volgende opmerkingen:

Het beroep op warmtepompen roept vragen op voor de renovaties, zowel van het openbare als private vastgoedbestand. Als dit in het BWLKE zou worden opgenomen, zou dit perverse effecten kunnen opleveren, want sommige spelers zouden in de verleiding kunnen komen om geen zware renovaties uit te voeren maar eerder 'stukje bij beetje' te renoveren.

De Raad stelt zich vragen bij het veralgemeende gebruik van warmtepompen, in het bijzonder voor appartementsgebouwen. Er is een gebrek aan informatie over de technische oplossingen en de implementatietermijn is te kort. Niettemin moedigt de Raad proefprojecten aan om de invoering van deze technieken te bestuderen, bijvoorbeeld in bestaande openbare woningen.

Sommige leden maken zich zorgen over de kleine mede-eigendommen die eventueel minder goed geïnformeerd zouden kunnen zijn over de nieuwe verplichtingen. Men zou moeten voorzien in een goede communicatie naar de mede-eigendommen, alsook in begeleiding. Over het algemeen vindt de Raad het noodzakelijk een informatiecampagne te organiseren voor het brede publiek over de Renolution-doelstellingen, de (technische en financiële) middelen om deze te behalen en de sancties. Er zou ook een begeleidingsnetwerk moeten worden georganiseerd en gepromoot.

De Raad stelt zich vragen bij de proportionaliteit van strafrechtelijke sancties voor mede-eigendommen terwijl deze gebonden zijn aan een middelenverbintenis en niet aan een resultaatsverbintenis.

Sommige leden vinden dat de mede-eigendommen en de gebouwenbeheerders meer moeten worden geraadpleegd.

Ten slotte betreurt de Raad het feit dat de termijn die hij kreeg om zijn advies over de kwestie te leveren zo kort was. Bovendien is ook de termijn waarbinnen burgers kennis konden nemen van het project te kort.

De VSH, de Nationale Kamer van notarissen, IEB, FESOCOLAB, de SNCP, de VE-PR hebben technische nota's ingediend. Deze nota's werden aan dit advies toegevoegd.

Artikelsgewijze analyse

- Artikel 2.2.4/1 § 4:

De tekst bepaalt het volgende: "De Regering bepaalt de omstandigheden en voorwaarden waaronder het einde van de geldigheidsduur van het EPB-certificaat door Leefmilieu Brussel wordt verklaard". Dit zal waarschijnlijk worden bepaald via een eenvoudig uitvoeringsbesluit zonder democratische controle.

- Artikel 2.2.4/3, 2°, laatste lid:

De tekst bepaalt het volgende: "Indien de vereniging van mede-eigenaars geen rechtspersoonlijkheid heeft, rusten deze verplichtingen hoofdelijk op alle mede-eigenaars". De tekst creëert hier een hoofdelijke verantwoordelijkheid tussen de eigenaars. Maar artikel 3.86 § 4 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat elke mede-eigenaar aansprakelijk is in verhouding tot zijn quotiteiten van de gemeenschappelijke delen. De voorgestelde formulering wijkt af van de federale wetgeving inzake mede-eigendom.

Met betrekking tot de tweede paragraaf van dit artikel, verzoekt de Raad het Gewest om rekening te houden met de voorschriften van de federale wetgeving inzake mede-eigendom.

- Artikel 2.2.18 § 2, derde lid:

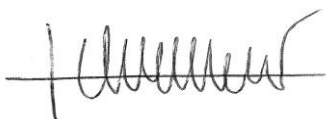
De Raad vestigt de aandacht op het feit dat de gebouwenbeheerder geen derde partij is ten opzichte van de mede-eigenaarsvereniging. Hij is er integendeel de wettelijke vertegenwoordiger van. Hij is daarentegen een derde partij ten opzichte van de eigenaar van een perceel. De tekst moet worden verduidelijkt.

Voor het overige wordt verwezen naar de voornoemde technische nota's.

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

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

Voor de raad, 20 januari 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter