

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

23 mai 2022

PROPOSITION DE RÉOLUTION

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

AMENDEMENTS

*Voir:*Doc 55 **2202/ (2020/2021):**

001: Proposition de résolution de M. Verduyckt.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 mei 2022

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

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

AMENDEMENTEN

*Zie:*Doc 55 **2202/ (2020/2021):**

001: Voorstel van resolutie van de heer Verduyckt.

07094

N° 1 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Considérant A/1 (*nouveau*)

Insérer un considérant A/1 rédigé comme suit:

“A/1. vu les auditions qui se sont tenues le 8 mars 2022 à la Chambre des représentants;”

JUSTIFICATION

Les amendements nouvellement présentés sont basés sur les connaissances acquises lors des auditions du 8 mars 2022.

Nr. 1 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Considerans A/1 (*nieuw*)

Een considerans A/1 invoegen, luidende:

“A/1. gelet op de hoorzittingen gehouden op 8 maart 2022 in de Kamer van volksvertegenwoordigers;”

VERANTWOORDING

De nieuw ingediende amendementen zijn gebaseerd op inzichten verworven gedurende de hoorzitting gehouden op 8 maart 2022.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 2 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Considérant D/1 (*nouveau*)

Insérer un considérant D/1 rédigé comme suit:

“D/1. vu la nécessité de transparence quant à l’état (énergétique) de l’immeuble et les interventions nécessaires en vue d’améliorer la qualité de l’habitat et les performances énergétiques;”

JUSTIFICATION

Les auditions ont montré à plusieurs reprises qu’une forme de planification pluriannuelle permettant de planifier et de chiffrer certaines interventions en fonction de l’état (énergétique) de l’immeuble constitue un maillon crucial de l’accélération des rénovations énergétiques dans les immeubles à appartements. Dans ce cadre, la transparence et une information correcte du propriétaire et des acheteurs potentiels jouent un rôle crucial.

Nr. 2 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Considerans D/1 (*nieuw*)

Een considerans D/1 invoegen, luidende:

“D/1. gelet op de noodzaak aan transparantie over de (energetische) staat van het gebouw en de benodigde ingrepen om de woonkwaliteit en energieprestaties te verbeteren;”

VERANTWOORDING

Uit de hoorzitting bleek meermaals dat een vorm van meerjarenplanning, waarin op basis van de (energetische) staat van het gebouw bepaalde ingrepen worden ingepland en becijferd, een cruciale schakel is in het versnellen van energetische renovaties in appartementsgebouwen. Transparante en correcte informatie aan eigenaar of potentiële kopers is daarin immers cruciaal.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 3 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Considérant E/1 (*nouveau*)

Insérer un considérant E/1 rédigé comme suit:

“E/1. vu les difficultés rencontrées pour parvenir à des décisions (en matière d’investissement) dans le cadre d’une copropriété;”

JUSTIFICATION

En raison de la lourdeur de la procédure de vote (exigeant une présence physique), de l’absence de plan pluriannuel et des majorités requises, les interventions (d’efficience énergétique) se font trop lentement.

Nr. 3 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Considerans E/1 (*nieuw*)

Een considerans E/1 invoegen, luidende:

“E/1. gelet op de moeilijkheden om tot (investerings) beslissingen te komen in een mede-eigendom;”

VERANTWOORDING

Door de logge stemmingsprocedure (fysieke aanwezigheid vereist), de afwezigheid van een meerjarenplan en de hoge benodigde meerderheden, komt men te traag tot (energetisch-batige) ingrepen.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 4 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Considérant F/1 (*nouveau*)**Insérer un considérant F/1 rédigé comme suit:**

“F/1. considérant qu’il existe déjà aujourd’hui des produits financiers destinés aux ACP et que des développeurs tiers (des sociétés de services énergétiques ou Energy Service Companies, ESCO) sont disposés à préfinancer des mesures d’économies d’énergie avec un délai de récupération pour les copropriétés, mais que ce marché présente encore un potentiel de croissance considérable;”

JUSTIFICATION

Il ressort des auditions qu’il existe bel et bien des crédits pour les ACP (à la KBC, par exemple) mais que ceux-ci sont très limités et peu connus. Les orateurs entendus ont estimé qu’il serait souhaitable que le législateur mentionne explicitement cette forme de crédit dans la loi.

Nr. 4 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Considerans F/1 (*nieuw*)**Een considerans F/1 invoegen, luidende:**

“F/1. gelet op het feit dat er vandaag al financiële producten voor VME’s bestaan en dat derdenpartij-ontwikkelaars (Energy Service Companies, ESCO’s) bereid zijn energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd voor te financieren voor mede-eigen-dommen, maar dat die markt nog veel groeipotentieel heeft;”

VERANTWOORDING

Uit de hoorzitting bleek dat er wel degelijk kredieten voor VME’s bestaan (bijvoorbeeld bij KBC) maar dat deze slechts zeer gering en weinig bekend zijn. De sprekers op de hoorzitting achten het wenselijk dat de wetgever deze vorm van krediet expliciet benoemd in de wet.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 5 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Considérant H/1 (*nouveau*)

Insérer un considérant H/1 rédigé comme suit:

“H/1. considérant que l’accord sur l’énergie conclu par le gouvernement fédéral le 18 mars 2022 stipule que l’on examinera s’il est possible d’approuver à la majorité simple des décisions portant sur des travaux de rénovation énergétique dans les immeubles à appartements et similaires;”

JUSTIFICATION

Le gouvernement souhaite se focaliser sur cette problématique, ainsi qu’en témoigne l’accord sur l’énergie du 18 mars dernier.

Nr. 5 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Considerans H/1 (*nieuw*)

Een considerans H/1 invoegen, luidende:

“H/1. gelet op de volgende passage van het energieakkoord dat de federale regering sloot op 18 maart 2022: “Er wordt onderzocht of bij appartementsgebouwen e.d. energetische renovatiebeslissingen kunnen worden goedgekeurd bij gewone meerderheid;”

VERANTWOORDING

De federale regering wenst ook op deze problematiek in te zetten, zo bleek uit het energieakkoord van 18 maart jl.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 6 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Demande 1

Remplacer cette demande par ce qui suit:

“1. d’examiner si la modification du processus décisionnel des ACP pour prévoir un vote à la majorité simple pour les travaux d’efficience énergétique stimulerait la réalisation des travaux de cette nature, compte tenu des répercussions et des effets de l’abaissement, réalisé en 2019, de la majorité requise de trois quarts à deux tiers pour certains travaux (énergétiques) et des répercussions financières pour les copropriétaires;”

JUSTIFICATION

Tous les orateurs ayant participé à l’audition du 8 mars ont souligné que l’abaissement de la majorité requise est une mesure nécessaire, mais à la seule condition de trouver des solutions pour les personnes ne disposant pas des moyens (d’investissement) nécessaires. Dans le cadre de la modification de la majorité requise, il conviendra de tenir compte de la modification des majorités requises apportée en 2019.

Au cours de cette même audition, l’orateur Wouter Van Dorpe, notamment, a souligné qu’il convenait d’opérer une distinction entre les travaux d’efficience énergétique en faveur d’un occupant spécifique et les travaux profitant à l’ensemble des occupants au sein de ACP. Il est important que les pouvoirs publics établissent une liste exhaustive de mesures envisagées en cas d’éventuelle décision.

Nr. 6 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Verzoek 1

Dit verzoek vervangen als volgt:

“1. te onderzoeken of de aanpassing van het VME-beslissingsproces naar een gewone meerderheid bij energetisch batige ingrepen deze ingrepen stimuleert, rekening houdend met de impact en effecten van de eerdere verlaging van de benodigde meerderheid van drievierde naar tweederde voor bepaalde (energetische) ingrepen, ingevoerd in 2019, en de financiële impact op mede-eigenaars;”

VERANTWOORDING

Alle sprekers tijdens de hoorzitting van 8 maart benadrukten dat het verlagen van de benodigde meerderheid nodig is maar enkel kan indien er oplossingen zijn voor mensen die niet over de nodige (investerings)middelen beschikken. In de aanpassing van de benodigde meerderheid, moet rekening gehouden worden met de eerdere aanpassing van de meerderheden ingevoerd in 2019.

Op deze hoorzitting beklemtoonde o.a. spreker Wouter Van Dorpe dat een onderscheid nodig is tussen energetisch batige ingrepen voor een specifieke bewoner dan wel ingrepen die alle bewoners in de VME ten goede komen. Het is belangrijk dat de overheid bij een eventuele beslissing een limitatieve lijst van beoogde maatregelen opstelt.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 7 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Demande 1/1 (*nouveau*)**Insérer une demande 1/1 rédigée comme suit:**

“1/1. de prendre les initiatives nécessaires pour simplifier le processus décisionnel au sein des ACP, afin d’accélérer les travaux d’efficience énergétique dans l’immeuble;”

JUSTIFICATION

Il ressort des auditions que la simplification du processus décisionnel au sein des ACP, en prévoyant explicitement la possibilité de voter à distance, pourrait déjà constituer un immense pas en avant pour accélérer le processus. Le vote à distance signifie qu’il sera possible, après l’organisation d’une concertation, de marquer son accord par écrit sur les points examinés au cours de l’assemblée.

Nr. 7 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Verzoek 1/1 (*nieuw*)**Een verzoek 1/1 invoegen, luidende:**

“1/1. de nodige initiatieven te nemen om de beslissingsprocedure binnen VME’s te vereenvoudigen teneinde energetisch batige ingrepen in het gebouw te versnellen;”

VERANTWOORDING

Uit de hoorzitting bleek dat het vereenvoudigen van de beslissingsprocedure binnen de VME’s, met expliciete vermelding van het stemmen vanop afstand, al een grote stap vooruit zou zijn om meer snelheid te krijgen in het proces. Stemmen vanop afstand betekent dat het mogelijk is, na een overleg dat plaatsvond, via schriftelijke weg zijn goedkeuring te geven voor de besproken zaken in die vergadering.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 8 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Demande 3

Remplacer cette demande par ce qui suit:

“3. de préciser dans la loi que l’ACP est habilitée à conclure un contrat de prêt d’argent pour financer la réalisation de travaux d’efficience énergétique dans les parties communes;”

JUSTIFICATION

Il ressort des auditions que s’il est vrai que des établissements financiers proposent déjà des crédits aux ACP (la KBC par exemple), des hésitations persistent néanmoins encore dans le secteur. L’apport d’une précision dans la loi (article 3.86 du Code civil) permettrait déjà de lever quelque peu ces hésitations. À cet égard, on pourrait envisager une option de retrait pour les propriétaires qui peuvent ou souhaitent payer immédiatement.

Nr. 8 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Verzoek 3

Dit verzoek vervangen als volgt:

“3. te verduidelijken in de wet dat de VME bevoegd is een overeenkomst van geldlening aan te gaan voor energetisch batige ingrepen voor wat de gemeenschappelijke delen betreft;”

VERANTWOORDING

Uit de hoorzitting bleek dat er al financiële instellingen zijn die kredieten voor de VME’s aanbieden (bijvoorbeeld KBC), maar in de sector bestaat hier nog wat aarzeling rond. Een verduidelijking in de wet (art. 3.86 BW) zou die aarzeling al enigszins kunnen wegnemen. Er kan hierbij rekening gehouden worden met een opt-out voor eigenaars die meteen kunnen en wensen te betalen.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
 Daniel SENESAEL (PS)
 Christophe BOMBLED (MR)
 Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
 Leen DIERICK (CD&V)
 Christian LEYSEN (Open Vld)
 Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 9 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Demande 3/1 (nouveau)

Insérer une demande 3/1 rédigée comme suit:

“3/1. d’élaborer les critères applicables aux immeubles à appartements en copropriété qui seront tenus de travailler avec un plan pluriannuel établi sur la base de l’état énergétique et architectural de l’immeuble et offrant de la transparence sur les investissements nécessaires, l’entretien planifié et la stratégie financière, le montant du capital de réserve étant ensuite fixé en fonction de l’estimation des coûts prévus dans le plan pluriannuel, pour que les investissements durables à long terme soient pris en compte et que les candidats à la propriété bénéficient d’une transparence totale à cet égard lors de l’achat du bien immobilier;”

JUSTIFICATION

Il ressort clairement des auditions qu’il est crucial d’établir un plan pluriannuel pour améliorer la transparence sur l’état de l’immeuble et sur les investissements nécessaires, ainsi que pour accélérer le processus décisionnel au sein de l’ACP. Il est en effet crucial de fournir à cet égard des informations transparentes et correctes au propriétaire ou aux acquéreurs potentiels.

Comme les auditions organisées en commission l’ont très clairement souligné, le capital de réserve est aujourd’hui loin d’être suffisant pour financer les investissements énergétiques nécessaires, chaque orateur ayant plaidé pour son augmentation. Le montant du capital de réserve doit être proportionnel à l’état de l’immeuble à appartements, tout en tenant compte des capacités financières des propriétaires vulnérables sur le plan financier. C’est pourquoi il est important de fixer ce montant en fonction du plan pluriannuel (et, partant, des investissements (énergétiques) nécessaires).

Nr. 9 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Verzoek 3/1 (nieuw)

Een verzoek 3/1 invoegen, luidende:

“3/1. de criteria uit te werken voor die appartementsgebouwen in mede-eigendom waarvoor het verplicht zal worden met een meerjarenplan te werken dat is opgesteld op basis van de energetische en bouwkundige staat van het gebouw en transparantie biedt over de nodige investeringen, het geplande onderhoud en de financiële aanpak en waarbij vervolgens de omvang van het reservekapitaal gekoppeld wordt aan de geraamde kosten in het meerjarenplan zodat duurzame lange termijninvesteringen in rekening worden gebracht en (potentiële) eigenaars bij aankoop van het pand hierover de volledige transparantie hebben;”

VERANTWOORDING

Uit de hoorzitting bleek duidelijk dat een meerjarenplan cruciaal is om de transparantie over de staat van het gebouw en de nodige investeringen te vergroten, alsook om het beslissingsproces binnen de VME te versnellen. Transparante en correcte informatie aan de eigenaar of de potentiële kopers is daarin immers cruciaal.

Het reservekapitaal is vandaag verre van toereikend om noodzakelijke energetische investeringen te financieren. Dat werd op de hoorzitting in de commissie erg duidelijk. Iedere spreker pleitte voor een verhoging ervan. Het reservekapitaal moet in verhouding staan met de staat van het appartementsgebouw, rekening houdend met de financiële draagkracht van de financieel kwetsbare eigenaars. Vandaar is het belangrijk een nieuwe koppeling uit te werken, een koppeling met het meerjarenplan (en dus met de nodige (energetische) investeringen).

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)

N° 10 DE M. VERDUYCKT ET CONSORTS

Demande 4

Insérer les mots “avec les entités fédérées et” après le mot “coopération”.

JUSTIFICATION

Cette demande est modifiée sur la base de l’avis du service juridique de la Chambre. En effet, certaines compétences relèvent du niveau régional. Il est dès lors souhaitable d’assurer la coopération et l’harmonisation de la législation entre les différents niveaux.

Nr. 10 VAN DE HEER VERDUYCKT c.s.

Verzoek 4

Na het woord “samenwerking” de woorden “met de deelstaten en” invoegen.

VERANTWOORDING

Dit verzoek wordt aangepast op basis van het advies van de juridische dienst van de Kamer. Sommige bevoegdheden bevinden zich immers op het gewestelijke niveau. Het samenwerken en afstemmen van wetgeving tussen de verschillende niveaus is dan ook wenselijk.

Kris VERDUYCKT (Vooruit)
Daniel SENESAEL (PS)
Christophe BOMBLED (MR)
Séverine de LAVELEYE (Ecolo-Groen)
Leen DIERICK (CD&V)
Christian LEYSEN (Open Vld)
Kim BUYST (Ecolo-Groen)