

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 septembre 2021

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à simplifier et à stimuler
les travaux d'efficiencia énergétique
dans les immeubles à appartements
en copropriété forcée**

(déposée par M. Kris Verduyckt)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 september 2021

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot vereenvoudiging en stimulering
van energetische ingrepen
in appartementsgebouwen
in gedwongen mede-eigendom**

(ingediend door de heer Kris Verduyckt)

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
Vooruit	: Vooruit
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Immeubles à appartements

En Belgique

Plus de 25 % des Belges vivent dans un appartement. Et ce chiffre ne fait qu'augmenter. Non seulement parce que les ménages deviennent de plus en plus petits et ont donc besoin de moins d'espace, mais aussi parce que les pouvoirs publics souhaitent ne pas trop étendre les surfaces bâties. Le virage amorcé en ce sens en Région flamande, par exemple, fera en sorte qu'à terme, nous habiterons plus près les uns des autres et qu'il y aura plus d'immeubles à appartements, y compris dans des villages ruraux.

La Belgique compte environ 200 000 immeubles à appartements, ce qui représente 1,4 million d'appartements et de studios individuels – et à peu près autant de propriétaires. En 2017, selon *Syndicusdiensten.be*, on comptait en Belgique 1 360 115 appartements.

En Flandre

Selon les statistiques cadastrales de la Flandre, 2 686 182 bâtiments sont situés sur le territoire flamand. Parmi eux, 131 693 sont des immeubles à appartements. Avec une moyenne de 6,5 unités résidentielles par immeuble à appartements, la Flandre compte près de 850 000 appartements. En 1995, 17 % des logements étaient situés dans des immeubles à appartements. En 2019, cette proportion avait atteint 28 %.

En Flandre, plus de deux tiers des appartements ont plus de 35 ans, et un peu plus de 40 % des immeubles à appartements datent d'avant les années 1970.

Le marché de la construction neuve en Flandre est en train de se réorienter. Depuis 2002, plus de permis de bâtir ont été délivrés pour de nouveaux appartements que pour des maisons d'habitation. En 2019, 63 % des logements neufs ayant fait l'objet d'une demande de permis étaient des appartements. Deux tiers des nouveaux logements sont construits par des promoteurs immobiliers professionnels.

En Wallonie

La Wallonie compte 1 655 928 bâtiments pour un total de 1 689 075 logements, dont 250 710 sont des appartements.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Appartementsgebouwen

In België

Ruim een kwart van alle Belgen woont in een appartement. En dat aantal zit nog in de lift. Niet alleen omdat de gezinnen steeds kleiner worden, en dus ook kleiner wonen, maar ook omdat overheden willen dat minder open ruimte wordt aangesneden. Door de bouwshift in het Vlaamse Gewest bijvoorbeeld, zullen we op termijn dichter bij elkaar wonen, met ook in landelijke dorpen meer appartementsgebouwen.

België telt ongeveer 200 000 appartementsgebouwen, goed voor 1,4 miljoen individuele flats en studio's – en ongeveer evenveel eigenaars. In 2017 werden er, volgens *Syndicusdiensten.be*, 1 360 115 appartementen geteld in België.

In Vlaanderen

Volgens kadastrale statistieken van Vlaanderen zijn er op het Vlaamse grondgebied 2 686 182 gebouwen. Daarvan zijn 131 693 gebouwen appartementsgebouwen. Met een gemiddelde van 6,5 wooneenheden per appartementsgebouw telt Vlaanderen bijna 850 000 appartementen. In 1995 was 17 % van het aantal woningen gelegen in een appartementsgebouw. In 2019 was dit aandeel opgelopen tot 28 %.

Meer dan twee derde van de Vlaamse appartementen is ouder dan 35 jaar. Iets meer dan 40 % van de appartementsgebouwen in Vlaanderen dateert van voor de jaren 70.

De nieuwbouwmarkt in Vlaanderen heroriënteert zich. Sinds 2002 worden er meer bouwvergunningen afgeleverd voor nieuwe appartementen dan voor woonhuizen. In 2019 betrof 63 % van de vergunde nieuwbouwwoningen een appartement. Twee derde van de nieuwe woningen worden opgetrokken door professionele bouwpromotoren.

In Wallonië

Wallonië telt 1 655 928 gebouwen, waarvan 1 689 075 huisvestingen en waarvan 250 710 appartementen.

À Bruxelles

En 2017, selon les chiffres du cadastre, le parc de logements à Bruxelles (environ 573 000 unités à l'époque) était composé pour 54,7 % d'appartements. À cette époque, ce chiffre continuait à augmenter.

2. Travaux d'efficacité énergétique dans les immeubles à appartements

Consommation énergétique et impact climatique des immeubles résidentiels

En 2018, la consommation énergétique finale des ménages flamands s'est élevée à 54,7 TWh (soit 20 % du total, égal à 267,5 TWh). La même année, les émissions totales de gaz à effet de serre (GES) ont atteint 75,6 Mton CO₂-eq, dont 43,8 Mton pour les secteurs non-ETS et 12,2 Mton pour les bâtiments.

En 2018, la consommation énergétique finale des ménages wallons s'est élevée à 34,6 TWh (soit 27,34 % du total, égal à 130,2 TWh). En Wallonie, les émissions de GES ont atteint 37,16 Mton CO₂-eq, dont 16,7 % provenaient du secteur résidentiel.

En 2018, la Région de Bruxelles-Capitale a consommé 19 740 GWh, dont 7 303,8 GWh (37 %) pour le secteur résidentiel. La même année, les émissions totales de gaz à effet de serre en 2018 se sont élevées à 3,7 Mton CO₂-eq, la part imputable aux bâtiments résidentiels étant de 1,25 Mton.

Efficacité énergétique dans les immeubles à appartements

Fin 2019, le score énergétique moyen en Flandre était de 481 kWh/m²/an (label E) pour une maison et de 290 kWh/m²/an (label C) pour un appartement. Seulement 1 % des maisons et 4 % des appartements ont obtenu le label A (score énergétique moyen de 100 kWh/m²/an ou mieux), qui est l'objectif visé à l'horizon 2050. Nonante-six pour cent des appartements doivent être rénovés pour répondre aux ambitions du Pacte de Rénovation du gouvernement flamand.

En Wallonie, en 2019, le score énergétique moyen d'un logement – maisons et appartements réunis – était de 459 kWh/m²/an, ce qui correspond au label F. Seulement 1,1 % de l'ensemble des habitations wallonnes (0,2 % des maisons et 2,3 % des appartements) ont atteint un score PEB de 85 kWh/m²/an et portent donc déjà le label A visé à plus long terme. Nonante-sept pour cent des appartements en Wallonie doivent faire l'objet d'une rénovation énergétique pour atteindre les objectifs énergétiques wallons pour 2050.

In Brussel

Anno 2017 bestond volgens cijfers van het kadaster 54,7 % van het woningaanbod in Brussel (op dat ogenblik ongeveer 573 000 woningen) uit appartementen. Dit aantal was op dat ogenblik nog steeds stijgend.

2. Energetische ingrepen in appartementsgebouwen

Energieverbruik en klimaatimpact residentiële gebouwen

Het finaal energieverbruik van Vlaamse huishoudens bedroeg in 2018 54,7 TWh (20 % van het totale 267,5 TWh). De totale uitstoot van broeikasgassen bedroeg in 2018 75,6 Mton CO₂-eq waarvan 43,8 Mton niet-ETS waarvan 12,2 Mton gebouwen.

Het finaal energieverbruik van Waalse huishoudens bedroeg in 2018 34,6 TWh (27,34 % van het totale 130,2 TWh). Wallonië heeft een uitstoot van 37,16 Mton CO₂-eq CO₂ de GES. 16,7 % daarvan komt uit de residentiële sector.

In 2018 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 19 740 GWh verbruikt waarvan 7303,8 (37 %) toebehoort aan de residentiële sector. De totale uitstoot van broeikasgassen bedroeg in 2018 3,7 Mton CO₂-eq waarvan 1,25 Mton residentiële gebouwen.

Energie-efficiëntie in appartementsgebouwen

Eind 2019 lag in Vlaanderen de gemiddelde energiescore voor een huis op 481 kWh/m²/jaar (E-label) en voor een appartement op 290 kWh/m²/jaar (C-label). Slechts 1 % van de huizen en 4 % van de appartementen haalde het tegen 2050 beoogde A-label (gemiddelde energiescore van 100 kWh/m²/jaar of beter). 96 % van de appartementen moeten worden aangepakt om aan de ambities van het Vlaamse Renovatiepact waar te maken.

In Wallonië bedroeg in 2019 de gemiddelde energiescore van een woning – huizen en appartementen samen – , 459 kWh/m²/jaar oftewel een F-label. Slechts 1,1 % van alle Waalse woningen (0,2 % van de huizen en 2,3 % van de appartementen) behaalde een PEB-score van 85 kWh/m²/jaar en draagt dus nu al het geambieerde A-label. 97 % van de appartementen in Wallonië moeten energetisch worden gerenoveerd om de Waalse energiedoelstellingen 2050 te halen.

Seulement 1,74 % des maisons et 8,91 % des appartements, sur les 259 875 logements bruxellois pour lesquels un certificat PEB a été établi entre mai 2011 et janvier 2020, ont obtenu un label C+ ou supérieur, ce qui correspond, en région bruxelloise, à un score énergétique moyen de maximum 100 kWh/m²/an. Dans la capitale, 92 % des appartements doivent être rénovés si Bruxelles veut également atteindre les objectifs énergétiques européens.

Les énergies renouvelables dans les immeubles à appartements

Dans les zones fortement urbanisées, la production d'énergie renouvelable est souvent beaucoup moins importante. Il y a peu ou pas de place pour installer des éoliennes, en tout cas pas à grande échelle. L'accent est donc mis principalement sur l'énergie solaire. On constate cependant que les immeubles à appartements disposent rarement d'une installation photovoltaïque.

En 2021, la Région flamande comptait 590 634 installations photovoltaïques pour une capacité installée de 3 957 MW. L'objectif de la Flandre est de disposer de 6 700 MW d'énergie solaire d'ici 2030.

La Région wallonne comptait en 2020 170 000 installations photovoltaïques, qui génèrent ensemble en moyenne 7,2 GWh par jour. La Wallonie veut porter la part de l'électricité produite par des panneaux solaires à 3 300 GWh d'ici 2030.

La capacité totale des panneaux solaires photovoltaïques dans la Région de Bruxelles-Capitale a augmenté l'année dernière pour atteindre 172 MW de capacité installée. Bruxelles veut porter la part de l'électricité produite par des panneaux solaires à 18 468 GWh d'ici 2030.

3. La copropriété

Le processus décisionnel dans les immeubles à appartement

Il y a trop peu de panneaux solaires sur les immeubles à appartements en Belgique, et ces immeubles ne font pas suffisamment l'objet de travaux visant à en améliorer l'efficacité énergétique. Cela est dû non seulement aux difficultés techniques, mais aussi à la complexité du processus décisionnel et, pour bon nombre de copropriétaires, à un manque de moyens. Dans la plupart des immeubles à appartements, les décisions importantes sont prises par l'association des copropriétaires (ACP).

On parle de copropriété lorsque plusieurs logements appartenant à des propriétaires différents sont réunis sous un même toit. La copropriété est un organe doté

Slechts 1,74 % van de huizen en 8,91 % van de appartementen van de 259 875 Brusselse wooneenheden waarvoor tussen mei 2011 en januari 2020 een EPB-certificaat werd opgesteld, scoorde een label C+ of beter, wat de Brusselse vertaling is voor een maximale gemiddelde energiescore van 100 kWh/m²/jaar. 92 % van de appartementen in Brussel moet energetisch gerenoveerd worden, wil ook Brussel de Europese energiedoelstellingen halen.

Hernieuwbare energie in appartementsgebouwen

In sterk verstedelijkte gebieden is er vaak heel wat minder hernieuwbare energieproductie. Er is weinig of geen ruimte voor (grootschalige) windturbines. Er wordt dus voornamelijk gekeken in de richting van zonne-energie. Het valt echter op dat appartementsgebouwen slechts zelden beschikken over een fotovoltäische installatie.

Het Vlaamse Gewest telt, anno 2021, 590 634 PV-installaties met 3957 MW geïnstalleerd vermogen. Vlaanderen wil tegen 2030 6700 MW aan zonne-energie.

Het Waalse Gewest telde in 2020 170 000 PV-installaties, dit zorgt voor een gemiddelde dagelijkse productie van 7,2 GWh. Wallonië wil tegen 2030 het aandeel elektriciteit door zonnepanelen verhogen tot 3300 GWh.

Het totale vermogen aan fotovoltäische zonnepanelen groeide in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vorig jaar aan tot 172 MW geïnstalleerd vermogen. Brussel wil tegen 2030 het aandeel elektriciteit door zonnepanelen verhogen tot 18 468 GWh.

3. De mede-eigendom

Beslissingsproces in appartementsgebouwen

Op appartementsgebouwen in België liggen te weinig zonnepanelen en ondergaan te weinig energiezuinige renovaties. Dit komt niet enkel door technische moeilijkheden maar door het complexe beslissingsproces en de ontoegankelijkheid voor velen door een gebrek aan middelen. De belangrijke beslissingen worden in de meeste appartementsgebouwen genomen door de vereniging van mede-eigenaars (VME).

Wanneer verschillende woningen van verschillende eigenaars onder één dak vallen, is er sprake van mede-eigendom. Dit is een rechthebbend orgaan, bestaande

d'une personnalité juridique qui réunit tous les copropriétaires de l'immeuble. Ces copropriétaires décident notamment, par voie de vote, de procéder à des rénovations et à des travaux dans les parties communes. Selon la loi, l'association des copropriétaires est une personne morale qui dispose de deux organes juridiques: l'assemblée générale et le syndic.

Au sein de l'association des copropriétaires, l'assemblée générale constitue l'organe suprême. Presque toutes les décisions y sont prises: les questions tant financières que pratiques et statutaires sont examinées en assemblée générale. C'est elle aussi qui désigne le syndic.

Le syndic veille à ce que les décisions prises lors de l'assemblée générale soient mises en œuvre. L'éventail des tâches du syndic est largement fixé par la loi et comprend notamment la gestion financière, technique et administrative ainsi que la communication.

Dans une copropriété, le processus décisionnel est beaucoup plus laborieux que lorsque l'immeuble est aux mains d'un seul propriétaire. Il faut en effet réunir une majorité des deux tiers des copropriétaires pour effectuer des rénovations et des travaux dans les parties communes. Cette majorité des deux tiers est difficile à trouver lorsqu'il s'agit de gros investissements. En outre, lorsqu'une majorité est trouvée, ceux dont les moyens sont insuffisants sont pénalisés car ils sont alors obligés de payer leur part. De plus, il n'est pas toujours facile de convaincre tous les propriétaires d'investir dans les parties communes, dès lors qu'ils n'ont pas toujours tous l'impression qu'ils bénéficieront dans la même mesure des avantages énergétiques des travaux envisagés. C'est ainsi par exemple qu'à première vue, l'isolation de la toiture peut sembler surtout avantageuse pour les occupants des étages supérieurs, même s'il convient bien sûr de relativiser une telle conclusion.

Vu l'importance qu'ils revêtent, les investissements énergétiques dans les immeubles à appartements doivent être encouragés. Outre les difficultés liées au processus décisionnel, la littérature spécialisée mentionne évidemment d'autres obstacles, notamment de nature technique ou financière.

Au niveau régional, plusieurs mesures modestes ont déjà été mises en place afin de stimuler les interventions énergétiques. Lors de l'installation de cogénérateurs, par exemple, les copropriétaires peuvent recourir à des mécanismes de tiers-financement pour le paiement. Le coût de l'investissement est ainsi pris en charge par l'installateur, qui se rémunère grâce aux certificats verts et à la revente de l'électricité produite sur le réseau, à

uit alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw die via stemmingen beslissen over onder meer renovaties en werken aan gemeenschappelijke delen. Volgens de wetgeving is de vereniging van mede-eigenaars, bestaande uit alle eigenaars, een rechtspersoon die beschikt over twee wettelijke organen: de algemene vergadering en de syndicus.

Binnen de vereniging van mede-eigenaars is de algemene vergadering het hoogste orgaan. Nagenoeg alle beslissingen worden hier genomen: zowel financiële als praktische en statutaire zaken worden besproken in de algemene vergadering. De syndicus wordt er bijvoorbeeld aangesteld.

De syndicus zorgt ervoor dat de beslissingen op de algemene vergadering worden uitgevoerd. Het takenpakket van de syndicus is grotendeels wettelijk bepaald, zoals het financieel, technisch, administratief en communicatief beheer.

In tegenstelling tot bij private woningen verloopt het beslissingsproces veel moeizamer. Namelijk, er moet een tweederde meerderheid worden gevonden onder de mede-eigenaars om renovaties en werken aan gemeenschappelijke delen door te voeren. Deze twee derde meerderheid wordt moeilijk gevonden wanneer het gaat over grote investeringen. Bovendien zijn zij met onvoldoende middelen de dupe wanneer er wel een meerderheid wordt gevonden, ze worden dan namelijk verplicht om mee te betalen. Ook is het niet altijd makkelijk om alle eigenaars te overtuigen van investeringen in gemeenschappelijke gedeeltes omdat zij niet altijd in dezelfde mate het gevoel hebben er hetzelfde energetische voordeel uit te halen. Bijvoorbeeld het aanbrengen van dakisolatie lijkt op de eerste plaats vooral in het belang van de bewoners van de dakverdiepingen, al is dit relatief natuurlijk.

Gezien het belang van energetische investeringen in appartementsgebouwen is het belangrijk om dit te stimuleren. Naast het beslissingsproces zijn er uiteraard nog een heleboel andere drempels van technische of financiële aard waar in de vakliteratuur wordt naar verwezen.

Op gewestelijk vlak werden al enkele kleine stappen gezet om bepaalde energetische ingrepen te stimuleren. Bijvoorbeeld bij de installatie van warmtekrachtkoppelingen bestaat de mogelijkheid dat mede-eigenaars via derde financieringsmodellen betalen. Zo worden de kosten van de investering gedragen door de installateur die betaalt via groenestroomcertificaten en de doorverkoop van de geproduceerde elektriciteit op het netwerk, met

l'exception de celle qui sert aux parties communes de l'immeuble de copropriété (qui se la voit offerte).

Pour d'autres investissements d'efficacité énergétique, il est toutefois également possible de recourir à des mécanismes de financement pour lesquels il conviendrait d'élaborer une base légale. La présente proposition de résolution vise à demander au gouvernement fédéral d'examiner de quelle manière les investissements au sein des ACP pourraient être stimulés.

En effet, de nombreuses interventions énergétiques peuvent buter sur des obstacles spécifiques. Pour les chaudières raccordées à des cheminées collectives, ces obstacles peuvent être de nature technique, à cause d'un tubage complexe, mais pour l'installation de panneaux photovoltaïques, il peut s'agir de l'accord de l'assemblée générale plénière de l'ACP, alors que les investissements se limitent peut-être à quelques copropriétaires. D'autres interventions énergétiques peuvent être l'installation de bornes de recharge pour des voitures électriques, l'éclairage des parties communes ou l'isolation thermique de la façade. De par leur nature spécifique, tous ces obstacles peuvent en entraîner d'autres. Cette complexité nécessite une concertation avec le secteur, les Régions et les organisations actives dans ce secteur.

uitzondering van de energie die wordt gebruikt voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw (die gratis is).

Toch zijn er ook voor andere energetische investeringen betalingsmodellen mogelijk waarvoor best een wettelijke basis wordt uitgewerkt. Met deze resolutie willen wij de federale regering verzoeken om te kijken op welke manier we de investeringen in VME kunnen stimuleren op verschillende manieren.

Er zijn immers heel wat mogelijke energetische ingrepen die mogelijks specifieke drempels kennen. Bij verwarmingsketels verbonden aan collectieve schoorstenen kunnen die technisch van aard zijn door een complex buizensysteem maar bij de installatie van fotovoltaïsche panelen kan het gaan over het VME-akkoord van de volledige algemene vergadering terwijl de investeringen misschien beperkt blijven tot enkele mede-eigenaars. Andere energetische ingrepen zijn de installatie van laadstations voor elektrische wagens, de verlichting van gemeenschappelijke ruimtes of thermische isolatie aan de gevel. Door hun specifieke aard kunnen die alle andere drempels met zich meebrengen. Die complexiteit behoeft overleg met de sector, de gewesten en organisaties die actief zijn in deze sector.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

LA CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS,

A. vu les objectifs climatiques de la Belgique fixés dans le cadre de l'Accord de Paris et les objectifs européens en matière de climat et d'énergie traduits dans le Plan national Énergie-Climat;

B. vu l'importance que revêtent les investissements en matière d'efficacité énergétique dans les immeubles;

C. vu le contexte très différent dans lequel les interventions énergétiques sont réalisées dans les copropriétés en comparaison avec les habitations individuelles;

D. vu les travaux d'entretien qui devraient être effectués dans de nombreux immeubles à appartements et le mauvais état architectural et énergétique dans lequel ils se trouvent souvent;

E. vu le manque de connaissances techniques et d'expertise des associations de copropriétaires (ACP) et des syndicats concernant les interventions énergétiques (de grande envergure);

F. vu le fait que les interventions énergétiques sont souvent onéreuses, que la réserve constituée est insuffisante et que les moyens dont disposent les membres de l'ACP ne suffisent pas toujours;

G. vu la réglementation PEB modifiée le 7 mai 2021 concernant les parties communes au niveau flamand;

H. vu le document politique intitulé "Scénarios pour une Belgique climatiquement neutre à l'horizon 2050", une étude réalisée par Climact et VITO et présentée au Parlement fédéral en juin 2021 qui souligne également l'importance des investissements dans le secteur immobilier,

DEMANDE AU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL:

1. d'adapter le processus décisionnel des ACP en prévoyant un vote à la majorité simple pour les travaux d'efficacité énergétique de manière à stimuler ce type de décisions;

2. d'examiner, en concertation avec les Régions, d'éventuels systèmes ou mécanismes visant à épauler et accompagner les ACP par le biais d'audits énergétiques axés sur les pertes d'énergie, la gestion du chauffage ou les investissements énergétiques ou par l'établissement de pondérations des gains énergétiques entre les différents occupants;

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

DE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS,

A. gelet op de Belgische klimaatdoelstellingen in het kader van het Akkoord van Parijs en de Europese klimaat- en energiedoelstellingen die vertaald worden in het Nationaal Energie- en Klimaatplan;

B. gelet op het belang van investeringen in de energie-efficiëntie van gebouwen;

C. gelet op de aanzienlijk verschillende context waarin energetische ingrepen bij mede-eigendom gebeuren in vergelijking met eengezinswoningen;

D. gelet op het achterstallige onderhoud in vele appartementsgebouwen en de slechte bouwkundige en energetische staat waarin ze zich vaak bevinden;

E. gelet op het gebrek aan technische kennis en expertise bij verenigingen van mede-eigenaars (VME's) en syndici voor (diepgaande) energetische ingrepen;

F. gelet op het feit dat energetische ingrepen vaak kostelijk zijn en dat de opgebouwde reserve onvoldoende is en financieringscapaciteit van de leden van de VME niet altijd volstaat;

G. gelet op de op 7 mei 2021 gewijzigde EPC-regeling voor gemeenschappelijke delen op Vlaams niveau;

H. gelet op het beleidsdocument "Scenario's voor een koolstofarm België tegen 2050", een studie van Climact en VITO die in juni 2021 in het Federaal Parlement werd voorgesteld waar ook het belang van investeringen in de bouwsector naar voren komt,

VERZOEKT DE FEDERALE REGERING:

1. het VME-beslissingsproces aan te passen naar een gewone meerderheid bij energetisch batige ingrepen om zo dit soort beslissingen te stimuleren;

2. mogelijke systemen van ontzorging of begeleidingsmechanismen in de vorm van een energieaudit rond energieverliezen, verwarmingsbeheer of energetische investeringen of verrekeningen van energiewinsten tussen bewoners te onderzoeken in overleg met de gewesten;

3. d'examiner si des possibilités de financement externe sont envisageables pour les ACP en vue de financer des travaux d'efficacité énergétique et de vérifier si cela nécessiterait une modification des modalités selon lesquelles les institutions financières peuvent proposer des produits financiers aux ACP, compte tenu de leur personnalité juridique actuelle;

4. d'examiner, en coopération avec le secteur, quels sont les obstacles légaux qui freinent les ACP dans leur volonté d'améliorer l'efficacité énergétique de leur immeuble en copropriété, et d'examiner, en concertation avec ce secteur, si des dispositions réglementaires pourraient permettre d'établir une pondération des économies entre les propriétaires par le biais de la facture énergétique;

5. de soumettre le résultat de la présente résolution au Parlement fédéral sous la forme d'un rapport;

6. d'élaborer, en concertation avec le secteur, des dossiers d'information et des modules de formation à destination des syndicats ou des ACP afin de les soutenir dans la réalisation de projets de rénovation énergétique pour copropriétés.

25 juin 2021

3. onderzoeken of externe financieringsmogelijkheden voor VME's een optie kunnen zijn om energetische ingrepen te financieren en of hiervoor wijzigingen nodig zijn in de wijze waarop financiële instellingen financiële producten kunnen aanbieden aan VME's in hun huidige rechtspersoonlijkheid;

4. onderzoeken in samenwerking met de sector welke wettelijke drempels het overgaan tot energetische ingrepen in de eigendommen van VME's bemoeilijken en in overleg te bekijken of wettelijke regelingen mogelijk zijn om besparingen via de energiefactuur tussen eigenaars onderling te verrekenen;

5. het resultaat van deze resolutie voorleggen in een rapport aan het Federaal Parlement;

6. in overleg met de sector informatie- en vormingspakketten uitwerken voor syndici of VME's om hen te ondersteunen bij het opzetten van energetische renovatieprojecten voor mede-eigendommen.

25 juni 2021

Kris VERDUYCKT (Vooruit)