

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

3 juin 2022

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'ÉNERGIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU CLIMAT
PAR
M. **Daniel SENESAEL**

SOMMAIRE**Pages**

I. Procédure	3
II. Exposé introductif	4
III. Discussion générale	4
A. Questions et observations des membres	4
B. Réponses	6
IV. Discussion des considérants et du dispositif	6
A. Considérants	7
B. Dispositif	8
V. Votes	14
A. Considérants	14
B. Dispositif	14
Annexe:	16

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

001: Proposition de résolution de M. Verduyckt.
002 et 003: Amendements.

Voir aussi:

005: Texte adopté par la commission.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

3 juni 2022

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR ENERGIE, LEEFMILIEU EN
KLIMAAT
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Daniel SENESAEL**

INHOUD**Blz.**

I. Procedure	3
II. Inleidende uiteenzetting	4
III. Algemene bespreking	4
A. Vragen en opmerkingen van de leden	4
B. Antwoorden	6
IV. Bespreking van de consideransen en van het verzoekend gedeelte	6
A. Consideransen	7
B. Verzoekend gedeelte	8
V. Stemmingen	14
A. Consideransen	14
B. Verzoekend gedeelte	14
Bijlage:	16

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

001: Voorstel van resolutie van de heer Verduyckt.
002 en 003: Amendementen.

Zie ook:

005: Tekst aangenomen door de commissie.

07178

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Christian Leysen

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Yngvild Ingels, Wouter Raskin, Bert Wollants
Ecolo-Groen PS	Séverine de Laveleye, Kim Buyst, Barbara Creemers Malik Ben Achour, Mélissa Hanus, Daniel Senesael
VB	Kurt Ravyts, Reccino Van Lommel
MR	Christophe Bombled, Marie-Christine Marghem
CD&V	Nawal Farih
PVDA-PTB	Thierry Warmoes
Open Vld	Christian Leysen
Vooruit	Kris Verduyck

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Sigrid Goethals, Tomas Roggeman, Anneleen Van Bossuyt, Kristien Van Vaerenbergh
Julie Chanson, Samuel Cogolati, Wouter De Vriendt, Albert Vicaire
Chanelle Bonaventure, Christophe Lacroix, Patrick Prévot, Laurence Zanchetta
Ortwin Depoortere, Nathalie Dewulf, Erik Gilissen
Michel De Maegd, Philippe Goffin, Benoît Piedboeuf
Jan Briers, Leen Dierick
Greet Daems, Raoul Hedebouw
Marianne Verhaert, Kathleen Verhelst
Vicky Reynaert, Joris Vandenbroucke

C. — Membre sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigd lid:

Les Engagés Georges Dallemagne

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen PS	: 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
Les Engagés	: Les Engagés
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering 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 vertaalde 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)

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de résolution au cours de ses réunions des 14 décembre 2021, 25 janvier 2022, 8 mars 2022, 19 avril 2022 et 24 mai 2022.

I. — PROCÉDURE

Au cours de sa réunion du 14 décembre 2021, la commission a décidé de demander un avis écrit au Service juridique de la Chambre sur la répartition des compétences entre le niveau fédéral et le niveau régional dans ce dossier.

Cet avis figure en annexe 1 au présent rapport.

Lors de la réunion du 25 janvier 2022, la commission a examiné la note du Service juridique, et a décidé de demander des avis écrits supplémentaires.

La commission a reçu les avis écrits du ministre de la Justice, du SPF Justice et du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires. Ces avis ont été mis à la disposition des membres de la commission sur l'extranet de la commission.

Le 8 mars 2022, la commission a organisé une audition avec:

— Mme Dominique Krickovic, présidente, et M. Vincent Spruytte, vice-président de l'Union des Syndics asbl;

— Mme Britt Berghs, coordinatrice de projet, construction et rénovation eco-énergétiques, Ville d'Anvers;

— M. Wouter Vandorpe, avocat et chercheur auprès de l' "Instituut voor Milieu- en Energierecht, KU Leuven";

— M. Jacob Van de Moortel, représentant de VMRE – *Real Estate Services*.

Le rapport de cette audition est joint en annexe 2.

Sur la base des avis écrits et de l'audition, des amendements ont été préparés et discutés lors de la réunion du 24 mai 2022.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit voorstel van resolutie besproken tijdens haar vergaderingen van 14 december 2021, 25 januari 2022, 8 maart 2022, 19 april 2022 et 24 mei 2022.

I. — PROCEDURE

De commissie heeft tijdens haar vergadering van 14 december 2021 beslist om een schriftelijk advies te vragen aan de Juridische Dienst van de Kamer over de bevoegdheidsverdeling tussen het federale en het gewestelijke niveau in dit dossier.

Dit advies gaat als bijlage 1 bij dit verslag.

Tijdens de vergadering van 25 januari 2022 besprak de commissie de nota van de Juridische Dienst, en besliste zij bijkomende schriftelijke adviezen op te vragen.

De commissie ontving schriftelijke adviezen van de minister van Justitie, de FOD Justitie en het Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat. Deze adviezen werden ter beschikking gesteld aan de commissieleden op het extranet van de commissie.

Op 8 maart 2022 organiseerde de commissie een hoorzitting met:

— mevrouw Dominique Krickovic, voorzitter, en de heer Vincent Spruytte, ondervoorzitter van de Unie van Syndici vzw;

— mevrouw Britt Berghs, projectcoördinator, energiezuinig bouwen en verbouwen, Stad Antwerpen;

— de heer Wouter Vandorpe, advocaat en wetenschappelijk medewerker bij het Instituut voor Milieu- en Energierecht, KU Leuven;

— de heer Jacob Van de Moortel, vertegenwoordiger van VMRE-*Real Estate Services*.

Het verslag van deze hoorzitting gaat als bijlage 2.

Op basis van de schriftelijke adviezen en de hoorzitting, werden amendementen voorbereid en besproken tijdens de vergadering van 24 mei 2022.

II. — EXPOSÉ INTRODUCTIF

M. Kris Verduyckt (Vooruit), auteur de la proposition de résolution, rappelle que, lorsqu'il s'agit des défis climatiques, on parle beaucoup de la production d'énergie et de la mobilité, mais qu'il ne faut pas oublier les bâtiments. La Chambre a d'ailleurs récemment adopté une résolution concernant la végétalisation des bâtiments du parc immobilier fédéral (DOC 55 1039/005). De nombreux bâtiments appartiennent cependant à des propriétaires privés, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements. Actuellement, plus de 25 % des Belges vivent dans un appartement, et, lorsqu'il s'agit d'investir dans l'efficacité énergétique des immeubles à appartement, cela ne se passe pas facilement, notamment en raison des procédures complexes à suivre au sein des associations de copropriété. Or, dès lors qu'il faut réduire les émissions de gaz à effet de serre engendrées par ces bâtiments, il est nécessaire d'y investir. Ces investissements auront en outre des effets bénéfiques pour les habitants de ces immeubles, par exemple, en permettant de mieux maîtriser leur consommation énergétique. Des édiles locaux témoignent d'ailleurs du fait qu'un certain nombre de jeunes ménages quittent les centres-villes car ils sont bridés dans leurs ambitions de rénover leur logement sur le plan énergétique. Ceci peut concerner l'isolation des bâtiments, mais aussi le placement de bornes de recharge électrique, l'installation de panneaux solaires, ou le remplacement des installations de chauffage. M. Verduyckt propose d'organiser des auditions.

III. — DISCUSSION GÉNÉRALE

A. Questions et observations des membres

M. Bert Wollants (N-VA) déclare qu'il est sensible à la problématique qui est abordée dans cette proposition de résolution, mais qu'il est préoccupé par le débordement du cadre des compétences fédérales en la matière. Une première solution consisterait à demander l'avis des régions. Une seconde solution serait de demander un avis au Service juridique de la Chambre sur la répartition des compétences dans ce dossier, d'autant plus que, même s'il s'agit d'une proposition de résolution, l'objectif à terme sera sans doute de modifier la législation. L'intervenant estime que pratiquement tous les aspects énergétiques évoqués par M. Verduyckt relèvent des compétences régionales.

M. Daniel Senesael (PS) souligne que le sujet évoqué par cette proposition de résolution concerne un élément important de la transition durable, à savoir la nécessité de renforcer l'efficacité énergétique de nos bâtiments.

II. — INLEIDENDE UITEENZETTING

De heer Kris Verduyckt (Vooruit), indiener van het voorstel van resolutie, stelt dat, wanneer het over de klimaatuitdagingen gaat, er vaak wordt gesproken over energieproductie en over mobiliteit, maar dat de gebouwen evenmin mogen worden vergeten. De Kamer heeft trouwens onlangs een resolutie aangenomen over het aanbrengen van groen op de gebouwen van de federale overheid (DOC 55 1039/005). Veel gebouwen, zowel huizen als appartementen, behoren echter toe aan privé-eigenaars. Ruim een kwart van alle Belgen woont momenteel in een appartement. Investeren in de energie-efficiëntie van appartementsgebouwen verloopt niet zo gemakkelijk, meer bepaald wegens de complexe procedures die moeten worden gevolgd binnen de verenigingen van mede-eigenaars. Het is echter noodzakelijk om in die gebouwen te investeren, aangezien ze minder broeikasgassen moeten gaan uitstoten. Die investeringen zullen bovendien gunstige gevolgen hebben voor de bewoners, doordat zij bijvoorbeeld in staat zullen zijn hun energieverbruik beter te beheersen. De lokale bestuurders merken trouwens op dat sommige jonge gezinnen de stadscentra verlaten omdat zij worden beknot in hun ambitie om hun woning energetisch te renoveren. Dit kan zowel gaan over de isolatie van de gebouwen, als over de plaatsing van elektrische laadpalen, de installatie van zonnepanelen of de vervanging van verwarmingsinstallaties. De heer Verduyckt stelt voor om hoorzittingen te organiseren.

III. — ALGEMENE BESPREKING

A. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Bert Wollants (N-VA) staat open voor de problematiek die wordt aangekaart in dit voorstel van resolutie, maar maakt zich zorgen over de overschrijding van het federale bevoegdheidskader in deze materie. Een eerste oplossing zou erin kunnen bestaan dat de gewesten om een advies wordt gevraagd. Een tweede oplossing zou zijn om een advies over de bevoegdheidsverdeling in dit dossier te vragen aan de Juridische Dienst van de Kamer, temeer daar, ook al betreft het een voorstel van resolutie, het doel op termijn wellicht een wetswijziging zal zijn. De spreker meent dat bijna alle energetische aspecten die werden vermeld door de heer Verduyckt behoren tot de gewestbevoegdheden.

De heer Daniel Senesael (PS) benadrukt dat het onderwerp van dit voorstel van resolutie een belangrijk onderdeel van de duurzame transitie betreft, namelijk de noodzaak om de energie-efficiëntie van onze gebouwen te verbeteren.

Au sein de l'Union européenne, près de 85 % des bâtiments ont été construits avant 2001. Une grande part de ces bâtiments devrait encore être occupée d'ici 2050, bien qu'ils ne garantissent pas une économie d'énergie optimale. Par ailleurs, la Commission européenne a indiqué qu'environ 40 % de la consommation européenne d'énergie, et que 36 % des émissions de gaz à effets de serre attachées à la consommation d'énergie étaient dus au chauffage des bâtiments. Or, actuellement, les travaux de rénovation ne concernent annuellement que 1 % de ces bâtiments. Face à ce constat, la Commission européenne a publié en 2020 sa stratégie pour une vague de rénovation, laquelle vise l'amélioration des performances énergétiques de 35 millions de bâtiments et la création de 160 000 emplois dans le secteur de la construction durable.

Si ce point concerne prioritairement les compétences régionales, et a fait l'objet de stratégies au sein des gouvernements wallons, flamands et bruxellois, M. Senesael estime intéressant d'étudier dans quelle mesure le gouvernement fédéral pourrait prendre part aux défis en matière de soutenabilité du parc immobilier. Dans ce contexte, il est pertinent d'engager plus avant les travaux parlementaires au sujet des possibilités de rendre plus juste l'accessibilité aux travaux de rénovation des bâtiments faisant l'objet de copropriété, eu égard au fonctionnement des associations de copropriétaires.

M. Kurt Ravyts (VB) estime que la préoccupation de M. Verduyck est légitime, compte tenu notamment d'un certain nombre d'évolutions au niveau régional. Ainsi, en Flandre, dès l'an prochain, un certificat de performance énergétique des bâtiments sera nécessaire, aussi pour les parties communes des immeubles à appartements. Il s'interroge cependant sur la répartition des compétences entre le niveau fédéral et le niveau régional. Il faudrait veiller à ne pas empiéter sur les compétences des régions en la matière.

Mme Greet Daems (PVDA-PTB) considère qu'il n'y a aucun doute sur la nécessité de procéder à une rénovation massive des bâtiments. Plus de 90 % des bâtiments doivent être isolés pour que la Belgique atteigne ses objectifs climatiques. En revanche, l'intervenante n'est pas convaincue que le cœur du problème réside dans le processus décisionnel au sein des associations de copropriété. Selon elle, le problème principal est un manque de financement. Elle souhaiterait que la commission demande un certain nombre d'avis écrits et organise une audition.

M. Christian Leysen (Open Vld) propose de commencer par demander une note au Service juridique

Binnen de Europese Unie werd bijna 85 % van de gebouwen opgetrokken voor 2001. Verwacht wordt dat een groot deel daarvan in 2050 nog in gebruik zal zijn, hoewel zij geen optimale energiebesparing garanderen. De Europese Commissie heeft er bovendien op gewezen dat ongeveer 40 % van het Europese energieverbruik en 36 % van de broeikasgasemissies ten gevolge van energieverbruik te wijten zijn aan de verwarming van gebouwen. Momenteel wordt echter slechts 1 % van die gebouwen gerenoveerd. In het licht van die vaststelling publiceerde de Europese Commissie in 2020 haar strategie voor een renovatiegolf, die de verbetering van de energieprestaties van 35 miljoen gebouwen beoogt, alsook het scheppen van 160 000 banen in de duurzame-bouwsector.

Hoewel dit vraagstuk hoofdzakelijk behoort tot de gewestbevoegdheden en reeds het voorwerp heeft uitgemaakt van beleidsbeslissingen van de Waalse, de Vlaamse en de Brusselse regering, vindt de heer Senesael het interessant om te onderzoeken in welke mate de federale regering zou kunnen bijdragen aan de uitdagingen die de duurzaamheid van het vastgoedpark met zich brengt. In deze context is het van belang dat het Parlement voortgaat met zijn werkzaamheden om iedereen op een eerlijkere manier in staat te stellen renovatiewerken uit te voeren in gebouwen in mede-eigendom, rekening houdend met de werking van de verenigingen van mede-eigenaars.

De heer Kurt Ravyts (VB) vindt dat de heer Verduyck reden heeft om bezorgd te zijn, vooral in het licht van een aantal evoluties die zich op het gewestelijke niveau voordoen. Zo zal in Vlaanderen vanaf volgend jaar ook voor de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen een energieprestatiecertificaat voor gebouwen nodig zijn. Hij vraagt zich echter af welke bevoegdheden ter zake onder het federale dan wel het gewestelijke niveau ressorteren. Men dient ervoor te zorgen dat men daarbij niet in het vaarwater van de gewesten komt.

Volgens mevrouw Greet Daems (PVDA-PTB) lijdt het geen twijfel dat men op grote schaal moet renoveren. Om de klimaatdoelstellingen te halen, moet België meer dan 90 % van zijn gebouwen isoleren. De sprekerster is er echter niet van overtuigd dat het beslissingsproces binnen de verenigingen van mede-eigenaars de kern van het probleem vormt. Volgens haar is het gebrek aan financiële middelen het grootste struikelblok. Ze zou willen dat de commissie een aantal schriftelijke adviezen aanvraagt en een hoorzitting organiseert.

De heer Christian Leysen (Open Vld) stelt voor om de Juridische Dienst van de Kamer eerst om een nota

de la Chambre des représentants sur la répartition des compétences. Il faut éviter de prendre des initiatives qui feraient double emploi. Ensuite, des avis écrits seront demandés.

B. Réponses

M. Kris Verduyckt (Vooruit), auteur de la proposition de résolution, indique que sa proposition de résolution a un objet plus large que la simplification des décisions dans les associations de copropriété. Il est conscient du risque de dépassement des compétences. Mais, il estime que, dans le cadre des éventuelles auditions, il sera difficile d'isoler ce qui relève uniquement des compétences fédérales.

*
* *

Après avoir pris connaissance des avis écrits, la commission a organisé une audition le 8 mars 2022. Le rapport de l'audition figure à l'annexe 2 du présent rapport.

IV. — DISCUSSION DES CONSIDÉRANTS ET DU DISPOSITIF

Sur la base des informations recueillies par le biais des avis écrits et de l'audition du 8 mars 2022, *M. Kris Verduyckt et consorts* présentent les amendements n^{os} 1 à 10 (DOC 55 2202/002), qui sont commentés comme suit par M. Verduyckt.

Tout d'abord, M. Verduyckt remercie les personnes et les instances qui, par le biais des avis écrits et de l'audition, ont apporté une contribution constructive qui a permis d'améliorer et de compléter le texte de la résolution proposée.

À l'évidence, la route vers le Pacte vert comporte trois chantiers principaux: l'approvisionnement en énergie, la mobilité et les bâtiments. L'un des plus grands défis du chantier "bâtiments" est la simplification et la stimulation des travaux d'efficacité énergétique dans les immeubles à appartements en copropriété forcée. Aujourd'hui, le nombre d'immeubles à appartements en bon état énergétique est plutôt limité. En d'autres termes, il reste fort à faire.

Le champ d'application de la proposition de résolution étant assez large, les compétences dans ce domaine sont réparties entre les différents niveaux de pouvoir de notre pays. La note du service juridique de la Chambre

over de bevoegdheidsverdeling ter zake te verzoeken, teneinde dubbel werk te voorkomen. Vervolgens kunnen er schriftelijke adviezen worden gevraagd.

B. Antwoorden

De heer Kris Verduyckt (Vooruit), indiener van het voorstel van resolutie, geeft aan dat zijn voorstel van resolutie méér beoogt dan de vereenvoudiging van het beslissingsproces in de verenigingen van mede-eigenaars. Hij is zich ervan bewust dat er een risico op bevoegdheidsoverschrijding bestaat. Volgens hem zal het bij eventuele hoorzittingen moeilijk zijn om de materies die enkel onder de federale bevoegdheden ressorteren, af te splitsen.

*
* *

Na kennis genomen te hebben van de schriftelijke adviezen, organiseerde de commissie op 8 maart 2022 een hoorzitting. Het verslag van de hoorzitting gaat als bijlage 2 bij dit verslag.

IV. — BESPREKING VAN DE CONSIDERANSSEN EN VAN HET VERZOEKEND GEDEELTE

Op basis van de informatie ingewonnen door de schriftelijke adviezen en de hoorzitting van 8 maart 2022, dienen *de heer Kris Verduyckt c.s. de amendementen nrs. 1 tot 10* in (DOC 55 2202/002), die door de heer Verduyckt als volgt worden toegelicht.

In eerste instantie dankt de heer Verduyckt die personen en instanties die middels de schriftelijke adviezen en de hoorzitting op een constructieve wijze input hebben gegeven om de tekst van het voorstel van resolutie te verbeteren en te vervolledigen.

Het is duidelijk dat er op de weg naar de Green Deal drie belangrijke werven bestaan: energievoorziening, mobiliteit en gebouwen. Voor de werf 'gebouwen' vormt het vereenvoudigen en stimuleren van energetische ingrepen in appartementsgebouwen in gedwongen mede-eigendom één van de grootste uitdagingen. Het aantal appartementsgebouwen in prima energetische staat is vandaag eerder beperkt. Er is met andere woorden nog heel wat werk op de plank.

Aangezien de scope van het voorstel van resolutie vrij ruim is, zitten er ter zake bevoegdheden verdeeld over verschillende beleidsniveaus in ons land. De nota van de Juridische Dienst van de Kamer (zie bijlage 1)

(voir annexe 1) a parfaitement résumé la situation. Il en a été tenu compte lors de la rédaction des amendements n^{os} 1 à 10.

M. Verduyckt constate aujourd'hui que les autorités régionales prennent également des initiatives en la matière. Par exemple, le système de partage de l'énergie entrera bientôt en vigueur. Le déploiement de la communauté énergétique se fera également au niveau des Régions.

Des obstacles juridiques et financiers peuvent toutefois survenir, et ils devront être réglés au niveau fédéral.

A. Considérants

Considérant A

M. Kris Verduyckt et consorts présente l'amendement n° 1 (DOC 55 2202/002) qui tend à insérer un nouveau considérant A/1 renvoyant à l'audition du 8 mars 2022.

Considérants B et C

Ces considérants ne donnent lieu à aucune observation.

Considérant D

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 2 (DOC 55 2202/002) tendant à insérer un considérant D/1 mettant l'accent sur la transparence. Outre les seuils techniques et légaux, il vise aussi le fait que lors de l'achat d'un appartement, les acheteurs ne disposent pas de toutes les données concernant l'état énergétique de l'immeuble, et n'ont pas connaissance des investissements qui doivent encore être réalisés.

Considérant E

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 3 (DOC 55 2202/002) tendant à insérer un considérant E/1 portant sur les difficultés rencontrées pour parvenir à des décisions en matière d'investissement. Les auditions ont en effet montré qu'entre le moment où un problème est constaté et le moment où une action est effectivement mise en œuvre, il s'écoule en moyenne

heeft dit mooi in kaart gebracht. Bij de opmaak van de amendementen nrs.1 tot 10 werd er hiermee rekening gehouden.

De heer Verduyckt stelt vandaag vast dat de Gewestelijke overheden in deze aangelegenheid ook initiatieven nemen. Zo treedt het systeem van energiedelen binnenkort in werking. Ook de uitrol van de energiegemeenschap zal op het niveau van de gewesten geschieden.

Maar er kunnen hierbij wettelijke en financiële drempels opduiken, die op het federale niveau moeten worden geregeld.

A. Consideransen

Considerans A

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 1 (DOC 55 2202/002) in, dat ertoe strekt een nieuwe considerans A/1 in te voegen die verwijst naar de hoorzitting van 8 maart 2022.

Consideransen B en C

Over deze consideransen worden geen opmerkingen gemaakt.

Considerans D

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 2 (DOC 55 2202/002) in, dat ertoe strekt een nieuwe considerans D/1 in te voegen die de nadruk legt op transparantie. Er zijn technische en wettelijke drempels, maar er is ook het gegeven dat bij de aankoop van een appartement de kopers niet van alle gegevens, die betrekking hebben op de energetische staat van het gebouw, op de hoogte zijn, noch het antwoord kennen op de vraag welke investeringen nog moeten gebeuren.

Considerans E

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 3 (DOC 55 2202/002) in, dat ertoe strekt een nieuwe considerans E/1 in te voegen, die betrekking heeft op de moeilijkheden om tot investeringsbeslissingen te komen. Uit de hoorzitting bleek immers dat tussen het tijdstip van de vaststelling van een probleem en de daadwerkelijke oplossing ervan gemiddeld vier jaar verloopt, wegens

quatre ans, soit le délai nécessaire au déroulement de la procédure décisionnelle, à la désignation d'un entrepreneur, à la conclusion d'accords, etc. C'est très long.

Les procédures de vote existantes sont donc perçues comme une entrave qui empêche la prise de décisions rapides.

Considérant F

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 4 (DOC 55 2202/002) tendant à insérer un considérant F/1 portant sur le financement des mesures d'économies d'énergie. Si l'on trouve aujourd'hui sur le marché des crédits financiers pour les ACP, il n'existe en revanche aucune disposition légale pour les réglementer, ce qui a pour conséquence que l'offre de ces produits financiers est assez limitée. Le dispositif du tiers payant apparaît également très intéressant.

Considérant G

Ces considérants ne donnent lieu à aucune observation.

Considérant H

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 5 (DOC 55 2202/002) tendant à insérer un considérant H/1 renvoyant à un extrait de l'accord sur l'énergie conclu par le gouvernement fédéral le 18 mars 2022 stipulant que l'on examinera s'il est possible d'approuver à la majorité simple des décisions portant sur des travaux de rénovation énergétique. C'est une évolution à ne pas prendre à la légère, mais qui doit être étudiée et préparée en profondeur.

B. Dispositif

Demande 1

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 6 (DOC 55 2202/002) tendant à remplacer la demande 1 de la proposition de résolution par une demande, adressée au gouvernement fédéral, d'examiner si la modification du processus décisionnel des ACP pour prévoir un vote à la majorité simple pour les travaux d'efficacité énergétique stimulerait la réalisation des travaux de cette nature. M. Verduyckt fait toutefois observer que l'amendement à l'examen souligne la nécessité d'examiner également l'impact financier

het beslissingsproces (een aannemer aanstellen, tot afspraken komen enzovoort). Dat is zeer lang.

De bestaande stemmingsprocedures worden dan ook als een hinderpaal voor snelle beslissingen ervaren.

Considerans F

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 4 (DOC 55 2202/002) in, dat ertoe strekt een nieuwe considerans F/1 in te voegen, die betrekking heeft op de financiering van de energiebesparende maatregelen. Er zijn vandaag financiële kredieten voor VME's op de markt. Maar er is hierover nergens iets wettelijk gereguleerd. Daarom is het aanbod van dergelijke financiële producten vrij beperkt. Ook de derdebetalersregelingen blijken zeer interessant te zijn.

Considerans G

Over deze considerans worden geen opmerkingen gemaakt.

Considerans H

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 5 (DOC 55 2202/002) in, dat ertoe strekt een nieuwe considerans H/1 in te voegen, die verwijst naar een passage uit het energieakkoord van de federale regering van 18 maart 2022, waarbij een onderzoek wordt aangekondigd naar de mogelijkheid om energetische renovatiebeslissingen bij gewone meerderheid te laten goedkeuren. Een dergelijke evolutie mag niet over één nacht ijs gaan en moet grondig worden bestudeerd en voorbereid.

B. Verzoekend gedeelte

Verzoek 1

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 6 (DOC 55 2202/002) in, dat ertoe strekt verzoek 1 van het voorstel van resolutie te vervangen door een verzoek aan de federale regering om te onderzoeken of de aanpassing van het VME-beslissingsproces naar een gewone meerderheid bij energetisch batige ingrepen deze ingrepen zou stimuleren. De heer Verduyckt wijst er wel op dat extra wordt benadrukt dat er ook moet worden nagegaan wat de financiële impact is van deze beslissing. De sprekers tijdens de hoorzitting waren voorstander

de cette décision. Lors de l'audition, les orateurs ont soutenu l'abaissement de la majorité requise proposé dans l'amendement n° 6. M. Verduyckt estime que cette mesure pourrait effectivement être judicieuse.

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 7 (DOC 55 2202/002) tendant à insérer la demande 1/1 appelant à prendre les initiatives nécessaires pour simplifier le processus décisionnel au sein des ACP, afin d'accélérer les travaux d'efficacité énergétique dans l'immeuble. La justification de l'amendement à l'examen souligne que le vote à distance pourra également être envisagé après que la décision de principe aura été prise.

Demande 2

M. Bert Wollants (N-VA) présente l'amendement n° 11 (DOC 55 2202/003) tendant à reconnaître la compétence des régions en ce qui concerne la matière traitée par la proposition de résolution.

L'auteur de l'amendement estime qu'il est un peu court que le texte de la demande 2 postule que le problème sera résolu si le travail est réalisé en concertation avec les entités fédérées. Ce n'est pas suffisant. M. Wollants estime qu'une concertation devra être menée avec les entités fédérées et qu'elle pourra déboucher sur différents résultats: les régions pourront considérer qu'il s'agit d'une compétence régionale exclusive ou ce travail pourra indiquer qu'il s'agit d'une compétence partagée. On ne peut toutefois pas préjuger du résultat de ce travail.

Demande 3

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 8 (DOC 55 2202/002) tendant à remplacer le texte de la demande 3 par un texte appelant à prévoir une base légale habilitant les ACP à conclure des contrats de prêt d'argent pour financer la réalisation de travaux d'efficacité énergétique dans les parties communes. Cette base légale permettrait de lever les derniers doutes des ACP à propos de la réalisation de travaux et d'investissements dans leurs bâtiments respectifs.

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n° 9 (DOC 55 2202/002) tendant à insérer une demande 3/1 appelant le gouvernement à 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, ce qui permettra d'offrir plus de transparence sur tous les investissements. Le recours à un plan pluriannuel est crucial pour renforcer

van hetgeen in dit amendement nr. 6 wordt voorgesteld, en persoonlijk is de heer Verduyckt van oordeel dat dit inderdaad een goede zaak zou kunnen zijn.

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 7 (DOC 55 2202/002) in, dat ertoe strekt een nieuw verzoek 1/1 in te voegen waarin wordt gevraagd de beslissingsprocedure binnen VME's te vereenvoudigen om energetisch batige ingrepen in het gebouw te versnellen. In de verantwoording van het amendement wordt erop gewezen dat hierbij ook gedacht wordt aan stemmen op afstand, eens de principesbeslissing is genomen.

Verzoek 2

De heer Bert Wollants (N-VA) dient amendement nr. 11 in (DOC 55 2202/003) dat ertoe strekt de bevoegdheid van de gewesten in de door de resolutie behandelde materie te erkennen.

De indiener van het amendement vindt dat de tekst van het verzoek 2 er te veel van uit gaat dat, als het onderzoek gezamenlijk wordt doorgevoerd, het probleem zou zijn opgelost. Dit is onvoldoende. De heer Wollants is van oordeel dat er een overleg met de deelstaten moet worden gevoerd, waarbij er verschillende uitkomsten mogelijk zijn: de gewesten kunnen oordelen dat het om een exclusieve gewestaangelegenheid gaat, of er kan uit het onderzoek blijken dat het een gedeelde bevoegdheid betreft. Er mag echter geen voorafname worden gedaan op het resultaat van het onderzoek.

Verzoek 3

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 8 (DOC 55 2202/002) in dat ertoe strekt de tekst van het verzoek 3 te vervangen door de vraag om een wettelijke basis te creëren voor VME's, zodat zij een overeenkomst van geldlening kunnen aangaan voor energetisch batige ingrepen wat de gemeenschappelijke delen betreft. Deze wettelijke basis zou de laatste twijfels bij de VME's moeten wegnemen om aan te slag te gaan en in het gebouw te investeren.

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 9 (DOC 55 2202/002) in dat ertoe strekt een nieuw verzoek 3/1 in te voegen dat de regering verzoekt criteria uit te werken voor die appartementsgebouwen in mede-eigendom waarvoor het verplicht zal worden te werken met een meerjarenplan dat is opgesteld op basis van de energetische en bouwkundige staat van het gebouw. Hierdoor zal meer transparantie worden geboden over alle investeringen. Het werken met een meerjarenplan

la transparence sur l'état du bâtiment et sur les investissements nécessaires.

Au cours des auditions, les orateurs ont également indiqué que le capital de réserve est aujourd'hui loin d'être suffisant pour financer les investissements énergétiques nécessaires. Il est dès lors demandé de fixer le montant de ce capital en fonction du plan pluriannuel.

M. Verduyckt souligne de nouveau l'importance des investissements énergétiques, même s'il n'oublie pas non plus que tout le monde n'est pas en mesure de les réaliser aussi facilement. C'est pourquoi la transparence est également importante.

Demande 4

M. Kris Verduyckt et consorts présentent l'amendement n°10 (DOC 55 2202/002) tendant à ajouter, dans la demande 4, les mots "avec les entités fédérées et". M. Verduyckt renvoie à cet égard à l'avis du Service juridique de la Chambre (annexe 1 au rapport).

Demande 5 et 6

Ces demandes ne donnent lieu à aucune observation.

M. Bert Wollants (N-VA) indique que son groupe peut souscrire aux objectifs de la proposition de résolution à l'examen et aux amendements présentés par M. Verduyckt et consorts. L'intervenant souligne toutefois qu'il demeure inquiet quant au fait que le texte à l'examen ne peut pas avoir l'ambition de régler les compétences des Régions. En tout cas, le texte de la résolution ne peut pas entraîner l'apparition de blocages découlant de discussions sur les compétences. Or, l'amendement n° 10 ne suffit pas pour le garantir. En effet, il importe de déterminer clairement quel niveau de pouvoir peut prendre telle ou telle décision. Il est en tout cas clair que les audits énergétiques, les investissements énergétiques, le partage d'énergie, etc. relèvent de la compétence des Régions. C'est pourquoi M. Wollants renvoie à l'amendement n° 11 qu'il a présenté à la demande 2.

Mme Kim Buyst (Ecolo-Groen) rejoint M. Wollants lorsque celui-ci indique que l'objectif de la proposition de loi l'examen est crucial. En effet, la transition climatique nécessite d'investir massivement dans les énergies renouvelables, qui sont meilleurs marché, plus respectueuses de l'environnement et plus sûres. Dans ce cadre, il sera nécessaire de réaliser des investissements énergétiques importants dans les habitations et dans les immeubles

is crucial om de transparantie over de staat van het gebouw en de nodige investeringen te vergroten.

Tevens hebben de sprekers er tijdens de hoorzitting op gewezen dat het reservekapitaal vandaag verre van toereikend is om noodzakelijke energetische investeringen te financieren. Er wordt dan ook gevraagd om hiervoor een koppeling te maken met het meerjarenplan.

De heer Verduyckt onderlijnt nogmaals het belang van de energetische investeringen, terwijl hij ook oog heeft voor het feit dat dergelijke investeringen niet voor iedereen even gemakkelijk haalbaar zijn. Vandaar ook het belang van de transparantie.

Verzoek 4

De heer Kris Verduyckt c.s. dient amendement nr. 10 (DOC 55 2202/002) in dat ertoe strekt in het verzoek 4 de woorden "met de deelstaten" toe te voegen. De heer Verduyckt verwijst in dit verband naar het advies van de Juridische Dienst van de Kamer (bijlage 1 van het verslag).

Verzoeken 5 en 6

Over deze verzoeken worden geen opmerkingen gemaakt.

De heer Bert Wollants (N-VA) verklaart dat zijn fractie de intenties van het voorstel van resolutie en de door de heer Verduyckt c.s. voorgestelde amendementen zeker kan onderschrijven. De spreker wijst er wél op dat hij bezorgd blijft over het feit dat de tekst niet de ambitie mag hebben de bevoegdheden van de gewesten te regelen. In elk geval mag de tekst van de resolutie er niet toe leiden dat er door bevoegdheidsdiscussies blokkeringen zouden ontstaan. Het amendement nr. 10 volstaat niet. Het is belangrijk dat er duidelijk wordt bepaald welk beleidsniveau welke beslissing zal nemen. Het is in elk geval duidelijk dat energie-audits, energetische investeringen, energiedelen, en dergelijke, tot de bevoegdheid van de gewesten behoort. De heer Wollants verwijst om die reden naar het amendement nr. 11 dat hij indiende op het verzoek 2.

Mevrouw Kim Buyst (Ecolo-Groen) sluit zich aan bij de heer Wollants waar hij stelt dat de intentie van het voorstel van resolutie zeer belangrijk is. De klimaattransitie vereist dat er volop in hernieuwbare energiebronnen wordt geïnvesteerd. Dit is goedkoper, groener en veiliger. Er zijn hierbij belangrijke energetische investeringen in woningen en appartementsgebouwen nodig. Deze investeringen zullen ook bijdragen tot een verlaging van

à appartements. Ces investissements contribueront aussi à diminuer le montant de la facture énergétique. On a déjà établi le constat selon lequel la rénovation énergétique des immeubles à appartements est trop lente. S'il est vrai qu'il reste encore un long chemin à parcourir, de très nombreuses possibilités s'offrent encore à nous, comme l'installation de panneaux solaires sur les toits des immeubles à appartements. Les ACP doivent aujourd'hui faire face à des processus décisionnels techniques, mais aussi surtout à des processus décisionnels complexes et à une inaccessibilité des informations sur leurs bâtiments respectifs. Un manque de moyens joue également un rôle à cet égard. La membre souligne en outre que la proposition de résolution à l'examen appelle souvent le gouvernement à réaliser des études complémentaires. Elle souligne également la nécessité de se concerter avec les Régions puisque ces niveaux de pouvoir sont avant tout compétents pour les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique. La Région bruxelloise a par exemple déjà instauré de nombreux systèmes d'appui à cet égard. Il serait dès lors très utile d'échanger les bonnes pratiques avec les Régions. Le groupe Ecolo-Groen estime qu'il est également crucial de miser sur la simplification et la transparence. En effet, davantage de personnes doivent pouvoir accéder au processus décisionnel et doivent avoir le sentiment d'y être réellement associées. Mme Buyst poursuit en renvoyant également à l'accord énergétique conclu par le gouvernement fédéral le 18 mars 2022, dans lequel celui-ci a choisi de mettre en œuvre plusieurs mesures structurelles, lesquelles bénéficient évidemment du soutien du groupe Ecolo-Groen.

La proposition de résolution telle qu'elle a été modifiée envoie un signal important à un segment majeur du marché du logement, à savoir les immeubles à appartements, pour intervenir de manière structurelle et accélérer la transition énergétique. Le texte à l'examen constitue une bonne base de travail pour poursuivre l'élaboration de mesures politiques concrètes.

M. Kurt Ravyts (VB) indique qu'il ne doute pas de l'utilité de l'intention de la proposition de résolution, *a fortiori* à la lumière de la transition énergétique. Le membre se rallie toutefois à l'analyse de M. Wollants concernant le respect des compétences des Régions dans cette matière.

M. Christian Bombled (MR) souligne que l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments a un rôle essentiel à jouer dans la réalisation de l'objectif ambitieux de neutralité carbone à l'horizon 2050.

de energiefactuur. De vaststelling is reeds gemaakt: energetische renovaties in appartementsgebouwen gaan te langzaam. Er moet nog een hele weg worden afgelegd, maar er liggen nog heel wat mogelijkheden voor, onder meer, het plaatsen van zonnepanelen op appartementsgebouwen. Vandaag worden de VME's niet alleen met technische, maar zeker ook met complexe beslissingsprocessen en ontoegankelijkheid van de informatie over het gebouw geconfronteerd. Een gebrek aan middelen speelt hier ook een rol. Het lid onderstreept bovendien dat er in de verzoeken vaak bijkomend onderzoek wordt gevraagd. Ook wordt het overleg met de gewesten benadrukt aangezien deze beleidsniveaus in de eerste plaats bevoegd zijn voor hernieuwbare energie en energie-efficiëntie. Het Brussels Gewest heeft bijvoorbeeld reeds heel wat systemen van ontzorging in dit verband ingevoerd. Het is dan ook zeer nuttig om *best practices* uit te wisselen met de gewesten. Ook het inzetten op vereenvoudiging en transparantie is cruciaal voor de Ecolo-Groen-fractie: meer mensen moeten toegang krijgen tot een beslissingsproces en moeten het gevoel krijgen echt betrokken te zijn bij dit beslissingsproces. Vervolgens verwijst mevrouw Buyst ook naar het energie-akkoord van de federale regering van 18 maart 2022. Met dit akkoord heeft de federale regering ervoor gekozen om in te zetten op een aantal structurele maatregelen. Uiteraard heeft dit de steun van de Ecolo-Groen-fractie.

Met de geamendeerde resolutie wordt een belangrijk signaal gegeven naar een belangrijk segment in de woningmarkt, met name de appartementsgebouwen, om op een structurele manier in te grijpen en de energietransitie te versnellen. De tekst vormt een goede basis om verdere concrete beleidsmaatregelen uit te werken.

De heer Kurt Ravyts (VB) verklaart dat hij de intentie van het voorstel van resolutie zeker als nuttig beoordeelt. En dit zeker in het licht van de energietransitie. Het lid sluit zich wel aan bij de analyse van de heer Wollants in verband met het respecteren van de bevoegdheden van de gewesten in deze aangelegenheid.

De heer Christophe Bombled (MR) herinnert eraan dat het verhogen van de energie-efficiëntie van gebouwen een wezenlijk element is om de ambitieuze doelstelling van koolstofneutraliteit tegen 2050 te kunnen verwezenlijken.

L'intervenant remercie les auteurs de la proposition de résolution pour le travail réalisé afin d'aboutir sur les amendements que le groupe MR soutiendra.

Les amendements correspondent à l'accord énergétique conclu par le gouvernement fédéral le 18 mars 2022, notamment en ce qui concerne l'examen des modalités de décisions de rénovation énergétique pour les immeubles à appartements.

Comme souligné lors des auditions, les travaux d'efficacité énergétique, que ce soit l'isolation des toitures et des façades, les investissements dans des panneaux photovoltaïques ou dans de la cogénération, sont onéreux pour tous les copropriétaires. La possibilité d'un plan pluriannuel permettrait d'avoir une vue d'ensemble des travaux à réaliser et de les étaler dans le temps. Le principe du tiers-investisseur évoqué semble fort intéressant puisqu'il ne coûte rien aux copropriétaires et peut même en rapporter.

Enfin, étant donné que les Régions sont en première ligne dans la rénovation des bâtiments, il convient de travailler ensemble afin d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles. Il est également essentiel de rester attentif au fait qu'en milieu urbain, la mise en place d'un nouveau type de fourniture énergétique et la transformation des équipements techniques sont particulièrement délicats sur le plan spatial, sur le plan technique.

M. Christian Leysen (Open Vld) constate que grâce aux amendements qui ont été présentés, c'est un texte corrigé de qualité qui est sur la table. L'intervenant remercie l'auteur principal de la proposition de résolution pour cette initiative. M. Leysen se félicite qu'il soit expressément demandé d'examiner en profondeur le processus décisionnel à la majorité des deux tiers. Dans le cadre de cet examen, il faut également tenir compte des moyens financiers de chaque propriétaire au sein de l'ACP. Il faut éviter de voir apparaître un système dans lequel une courte majorité imposerait des charges financières à une minorité qui ne disposerait pas des moyens requis à cet effet. Des travaux d'efficacité énergétique doivent tout d'abord constituer des mesures efficaces sur le plan énergétique. M. Leysen songe à cet égard à l'isolation, au vitrage à haut rendement et aux technologies durables de chauffage, telles que les pompes à chaleur par exemple. L'ajout de l'élaboration d'un plan pluriannuel visant à donner une idée suffisante des futurs investissements à réaliser en vue de renforcer l'efficacité énergétique du bâtiment et des unités d'appartements est une bonne chose. Il est positif qu'un lien soit établi avec le capital de réserve, qui est important pour pouvoir effectivement mettre en œuvre

De spreker bedankt de indiener van het voorstel van resolutie dat hij werk heeft gemaakt van amendementen op zijn oorspronkelijke tekst; de MR-fractie zal die amendementen dan ook steunen.

De amendementen hebben betrekking op het energieakkoord dat de federale regering op 18 maart 2022 heeft gesloten en dan vooral op het onderzoek van de nadere regels waaraan energierenovatiebeslissingen met betrekking tot appartementsgebouwen moeten beantwoorden.

Zoals tijdens de hoorzittingen werd beklemtoond, moeten alle mede-eigenaars fors bijdragen aan investeringen in energie-efficiëntie (dak- en gevelisolatie, zonnepanelen, warmtekrachtkoppeling enzovoort). Indien met een meerjarenplan wordt gewerkt, zou men een overzicht krijgen op het uit te voeren werk en dat in de tijd kunnen spreiden. Het aangehaalde principe van de derde-investeerder lijkt heel interessant, aangezien het de mede-eigenaars niets kost, maar ze er integendeel kunnen bij winnen.

Aangezien de gewesten de belangrijkste bevoegdheden op het vlak van gebouwenrenovatie in handen hebben, komt het er volgens de spreker op aan met hen samen te werken aan de verbetering van de energie-efficiëntie van de gebouwen. Men dient tevens voor ogen te houden dat een nieuw type energiebevoorrading en het omvormen van technische uitrusting in een stedelijke omgeving noch ruimtelijk, noch technisch evident zijn.

De heer Christian Leysen (Open Vld) stelt vast dat, met de voorgestelde amendementen, een goede verbeterde tekst voorligt. De spreker dankt de hoofdindiener van het voorstel van resolutie voor dit initiatief. De heer Leysen vindt het positief dat uitdrukkelijk wordt gevraagd om de procedure van de beslissing met twee derde meerderheid aan een grondig onderzoek te onderwerpen. Bij dit onderzoek moet er ook rekening worden gehouden met de financiële mogelijkheden van elke eigenaar binnen de VME. Men moet vermijden dat men in een systeem zou terechtkomen waarbij een krappe meerderheid financiële lasten zou opleggen aan een minderheid die daartoe niet over de vereiste middelen zou beschikken. Energetisch batige ingrepen moeten in de eerste plaats energie-efficiënte maatregelen zijn. De heer Leysen denkt hierbij aan isolatie, hoogrendementsglas en duurzame verwarmingstechnologieën, zoals bijvoorbeeld warmtepompen. De toevoeging van de opmaak van een meerjarenplan dat ertoe moet leiden dat er voldoende zicht is op de toekomstige investeringen om het gebouw en de appartementseenheden energie-efficiënter te maken, is een goede zaak. Het is positief dat er een link wordt gemaakt met het reservekapitaal, dat van belang is om de maatregelen effectief te kunnen

les mesures. L'intervenant souligne, comme l'ont fait les intervenants précédents, que la matière traitée dans la proposition de résolution se situe à un point d'intersection avec la compétence des Régions. La Flandre a ainsi instauré un passeport du bâtiment (*gebouwenpas*), qui comprend aussi un avis concernant les rénovations. Il est donc logique qu'il soit renvoyé aux autorités régionales en divers points du texte de la résolution. L'intervenant souhaite encore souligner à cet égard que la transition climatique ne pourra être un succès que si tous les partis qui participent à la politique, à quelque niveau que ce soit, sont résolus à coopérer et à trouver des solutions ensemble. Ce n'est pas simple, mais la Belgique n'est pas la seule à connaître cette situation. L'Allemagne est logée à la même enseigne. Dans un dossier d'une telle importance, l'intérêt général doit primer les intérêts partisans.

M. Kris Verduyckt (Vooruit), auteur principal de la proposition de résolution, indique qu'il peut souscrire à l'amendement n° 11 présenté par M. Wollants.

L'intervenant partage en outre les préoccupations émises par M. Ravyts concernant l'accessibilité financière. M. Verduyckt a lui aussi déjà interrogé le ministre des Finances au sujet du taux de TVA réduit sur le gaz et l'électricité, qui ne s'applique à ce jour pas aux personnes qui habitent en appartement et qui bénéficient d'un chauffage collectif. Il s'agit d'un problème épineux. L'intervenant est toutefois convaincu que le gouvernement tiendra sa promesse et élaborera une solution pour ce problème spécifique. Il est en effet injuste que ce soient précisément les personnes qui habitent en appartement et dont l'empreinte écologique est faible qui ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal. Un problème similaire se pose effectivement en ce qui concerne les tarifs sociaux. Ce dossier dépasse cependant la portée de la proposition de résolution, raison pour laquelle il ne figure pas dans le texte.

M. Verduyckt partage également le souci de M. Leysen de prêter attention à la capacité financière de chaque propriétaire. Il s'agit cependant d'une arme à double tranchant. Les efforts des personnes qui souhaitent réaliser des investissements énergétiques ne peuvent en effet pas être contrecarrés, d'où le plaidoyer en faveur de la transparence. M. Verduyckt reconnaît que ce sera toujours un difficile équilibre à trouver.

effectuer. Zoals vorige sprekers, benadrukt de spreker dat de in de resolutie behandelde aangelegenheid zich op een snijpunt bevindt van de bevoegdheid van de gewesten. Zo bestaat er in Vlaanderen het initiatief van de gebouwenpas, waarbij ook renovatie-advies wordt gegeven. Het is dan ook logisch dat in de tekst van de resolutie op verschillende punten wordt verwezen naar de regionale overheden. De spreker wenst hierbij nog te onderlijnen dat de klimaattransitie enkel succesvol zal kunnen worden gerealiseerd als alle partijen die deelnemen aan het beleid, op welk niveau ook, de vaste wil hebben om samen te werken en samen oplossingen te vinden. Dit is niet eenvoudig, maar deze situatie doet zich niet alleen in België voor. Ook in Duitsland wordt men met een dergelijke situatie geconfronteerd. Maar in een dergelijk belangrijk dossier moet het algemeen belang het partijbelang overstijgen.

De heer Kris Verduyckt (Vooruit), hoofdindieners van het voorstel van resolutie, verklaart open te staan voor het door de heer Wollants ingediende amendement nr.11.

Voorts deelt hij de door de heer Ravyts geuite bezorgdheden met betrekking tot de betaalbaarheid. Ook de heer Verduyckt ondervroeg reeds de minister van Financiën met betrekking tot het verlaagd btw-tarief op gas en elektriciteit, dat op vandaag niet van toepassing is op de appartementsbewoners die van een collectieve verwarming genieten. Dit is een moeilijk probleem. Maar de spreker vertrouwt erop dat voor dit specifiek probleem de regering haar belofte gestand doet en een oplossing uitwerkt. Het is immers niet fair dat juist deze appartementsbewoners, die een lage ecologische voetafdruk hebben, niet van het fiscaal voordeel kunnen genieten. Voor de sociale tarieven, stelt zich inderdaad een gelijkaardig probleem. Dit dossier overstijgt echter de scope van het voorstel van resolutie, en werd daarom niet mee opgenomen in de tekst.

De heer Verduyckt deelt ook de bekommerning van de heer Leysen om oog te hebben voor de financiële draagkracht van elke eigenaar. Maar het is een tweesnijdend zwaard: diegenen die energie-investeringen wensen te doen, mogen ook niet geblokkeerd worden in hun streven. Vandaar het pleidooi voor transparantie. Maar de heer Verduyckt erkent dat het steeds zoeken zal zijn naar een moeilijk evenwicht.

V. — VOTES

A. Considérants

Les considérants A, B, C, D, F, G, et les amendements n^{os} 1, 2, et 4 sont adoptés à l'unanimité.

Le considérant E et l'amendement n^o 3 sont adoptés par 11 voix et 2 abstentions.

Le considérant H et l'amendement n^o 5 sont adoptés par 12 voix et 2 abstentions.

B. Dispositif

L'amendement n^o 6 et la demande 1, ainsi modifiée, sont adoptés par 12 voix et 2 abstentions.

L'amendement n^o 7 est adopté à l'unanimité.

L'amendement n^o 11 et la demande 2, ainsi modifiée, sont adoptés à l'unanimité.

L'amendement n^o 8 et la demande 3, ainsi modifiée, sont adoptés à l'unanimité.

L'amendement n^o 9 est adopté à l'unanimité.

L'amendement n^o 10 et la demande 4, ainsi modifiée, sont adoptés à l'unanimité.

Les demandes 5 et 6 sont adoptées à l'unanimité.

*
* *

L'ensemble de la proposition de résolution telle qu'elle a été modifiée, en ce compris les corrections d'ordre linguistique et légistique, est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Le résultat du vote nominatif est le suivant:

Ont voté pour:

N-VA: Yngvild Ingels, Wouter Raskin, Bert Wollants;

Ecolo-Groen: Kim Buyst, Séverine de Laveleye, Barbara Creemers;

PS: Mélissa Hanus, Daniel Senesael;

MR: Christophe Bombled;

V. — STEMMINGEN

A. Consideransen

De consideransen A, B, C, D, F, G, en de amendementen nrs. 1, 2, en 4 worden eenparig aangenomen.

Considerans E en het amendement nr. 3 worden aangenomen met 11 stemmen en 2 onthoudingen.

Considerans H en het amendement nr. 5 worden aangenomen met 12 stemmen en 2 onthoudingen.

B. Verzoekend gedeelte

Amendement nr. 6 en het aldus geamendeerde verzoek 1 worden aangenomen met 12 stemmen en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 7 wordt eenparig aangenomen.

Amendement nr. 11 en het aldus geamendeerde verzoek 2 worden eenparig aangenomen.

Amendement nr. 8 en het aldus geamendeerde verzoek 3 worden eenparig aangenomen.

Amendement nr. 9 wordt eenparig aangenomen.

Amendement nr. 10 en het aldus geamendeerde verzoek 4 worden eenparig aangenomen.

De verzoeken 5 en 6 worden eenparig aangenomen.

*
* *

Het gehele voorstel van resolutie wordt, met inbegrip van de taalkundige en wetgevingstechnische verbeteringen, aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Resultaat van de naamstemming:

Hebben voorgestemd:

N-VA: Yngvild Ingels, Wouter Raskin, Bert Wollants;

Ecolo-Groen: Kim Buyst, Séverine de Laveleye, Barbara Creemers;

PS: Mélissa Hanus, Daniel Senesael;

MR: Christophe Bombled;

CD&V: Leen Dierick;

PVDA-PTB: Greet Daems;

Open Vld: Marianne Verhaert;

Vooruit: Kris Verduyckt.

À voté contre:

Nihil.

Se sont abstenus:

VB: Kurt Ravyts, Reccino Van Lommel.

Le rapporteur,

Daniel SENESAEL

Le président,

Christian LEYSEN

CD&V: Leen Dierick;

PVDA-PTB: Greet Daems;

Open Vld: Marianne Verhaert;

Vooruit: Kris Verduyckt.

Hebben tegengestemd:

Nihil.

Hebben zich onthouden:

VB: Kurt Ravyts, Reccino Van Lommel.

De rapporteur,

Daniel SENESAEL

De voorzitter,

Christian LEYSEN

ANNEXE - BIJLAGE



dienst Juridische Zaken en Parlementaire Documentatie
service Affaires juridiques et Documentation parlementaire
afdeling Juridische Zaken – division Affaires juridiques

**NOTE À L'ATTENTION DE LA COMMISSION DE L'ÉNERGIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CLIMAT**

Numéro d'ordre: SJD/2021/0380

Date: 5/1/2022

Mots-clés:

PARL – Fonctionnement – Contrôle du gouvernement – Résolutions (125.26)

PUB – Droit constitutionnel – Structure fédérale de l'État – Répartition des compétences – Compétences matérielles – Régions – Politique énergétique (411.122.6)

Objet : Respect des règles répartitrices de compétences par la proposition de résolution DOC 55 2202/001 – Question de la commission du 14 décembre 2021

1. Lors de sa réunion du 14 décembre 2021, la commission a demandé à la division des Affaires juridiques un avis concernant la répartition des compétences s'agissant de la proposition de résolution visant à simplifier et à stimuler les travaux d'efficacité énergétique dans les immeubles à appartements en copropriété forcée (DOC 55 2202/001).
2. Une résolution est un acte d'un parlement par lequel celui-ci formule une demande, généralement au pouvoir exécutif, l'objet même de la demande ne pouvant pas être réalisé par le parlement.¹ Cette demande ne présente pas de caractère impératif. Lorsqu'elle est adressée au pouvoir exécutif, elle n'emporte de conséquence que sur la responsabilité politique du destinataire.

Si aucune règle n'empêche explicitement l'adoption par la Chambre d'une résolution portant sur des matières attribuées aux entités fédérées², la portée du contrôle de l'exécution d'une telle résolution s'en trouvera cependant singulièrement restreinte, puisque le pouvoir exécutif fédéral pourra opposer à la Chambre le défaut de compétence. Pour pallier d'éventuels empiètements de compétences par des résolutions, diverses formules ont été employées, telles que demander au gouvernement fédéral de se concerter avec les entités fédérées³ ou de leur demander de prendre une décision (sans contrainte)⁴, ou adopter une résolution interparlementaire, issue d'un dialogue interparlementaire⁵.

¹ Nous observons que la demande n° 1, qui vise à adapter le processus décisionnel des assemblées de copropriétaires, s'opère par une modification de la loi (par exemple à l'article 3:88 du Code civil).

² Voir ainsi la demande n° 11 de la résolution du 10 juin 2015 concernant la situation des droits de l'homme en Arabie saoudite et plus particulièrement le cas du blogueur Raif Badawi: cette demande porte également sur les exportations d'armes (DOC 54 1154/004; voir aussi le rapport DOC 54 1154/002). La compétence de la Cour constitutionnelle de connaître d'un recours dirigé contre une résolution est par ailleurs exclue: "La Cour ne peut se prononcer sur le respect des normes de référence visées à l'article 142 de la Constitution que si la violation alléguée de celles-ci peut être imputée à une norme ayant force de loi. [...] Toute décision d'une assemblée parlementaire ne peut pas être purement et simplement assimilée à une norme ayant force de loi." (C. const., arrêt n° 152/2009 du 13 octobre 2009, dont l'enseignement est transposable ici).

³ Demande n° 3 de la résolution du 28 mai 2015 visant à améliorer le diagnostic et la prise en charge des personnes atteintes du syndrome de fatigue chronique (DOC 54 0053/009); demandes n° 2 et 4 de la résolution du 11 juin 2020 visant à mettre en place, en partenariat avec les officines pharmaceutiques, un dispositif d'alerte spécifique pour les personnes victimes de violences intrafamiliales (DOC 55 1197/008).

⁴ Demande n° 9 de la résolution du 8 juin 2017 visant à reconsidérer la politique étrangère de la Belgique à l'égard du Royaume d'Arabie saoudite (DOC 54 2055/011).

⁵ Voir la résolution du 25 octobre 2018 sur la politique climatique de la Belgique - Préparation de la COP 24 (DOC 54 3319/001 et 002).

3. La demande n° 1, qui concerne les modalités de décision des assemblées générales de copropriétaires, relève des compétences résiduelles de l'État fédéral.⁶ La demande n° 6, qui concerne le fonctionnement des organes de la copropriété, appartient également à ces compétences.
4. La demande n° 2 vise à examiner "en concertation avec les Régions" des audits énergétiques, des investissements énergétiques ou des pondérations des gains énergétiques entre les différents occupants. On signalera à titre liminaire que les versions linguistiques ne concordent pas: seul le texte français vise à épauler et à accompagner les assemblées de copropriétaires.

Le législateur spécial a transféré aux Régions une partie de la compétence en matière d'énergie. Les aspects régionaux ainsi transférés comprennent l'"utilisation rationnelle de l'énergie".⁷ Toutefois, l'État fédéral reste compétent pour des matières "dont l'indivisibilité technique et économique requiert une mise en œuvre homogène sur le plan national", parmi lesquelles figurent "les tarifs, en ce compris la politique des prix, sans préjudice de la compétence régionale".⁸ La compétence exclusive des Régions de régler l'utilisation rationnelle de l'énergie se comprend sauf les exceptions mentionnées par la loi spéciale.⁹ Dans la mesure où les systèmes ou mécanismes visés par la demande peuvent relever la politique des prix (notamment au niveau des "investissements"), il peut sembler pertinent que la réflexion associe l'État fédéral et les Régions. Sur le plan de la répartition des compétences, le libellé de cette demande n'appelle donc pas de remarque.

5. La demande n° 3 vise, d'une part, l'examen de "possibilités de financement externe" pour les assemblées de copropriétaires "en vue de financer des travaux d'efficacité énergétique", et, d'autre part, la vérification si "cela nécessiterait une modification des modalités selon lesquelles les institutions financières peuvent proposer des produits financiers" à ces organes, compte tenu de leur personnalité juridique actuelle.
 - En ce qui concerne la première branche, l'examen des possibilités de financement externe, pour avoir un effet utile, devrait associer les Régions, compétentes en matière d'énergie et de logement. Des Régions ont par exemple déjà à cet égard pris des mesures visant à octroyer des prêts à des taux préférentiels pour des travaux de rénovation énergétique d'habitations. Il conviendrait donc de compléter la demande comme suit:
"3. d'examiner avec les Régions si ..."
"3. samen met de Gewesten onderzoeken of ..."
 - En ce qui concerne la deuxième branche, la compétence de régler les produits financiers proposés par des institutions financières relève quant à elle de l'État fédéral.¹⁰
6. La demande n° 4 vise l'étude des obstacles légaux et des alternatives réglementaires dans les matières visées par la proposition de résolution. À cet égard, et sauf à préjuger de la nature de

⁶ C. const., arrêt n° 190/2005 du 14 décembre 2005, considérant B.4.5. Les Régions ne peuvent donc pas de pouvoir de régler la copropriété forcée d'immeubles dans leur compétence en matière de logement (art. 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles). La Sixième Réforme de l'État n'a transféré aux Régions que la compétence d'intervenir dans les relations contractuelles entre bailleur et locataire, dans les biens (ou parties de biens) destinés à l'habitation (voir les développements de la proposition de loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État, S. 5.2231/1, p. 82).

⁷ Art. 6, VII, alinéa 1^{er}, h), de la loi spéciale du 8 août 1980.

⁸ Art. 6, VII, alinéa 2, phrase introductive et d), de la loi spéciale du 8 août 1980.

⁹ C. const., arrêt n° 56/2016 du 28 avril 2016, considérant B.5.1.

¹⁰ Art. 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 2^o: "L'autorité fédérale est, en outre, seule compétente pour: [...] 2^o la politique financière et la protection de l'épargne, en ce compris la réglementation et le contrôle des établissements de crédit et autres institutions financières et des entreprises d'assurances et assimilées, des sociétés de portefeuille et des fonds communs de placement, le crédit hypothécaire, le crédit à la consommation, le droit bancaire et de l'assurance, ainsi que la constitution et la gestion de ses institutions publiques de crédit".

ces dispositions, il ne saurait être exclu que les normes à envisager soient de nature fédérale ou régionale, voire communautaire¹¹. L'effet utile de cette demande commanderait donc d'y associer les entités fédérées. Il conviendrait alors de compléter la demande comme suit:

"4. *d'examiner, avec les entités fédérées et en coopération avec le secteur ...*"

"4. *onderzoeken met de deelstaten en in samenwerking met de sector ...*"

7. La demande n° 5 concerne une obligation imposée au pouvoir exécutif fédéral de rapportage au pouvoir législatif fédéral. Une telle obligation relève des compétences de l'État fédéral.

¹¹ Comme la politique du troisième âge (art. 5, § 1^{er}, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980), qui peut avoir des conséquences sur les résidences pour personnes âgées dont elles sont propriétaires au sein d'un même immeuble.



dienst Juridische Zaken en Parlementaire Documentatie
service Affaires juridiques et Documentation parlementaire
afdeling Juridische Zaken – division Affaires juridiques

NOTA TER ATTENTIE VAN DE COMMISSIE VOOR ENERGIE, LEEFMILIEU EN KLIMAAT

Volgnummer: SJD/2021/0380

Datum: 5/1/2022

Trefwoorden:

PARL - Werking - Controle van de regering - Resoluties (125.26)

PUB – Grondwettelijk recht – Federale staatsstructuur – Bevoegdheidsverdeling – Materiële bevoegdheden – Gewesten – Energiebeleid (411.122.6)

Betreft: Inachtneming van de bevoegdheidsverdelende regels in het voorstel van resolutie DOC 55 2202/001 – Vraag van de commissie de dato 14 december 2021

1. Tijdens haar vergadering van 14 december 2021 heeft de commissie aan de afdeling Juridische Zaken een advies gevraagd betreffende de bevoegdheidsverdeling in verband met het voorstel van resolutie tot vereenvoudiging en stimulering van energetische ingrepen in appartementsgebouwen in gedwongen mede-eigendom (DOC 55 2202/001).
2. Een resolutie is een handeling van het Parlement waarbij die instelling een verzoek formuleert, doorgaans aan de uitvoerende macht, aangaande een aspect dat het Parlement zelf niet kan regelen¹. Dat verzoek is niet dwingend. Wanneer het verzoek tot de uitvoerende macht wordt gericht, heeft zulks alleen gevolgen voor de politieke verantwoordelijkheid van de bestemming.

Weliswaar verhindert geen enkele regel uitdrukkelijk dat de Kamer van volksvertegenwoordigers een resolutie aanneemt over materies waarvoor de deelstaten bevoegd zijn², maar de mogelijke controle op de tenuitvoerlegging van een dergelijke resolutie zal veel beperkter zijn, aangezien de federale uitvoerende macht de Kamer erop kan wijzen dat zij ter zake onbevoegd is. Om eventuele bevoegdheidsoverlappen in resoluties te verhelpen, werden diverse formules aangewend, zoals een verzoek aan de federale regering om overleg te plegen met de deelstaten³, een verzoek (zonder dwang) aan de deelstaten om een beslissing te nemen⁴, of de aanneming

¹ Er dient te worden opgemerkt dat verzoek 1 ertoe strekt de besluitvorming binnen de vergaderingen van mede-eigenaars aan te passen en dat zulks een wetswijziging zou vereisen (bijvoorbeeld van artikel 3:88 van het Burgerlijk Wetboek).

² Zie bijvoorbeeld verzoek 11 van de resolutie van 10 juni 2015 over de stand van de mensenrechten in Saoedi-Arabië en inzonderheid over de situatie van blogger Raif Badawi; dat verzoek betreft onder meer de uitvoer van wapens (DOC 54 1154/004; zie ook het verslag DOC 54 1154/002). Een resolutie kan trouwens niet worden betwist voor het Grondwettelijk Hof, want dat is niet bevoegd om kennis te nemen van dergelijke zaken: "Het Hof vermogt zich enkel uit te spreken over de inachtneming van de referentienormen bedoeld in artikel 142 van de Grondwet, als de beweerde schending ervan aan een wetkrachtige norm kan worden toegeschreven. (...) Niet elke beslissing van een parlementaire assemblee kan zonder meer worden gelijkgesteld met een wetkrachtige norm." (Grondwettelijk Hof, arrest 152/2009 van 13 oktober 2009, waaruit met betrekking tot het voorliggend geval lering kan worden getrokken).

³ Verzoek 3 van de resolutie van 28 mei 2015 ter verbetering van de diagnosestelling en de opvang van mensen met het chronisch vermoeidheidssyndroom (DOC 54 0053/009); de verzoeken 2 en 4 van de resolutie van 11 juni 2020 over de instelling, in samenwerking met de apotheken, van een specifiek waarschuwingssysteem voor de slachtoffers van huiselijk geweld (DOC 55 1197/008).

⁴ Verzoek 9 van de resolutie van 8 juni 2017 om het buitenlands beleid van België ten aanzien van het Koninkrijk Saoedi-Arabië te herzien (DOC 54 2055/011).

van een interparlementaire resolutie die na een interparlementaire dialoog tot stand is gekomen⁵.

3. **Verzoek 1** betreft de nadere beslissingsregels voor de algemene vergaderingen van mede-eigenaars en valt onder de restbevoegdheden van de federale Staat⁶. **Verzoek 6** betreft de werking van de mede-eigendomorganen en valt eveneens onder die bevoegdheden.
4. **Verzoek 2** strekt ertoe energieaudits, energie-investeringen of energiewinstverrekeningen tussen de diverse bewoners te onderzoeken "in overleg met de gewesten". Vooreerst moet worden opgemerkt dat de taalversies niet overeenstemmen, aangezien alleen in de Franse tekst sprake is van steun en begeleiding voor de vergaderingen van mede-eigenaars.

De bijzondere wetgever heeft een deel van de bevoegdheid inzake energie overgedragen aan de gewesten. Daartoe behoort onder meer het "rationeel energieverbruik".⁷ De federale Staat blijft echter bevoegd voor "de aangelegenheden die wegens hun technische en economische ondeelbaarheid een gelijke behandeling op nationaal vlak behoeven", waaronder "de tarieven, met inbegrip van het prijsbeleid, onverminderd de gewestelijke bevoegdheid".⁸ Daarnaast stelt het Grondwettelijk Hof: "Behoudens de uitdrukkelijk vermelde uitzonderingen heeft de bijzondere wetgever aldus aan de gewesten de exclusieve bevoegdheid toegekend inzake (...) het rationeel energieverbruik".⁹ Voor zover de in verzoek 2 beoogde systemen of mechanismen ressorteren onder het prijsbeleid (met name wat de "investeringen" betreft), lijkt het relevant dat de federale Staat en de gewesten een en ander in onderling overleg onderzoeken. Inzake de bevoegdheidsverdeling worden over de formulering van dit verzoek dan ook geen opmerkingen gemaakt.

5. Verzoek 3 beoogt te "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".
 - Wat het onderzoek van de externe financieringsmogelijkheden betreft, ware het nuttig om de gewesten, die inzake energie en huisvesting bevoegd zijn, daarbij te betrekken. Zo hebben gewesten reeds maatregelen genomen om tegen gunstige tarieven leningen toe te kennen voor de energiebesparende renovatie van woningen. Aldus zou het verzoek als volgt moeten worden aangevuld:

"3. samen met de gewesten te onderzoeken of ..."

"3. d'examiner avec les Régions si ..."

⁵ Zie de resolutie van 25 oktober 2018 over het klimaatbeleid van België – Voorbereiding van de COP 24 (DOC 54 3319/001 en 002).

⁶ Grondwettelijk Hof, arrest 190/2005 van 14 december 2005, overweging B.4.5. De gewesten kunnen dus niet hun bevoegdheid inzake wonen invoeren om regelgevend op te treden inzake gedwongen mede-eigendom (art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen). Via de zesde staatshervorming werd aan de gewesten alleen de bevoegdheid overgedragen om op te treden op het vlak van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder, in voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (zie de toelichting bij het voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, S. 5.2232/1, blz. 82).

⁷ Art. 6, VII, eerste lid, h), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

⁸ Art. 6, VII, tweede lid, inleidende zin en d), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

⁹ Grondwettelijk Hof, arrest nr. 56/2016 van 28 april 2016, considerans B.5.1.

- De bevoegdheid om de door financiële instellingen aangeboden financiële producten te reguleren, berust bij de federale Staat.¹⁰
- 6. Verzoek **4** beoogt te onderzoeken welke wettelijke drempels er bestaan en welke andere wettelijke regelingen mogelijk zijn in de door het voorstel van resolutie bestreken aangelegenheden. In dat verband, en zonder afbreuk te willen doen aan de aard van deze bepalingen, kan niet worden uitgesloten dat op federaal, gewestelijk of zelfs gemeenschapsniveau normen zullen moeten worden uitgevaardigd¹¹. Om effect te sorteren, zou dit verzoek derhalve overleg met de deelstaten moeten behelzen. Aldus zou het verzoek als volgt moeten worden aangevuld:
 "4. **te onderzoeken met de deelstaten en in samenwerking met de sector ...**"
 "4. **d'examiner, avec les entités fédérées et en coopération avec le secteur ...**"
- 7. Verzoek **5** betreft een aan de federale uitvoerende macht opgelegde verplichting om verslag uit te brengen bij de federale wetgevende macht. Een dergelijke verplichting valt onder de bevoegdheid van de federale Staat.

¹⁰ Art. 6, § 1, VI, vijfde lid, 2°, **van de bijzondere wet van 8 augustus 1980**: "Bovendien is alleen de federale overheid bevoegd voor: (...) 2° het financieel beleid en de bescherming van het spaarwezen, met inbegrip van de reglementering en de controle op de kredietinstellingen en andere financiële instellingen en op de verzekeringsmaatschappijen en daarmee gelijkgestelde ondernemingen, de holdings en de gemeenschappelijke beleggingsfondsen, het hypothecair krediet, het consumptiekrediet, het bank- en verzekeringsrecht, alsmede de oprichting en het beheer van haar openbare kredietinstellingen".

¹¹ Zoals op het stuk van het bejaardenbeleid (art. 5, § 1^{er}, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980), met eventueel gevolgen voor de in eenzelfde gebouw ondergebrachte servicewoningen waarvan bejaarden eigenaar zijn.

ANNEXE 2 – AUDITION DU 8 MARS 2022**I. — EXPOSÉS INTRODUCTIFS**

Pour les exposés introductifs de *Mme Dominique Krickovic, présidente, et M. Vincent Spruytte, vice-président de l'Union des Syndics asbl, Mme Britt Berghs, coordinatrice de projet, construction et rénovation eco-énergétiques, Ville d'Anvers; M. Wouter Vanderpe, avocat et chercheur auprès de l'Institut voor Milieu- en Energierecht, KU Leuven* et *M. Jacob Van de Moortel, représentant de VMRE – Real Estate Services*, il est renvoyé aux présentations et textes. Ces documents ont été transmis aux membres via le site extranet de la commission et figurent en annexe du présent rapport.

II. — DISCUSSION**A. Questions et observations des membres**

M. Bert Wollants (N-VA) fait observer que la thématique à l'examen est étroitement liée à la réglementation générale relative à la copropriété. De plus, on peut se demander dans quelle mesure des concepts plus innovants seraient possibles: jadis, installer des panneaux solaires sur des immeubles à appartements n'était pas toujours évident, mais aujourd'hui, il existe des systèmes permettant d'attribuer les panneaux solaires individuellement aux appartements. Est-une évolution favorable du point de vue de la copropriété? Est-ce une méthode efficace sur le plan énergétique ou est-ce une forme de solution d'urgence imposée par la complexité de la réglementation?

Dans quelle mesure dispose-t-on de possibilités de production d'énergie renouvelable dans les parties communes? De plus gros consommateurs pourraient s'y ajouter à l'avenir, par exemple pour les bornes électriques. Aujourd'hui, les propriétaires d'immeubles récents rechignent déjà parfois à entreprendre des investissements lourds et radicaux pour renforcer leur installation électrique en vue du placement de bornes de chargement pour les véhicules électriques. Tous les copropriétaires ne bondissant pas de joie à l'idée de faire ces investissements, certains projets restent souvent bloqués. Sur ce plan, les défis qui nous attendent sont donc nombreux.

BIJLAGE 2 – HOORZITTING VAN 8 MAART 2022**I. — INLEIDENDE UITEENZETTINGEN**

Voor de inleidende uiteenzettingen van *mevrouw Dominique Krickovic, voorzitter, en de heer Vincent Spruytte, ondervoorzitter van de Unie van Syndici vzw, mevrouw Britt Berghs, projectcoördinator, energiezuinig bouwen en verbouwen, Stad Antwerpen; de heer Wouter Vanderpe, advocaat en wetenschappelijk medewerker bij het Instituut voor Milieu- en Energierecht, KU Leuven, en de heer Jacob Van de Moortel, vertegenwoordiger van VMRE-Real Estate Services*, wordt verwezen naar de presentaties en de teksten. Die documenten werden ter beschikking gesteld van de leden via de extranetsite van de commissie en worden bij dit verslag gevoegd.

II. — BESPREKING**A. Vragen en opmerkingen van de leden**

De heer Bert Wollants (N-VA) merkt op dat het besproken thema sterk samenhangt met de algemene reglementering van de mede-eigendom. Tegelijk rijst de vraag in welke mate er ook nieuwere concepten mogelijk zijn: vroeger was het plaatsen van zonnepanelen op appartementsgebouwen niet altijd evident, tegenwoordig bestaan er systemen waarbij zonnepanelen bijvoorbeeld een op een worden toegewezen aan appartementen. Is dat een evolutie die vanuit de mede-eigendom wordt toegejuicht? Is dit een goede manier van werken op het vlak van energie of is dit een soort noodoplossing die wordt toegepast als gevolg van de complexe regelgeving?

In welke mate zijn er binnen de gemeenschappelijke delen mogelijkheden om hernieuwbare energie op te wekken? Mogelijks komen er daar in de toekomst grotere verbruikers bij, bijvoorbeeld voor elektrische laden. Recente gebouwen kijken nu soms al aan tegen zware, fundamentele investeringen voor het verzwaren van hun elektrische installatie, door het plaatsen van laadpalen voor elektrische wagens. Niet alle mede-eigenaars staan te springen om dergelijke investeringen te doen, waardoor projecten momenteel vaak geblokkeerd blijven. Op dat vlak zijn er dus heel wat uitdagingen naar de toekomst toe.

M. Daniel Senesael (PS) estime que la rénovation des bâtiments en vue d'améliorer leurs performances énergétiques constitue l'un des maillons essentiels de la transition vers la neutralité climatique d'ici à 2050. Ce sujet a par ailleurs pleinement été considéré au niveau européen dans le cadre du plan de relance et du *Green deal*, et, plus précisément, dans celui de la stratégie pour une vague de rénovation. L'intervenant souligne également les mesures régionales en matière de rénovation contenues dans le plan national énergie climat 2021-2030, ainsi que les stratégies de rénovation du bâti des Régions wallonne et bruxelloise. Ces initiatives semblent d'autant plus pertinentes si l'on considère, d'une part, qu'au sein de l'Union européenne, environ 85 % des bâtiments ont été construits avant 2001 et qu'une grande part de ces bâtiments devrait encore être occupée d'ici 2050, bien qu'ils ne garantissent pas une économie d'énergie optimale; d'autre part, que 40 % de la consommation européenne d'énergie, et que 36 % des émissions de gaz à effets de serre, sont liés à la consommation d'énergie due au chauffage des bâtiments.

En ce qui concerne l'efficacité énergétique des immeubles en copropriété en Belgique, le Conseil central de l'économie a indiqué en 2021 que la Belgique comptait plus de 210 000 buildings et immeubles à appartements, ce qui équivaut à plus de 1 444 000 logements; près des deux tiers de ces bâtiments ayant été construits avant 1981, soit avant la mise en œuvre de normes énergétiques.

Dans son rapport "Diagnostic du parc de bâtiment et des principaux obstacles à la rénovation", le Conseil central de l'économie a soulevé une série d'éléments compliquant la rénovation des copropriétés, des éléments parmi lesquels nous retrouvons la complexité des procédures de gouvernance et de prise de décision entre copropriétaires. Ce rapport indique que le fonctionnement des copropriétés est réglementé par la loi du 30 juin 1994, laquelle a fait l'objet de modification en 2010 et 2018. Dorénavant, une majorité des 2/3 (et non plus des 3/4) s'applique aux décisions concernant les travaux importants dans les parties communes. S'il semble que cette mesure facilite la prise de décision, le Conseil central de l'économie souligne toutefois que les règles qui régissent la gouvernance et la prise de décision des copropriétés restent complexes. Quels ont été les effets de la mise en place de cette mesure? Cette mesure a-t-elle favorisé la réalisation de travaux visant à renforcer l'efficacité énergétique des copropriétés? Des éléments problématiques ont-ils été constatés?

Si le groupe PS reconnaît la plus-value que représente le rétrécissement de la majorité nécessaire à la décision

De heer Daniel Senesael (PS) is van oordeel dat de renovatie van gebouwen met het oog op een betere energieprestatie een van de cruciale schakels vormt van de transitie naar klimaatneutraliteit tegen 2050. Dit thema werd ook op Europees niveau zeer ter harte genomen in het kader van het herstelplan en de *Green Deal* en, meer in het bijzonder, in het kader van de strategie voor een renovatiegolf. De spreker legt tevens de nadruk op de gewestelijke renovatiemaatregelen van het Nationaal Energie- en Klimaatplan 2021-2030, alsook op de strategieën voor de gebouwenrenovatie van het Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die initiatieven lijken des te relevanter gelet op het feit dat in de Europese Unie ongeveer 85 % van de gebouwen vóór 2001 werd gebouwd en dat een groot deel daarvan wellicht nog tot in 2050 in gebruik zal blijven, hoewel ze geen optimale energiebesparing garanderen, alsook gelet op het feit dat 40 % van het Europese energieverbruik en 36 % van de uitstoot van broeikasgas het gevolg is van energieverbruik voor de verwarming van gebouwen.

Wat de energie-efficiëntie van de gebouwen in mede-eigendom in België betreft, heeft de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven er in 2021 op gewezen dat België ruim 210 000 appartementsgebouwen telt, goed voor meer dan 1 440 000 wooneenheden. Van deze gebouwen werd bijna twee derde vóór 1981 gebouwd, met andere woorden vóór de tenuitvoerlegging van de energienormen.

In zijn verslag "Diagnose van het gebouwenbestand en van de belangrijkste obstakels voor renovatie" heeft de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven gewezen op een aantal aspecten die de renovatie van gebouwen in mede-eigendom bemoeilijken. Een van die aspecten is de complexiteit van de procedures die van toepassing zijn op het beheer en de besluitvorming tussen de mede-eigenaars. Het verslag stipt aan dat de werking van de mede-eigendommen geregeld is bij de wet van 30 juni 1994, die in 2010 en 2018 werd gewijzigd. Voortaan volstaat een tweederdemeerderheid (en niet langer een drievierdemeerderheid) voor beslissingen over ingrijpende werkzaamheden in de gemene delen. Hoewel die maatregel de besluitvorming lijkt te vergemakkelijken, beklemtoont de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven dat de regels inzake beheer en besluitvorming bij mede-eigendom complex blijven. Welke effecten heeft het instellen van die maatregel gehad? Heeft die maatregel de verwezenlijking bevorderd van werkzaamheden om de energie-efficiëntie van mede-eigendommen te verhogen? Werden bepaalde pijnpunten vastgesteld?

De PS-fractie erkent weliswaar de meerwaarde van de verkleining van de meerderheid die nodig is om over

de réaliser de tels travaux, il est néanmoins préoccupé par l'effet que pourrait avoir ce type d'initiative. Si un copropriétaire se trouve dans l'incapacité de répondre aux appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux validés au sein des associations de copropriétaires, sera-t-il contraint de vendre son bien? Quelles seront les possibilités offertes aux copropriétaires faisant face à pareille situation? Ce type de situation a-t-il déjà été rapporté? Si oui, quel est le nombre de cas répertoriés?

Par ailleurs, quel serait l'effet du passage à la majorité simple pour les travaux d'efficacité énergétique? Dans son avis écrit rendu à la commission, le ministre de la Justice évoque des implications financières importantes pour les copropriétaires. Quelles pourraient être les implications financières d'une telle initiative? Quels types d'aides pourraient être accordés à ceux qui ne seraient pas en capacité d'assumer les frais requis par la rénovation, par exemple, les personnes contraintes de souscrire à un prêt hypothécaire au maximum de leur capacité de remboursement?

M. Kurt Ravyts (VB) remercie les orateurs pour les considérations, recommandations et les opportunités intéressantes dont ils ont fait part, comme les communautés d'énergie et les recettes provenant de la vente d'électricité. S'agissant des modifications du nouveau Code civil, l'intervenant fait observer que cette matière relève de la commission de la Justice, bien que la résolution de M. Verduyckt puisse bien sûr en faire mention. L'intervenant renvoie à cet égard à l'avis écrit du SPF Justice transmis à la commission.

L'intervenant se rallie aux questions de M. Wollants concernant le renforcement des installations électriques, par exemple en vue du placement de bornes de chargement.

L'appel lancé pour accélérer la transition énergétique en raison du contexte géopolitique actuel n'est toutefois pas sans conséquence pour l'ensemble du secteur du logement privé. M. Ravyts fait notamment observer que les aménagements qui doivent être réalisés dans les logements privés sont souvent très chers ou que les solutions les plus efficaces sont parfois impossibles à mettre en œuvre. À titre d'exemple, il explique que de nombreux logements actuels qui ont été équipés de panneaux solaires mais qui sont encore toujours chauffés au gaz n'ont pas de plancher chauffant. Il leur est donc impossible de passer du chauffage au gaz naturel à des pompes à chaleur qui permettraient une utilisation performante de l'énergie. Pour les nouvelles constructions, l'intervenant ne voit aucune objection à imposer l'installation de pompes à chaleur. Dans le cas

de telles travaux, il est néanmoins préoccupé par l'effet que pourrait avoir ce type d'initiative. Si un copropriétaire se trouve dans l'incapacité de répondre aux appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux validés au sein des associations de copropriétaires, sera-t-il contraint de vendre son bien? Quelles seront les possibilités offertes aux copropriétaires faisant face à pareille situation? Ce type de situation a-t-il déjà été rapporté? Si oui, quel est le nombre de cas répertoriés?

Voorts vraagt de spreker wat de gevolgen zouden zijn van een overgang naar een gewone meerderheid voor werkzaamheden op het vlak van energie-efficiëntie. In zijn schriftelijk advies aan de commissie heeft de minister van Justitie het over aanzienlijke financiële gevolgen voor de mede-eigenaars. Welke financiële gevolgen zou een dergelijk initiatief kunnen hebben? Welke vorm van steun zou kunnen worden verleend aan wie niet bij machte is de renovatiekosten te betalen, zoals mensen die een hypothecaire lening hebben moeten aangaan voor het maximum van hun terugbetalingscapaciteit?

De heer Kurt Ravyts (VB) dankt de sprekers voor de interessante beschouwingen, aanbevelingen en opportuniteiten, zoals de energiegemeenschappen en de opbrengsten uit de verkoop van elektriciteit. Inzake de aanpassingen aan het nieuw Burgerlijk Wetboek merkt hij op dat dit een zaak is voor de commissie voor Justitie, al kan dit uiteraard wel worden vermeld in de resolutie van de heer Verduyckt. In dit verband verwijst de spreker naar het schriftelijke advies van de FOD Justitie dat de commissie heeft ontvangen.

De spreker sluit zich aan bij de vragen van de heer Wollants omtrent de verzwarende van elektrische installaties voor bijvoorbeeld het plaatsen van laadpalen.

De roep om de bespoediging van de energietransitie als gevolg van de huidige geopolitieke omstandigheden heeft echter ook gevolgen voor de gehele particuliere woningmarkt. Zo merkt de heer Ravyts op dat de noodzakelijke aanpassingen aan particuliere woningen vaak heel duur zijn of dat de efficiëntste oplossingen soms onmogelijk uit te voeren zijn. In dit verband gaf de spreker het voorbeeld van het feit dat veel bestaande woningen die uitgerust zijn met zonnepanelen, maar nu nog verwarmd worden met gas, geen vloerverwarming hebben. Dit maakt dat de overschakeling van verwarming op aardgas naar warmtepompen onmogelijk tot een performant energiegebruik leidt. Voor nieuwbouw heeft de spreker er geen probleem mee dat de installatie van warmtepompen voor nieuwbouw zou worden verplicht. Dit is echter onmogelijk voor de renovatie van bestaande

de la rénovation de logements existants, c'est toutefois impossible. Les immeubles à appartements ouvrent sans doute de nouvelles perspectives à cet égard. L'intervenant considère donc la proposition de résolution à l'examen comme une initiative positive.

M. Christophe Bombled (MR) rappelle que l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments a un rôle essentiel à jouer dans la réalisation de l'objectif ambitieux de neutralité carbone à l'horizon 2050. L'une des demandes de la proposition de résolution vise à adapter la procédure de décision au sein des associations de copropriétaires, en assouplissant la majorité des deux tiers requise pour les décisions de travaux sur les parties communes à la majorité simple pour les travaux d'efficacité énergétique.

N'y a-t-il pas un risque que cela porte une atteinte disproportionnée aux droits des copropriétaires, notamment au regard des conséquences pécuniaires des décisions prises? Même si la majorité simple est appliquée dans certains pays, il convient d'être attentif au fait que l'assemblée générale des copropriétaires demeure souveraine. À défaut de majorité lors de l'assemblée générale, il faudrait donc un changement du Code civil pour contraindre des copropriétaires à payer des travaux de rénovation énergétique. Tout cela risque donc de prendre du temps, alors que l'urgence est déjà là, une grande majorité d'immeubles en copropriété ayant une performance énergétique faible.

Les travaux visés (isolation des toitures et des façades, suppression de ponts thermiques, remplacement de châssis et de systèmes de chauffage, investissement dans des panneaux photovoltaïques ou dans de la cogénération) étant onéreux, un plan pluriannuel permettrait d'avoir une vue d'ensemble des travaux à réaliser et de les étaler dans le temps. Le principe du tiers-investisseur évoqué par certains intervenants semble fort intéressant puisqu'il ne coûte rien aux copropriétaires et peut même rapporter de l'argent. Mais, il s'agit actuellement d'un système dérogatoire et limité dans le temps qu'il faudrait pérenniser via une loi.

Vu que les Régions sont en première ligne dans la rénovation des bâtiments, quelles sont les principales mesures qu'elles prennent pour promouvoir la rénovation des bâtiments en copropriété? Hormis la législation en matière de tiers-investisseurs, y a-t-il des améliorations à apporter à la législation fédérale, qui permettraient de faciliter le financement et la réalisation de travaux d'efficacité énergétique?

woningen. Wellicht bieden appartementsgebouwen hier juist wel meer mogelijkheden. Om die reden vindt de spreker het voorstel van resolutie een positief initiatief.

De heer Christophe Bombled (MR) herinnert eraan dat het verhogen van de energie-efficiëntie van gebouwen een belangrijk element is om de ambitieuze doelstelling van koolstofneutraliteit tegen 2050 te kunnen verwezenlijken. Een van de verzoeken van het voorstel van resolutie roept ertoe op de beslissingsprocedure bij de verenigingen van mede-eigenaars aan te passen door de tweederdemeerderheid die voor beslissingen inzake werken aan de gemene delen vereist is, om te vormen tot een gewone meerderheid wanneer het om energieprestatie-ingrepen gaat.

Dreigt zulks de rechten van de mede-eigenaars niet disproportioneel te schenden, met name gelet op de financiële consequenties van de genomen beslissingen? Ook al wordt in sommige landen de gewone meerderheid toegepast, toch moet er acht op worden geslagen dat de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein blijft. Als op de algemene vergadering geen meerderheid wordt gevonden, zouden de mede-eigenaars dus via een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek moeten worden gedwongen tot het bekostigen van renovatiewerken om het pand energiezuiniger te maken. Daar dreigt dus veel tijd over te gaan, terwijl de toestand nú urgent is; veel gebouwen in mede-eigendom hebben immers een povere energieprestatiescore.

Aangezien aan de beoogde werken (dak- en gevelisolatie, wegwerken van koudebruggen, vervangen van ramen en van verwarmingssystemen, investeren in zonnepanelen of in warmtekachtkoppeling) een fors prijskaartje hangt, zou een meerjarenplanning een overzicht van alle noodzakelijke werkzaamheden kunnen bieden en die in de tijd kunnen spreiden. Het door sommige sprekers aangehaalde principe van de derde investeerder lijkt een heel interessant spoor, aangezien het de mede-eigenaars niets kost en zelfs geld kan opbrengen. Thans gaat het evenwel om een in de tijd beperkte afwijkingsregeling die bij wet moet worden bestendigd.

De spreker wijst erop dat de gewesten in de eerste lijn staan wat gebouwenrenovatie betreft. Hij vraagt zich dan ook af welke de belangrijkste maatregelen zijn die zij nemen om renovatie van gebouwen in mede-eigendom te bevorderen. Vallen naast de wetten inzake derde investeerders nog verbeteringen in de federale wetgeving aan te brengen om energie-efficiëntiewerkzaamheden makkelijker te financieren en uit te voeren?

Certains intervenants ont évoqué le rôle que pourraient jouer les banques pour décharger les syndicats de certaines tâches, par exemple, en contrôlant les paiements, ou en accordant des crédits pour les travaux à réaliser. Concrètement, ces services auront probablement aussi un coût qui sera alors répercuté sur les copropriétaires. Cela ne risque-t-il pas de coûter davantage aux copropriétaires?

En sa qualité d'auteur principal de la proposition de résolution, *M. Kris Verduyck (Vooruit)* rappelle que les bâtiments évoqués au cours de l'audition font grandement partie de notre société. Il est donc important de s'y intéresser, assurément en ces temps marqués par l'augmentation des prix de l'énergie. Les pouvoirs publics doivent entreprendre deux actions: d'une part, prendre des mesures pour faire baisser la facture énergétique, et d'autre part, investir dans des projets collectifs de rénovation pour des bâtiments de ce type. La proposition de résolution à l'examen vise à mettre en place une législation plus solide qui permette de faciliter la réalisation de tels investissements.

En ce qui concerne les majorités, l'intervenant comprend les préoccupations de M. Senesael et d'autres collègues à propos de certains copropriétaires qui, en cas d'abaissement de la majorité décisionnelle, ne disposeraient pas des moyens financiers nécessaires pour soutenir le projet. Il souhaite toutefois savoir si ce n'est également pas l'inverse qui se produit parfois: des propriétaires, frustrés par l'absence de projets de rénovation énergétique, cherchent d'autres solutions de logement.

La loi Grenelle peut-elle être davantage commentée?

Quelles sont les améliorations possibles pour donner à des copropriétaires le droit d'installer, pour leur propre usage, des panneaux solaires sur le toit de la copropriété? *Idem* en ce qui concerne les unités extérieures des pompes à chaleur, les bornes de recharge, etc. Quels sont les obstacles rencontrés par ceux qui souhaitent actuellement effectuer des travaux d'efficacité énergétique de ce type dans une copropriété? Comment pourrait-on mettre en balance les avantages et les inconvénients individuels et collectifs dans des immeubles à appartement, par exemple pour des panneaux solaires?

Où en est la situation en ce qui concerne les réunions virtuelles et les votes à distance pour une assemblée générale?

Sommige sprekers hebben de aandacht gevestigd op de rol die de banken zouden kunnen spelen om de syndici bepaalde taken uit handen te nemen, bijvoorbeeld door de betalingen te controleren of door voor de uit te voeren werkzaamheden kredieten te verlenen. In de praktijk zullen ook die diensten waarschijnlijk een kostprijs hebben, die vervolgens aan de mede-eigenaars zal worden doorgerekend. Dreigen de mede-eigenaars dan uiteindelijk niet duurder af te zijn?

De heer Kris Verduyck (Vooruit) herinnert er als hoofdindieners van het voorstel van resolutie aan dat de gebouwen waarover in de hoorzitting sprake is, een groot deel uitmaken van onze samenleving. Het is dus belangrijk om daarnaar te kijken, zeker in tijden van stijgende energieprijzen. De overheid dient daarom twee acties te ondernemen: enerzijds maatregelen nemen om de energiefactuur te doen dalen, anderzijds inzetten op collectieve renovatieprojecten voor dergelijke gebouwen. Met dit voorstel van resolutie is het de bedoeling tot een solidere wetgeving te komen die de stap naar dergelijke investeringen kan vergemakkelijken.

Wat de meerderheden betreft, begrijpt de spreker de bezorgdheid van de heer Senesael en van andere collega's dat sommige mede-eigenaars, wanneer de beslissingsmeerderheid wordt verlaagd, niet over de nodige financiële middelen zouden beschikken om het project te ondersteunen. Hij wil echter weten of het omgekeerde ook soms niet het geval is: dat eigenaars uit frustratie met het uitblijven van energetische renovatieprojecten andere woonoplossingen opzoeken.

Kan er meer toelichting gegeven worden bij de wet-Grenelle?

Welke verbeteringen zijn er mogelijk om mensen het recht te geven zonnepanelen voor eigen gebruik op het dak van de mede-eigendom te leggen? *Idem* inzake buitenunits van warmtepompen, laadpalen enzovoort. Op welke drempels botsen mensen die dergelijke energetische ingrepen in een mede-eigendom willen doen vandaag? Hoe zou de afweging van individuele en collectieve baten en lasten kunnen worden gemaakt in appartementsgebouwen voor bijvoorbeeld zonnepanelen?

Hoe zit het met virtueel vergaderen en het stemmen op afstand voor een Algemene Vergadering?

L'intervenant souhaiterait également obtenir de plus amples informations à propos des possibilités d'installer des éoliennes sur des immeubles à appartements.

Enfin, l'auteur principal de la proposition de résolution remercie les orateurs pour leurs contributions intéressantes.

M. Christian Leysen (Open Vld) souligne qu'un cadre relatif au partage de l'énergie et de l'énergie solaire a récemment été élaboré en Flandre, ce qui permet de fournir de l'énergie renouvelable à plusieurs propriétaires dans des appartements à immeubles, mais il reste encore de nombreux obstacles à franchir avant que les investissements énergétiques ne soient vraiment rentables. L'intervenant met également en garde contre l'incidence financière des éventuelles mesures sur les budgets des autorités à l'origine de celles-ci. À cet égard, il demande que la commission tire des enseignements du passé et ne promette ou ne crée aucune mesure dont il faudrait constater après un certain temps qu'elle coûte nettement plus à l'autorité que ce qui était prévu dans le budget initial et que les surcoûts ne soient par conséquent pas supportables. Il pose en outre les questions suivantes:

Connaît-on les travaux d'efficacité énergétique menés dans des immeubles à appartements après décision de l'ACP? Dans quelle mesure s'agit-il de travaux structurels?

Comment une ACP prend-elle généralement ses décisions? Recherche-t-on un consensus ou recourt-on souvent à la majorité des deux tiers?

Dans quelle mesure une majorité simple augmenterait-elle le nombre de décisions visant à effectuer des travaux?

Quel est le délai habituel entre une décision de rénover et la rénovation effective? Ce délai peut-il être raccourci?

Les avantages sont-ils suffisants pour les locataires et pour les bailleurs après les travaux d'efficacité énergétique? Existe-t-il un système pour répartir ces avantages?

Mme Séverine de Laveleye (Ecolo-Groen) salue, quant à elle, l'effort de répondre aux objectifs climatiques, vu l'urgence de réduire les émissions de gaz à effet de serre, conjugué à celui de préserver les revenus des propriétaires les plus précaires.

Concernant la première demande de la proposition de résolution, à savoir le passage d'une majorité des deux tiers à une majorité simple, comment les intervenants

Graag kreeg de spreker ook nog wat meer informatie over de mogelijkheden van het plaatsen van windmolens op appartementsgebouwen.

Tot slot dankt de hoofdindieners van het voorstel van resolutie de sprekers voor hun interessante bijdragen.

De heer Christian Leysen (Open Vld) wijst erop dat er in Vlaanderen recent nog een kader werd uitgewerkt met het oog op energie- en zonnedelen, wat het mogelijk maakt verschillende eigenaars in appartementsgebouwen te laten genieten van hernieuwbare energie. Er blijven echter nog heel wat barrières bestaan om energetische investeringen echt rendabel te maken. Hij waarschuwt tevens voor de financiële impact van eventuele maatregelen op de budgetten van de instellende overheid. In die zin vraagt hij dat de commissie lessen zou trekken uit het verleden en niets zou beloven of instellen als maatregelen waarvan men na een bepaalde periode moet vaststellen dat ze veel meer kosten voor de overheid dan initieel begroot en dat de meerkosten bijgevolg niet haalbaar zijn. Verder heeft hij nog de volgende vragen:

Is er zicht op de energetische ingrepen die in appartementsgebouwen worden uitgevoerd na beslissingen van de VME? In welke mate gaat dit over structurele ingrepen?

Hoe worden de beslissingen binnen een VME meestal genomen? Streeft men naar een consensus of wordt er vaak een beroep gedaan op een tweederdemeerderheid?

In welke mate zou een gewone meerderheid het aantal beslissingen om in te grijpen verhogen?

Wat is de gebruikelijke doorlooptijd tussen een beslissing om te renoveren en de effectieve renovatie? Kan die doorlooptijd verkort worden?

Is er voldoende voordeel voor zowel huurders als verhuurders na energetische ingrepen? Is er een systeem om deze voordelen te verdelen?

Mevrouw Séverine de Laveleye (Ecolo-Groen) is dan weer opgetogen over de inspanning om een antwoord te bieden op de klimaatdoelstellingen – aangezien de emissie van broeikasgassen dringend een halt toegevoerd moet worden –, en tegelijk de inkomsten van de meest kwetsbare eigenaars te vrijwaren.

In verband met het eerste verzoek van het voorstel van resolutie, namelijk het wijzigen van de tweederdemeerderheid naar de gewone meerderheid, wil zij

évaluent-ils l'impact que pourrait avoir ce changement de seuil? En 2018, la loi avait déjà été modifiée pour passer d'une majorité des trois quarts à une majorité des deux tiers. Ce passage avait-il produit des résultats? L'abaissement à une majorité simple constitue-t-il un levier pertinent? Un tel abaissement pourrait-il avoir des effets collatéraux indésirables, par exemple en mettant certains copropriétaires qui sont déjà en situation de vulnérabilité, dans une situation encore plus difficile? À cet égard, il est dommage que les représentants des mouvements de lutte contre la pauvreté n'aient pas pu participer à cette audition.

À propos de la demande 6 de la proposition de résolution, l'intervenante demande si des besoins en termes de formations et d'informations ont été identifiés en ce qui concerne les copropriétaires qui s'auto-organisent et ne font pas appel à des syndic professionnels. Les dispositifs existants, par exemple dans les maisons de quartier, sont-ils suffisants? Faut-il un nouveau mécanisme?

B. Réponses des orateurs

Mme Dominique Krickovic, présidente de l'Union des Syndics, fait tout d'abord remarquer que, lorsqu'on parle de copropriété, on parle avant tout des parties communes d'un immeuble, et non des parties privatives. Ici, il est donc question des rénovations énergétiques à apporter à ces parties communes. Il s'agit donc d'un effort commun auxquels les copropriétaires participent financièrement.

Il est exact qu'il existe une grande précarité dans certains immeubles. Mais, cette précarité ne peut pas être un argument pour dispenser un copropriétaire de participer à l'effort commun, alors que s'il avait acheté une maison individuelle, il aurait probablement aussi dû entreprendre un certain nombre de rénovations énergétiques. Si des copropriétaires sont en situation de précarité, il faut pouvoir les aider. Elle rappelle qu'il existe des mécanismes tels que celui des tiers-investisseurs qui ne coûte rien aux copropriétaires, ou des prêts hypothécaires qui ne doivent être remboursés qu'au moment de la revente du bien, ou encore des prêts à taux zéro. Elle estime qu'il ne faudrait jamais en arriver à une situation où un copropriétaire se verrait contraint de vendre son appartement. L'oratrice souligne aussi le besoin de formation d'un certain nombre de copropriétaires pour leur apprendre à faire un budget et à prévoir les frais qui pourraient intervenir.

L'intervenante estime que les communautés énergétiques sont la solution du futur, surtout dans les grands immeubles. Un immeuble à appartements est une

weten welke impact die drempelverlaging volgens de gastsprekers zou hebben. In 2018 werd de wet al eens gewijzigd: toen werd de drievierdemeerderheid omgevormd tot een tweederdemeerderheid. Heeft die wijziging resultaten opgeleverd? Maakt een afzwakking naar een gewone meerderheid een verschil als hefboom? Zou een dergelijke drempelverlaging ongewenste neveneffecten kunnen hebben en bijvoorbeeld sommige mede-eigenaars die nu al kwetsbaar zijn, in een nog penibeler situatie kunnen doen belanden? In dat opzicht is het jammer dat de vertegenwoordigers van de armoedeorganisaties niet aan deze hoorzitting hebben kunnen deelnemen.

Met betrekking tot het zesde verzoek van het voorstel van resolutie vraagt de spreekster of de behoeften inzake vorming en informatieverstrekking bekend zijn voor de mede-eigenaars die zelf de nodige regelingen treffen en geen beroep doen op beroepssyndici. Volstaan de bestaande instrumenten, bijvoorbeeld die in de buurt-huizen? Moet er een nieuw mechanisme komen?

B. Antwoorden van de sprekers

Mevrouw Dominique Krickovic, voorzitter van de Unie van Syndici, wijst er allereerst op dat de mede-eigendom de gemeenschappelijke delen, niet de privative delen van een onroerend goed betreft. In dezen zijn thans de energetische ingrepen met betrekking tot die gemeenschappelijke delen aan de orde. Het betreft dus een gezamenlijke inspanning waaraan de verschillende mede-eigenaars hun financiële bijdrage leveren.

Het is een feit dat veel bewoners van bepaalde gebouwen het niet breed hebben. Die kwetsbaarheid mag echter geen argument zijn om een mede-eigenaar vrij te stellen van bijdrage aan de gemeenschappelijke inspanning. Mocht de betrokkene een eengezinswoning hebben gekocht, dan had hij wellicht ook een aantal energetische ingrepen moeten doorvoeren. Minder vermogende mede-eigenaars moeten kunnen worden geholpen. De spreekster wijst erop dat er regelingen bestaan, zoals het systeem van de derde investeerder, dat de mede-eigenaars niets kost, hypothecaire kredieten die pas moeten worden terugbetaald bij de wederverkoop van het onroerend goed, of nog de leningen met een nulrente. Ze is van oordeel dat het nooit zo ver mag komen dat een mede-eigenaar zich genoodzaakt zou zien zijn appartement te verkopen. De spreekster benadrukt ook dat een aantal mede-eigenaars moet worden geleerd te budgetteren en te voorzien in een budget voor mogelijke kosten.

De spreekster geeft aan dat energiegemeenschappen de oplossing van de toekomst zijn, vooral in grote gebouwen. Een appartementencomplex is een collectief

collectivité. Il faut donc partir d'une production collective d'énergie, pour ensuite la répartir dans les parties privatives. Ainsi, si on place des panneaux solaires, cette production électrique peut servir en priorité aux installations communes (ascenseurs, chauffages), avant qu'elle serve pour les parties privatives. Certains acteurs importants voudraient utiliser les panneaux solaires des copropriétés pour les relier à un compteur séparé et ainsi alimenter des bornes de recharge pour voitures électriques dans les garages situés aux sous-sols des immeubles. Mais, même pour les bornes de recharge, il faut d'abord prévoir une infrastructure collective de base, à laquelle chaque copropriétaire pourra ensuite relier une borne de recharge privative, lorsqu'il aura un véhicule électrique.

Concernant l'impact du passage d'une majorité des deux tiers à une majorité simple, l'intervenante indique que, le passage d'une majorité des trois quarts à majorité des deux tiers avait, à l'époque, permis de faire passer un certain nombre de travaux, mais il s'agissait le plus souvent de travaux ponctuels. Dans le cadre d'une rénovation énergétique, qui sont des travaux de grande ampleur (le plus souvent, isolation de façades et de toitures), une majorité des deux tiers sera difficile à atteindre. Le passage à une majorité simple facilitera les choses, si du moins ces travaux sont présentés dans le cadre d'un plan pluriannuel intégrant le mode de financement. L'oratrice signale au passage que la législation actuelle prévoit déjà une obligation pour le syndic d'établir, à côté du budget annuel, un budget pluriannuel. La plupart du temps, les syndicats se basent sur le certificat de performance énergétique qui, en Région flamande, est déjà obligatoire pour les parties communes.

L'intervenante répond à M. Verduyck qu'elle n'a personnellement pas connaissance de cas concrets de personnes qui quittent leur appartement, en raison de l'absence de travaux d'efficacité énergétique, mais elle estime que, avec l'augmentation des coûts de l'énergie, cela pourrait se produire.

À propos des panneaux solaires, il serait théoriquement possible de placer des panneaux solaires privatifs sur une toiture commune, par exemple, en prévoyant des servitudes. Mais, Mme Krickovic estime que ce n'est pas une bonne idée, car il est préférable et plus facile, notamment sur le plan juridique, de produire l'énergie de manière collective et d'ensuite la redistribuer.

Concernant l'organisation d'assemblées générales à distance, l'Union des Syndics est intervenue auprès du législateur afin que cette possibilité soit inscrite dans la loi. À présent, un copropriétaire peut participer à distance à une assemblée générale, dès lors que

woongebouw. Er zou dus moeten worden voorzien in een collectieve productie van energie, om die dan vervolgens onder de privatieve delen te verdelen. Zo kan de met zonnepanelen opgewekte elektriciteit prioritaair worden gebruikt voor de gemeenschappelijke installaties (liften, verwarming), en daarna voor de privatieve delen. Sommige grote spelers zouden de zonnepanelen van de mede-eigendommen willen aansluiten op een aparte meter, om de laadpalen voor elektrische auto's in de ondergrondse garages van die gebouwen van elektriciteit te voorzien. Ook voor die laadpalen moet echter eerst worden voorzien in een collectieve basisinfrastructuur, waarop elke mede-eigenaar vervolgens een privélaadpaal kan aansluiten – indien hij een elektrisch voertuig heeft.

Inzake de drempelverlaging van een tweederdemeerderheid naar een gewone meerderheid geeft de spreker aan dat dankzij de toenmalige verlaging van een driekwartmeerderheid naar een tweederdemeerderheid een aantal werkzaamheden kon worden uitgevoerd, maar dat het doorgaan eenmalige werkzaamheden betrof. Energierenovaties zijn grootschalige werkzaamheden (doorgaan gevel- en dakisolatie), waarvoor een tweederdemeerderheid moeilijk te bereiken is. Een gewone meerderheid zal een en ander makkelijker maken, als tenminste wordt voorzien in een meerjarenplan met toelichting over de financiering van die werkzaamheden. De spreker wijst er terloops op dat de huidige wetgeving reeds bepaalt dat de syndicus naast de jaarlijkse begroting ook een meerjarenbegroting moet opstellen. Daartoe maken de syndici doorgaans gebruik van het energieprestatiecertificaat, dat in het Vlaams Gewest reeds verplicht is voor de gemeenschappelijke delen.

De spreker antwoordt op de vraag van de heer Verduyck dat ze zelf geen weet heeft van concrete gevallen waarin bewoners uit hun appartement zijn getrokken omdat er geen energierenovatie werd uitgevoerd. Gelet op de stijgende energiekosten zou dat in de toekomst echter misschien wel het geval kunnen zijn.

In theorie zijn privatieve zonnepanelen op een gemeenschappelijk dak mogelijk, bijvoorbeeld door te voorzien in erfdienstbaarheden. Volgens mevrouw Krickovic is dat echter geen goed idee. Met name uit juridisch oogpunt is het beter en makkelijker om energie collectief te produceren en vervolgens te herverdelen.

De Unie van Syndici heeft de wetgever verzocht te bepalen dat algemene vergaderingen op afstand mogen worden gehouden. Een mede-eigenaar kan een algemene vergadering thans op afstand bijwonen wanneer de syndicus daarin in de oproeping heeft voorzien. Over

le syndic le prévoit dans la convocation. Les avis sur ces assemblées générales à distance sont cependant partagés. En pratique, il semble que, à ce stade, les assemblées générales à distance n'aient pas eu beaucoup de succès, excepté dans le contexte de la pandémie de COVID-19. Les syndicats et les copropriétaires semblent préférer se rencontrer physiquement. L'intervenante cite aussi un certain nombre d'exemples de problèmes pratiques posés par les assemblées générales à distance, et estime qu'il sera difficile de trouver une solution à tous ces problèmes en même temps. Pour l'instant, et jusqu'au 1^{er} juin 2022, il est possible de voter par écrit. Mme Krickovic est favorable au développement du vote à distance, comme cela se pratique en France.

Elle revient également sur la question de la durée qui sépare un vote approuvant des travaux de l'exécution effective de ceux-ci. En général, les syndicats attendent 4 mois avant de commander les travaux, car c'est le délai durant lequel un copropriétaire peut demander l'annulation de la décision devant le juge de paix. Ce délai est souvent utilisé par les syndicats pour lancer les appels de fonds qui permettront de payer les travaux. Ensuite, une fois que la commande est lancée, il y a également un délai entre la commande et l'exécution effective des travaux. Il n'est donc pas rare qu'il y ait un délai de 6 à 8 mois entre le vote de l'assemblée générale et l'exécution effective des travaux en question.

L'oratrice estime que les locataires ont aussi intérêt à ce que des travaux d'efficacité énergétique soient effectués car cela augmentera leur confort de vie et diminuera les frais de chauffage qui sont à leur charge.

Au sujet des formations, Mme Krickovic signale qu'il existe des associations représentatives des copropriétaires qui donnent des formations et délivrent de l'information aux copropriétaires. L'Union des Syndics, quant à elle, acceptent aussi des propriétaires-syndics dans le cadre des formations qu'elle organise. En revanche, en ce qui concerne les rénovations d'efficacité énergétique, les formations ne suffisent pas, car une réelle expertise est nécessaire. Les syndicats devront de plus en plus se faire assister, pour les aspects techniques, par des bureaux d'études ou des bureaux d'architectes externes. Même si ça a un coût pour les copropriétaires, il ne faut pas perdre de vue que c'est aussi une garantie qu'il n'y aura pas de problèmes ultérieurement et, ainsi, éviter des coûts additionnels qui n'étaient pas prévus.

M. Vincent Spruytte, vice-président de l'Union des Syndics, confirme que le passage d'une majorité des deux tiers à une majorité simple facilitera la prise de décision en matière de travaux d'efficacité énergétique.

die algemene vergaderingen op afstand zijn de meningen echter verdeeld. Het ziet ernaar uit dat de algemene vergaderingen op afstand in de praktijk tot dusver niet echt een succes zijn, behalve dan tijdens de COVID-19-pandemie. De syndici en de mede-eigenaars lijken de voorkeur te geven aan een fysieke bijeenkomst. De spreker verwijst tevens naar een aantal praktische problemen bij algemene vergaderingen op afstand; zij meent dat het moeilijk zal worden alle problemen tegelijk op te lossen. Er kan thans (tot 1 juni 2022) schriftelijk worden gestemd. Mevrouw Krickovic is voorstander van het stemmen op afstand, zoals dat in Frankrijk gebeurt.

Ze komt eveneens terug op de termijn die verstrijkt tussen de stemming tot goedkeuring van de werkzaamheden tot het tijdstip waarop ze effectief van start gaan. Doorgaans duurt het 4 maanden vooraleer de syndici gelasten de werkzaamheden uit te voeren; binnen die periode kan een mede-eigenaar de vrederechter immers verzoeken de beslissing ongedaan te maken. De syndici maken vaak van die tussentijd gebruik om middelen ter financiering van de werkzaamheden te verzamelen. Nadat de opdracht is gegeven, duurt het dan nog enige tijd voordat de werkzaamheden daadwerkelijk worden aangevat, zodat het geen zeldzaamheid is dat de werkzaamheden pas 6 tot 8 maanden na de stemming in de algemene vergadering effectief worden uitgevoerd.

Volgens de spreker hebben ook de huurders belang bij werkzaamheden om de energie-efficiëntie te verbeteren, aangezien zulks hun levenskwaliteit zal verhogen en ze minder zullen moeten uitgeven voor verwarmingskosten.

Wat vorming betreft, wijst mevrouw Krickovic erop dat er representatieve organisaties van mede-eigenaars zijn die vorming en informatie aan mede-eigenaars verstrekken. De vormingen die door de Unie van Syndici worden gegeven, staan ook open voor eigenaars-syndici. Die vormingen volstaan echter niet wanneer het over energierenovaties gaat, aangezien ter zake echte kennis van zaken vereist is. De syndici zullen zich voor de technische aspecten almaar vaker moeten laten bijstaan door externe studie- of architectenbureaus. Hoewel dit voor de mede-eigenaars kosten met zich brengt, mag men niet vergeten dat zulks tevens garandeert dat er later geen problemen zullen opduiken en worden bijkomende, onvoorziene kosten voorkomen.

De heer Vincent Spruytte, ondervoorzitter van de Unie van Syndici, bevestigt dat het overstappen van een tweederdemeerderheid naar een gewone meerderheid de besluitvorming inzake energie-efficiëntiewerkzaamheden

Il tient à rassurer les membres de la commission quant au fait que les investissements dans l'efficacité énergétique profiteront aussi aux personnes précarisées car cela diminuera leur dépense d'énergie. Par ailleurs, ces investissements augmenteront la valeur de leur bien, de sorte qu'elles pourront peut-être même réaliser une plus-value à la revente de leur bien. Enfin, l'investissement dans les énergies renouvelables rapporte de l'argent, ce qui peut permettre de financer d'autres investissements obligatoires. À titre d'exemple, dans le bâtiment Marius Renard, les habitants paient l'électricité 0,25 euros/kWh, TVA comprise, alors qu'il n'est pas rare d'entendre des personnes qui paient aujourd'hui 0,60 euros/kWh. Le fait de générer des revenus en investissant dans les énergies renouvelables, le cas échéant via des tiers investisseurs, et de les utiliser pour financer des travaux d'efficacité énergétique, permettrait d'accélérer fortement le processus de rénovation des bâtiments, sans subside public additionnel. Pour ce faire, il suffirait d'autoriser la vente d'électricité en pérennisant, par le biais d'une loi, le dispositif dérogatoire actuel. Les seuls perdants seraient certaines multinationales de l'énergie qui font des bénéfices colossaux.

L'intervenant confirme aussi qu'il est préférable de produire de l'énergie collectivement, par le biais d'une communauté énergétique, car cela permet de revendre l'intégralité de la production, alors que, s'il s'agit de panneaux solaires individuels, l'énergie non consommée est réinjectée dans le réseau.

Mme Dominique Krickovic, présidente de l'Union des Syndics, précise que, en Région bruxelloise, Brugel donne des certificats verts aux copropriétés. Ces deniers sont parfois rachetés par des entreprises qui n'ont pas encore pu adapter leur processus de fabrication. Le prix d'achat de ces certificats verts revient alors aux copropriétés et peut être utilisé pour financer d'autres travaux d'efficacité énergétique.

M. Vincent Spruytte (Union des Syndics) précise que ces certificats verts sont très importants pour le mécanisme des tiers investisseurs. C'est grâce à ces certificats verts que les tiers investisseurs acceptent d'installer à leurs frais les dispositifs de production d'énergie renouvelable dont les revenus profitent ensuite à la copropriété.

Enfin, il indique que les 15 immeubles dont il s'occupe représente 1 MW chaque heure. En comparaison, le réacteur nucléaire de Doel 1 produit 433 MW chaque heure. Vu la quantité d'immeubles en copropriété, on

zal vergemakkelijken. Hij stelt de commissieleden gerust dat investeringen in energie-efficiëntie tevens de kwetsbare personen ten goede zullen komen, aangezien hun energie-uitgaven zullen dalen. Bovendien zullen die investeringen de waarde van hun eigendom verhogen, zodat ze bij een eventuele doorverkoop misschien een meerwaarde zullen genereren. Tot slot brengen investeringen in hernieuwbare energie geld op, waarmee andere verplichte investeringen kunnen worden gefinancierd. De bewoners van het Marius Renard-gebouw bijvoorbeeld betalen 0,25 euro/kWh (inclusief btw) voor hun elektriciteit, terwijl sommigen momenteel 0,60 euro/kWh betalen. Door inkomsten te halen uit investeringen in hernieuwbare energie, desgevallend via derde investeerders, en die vervolgens te gebruiken om energie-efficiëntiewerkzaamheden te financieren, zou het gebouwenrenovatieproces sterk kunnen worden opgevoerd, zonder bijkomende overheidssubsidies. Daartoe hoeft men louter de verkoop van elektriciteit mogelijk te maken, door de huidige uitzonderingsregeling wettelijk te bestendigen. De enige verliezers ter zake zouden bepaalde energiemultinationals zijn, die momenteel gigantische winsten boeken.

De spreker bevestigt tevens dat het beter is te voorzien in een collectieve energieproductie, via een energiegemeenschap. Op die manier kan de volledige productie worden doorverkocht, wat niet het geval is bij individuele zonnepanelen, waarbij de niet-verbruikte energie opnieuw in het net wordt geïnjecteerd.

Mevrouw Dominique Krickovic, voorzitter van de Unie van Syndici, verduidelijkt dat Brugel, de Brusselse regulerende instantie voor elektriciteit, gas en controle van de waterprijs, groene-stroomcertificaten aan mede-eigenaars uitreikt. Die certificaten worden soms opgekocht door ondernemingen die hun productieproces nog niet hebben kunnen aanpassen. De opbrengst van die certificaten vloeit vervolgens naar de mede-eigenaars, die daarmee andere energie-efficiëntiewerkzaamheden kunnen financieren.

De heer Vincent Spruytte (Unie van Syndici) geeft aan dat die groene-stroomcertificaten zeer belangrijk zijn voor de derde-investeersregeling. Derde investeerders kunnen immers dankzij die certificaten over de streep worden gehaald om op eigen kosten de nodige voorzieningen te installeren voor de productie van hernieuwbare energie, waarvan de opbrengst vervolgens de mede-eigenaars ten goede komt.

Tot slot geeft hij mee dat de 15 flatgebouwen waarvoor hij verantwoordelijk is, goed zijn voor een capaciteitsproductie van 1 MW per uur. Ter vergelijking: de kerncentrale Doel 1 produceert 433 MW per uur. Gezien het hoge

a donc certainement l'équivalent de la capacité d'un gros réacteur nucléaire, rien qu'en Région bruxelloise.

En ce qui concerne l'énergie renouvelable, *Mme Britt Berghs, coordinatrice de projet, construction et rénovation eco-énergétiques, Ville d'Anvers*, souscrit aux propos des orateurs précédents. La Ville d'Anvers a récemment commandité une étude de faisabilité sur trois typologies – les petits, les moyens et les grands immeubles à appartements – afin d'identifier les meilleurs systèmes de partage d'énergie. Conclusion: il est difficile d'établir un classement, dès lors qu'il existe plusieurs facteurs qui influencent la décision, et que ces facteurs peuvent être différents pour chaque bâtiment et pour chaque type de technologie. Les petits, les moyens et les grands immeubles à appartements sont très différents en ce qui concerne la rentabilité des investissements consentis dans l'énergie renouvelable. Il est cependant exact qu'il y a des opportunités à saisir, si l'on peut croire les études d'opportunité (*business cases*) bruxelloises, et on suit très attentivement les communautés énergétiques ainsi que les sociétés de services énergétiques (ESCO) actives aux Pays-Bas, où des projets de rénovations complets sont entièrement réalisés à partir d'un tiers financement. En Flandre, la réalité est toutefois que le rapport prix du gaz – prix de l'électricité est tel que l'étude d'opportunité est nettement moins intéressante. Cette situation est malheureusement due au fait que tous les bâtiments existants ne sont malheureusement pas appropriés pour l'installation de pompes à chaleur. En outre, la Flandre souffre également d'un retard d'entretien considérable. Il faudra donc toujours une politique d'accompagnement et un coaching pour faire aboutir de tels projets. La ville demeure toutefois convaincue par les projets d'énergie renouvelable. La Ville d'Anvers a déterminé, par quartier, les meilleurs systèmes d'énergie à intégrer. Par exemple, il existe les réseaux de distribution de chaleur qui se prêtent parfaitement aux immeubles à appartements. Cette réussite ne peut toutefois pas être mise en œuvre aisément dans toute la ville.

Compte tenu des problèmes souvent importants rencontrés dans les bâtiments, l'installation de bornes de recharge n'est généralement pas prioritaire. L'oratrice partage entièrement l'avis de Mme Krickovic, selon qui personne ne peut être dispensé de travaux d'efficacité énergétique. Avec un bon plan financier, une bonne matrice financière et un bon coaching financier, la majorité des deux tiers requise sera aisément atteinte. Cependant, dès lors que toutes les copropriétés ne peuvent pas être coachées, une majorité absolue peut être préférable dans certains cas. Elle s'inquiète toutefois du coût des mesures à l'examen pour certains propriétaires comme les retraités dont la pension est faible ou les ménages ayant de lourdes charges hypothécaires.

aantal gebouwen in mede-eigendom kan, alleen al in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het equivalent van het vermogen van een grote kernreactor worden opgewekt.

Mevrouw Britt Berghs, projectcoördinator, energiezuinig bouwen en verbouwen, Stad Antwerpen, sluit zich, inzake hernieuwbare energie, aan bij het betoog van de voorgaande sprekers. De stad Antwerpen heeft recent een haalbaarheidsstudie doen uitvoeren op drie typologieën – kleine, middelgrote en grote appartementsgebouwen – na te gaan wat de beste energiedeelsystemen zijn. De conclusie is dat het heel moeilijk is om een lijn te trekken, omdat er verschillende factoren zijn die de beslissing beïnvloeden, en die voor elk gebouw en elk type technologie anders kunnen zijn. Er is een groot verschil tussen kleine, middelgrote en grote appartementsgebouwen wat de rentabiliteit van de investeringen in hernieuwbare energie betreft. Maar het is juist dat de opportuniteiten voor het grijpen liggen, als we de Brusselse *business cases* mogen geloven, en er wordt met veel aandacht gekeken naar de energiegemeenschappen en ESCO's in Nederland, waarbij met volledige derdepartijfinanciering volledige renovatieprojecten worden verwezenlijkt. De realiteit in Vlaanderen is echter dat de verhouding gasprijs-elektriciteitsprijs zodanig is dat de *business cases* een heel pak minder interessant zijn. Dit heeft helaas te maken met het feit dat op dit ogenblik niet alle bestaande gebouwen geschikt zijn voor warmtepompen. Bovendien is er in Vlaanderen ook een enorme onderhoudsachterstand. Er zal dus altijd flankerend beleid en coaching nodig zijn om dergelijke projecten met succes te realiseren. Toch blijft de stad geloven in de projecten inzake hernieuwbare energie. De stad Antwerpen heeft per district bepaald welk energiesysteem het best kan worden geïntegreerd. Zo zijn er de warmtenetten, die een perfecte "match" vormen voor appartementsgebouwen. Maar dit succesverhaal is niet zomaar realiseerbaar voor de hele stad.

Aangezien de problemen van de gebouwen vaak zo groot zijn, ligt de prioriteit vaak niet bij de installatie van laadpalen. De spreekster is het helemaal eens met mevrouw Krickovic dat niemand mag vrijgesteld worden van energetische werkzaamheden. Met een goed financieel plan, een goede financiële matrix en een goede financiële coaching wordt de vereiste tweederdemeerderheid vlot bereikt. Aangezien echter niet elke mede-eigendom gecoacht kan worden, kan een absolute meerderheid in sommige gevallen een meerwaarde zijn. Ze maakt zich wel zorgen om de betaalbaarheid van de maatregelen voor sommige eigenaars, zoals personen met een laag pensioen of gezinnen met een zware hypotheek. Een investering van 30 000 euro per appartement komt neer

Un investissement de 30 000 euros par appartement correspond à un remboursement de près de 180 euros par mois, ce qui représente donc souvent un investissement considérable.

Mme Berghs confirme l'existence de cas de personnes ayant décidé, en pleine connaissance de cause, de vendre leur propriété en raison du coût des rénovations énergétiques prévues.

En ce qui concerne les personnes qui, au contraire, déménagent car certains projets de rénovation ne progressent pas, l'oratrice indique que ce cas se présente rarement et qu'il est plutôt lié à la typologie du bâtiment et à la situation de l'appartement. Les appartements situés sous le toit ont tout intérêt à ce que les travaux d'efficacité énergétique soient réalisés dans les plus brefs délais car leur score PEB ne sera bientôt plus conforme, ce qui pourra entraîner de sérieux problèmes. Les appartements situés au milieu d'un bâtiment ont souvent moins de problèmes de nature technique et des frais de chauffage moins élevés. Les propriétaires de ces appartements n'en sont toutefois pas moins propriétaires du toit et de l'enveloppe du bâtiment et bénéficient dès lors tout autant de ces projets.

Conformément à la loi Grenelle, l'assemblée générale peut décider que les châssis, qui relèvent des parties privées, doivent être remplacés, ce qui oblige tous les propriétaires à consentir également des investissements dans leurs parties privées.

En ce qui concerne le délai de réalisation, tout syndic prévoit une période de *standstill* de 4 mois. Les projets qui nécessitent l'accompagnement d'un architecte et d'un bureau d'ingénieurs peuvent toutefois être mis en œuvre plus rapidement après que la décision d'investir a été prise.

En ce qui concerne la situation des locataires, l'oratrice fait observer que la politique d'accompagnement est quasi inexistante en matière de location. Ils peuvent très rarement bénéficier de primes, de prêts, etc. Une politique de cette nature pourrait toutefois avoir une plus-value.

M. Wouter Vandorpe, avocat et collaborateur scientifique auprès de l'Institut voor Milieu- en Energierecht de la KU Leuven, mentionne l'existence d'une petite "loi Grenelle" à l'article 3.88 du Code civil:

"§ 1^{er}: L'assemblée générale décide: 1° à la majorité des deux tiers des voix: [...] d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques

op een afbetaling van ongeveer 180 euro per maand, wat dus vaak een aanzienlijke investering betekent.

Mevrouw Berghs bevestigt dat er enkele gevallen bekend zijn van mensen die, in alle tegenwoordigheid van geest, besluiten hun eigendom te verkopen vanwege de kostprijs van de voorziene energetische renovaties.

Wat de mensen betreft die vertrekken omdat de renovaties net niet vooruitgaan, geeft de spreekster mee dat dit zelden voorkomt en vooral gelinkt is aan de typologie van het gebouw en de ligging van het appartement. Appartementen onder het dak hebben er alle baat bij dat de energetische ingrepen zo snel mogelijk plaatsvinden, omdat hun EPC-score binnenkort niet meer zal voldoen en zij daardoor in zware problemen kunnen komen. Appartementen die zich in het centrum van het gebouw bevinden, hebben vaak minder bouwtechnische problemen en lagere stookkosten. Toch zijn zij evengoed eigenaar van het dak en de buitenschil en aldus evenzeer gebaat bij deze projecten.

De wet van Grenelle komt erop neer dat een Algemene Vergadering toch kan beslissen dat het schrijnwerk, dat tot de privatieve delen behoort, moet worden vernieuwd, waardoor alle eigenaars verplicht worden om in hun privatieve delen ook investeringen te doen.

Betreffende de doorlooptijd hanteert elke syndicus een *standstill*-periode van 4 maanden. Bij projecten waar wordt samengewerkt met een architect en een ingenieursbureau, kan er na de investeringsbeslissing wel sneller worden geschakeld.

Wat de positie huurders versus verhuurders betreft, stelt de spreekster vast dat er voor de verhuurders zeer weinig flankerend beleid is. Zij komen zeer weinig in aanmerking voor premies en leningen en dergelijke. Dergelijk beleid zou nochtans een meerwaarde kunnen betekenen.

De heer Wouter Vandorpe, advocaat en wetenschappelijk medewerker bij het Instituut voor Milieu- en Energierecht, KU Leuven, wijst op het bestaan van een mini-"wet-Grenelle" in het Burgerlijk Wetboek, artikel 3.88:

"§ 1: De algemene vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: (...) d) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische

ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.”

Concernant les panneaux solaires et le partage de l'énergie, l'orateur indique qu'il s'agit d'une matière essentiellement régionale. Le niveau fédéral peut toutefois y apporter sa contribution en facilitant les projets ayant un *business plan* positif au travers d'une modification du Code civil. Lorsqu'un *business plan* est utilisé, il importe toutefois qu'une base solide soit prévue à cet effet. Certains obstacles fédéraux peuvent être éliminés pour les projets ayant un *business plan* positif. Il appartient au législateur fédéral de faciliter ce type de projet au travers d'une modification du Code civil.

En réponse à la question de savoir ce qu'il serait préférable de soutenir ou de subventionner, M. Vandorpe répond qu'il préconise de soutenir les audits et les plans d'entretien pluriannuels. Ces plans sont indispensables mais ils peuvent être très complexes, ils nécessitent dès lors une certaine expertise et ils peuvent avoir des coûts élevés.

Le marché des tiers investisseurs et des sociétés de services énergétiques (ESCO) est devenu très mature dans l'intervalle et les exemples montrant l'efficacité de ces systèmes ne manquent pas. L'octroi d'un droit de superficie, pour des panneaux solaires par exemple, lequel requiert une majorité des quatre cinquièmes peut générer d'éventuels obstacles. Des modifications législatives pourraient également faciliter la participation d'un tiers investisseur à la prise en charge de parties traditionnellement privative, telles que les menuiseries extérieures.

M. Vandorpe estime que cette solution n'est pas toujours optimale, en ce qui concerne les installations de panneaux solaires pour un résident individuel et qu'il faut tout d'abord chercher une solution commune. Comme cela a déjà été mentionné précédemment, la majorité des quatre cinquièmes pour le droit de superficie constitue aussi actuellement une difficulté.

Enfin, l'intervenant considère qu'avant de prendre d'autres initiatives, il faut tout d'abord examiner si l'effet escompté par l'abaissement de la majorité des trois quarts à une majorité des deux tiers atteint et si un éventuel abaissement de la majorité des deux tiers à une majorité simple aura un effet.

M. Jacob Van de Moortel, représentant de VMRE, précise, en ce qui concerne l'abandon de copropriétaires lorsque les frais augmentent, que ne pas contribuer au fonds de réserve est un droit, mais que selon lui, ce droit prend fin s'il bloque d'autres personnes. Il ne dispose

redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.”

Wat zonnepanelen en energiedelen betreft, geeft de spreker mee dat dit hoofdzakelijk een gewestelijke materie blijft. Toch kan het federale niveau zijn steentje bijdragen door via een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek projecten met een positief businessplan te faciliteren. Als er sprake is van een businessplan, is het toch belangrijk dat daarvoor in een solide basis wordt voorzien. Bepaalde federale obstakels kunnen worden weggewerkt voor projecten met een positief businessplan. Het is aan de federale wetgever dit te faciliteren door wijziging van het Burgerlijk Wetboek.

Op de vraag waar het best steun of subsidie wordt geboden, is de heer Vandorpe voorstander van het ondersteunen van audits en meerjarenonderhoudsplanen. Deze zijn noodzakelijk, maar kunnen zeer complex zijn, waardoor ze een bepaalde expertise vergen en een kostenplaatje hebben.

De markt van derde investeerders en ESCO's is ondertussen heel matuur geworden, en er zijn genoeg voorbeelden die de efficiëntie van dergelijke systemen aantonen. Eventuele obstakels hebben te maken met het geven van een opstalrecht voor bijvoorbeeld zonnepanelen, welke een viervijfde-meerderheid vereist. Ook het meenemen door een derde investeerder van traditioneel privatieve delen zoals het buitenschrijnwerk zou door wetswijzigingen kunnen worden gefaciliteerd.

Wat installaties van zonnepanelen voor een individuele bewoner betreft, is de heer Vandorpe van mening dat dit niet altijd optimaal is en dat er eerst moet gekeken worden naar een gemeenschappelijke oplossing. De moeilijkheid vandaag is, zoals eerder vermeld, ook de viervijfde-meerderheid voor het opstalrecht.

Tot slot moet volgens de spreker, vooraleer er verdere initiatieven worden genomen, eerst onderzocht worden of de verlaging van een drievierde- naar een tweederde-meerderheid het beoogde effect heeft gesorteerd en of een eventuele verlaging van een tweederde- naar een gewone meerderheid effect zal hebben.

De heer Jacob Van de Moortel, vertegenwoordiger van de VMRE, verduidelijkt, wat het afhaken van mede-eigenaars bij het stijgen van de kosten betreft, dat het een recht is niet mee te betalen in het reservefonds, maar dat dit recht voor hem stopt wanneer het andere

pas de chiffres concernant le nombre de copropriétaires qui se retireraient pour cette raison.

S'agissant des rénovations de toiture, il souligne qu'une majorité simple réduira le risque de discussions au sujet des bénéfices pour certains propriétaires. De telles rénovations confèrent en outre une plus-value à tous les appartements indépendamment de leur situation.

S'agissant du délai d'exécution, il est exact que le syndic attendra souvent jusqu'à 4 mois après l'assemblée générale avant de passer commande. Si l'on commence toutefois à compter à partir des premières discussions concernant la réalisation d'une rénovation jusqu'au jour de la réception des travaux, on arrive facilement à quatre ans:

— première année: prise de conscience, l'association des copropriétaires remarque la présence d'un problème, un expert ou un coach en rénovation est désigné;

— deuxième et troisième années: différents devis sont demandés, une solution est évaluée, si le budget correspond aux attentes, une décision est prise;

— quatrième année: travaux et réception.

Ce délai est beaucoup trop long pour réaliser tous les projets devant être mis en œuvre au sein d'une association des copropriétaires. Le délai peut aisément être réduit de deux ans grâce à un plan pluriannuel, à une stratégie sur mesure pour le bâtiment.

Enfin, M. Van de Moortel fait observer que plus de la moitié des bâtiments en copropriété ne disposent pas d'un syndic professionnel. La Belgique compte 210 000 immeubles à appartements et 130 000 associations des copropriétaires. Parmi ces associations, 90 000 sont enregistrées à la Banque-Carrefour. 40 000 associations ne sont pas enregistrées. Elles seront sans doute également dépourvues de syndic. L'orateur déduit des chiffres que plus de la moitié des bâtiments ne disposent pas d'un syndic professionnel. Souvent, ces bâtiments ne sont par exemple pas totalement assurés contre l'incendie dans les parties communes et ne font pas l'objet de rénovations énergétiques. Les personnes concernées doivent être sensibilisées de manière générale avant de pouvoir passer à une sensibilisation aux rénovations énergétiques.

mensen blokkeert. Hij heeft geen cijfers over het aantal mede-eigenaars dat om die reden zou afhaken.

Wat dakrenovaties betreft, benadrukt hij dat een gewone meerderheid de kans op discussie over de baten voor een aantal eigenaars zal verkleinen. Bovendien zorgt een dergelijke renovatie voor een meerwaarde van alle appartementen, onafhankelijk van hun ligging.

Met betrekking tot de doorlooptijd is het juist dat de syndicus vaak tot 4 maanden na de Algemene Vergadering zal wachten met de bestelling. Als men echter begint te tellen vanaf de eerste gesprekken om te starten met een renovatie tot de dag dat de werken effectief worden opgeleverd, komt men al snel tot vier jaar:

— eerste jaar: gewaarwording, VME merkt op dat er een probleem is; een expert of renovatiecoach wordt aangesteld;

— tweede en derde jaar: verschillende offertes worden opgevraagd, oplossing wordt afgetoetst; is het budget binnen de verwachtingen, wordt een beslissing genomen;

— vierde jaar: werkzaamheden en oplevering.

Dit is veel te lang om alle projecten die binnen een VME moeten worden uitgevoerd, te realiseren. Met een meerjarenplan, een strategie op maat van het gebouw, kan gewoon twee jaar van deze doorlooptijd worden afgetrokken.

Tot slot merkt de heer Van de Moortel op dat meer dan de helft van de gebouwen in mede-eigendom geen professionele syndicus heeft: in België zijn er 210 000 appartementsgebouwen, er zijn 130 000 verenigingen van mede-eigenaars. Van deze 130 000 zijn er 90 000 geregistreerd in de Kruispuntbank. Er zijn 40 000 verenigingen die niet zijn geregistreerd. Zij zullen wellicht ook geen syndicus hebben. Uit de cijfers leert de spreker dat meer dan de helft van de gebouwen geen professionele syndicus heeft. Deze gebouwen zijn vaak niet volledig verzekerd voor bijvoorbeeld brand in de gemeenschappelijke delen en zijn vaak ook niet bezig met energie. Deze mensen moeten bereikt worden via een algemene sensibilisering, alvorens te kunnen overschakelen naar een sensibilisering voor energetische renovaties.

UVS UDS Commission Climat - 8/3/2020

UVS (Unie van Syndici) Dominique Krickovic

Nous tenons à remercier la Commission Climat de nous consulter sur le thème de l'énergie dans les bâtiments en copropriété. Clairement, on ne peut remettre en doute la nécessité indéniable d'un rattrapage énergétique dans les immeubles à appartement. En perpétuant le Business As Usual, les ambitions pour 2050 seront inatteignables.

Introduction

En introduction nous souhaitons revenir brièvement sur deux blocages essentiels liés à un constat économique qui impacte l'évolution énergétique en copropriété.

1/ Réduction du pouvoir d'achat

Au niveau économique nous sommes tous confrontés à l'inflation importante ; le prix des produits de première nécessité (essence électricité produit alimentaires de base) ne cesse d'augmenter et de prendre une place de plus en plus grande dans le budget des ménages. L'effet immédiat est l'augmentation de la précarité en général et principalement de la précarité énergétique.

On constate également que vivre en copropriété, que l'on considérait autrefois comme l'option d'habitation la moins chère en raison du partage des frais entre tous les copropriétaires, est devenue l'option la plus chère, particulièrement pour les personnes à revenus faibles ou les retraités.

Exemple : Immeuble de 5 ans : frais trimestriel pour une copropriétaire retraitée : 650€ par trimestre = +/- € 163,00 par mois sans compter les apports pour le fonds de réserve et/ou les travaux divers... Sur une retraite d'indépendant de €1.100... cela représente 20% du budget mensuel

Obstacle : sans moyens financiers suffisants les copropriétaires votent contre les propositions relatives aux améliorations énergétiques.

2/ Démotivation des syndic ; surcharge de travail + métier en pénurie

Nous connaissons tous la place centrale des syndic dans la gestion des bâtiments. La tendance actuelle fait en sorte que le métier est en pénurie. Nous y trouvons deux raisons principales. D'une part la multiplication des tâches et de leur complexité depuis la modifications législative de 2010. D'autre part la stagnation des honoraires de base qui n'ont quasiment pas augmenté depuis 25 ans : « *dans certaines régions, facturent encore toujours une moyenne de 12 à 15 € par mois par appartement. Dans les grandes villes, cela varie entre 17 et 20 euros par mois* ». (Ref Property Today - édition 5 / Feb.2021)

Au niveau des honoraires relatifs aux prestations concernant les travaux en général, il n'y a ni barème, ni directive, ni uniformité. Chaque syndic est libre de demander ou non des honoraires pour le suivi des travaux. Le plus souvent, en raison de l'investissement chronophage que représentent de tels travaux, la plupart des syndic demandent un honoraire supplémentaire à l'AG en fonction de l'ordre de grandeur des travaux. Il est clair que personne ne peut savoir à l'avance combien de temps il passera sur un chantier pour le suivi les problèmes et la réception. L'honoraire est principalement en régie. Idem pour les dossier de demande de crédit hypothécaire qui sont des dossiers administratifs très lourds. .

Obstacle : manque de motivation des syndic : des rénovations impliquent plus de travail le plus souvent sans honoraires supplémentaires

Il est donc essentiel de se focaliser sur les points essentiels suivants: les modes de financement des travaux la loi sur la Copropriété (Les pouvoirs des syndic et le Processus décisionnel)

A/ Modes de Financements

1/ Optimisation de la gestion financière

1.1 Renégociation systématique des contrats de livraison en cours

Cc 3.89-§5-12° Les syndic doivent chaque année soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières . On s'aperçoit souvent, à l'occasion d'un changement de syndic par exemple, que certains contrats ne sont jamais renégociés, alors que parfois les situations et les besoins évoluent. Par conséquent, on retrouve le plus souvent des contrats au prix fort qui perdurent et alourdissent les charges. (ex : contrats ascenseurs et assurances)

Nous proposons d'introduire dans la loi une obligation de renégociation régulière des contrats de fourniture des ACP.

1.2 Fonds de réserve

Nous constatons deux problèmes au niveau du fonds de réserve

a/ Dans l'Art 3.86-§3 du Cc la base de calcul est variable et insuffisante. En effet elle doit représenter « cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ». Nous proposons une modification de la base de calcul du fonds de réserve : un pourcentage de la valeur assurée du bâtiment qui sera donc un **montant fixe** qui ne change pas tous les ans et permettrait de faciliter la gestion financière des syndic et copropriétaires.

La stabilité du montant a l'avantage d'être décidé sur plusieurs années et donc prévisible pour tous les copropriétaires.

b/ L'opt-out est global pour toute l'ACP. Nous proposons d'individualiser l'opt-out : ce dernier ne devrait pas être global pour l'ACP mais individuel, ce qui permettrait aux personnes souhaitant épargner de le faire.

Malheureusement le fonds de réserve est le plus souvent insuffisant pour des travaux significatifs : il ne peut que servir d'appoint et de preuve de bonne volonté pour la banque

UVS UDS Commission Climat - 8/3/2020

2 / Options cash-In : Surélévation ou Optopping

Cette approche est utile dans le contexte du stop au béton et de la densification des villes. Dans certains cas, le fait de construire des appartements supplémentaires en hauteur permet de générer un cash-In significatif pour l'ACP. Suite à la vente du toit pour surélever l'immeuble, une rentrée significative de fonds pourrait permettre à l'ACP de faire effectuer les aménagements énergétiques nécessaires sans débours. Il faudrait donc fortement promouvoir et encadrer la surélévation, en introduisant une condition préalable d'autorisation qui obligerait l'ACP à utiliser ces rentrées d'argent uniquement ou partiellement pour des améliorations énergétiques à présenter en même temps que la demande de surélévation.

3 / Option sans dépense : Tiers investisseurs/ESCO

3.1 Tiers investisseurs/ESCO

Le système de tiers investisseur est *la panacée pour les syndicats et les copropriétaires*. En effet le tiers investisseur est à la fois le spécialiste technique et le financier : il a la connaissance et le budget. Exemple Les ESCO (Energy Service Company) Il n'y a donc pas de surcharge financière à l'acquisition, pas de frais d'entretien et autres réparations, pas de surcharge de travail pour le syndic, pas de frais d'architecte ou de bureau d'étude, les copropriétaires continuent à verser les mêmes montants consacrés à l'énergie, ce qui n'alourdit pas leur budget et implique donc moins de risque de tomber dans la précarité énergétique.

3.2 Avantage au niveau de la prise de décision

Le tiers investisseur présente l'avantage d'arriver à l'AG avec un dossier complet aussi bien technique que financier. Cela a pour conséquence de raccourcir le processus décisionnel. La plupart des copropriétaires seront d'accord si le projet leur est utile et sans impact sur leurs finances. Le projet peut donc être proposé et approuvé en une ou deux AG.

4 / Crédits bancaires : le soutien des banques

1/Vis-à-vis de l'ACP

A ce jour il y a un grand manque de motivation des syndicats au niveau de leur implication dans les dossiers de demande des prêts bancaires. Nous y voyons deux raisons principales. D'une part la lourdeur administrative et le temps consacré à ces dossiers. D'autre part la maigre rémunération ou même l'absence de rémunération du syndic pour ces dossiers.

Une courte enquête nous apprend que les syndicats ne demandent aucun honoraire pour les frais de dossiers relatifs aux emprunts bancaires. Une minorité demande un tarif horaire. Il est clair que les banques ont un grand rôle à jouer pour faciliter les crédits bancaires et soulager les syndicats par exemple au niveau du contrôle des mensualités des copropriétaires emprunteurs en ouvrant un compte par crédit et par immeuble. Se faisant la banque sera immédiatement au courant des impayés, et il n'y aura pas de problème en cas de changement de syndic.

En cas de transmission du lot, il faudrait prévoir dans le contrat les deux options suivantes : a) rembourser le solde *sans frais de pénalités* b) transmettre d'un commun accord le solde au nouvel acquéreur qui versera les mensualités restantes

2/ Vis-à-vis des copropriétaires

Pour éviter les situations dramatiques, qui obligeraient certains copropriétaires à vendre leur bien dans le cas où ils ne pourraient plus payer les charges communes, on pourrait envisager des prêts hypothécaires individuels à hauteur de leur participation aux rénovations énergétiques de leur immeuble. Ces emprunts pourraient être remboursés sur une période plus longue que le crédit à l'ACP ou à la vente du lot dans un futur lointain. (20-30 ans)

B/ Loi sur la Copropriété : des changements indispensables

1/ Renégociation des contrats : Cc 3.89-§5 voir point 1.1 ci-dessus

2/ Fonds de réserve : Cc Art 3.86-§3 voir point 1.2 ci-dessus fonds de réserve

3/ Pouvoirs du syndic : mise en conformité des installations techniques obligatoire

Introduire dans la mission légale du syndic, l'obligation de mettre les installations des ACP en conformité aux lois et normes en vigueur dans les délais impartis par la loi. Nous proposons la modification suivante de l'article 3.89-1° Cc ; *de faire exécuter toutes les lois et normes énergétiques et techniques en vigueur sur le territoire*. Cela permettrait au syndic de demander des offres de prix pour les travaux obligatoires et de les faire approuver à une majorité absolue

b/ Elargir le champ d'application de l'article 3.82 Cc concernant les opérateurs d'utilité publique

4/ Les travaux énergétiques

Depuis 2018 la majorité qualifiée requise pour les travaux dans les parties communes est passée des trois quarts aux deux tiers. Mais pour les travaux imposés par la loi la majorité est une majorité absolue des voix. Si les travaux énergétiques ne sont considérés comme imposés par la loi, la majorité qualifiée requise remonte à deux-tiers. Par ailleurs, cet article est ambigu car il laisse à penser que les copropriétaires pourraient voter contre l'application d'une loi qui leur paraîtrait trop coûteuse par exemple.

C'est pourquoi il nous semble nécessaire d'apporter deux modifications à cet article.

1. Art 3.88-§1-1°b) : Ajouter « d'amélioration énergétique » : « de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires, d'amélioration énergétique, et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés »

2. Art 3.88-§1-1°b) : Ajouter un alinéa explicatif : En ce qui concerne des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires, d'amélioration énergétique et d'administration provisoire, le vote portera uniquement sur le choix des devis en présence.

UVS UDS Commission Climat - 8/3/2020

5/ Raccourcir la durée du processus décisionnel : vote par correspondance

Certains projet sont décidés après trois AG annuelles ! (1 AG par an). Les AG intermédiaires appelée AG extraordinaires occasionnent une prestations supplémentaire et font l'objet d'un honoraire variant entre 250€ et 500€ ou plus, en fonction de la taille de l'ACP. Il faut raccourcir le délai de ce processus. Nous proposons donc les modifications suivantes :

1/ Instaurer, comme en France, **le vote par correspondance** : AG écrite

2/ Promouvoir et utiliser largement la possibilité légale de donner un **mandat au Conseil de Copropriété** pour accompagner le syndic et prendre les décision hors AG (donc 1 AG suffit) – Cela peut s'avérer très utile dans les grandes copropriétés pour organiser des réunions informelles rapidement.

6/ Responsabilité de l'ACP en cas de refus d'application des lois et normes en vigueur

Enfin pour être certains que les travaux énergétiques obligatoires soient effectués dans les ACP, il faudrait introduire une clause de responsabilité de l'ACP, au cas où cette dernière voterait contre l'application de la loi ou des normes en vigueur.

La loi ne prévoit que la responsabilité du syndic, ce qui constitue un manque d'équité. Lorsque le syndic est empêché par l'AG d'effectuer les modernisations obligatoires, il ne peut pas être tenu pour responsable. Il n'est pas non plus autorisé par la loi de passer outre les décisions de l'AG, même pour le bien de l'ACP. Ce faisant il risque de perdre son mandat ce qui pour lui, peut entraîner des conséquences financières fâcheuses.

Pour motiver les copropriétés à effectuer les travaux énergétiques imposés, il serait même souhaitable de réintroduire le système de pénalisation qui entraînerait que l'ACP dans son entièreté pourrait être déclarée non conforme à la location.

UDS (Union des Syndics) Vincent Spruytte

Le cadre législatif actuel permet aux copropriétés d'investir massivement dans des installations « énergies renouvelables » de type cogénération, panneaux solaires photovoltaïques et éoliennes.

Si les rendements de ces installations facilitent une approbation en Assemblée Générale, ces projets souffrent du cadre dérogatoire actuel qui est limité dans le temps (deux ans). Cela implique que le syndic doit solliciter tous les deux ans la prolongation de la communauté énergétique. Par ailleurs, sans la certitude de cette prolongation les tiers investisseurs restent frileux pour engager des frais importants sans garantie de durabilité de l'autorisation.

La Directive Européenne « Communauté Énergétique » (UE/2019/944) retranscrite dans l'Ordonnance Bruxelloise du 23 juillet 2018 – art.89 constitue pourtant la clé de voute indispensable pour atteindre les objectifs de rénovations du parc immobilier bruxellois. L'UDS propose donc de transformer ce régime dérogatoire en une législation définitive. En effet, il s'agit là, purement et simplement, d'un moyen de financement de travaux de rénovation à grande échelle qui peut être mis en place sans ponctionner le budget de l'Etat. De plus l'énergie est produite en Belgique ce qui nous libère de la dépendance énergétique internationale.

Un exemple saisissant est l'ACP Marius Renard à Anderlecht ; **260.000€ de rentrées financières nettes annuelles** sans que les copropriétaires aient investi le moindre euro !.

Investissement de départ de la copropriété pour l'installation de cogénération par un Tiers Investisseur :	0€
Production d'énergie électrique verte annuelle :	1,2GWh
Economie annuelle grâce à l'autoconsommation électrique des installations communes :	35.000€
Obtention d'une partie des Certificats Verts annuellement :	35.000€
Revenus de la revente annuelle de l'électricité auto-produite aux occupants de la Résidence :	170.000€
Récupération annuelle de la TVA sur l'énergie primaire utilisée par l'installation de cogénération :	20.000€

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il s'agit ici de la **production annuelle d'énergie verte d'une seule copropriété** en Région Bruxelloise. Avec les revenus engendrés, cette copropriété va investir dans 550m² de panneaux solaires photovoltaïques et 24 éoliennes nouvelle génération développées par la société Sonaca... ceci portera la production annuelle d'électricité verte à **1,4GWh...**

Managimm, syndic de copropriétés en Région Bruxelloise, gère 20 résidences équipées d'installations « énergies renouvelables ». Cela représente une puissance installée de **1MW**. Saviez-vous que le réacteur nucléaire Doel 1 ne représente qu'une puissance de 433MW ? Il est donc évident que le Parc Immobilier Bruxellois peut représenter à lui seul une alternative crédible en énergie renouvelable à la fermeture de ce réacteur nucléaire qui date de 1969...

Conclusion : les autorités doivent créer un cadre légal définitif identique au système dérogatoire actuel et faire connaître au grand public les possibilités existantes

Appartementsgebouwen in Antwerpen – een aanpak op maat

Britt Berghs

Stad Antwerpen

Hoorzitting Kamer van
volksvertegenwoordigers

8 maart 2022



In de stad Antwerpen
bevindt 71% van de
woningen zich in een
appartementgebouw in
mede-eigendom



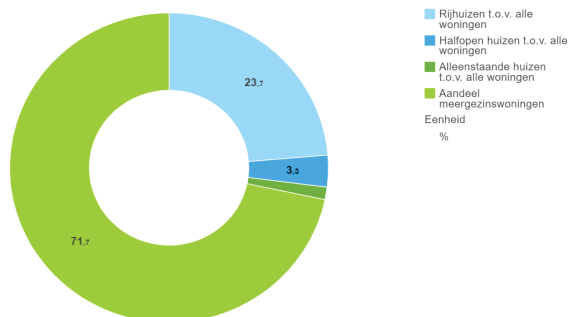
Woningpatrimonium stad Antwerpen

Aantal woningen volgens type in Stad Antwerpen, (2019)

	Stad Antwerpen
Eengezinswoningen	75.851
Rijhuizen	63.583
Halfopen huizen	8.759
Alleenstaande huizen	3.455
Meergezinswoningen	192.172
Aantal woningen	268.084

Eenheid: aantal

Bron: Kadaster



apptsgebouw_1tem3won	22.323	62,6%
apptsgebouw_4tem5won	5.991	16,8%
apptsgebouw_6tem10won	4.839	13,6%
apptsgebouw_11tem20won	1.529	4,3%
apptsgebouw_21tem50won	644	1,8%
apptsgebouw_51tem100won	242	0,7%
apptsgebouw_meerdan100won	108	0,3%
Eindtotaal	35.676	100,0%

Appartementsgebouwen: een aanpak op maat

- Appartementsgebouwen met meer dan 20 wooneenheden dat meer dan 20 jaar oud is:
 - **Masterplan Benovatie voor grote appartementsgebouwen**
- Appartementsgebouwen met minder dan 4 bouwlagen
 - **Renovatiebegeleiding door pool van renovatiecoaches**
- Middelgrote appartementsgebouwen: aanpak in opmaak
 - **Masterplan licht aangevuld met externe renovatiecoaching**

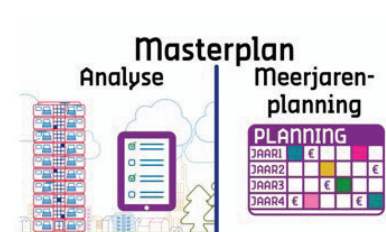
Masterplanaanpak grote appartementsgebouwen



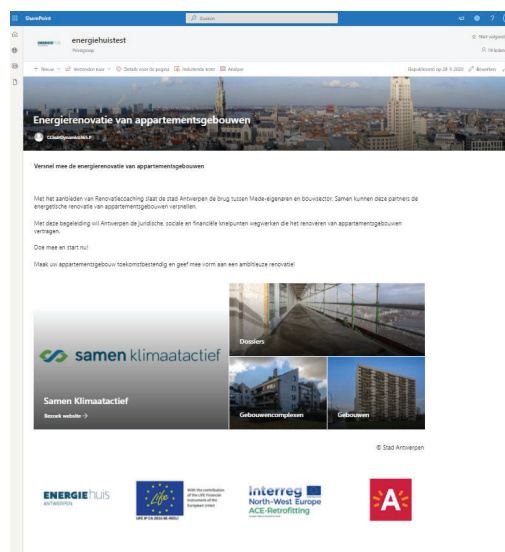
AntwerpenvoorKlimaat.be

Tools voor de vraag- en aanbodzijde

Masterplan Benovatie



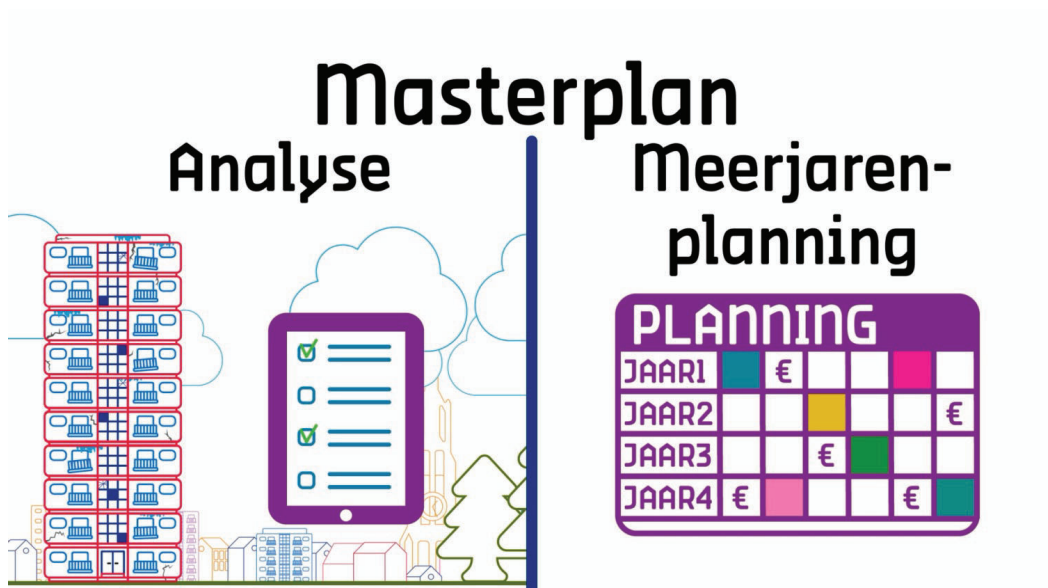
Renovatie coaching: portaal SKA en CRM



Doelstelling van het masterplan



Masterplan BENovatie



Masterplan BENovatie

– **Verplichte elementen + deelaspecten**– **Optionele elementen + deelaspecten**

Masterplan BENovatie

2 scenario's voor renovatie

- Meerjaren termijn onderhoudsplan (MJOP)
 - Noodzakelijke vervangingsinvesteringen
 - Herstellen gebreken
 - Voldoen aan wettelijke verplichtingen
- Duurzame Lange termijn visie
 - E60 (lange termijnambitie Vlaanderen 2050)

Masterplan BENOVatie: pilootprojecten

15 grote appartementsgebouwen tekenden in

- = 1.037 gezinnen in begeleiding

Eerste gebouwen in coaching bereiken nu investeringsbeslissing:

- 4 mio euro voor 150 wooneenheden
- 2,7 mio euro voor 58 wooneenheden
- 2,4 mio euro voor 91 wooneenheden

10-tal nieuwe appartementsgebouwen in intake-fase

Market-uptake Masterplan aanpak & inspiratie voor Vlaanderen

Beleidsaanbevelingen



AntwerpenvoorKlimaat.be



VME beslissingsproces

- 2/3 de meerderheid naar strikte meerderheid mits flankerend beleid (zie financiering)
- Zie ook Wet van Grenelle 2 (Frankrijk): “werken aan privatieve delen met gemeenschappelijk belang” mogelijk zijn via absolute meerderheid,



Ontzorging en begeleidingsmechanismen

- Masterplanaanpak werkt > ambitieuze investeringsbeslissingen op AV met 80 - 90% goedgekeurd
- Samenwerking syndicus essentieel voor slagen van project
- Belang total cost of ownership + financiële coaching



Externe financiering

- Upfront investering bij duurzaam meerjarenplan veel hoger dus financiering over lange termijn noodzakelijk > pilootprojecten VME krediet op 20 jaar
- Premiebeleid onaangepast aan VME's (sleutelmomenten + privaat versus gemeenschappelijk)

	MJOP	E90	E60
TERMIJN 1 (2019 > 2029)	€ 7 513 000	€ 11 458 000	€ 13 766 000
TERMIJN 2 (2030 > 2034)	€ 1 613 500	€ 251 000	€ 255 500
TERMIJN 3 (2035 > 2039)	€ 6 654 685	€ 4 694 000	€ 2 486 500
ENERGIEKOSTEN (2019 - 2039)	€ 1 003 000	€ 660 000	€ 99 086
TOTALE KOSTEN (2019 - 2039)	€ 16 784 185	€ 17 063 000	€ 16 607 086



Bepalingen reservekapitaal

- Vastgelegde jaarlijkse bijdrage van 5% verhogen
- Transparante communicatie over de total cost of ownership bij de aankoop van een appartement



Basisakte en reglement van mede-eigendom

- Voorbeeldbasisakte

- Uniforme en duidelijk opdeling
privaat en gemeenschappelijk
- Eenvoudiger om financiële
modellen en innovatieve services
te ontwikkelen

Vragen?

- Meer info:

<https://antwerpenvoorklimaat.be/advies-begeleiding/EcoHuis-verbouwadvies-appartementen>

- Vragen? Britt.Berghs@antwerpen.be

AntwerpenvoorKlimaat.
be



Aanbevelingen voor het beleidsmatig en wetgevend kader voor renovatie van privatieve appartementengebouwen

08.03.2022

AG Energiebesparingsfonds – Stad Antwerpen

Britt Berghs



1. CONTEXT

De uitdagingen met betrekking tot energiebesparing in Antwerpen binnen het domein wonen zijn groot.

- In het kader van haar Klimaatplan 2030 wil de stad voor de periode tot 2030 een gemiddeld een besparing aan primair energiegebruik realiseren van 2,5% per jaar.
- Appartementen maken in Antwerpen 72% van alle wooneenheden uit. Ze zijn bovendien moeilijker te renoveren dan andere types wooneenheden omwille van het beslissingsproces en de diversiteit onder de mede-eigenaars (financiële draagkracht, split incentive,...).

Daarom ondersteunt de stad eigenaars van grote appartementsgebouwen (minstens 20 wooneenheden) bij grondige renovaties. De renovatiecoach van de stad ondersteunt de VME en syndicus bij de opmaak van een Masterplan BENOvatie.

Het Masterplan bestaat uit:

- Analyse van de conditiestaat van het gebouw
- 2 scenario's voor renovatie, met (financiële) vergelijking :
 1. Meerjaren termijn onderhoudsplan (MJOP)
 - Noodzakelijke vervangingsinvesteringen
 - Herstellen gebreken
 - Voldoen aan wettelijke verplichtingen
 2. Duurzame Lange Termijn visie
 - het meerjaren onderhoudsplan met
 - renovatie tot E60 (lange termijnambitie Vlaanderen 2050)

De stad ondersteunt de eigenaars ook met een Masterplan-premie. Dankzij deze premie krijgt de VME tot 50% van de kosten van het studiewerk, met een maximum van 7500 euro, terugbetaald. Intussen wordt nagedacht over een investeringssubsidie om de meest ambitieuze renovaties tot realisaties te ondersteunen.

Pilootprojecten:

- 15 grote appartementsgebouwen tekenden reeds in voor de masterplan-aanpak = 1.037 gezinnen in begeleiding
- De eerste gebouwen in coaching bereiken nu de investeringsbeslissing:
 - 4mio euro voor 150 wooneenheden
 - 2,7mio euro voor 58 wooneenheden
 - 2,4mio euro voor 91 wooneenheden
- Gemiddelde (haalbare) investering per eigenaar +/- 30.000 euro
- 10-tal nieuwe appartementsgebouwen in intake fase



2. Beleidsaanbevelingen

1. VME beslissingsproces

- *De 2/3 meerderheid voor werken aan gemeenschappelijke delen zou kunnen aangepast worden naar een strikte meerderheid wanneer het gaat om werken die noodzakelijk zijn in functie van de lange-termijndoelstelling 2050. Echter, in dat geval moeten er goede financiële producten aanwezig zijn (LT-financieringen) zodat de maandelijkse bijdragen niet leiden tot het gedwongen verhuizen van een deel van de eigenaars.*
- *Andere mogelijkheid is de oplossing die in Frankrijk gehanteerd wordt: naast de privatieve en de gemeenschappelijke delen heeft de wet Grenelle 2 ook voorzien dat “werken aan privatieve delen met gemeenschappelijk belang” mogelijk zijn via absolute meerderheid, de syndicus verantwoordelijk is voor deze werken (alsof het werken aan de gemeenschappelijke delen zijn), maar de kosten aan elke individuele mede-eigenaar toekomen. Uitzondering is er indien mede-eigenaars kunnen aantonen dat zij deze werken in de voorbije 10 jaar al uitgevoerd hebben. Zelfde financiële opmerking als hierboven.*

2. Mogelijke systemen van ontzorging en begeleidingsmechanismen

- *De ervaring in de Antwerpse pilootprojecten leert ons dat de masterplanaanpak werkt. Elke investeringsbeslissing die tot nu toe op een Algemene Vergadering werd gebracht werd goedgekeurd met een meerderheid tussen 80% en 90%. Het in kaart brengen van de total cost of ownership (op 20 jaar), gekoppeld aan de mogelijkheid tot financiering op lange termijn is essentieel om te komen tot deze duurzame investeringsbeslissing, alsook intensieve financiële coaching van alle eigenaars.*

3. Externe financieringsmogelijkheden voor VME's

- *In kader van de pilootprojecten met de masterplanaanpak in Antwerpen heeft KBC een nieuw financieel product ontwikkeld waarbij VME's kunnen lenen voor werken aan de gemeenschappelijke delen over een termijn van 20 jaar. Dit financieel product is essentieel om op de Algemene Vergadering tot een haalbare maandlast te komen voor alle eigenaars. Dit commercieel krediet moet daarbij vaak nog gecombineerd worden met een renteloze VME-energielening of renteloze individuele energielening van het Energiehuis Antwerpen.*
- *Daarnaast is het premiebeleid onaangepast aan de realiteit van de VME, aangezien energetische maatregelen zich voornamelijk situeren op gemeenschappelijk niveau en premies zicht richten op het privatieve.*

4. Bepalingen rond het reservekapitaal:

- *De vastgelegde jaarlijkse bijdrage van 5% zou verhoogd moeten worden. Er is voldoende kennis aanwezig in de bouwsector (DBFM-O) om hier een meer accuraat |realistisch bedrag voor te begroten. Als voorbeeld kan ook gekeken worden naar de buurlanden waar dit een aanzienlijk hoger aandeel gehanteerd wordt.*
- *Een transparante communicatie over de total cost of ownership bij de aankoop van een appartement zou door de notaris opgenomen kunnen worden, zodat de nieuwe eigenaar een duidelijk beeld op de financiële situatie van het gebouw*

5. Basisakte en reglement van mede-eigendom

- *De overheid zou een voorbeeldbasisakte kunnen opmaken waarin er kan worden voorgesteld dat bepaalde schilelementen of 'privatieve delen aangrenzend aan de gemeenschappelijke delen' beter als eigendom van de gemeenschap kunnen worden gezien. Een duidelijke basisakte maakt dat verantwoordelijkheden en investeringsbeslissingen in delen die de gemeenschap aanbelangen, gemakkelijker kunnen genomen worden. Indien de volledige buitenschil inclusief buitenschrijnwerk en balkons van de privatieve wooneenheden kunnen worden gezien als gemeenschappelijk deel, zal het ook eenvoudiger zijn om financieringsmodellen en innovatieve services te ontwikkelen voor het beheer van de gemeenschappelijke delen.*

INLEIDING

- Visie = vanuit *juridische* kant van deze problematiek

FOCUS

- Focus op verbetering van de bestaande bepalingen van het Nieuw B.W. inzake de zgn. gedwongen mede-eigendom, terug te vinden in artikelen 3.78-3.100 B.W..
- Vragen:
 - Volstaan de – algemeen beschreven – maatregelen bij gedwongen mede-eigendom vandaag of dienen deze meer specifiek te worden verwoord in het B.W. om werkbaar te zijn, en/of meer laagdrempelig te zijn om energiemaatregelen succesvol te stimuleren?
 - Voor welke specifieke maatregelen zou dit minstens dienen te gelden?
 - Is dit alles gerechtvaardigd, in het licht van de grondwettelijke bescherming van de individuele eigendom (art.16 Grondwet)?
- Balans tussen
 - individueel vs. collectief belang
 - duurzaamheid vs. (financieel) leefbaar model voor elke eigenaar in een appartement
- Advies: solide maken wetgevend initiatief:
 - Door strikte aflijning voor welke maatregelen dit geldt
 - De interpretatie zal enkel restrictief kunnen zijn
 - Grondig bekijken advies RvS afd. wetgeving in wetgevingstechniek en belangenafweging

ZIJN ER JURIDISCHE OBSTAKELS?

- Sector: heel wat *juridische* obstakels (bv. PV op gemeenschappelijke daken te voorzien, algemene glasrenovatie, aanleg van elektrische laadpalen).
- Dus niet louter financieel of psychologisch: ook juridisch, federaal via aanpassing B.W.

VOORAFGAANDEN

- 2 voorafgaande maatregelen in 2018
 - recht van de individuele mede-eigenaar om kabels, leidingen en "bijbehorende faciliteiten" (denk: laadpalen) op de gemeenschappelijke delen aan te leggen.
 - algemene verlaging van beslissingsdrempels AV van de VME van $\frac{3}{4}$ naar $\frac{2}{3}$, voor bepaalde werken & wijzigingen aan gemeenschappelijke delen en statutenwijziging.
- Wat is het effect van deze 2 maatregelen op initiatieven van collectieve energierenovatie bij appartementen?
 - Na te gaan = toetssteen voor nieuwe te overwegen maatregelen
 - Opiniespreker omtrent effect

CONCRETE VOORSTELLEN (UIT DE SECTOR)

1. Verder verlagen drempels beslissingsproces van de VME voor energetische maatregelen:

- Vandaag 2/3de dan wel een 4/5de meerderheid nodig voor het bekomen van vele energetische renovaties of duurzaam gebruik van gemeenschappelijke delen.
- Voorstel tot resolutie: van 2/3de naar een gewone meerderheid bij energetisch batige ingrepen.
- Opmerkingen:

=> 1. Niet ongewoon (FI, DE, Portugal,...) ⇔ BE vrij conservatief

=> 2. Uitdaging: heldere aflijning nodig van wat bedoeld wordt met "energetisch batige ingrepen". Te veel ruimte in begrippen = mogelijke aantasting ind. belang.

=> 3. Geen oplossing voor alles: voor meer complexe maatregelen zal deze verlaging van stempercentage niet alles oplossen (bv. PV met opstal of zekerheden financierder).

=> 4. Duidelijk onderscheid te maken tussen energetische maatregelen ten bate van de gemeenschap en energetische maatregelen ten bate van een specifieke mede-eigenaar(s), waar bij dit laatste meer argumenten te halen zijn om een verhoogde meerderheid te behouden. (kijk naar huidig 3.88, §1. 1° resp. 2° B.W. voor dergelijk onderscheid)

CONCREET: aanpassing art. 3.88, §1. 1° resp. 2° B.W. door toevoeging van zeer welomlijnde maatregelen die slechts een gewone meerderheid vereisen (of 2/3de voor maatregelen die nu nog 4/5de meerderheid vereisen))

2. Verbinden omvang van het reservekapitaal met geraamde kosten meerjarenonderhoudsplan (MJOP):

- Op vandaag is de omvang van het reservekapitaal gebaseerd op een jaarlijkse bijdrage niet lager dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar = gebaseerd op het verleden.
- Meer vooruitdenkend: omvang baseren op een MJOP¹
- Subsidie voor het opstellen ervan?
- Andere alternatieven die het reservekapitaal realistischer naar de toekomst maken of minstens het wettelijk opleggen van MJOP te overwegen
- Resultaat: meer budget naar toekomst / vermijden impasse / meer eigenaars ondersteunen toekomstige energiebesparende beslissingen
- Bereidwilligheid te toetsen (VME/syndicus/individuele eigenaar)

CONCREET: aanpassing art. 3.86, §3 B.W. door bepaling dat moet worden bewezen dat de jaarlijkse bijdrage van het reservekapitaal bijdraagt in de strategie om de voorziene kosten van een meerjarenonderhoudsplan (à la vennootschap en financieel plan) te dekken

3. Wettelijke verduidelijking dat VME kan lenen + wettelijke overdracht last bij verkoop

- Nu: zij die eigenaar waren bij *ontstaan* schuld = hoofdelijk verbonden + lastige kettingbedingen
- Check ev. ook al opt-out voor eigenaars die direct willen betalen

CONCREET: toevoeging in art. 3.86 dat VME bevoegd is een overeenkomst van geldlening aan te gaan + automatisch ontslag aansprakelijkheid verkoper bij overdracht

4. Wettelijke verruiming van het doel van een VME:

- In het B.W. staat op vandaag het doel van de VME beperkt omschreven (3.86 B.W.).
- Quid rol VME in nieuwe bepalingen binnen energietransitie, indien deze dit wenst?

¹ NL. Wet verbtering functioneren Vereniging van Eigenaars

*Wouter Vandoorpe – IMER KU Leuven – advocaat Fieldfisher Belgium – Visie energiemaatregelen & appartementsgebouwen
Hoorzitting federaal – Comm. Energie Klimaat – 8 maart 2022*

CONCREET: toevoeging in art. 3.86. § 3. B.W. van ", en de verduurzaming of de verbetering in energieprestatie"

(5. Contractueel: aandacht in basisakte voor energiemaatregelen:)

- Contractueel van aard
- Nood aan verdere bewustmaking tijdens het opstellen van de basisakte bij nieuwe projecten voor toekomstige energiebesparende maatregelen

CONCREET: bewustmaking in opstellen basisakte van voorzien van meer gemeenschappelijke delen die verband houden met energetische renovatie (ramen, glas, ...)

SLOTOPMERKING: MARKT

- Vandaag bestaat al een markt waarin banken bereid zijn tot lening aan VME, en waarin ESCOs / 3de partijen ontwikkelaars (voor voldoende grote gebouwen) bereid zijn ook zélf te financieren in energiebesparende maatregelen voor gebouwen als deze het groen licht van de VME krijgt en dit zal terugverdienen door energiebesparing, opdat de individuele eigenaar niet geconfronteerd zal worden met zware financiering.
 - Deze spelers zeker te betrekken in de overwegingen bij het voorstel tot resolutie.
-



Energetische ingrepen in appartementgebouwen in gedwongen mede-eigendom

Belgische kamer van volksvertegenwoordigers
08/03/2022

Inleiding

- Context
- Probleemstelling
- Drie voorstellen

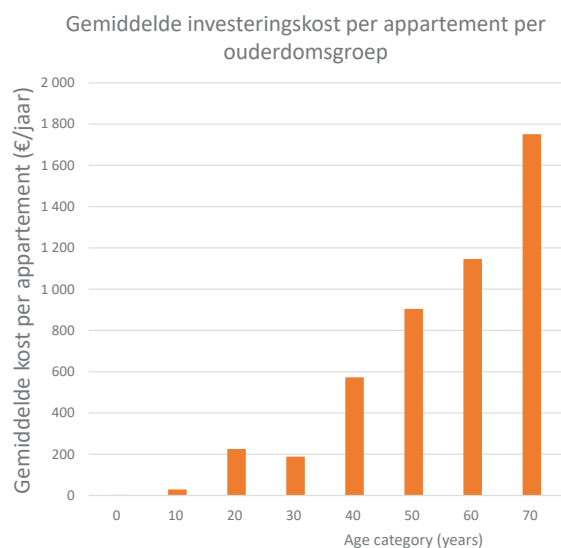


VMRE

	Omvang
 Syncura managed with care	2.300 VME's
 Easy Syndic you live, we care	1.500 VME's
 syndic4you	250 VME's
 Trema upgrading places	1.000 EPC GD



DATA analyse



Data set samenvatting:

- 2019 DATA
- 1007 gebouwen
- 20.148 appartementen
- 387.868 facturen
- 3,383 leveranciers

Probleemstelling gedwongen mede-eigendom



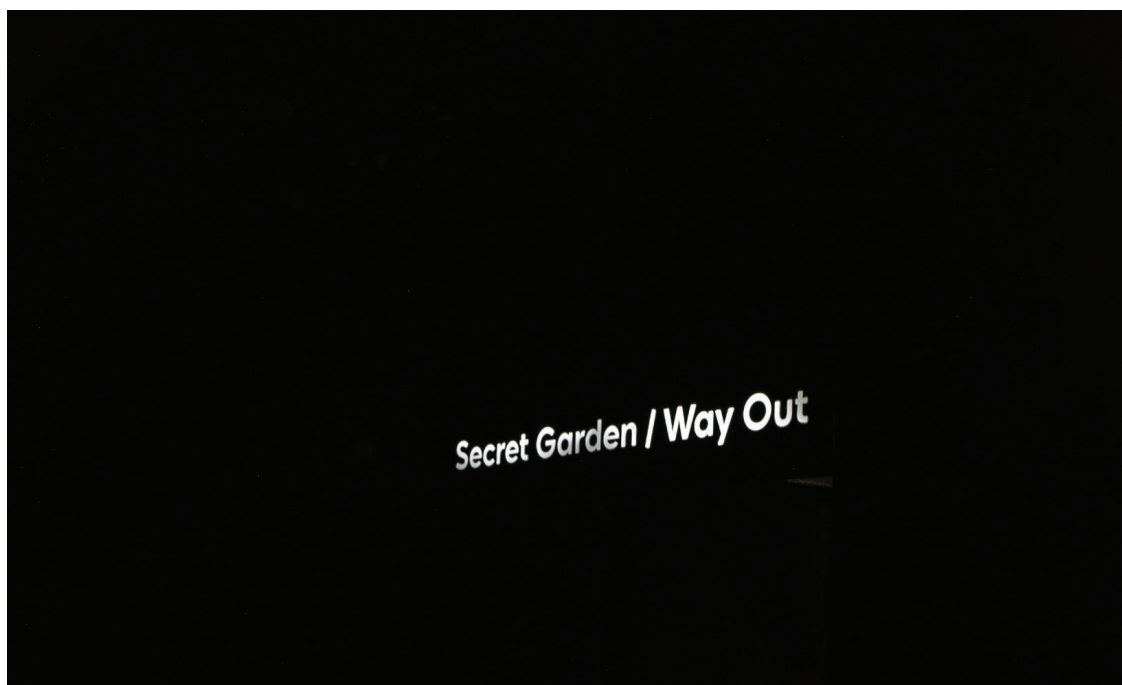
Lang beslissingsproces



Moeilijke financiering



Opt-out mogelijkheid reservefonds



Bankkosten



Verantwoordelijkheid van de syndicus



Zelden akkoord tot bijstand door technisch deskundigen





Voorstel speerpunten

- 1 - Meerjarenplan
- 2 - Financieringsmodel
- 3 - Werkgroep



Voorstel 1 Meerjarenplan

- Langetermijnstrategie (cfr. Frankrijk 171 n°2021-1104)
- Nuttige informatie bij aankoop
- Verantwoordelijkheid van de syndicus
- Methodiek zoals energiedeskundigen en asbestdeskundigen
- Woningpas

Verplicht meerjarenplan (cfr. Frankrijk 171 n°2021-1104)



Nuttige informatie bij aankoop



Verantwoordelijkheid van de syndicus



Methodiek zoals energiedeskundigen en asbestdeskundigen



Energieprestatiedatabank
Een toepassing van het Vlaams Energieagentschap

Energiedeskundige Type B, Energiedeskundige Type A, EPB als verslaggever [Meld af](#)

Startpagina Registratie EPB EPC residentieel

U bent hier: [Startpagina](#) > [Mijn EPB-dossiers](#)

Mijn EPB-dossiers [?](#)

Opzoeken EPB-dossier

Enkel type vergunning ☐ Omgevingsvergunning ☐ Digitale bouw aanvraag ☐ Andere ☒ Alle dossiers

energieprestatiedossiernummer - - EP-code verslaggever Incl. rechtspersoon ☐

Postcode Gemeente Straat

Aanvrager / Aangifteplichtige: Naam Voornaam Firma

Enkel voorl. SV of AG ☐

[Zoeken](#) [Wis velden](#)

Mijn EPB-dossiers (10) [?](#)

EPB-dossiernummer	Ligging	Verkaveling	Aangifteplichtige(n) / Aanvrager(s)	Voorl.		Inged.		Actie	
				SV	AG	SV	AG	SV	AG
13049-G-2011/126	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	0	0	0	14	?	?
13004-G-2014 14948	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	0	0	1	2	?	?

Voorstel 2 Financieringsmodel



- Verplicht aligneren reservefonds opvraging ifv meerjarenplan
- Derdenrekening
- Geen opt-out optie
- Kredietverzekering stimuleren (borgstelling overheid)
- Energetische renovatiekredieten ter beschikking stellen uit de overheid
- Escrows stimuleren

Verplicht aligneren reservefonds opvraging ifv meerjarenplan





Verplicht mee sparen



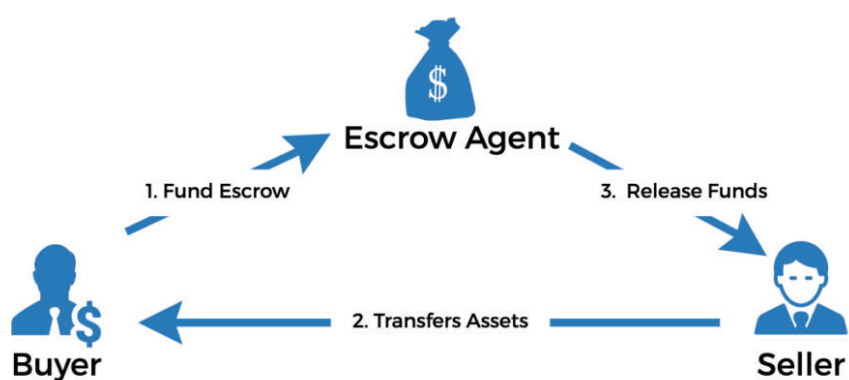
Derdenrekening



Kredietverzekering stimuleren



ESCROW



Voorstel 3 Werkgroep



- Syndicus & werkgroep
- Wettelijk kader rond de raad uitbreiden (zie Frankrijk)
- Vergoeding werkgroep belastingvrij
- Bijstand door een verantwoordelijkheidsdrager verplichten
- Delegatiemogelijkheid & duurtijd ifv werkzaamheden

Syndicus & werkgroep



Wettelijk kader rond de werkgroep uitbreiden (zie Frankrijk)



Bijstand door een verantwoordelijkheidsdrager verplichten



Delegatiemogelijkheid & duurtijd ifv werkzaamheden



Beslissingen tijdens de bouwwerken





Wij helpen graag mee aan de verdere uitbouw van
een robuust renovatiebeleid voor VME's



jacob@vmre.be
+32 478 22 90 55

