

---

# ADVIES

**Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de  
ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels  
Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing met het  
oog op de implementatie van de strategie voor de renovatie  
van de gebouwen**

---

Aanvrager	Minister Alain Maron
Aanvraag ontvangen op	19 december 2022
Aanvraag behandeld door	Commissie Leefmilieu en Commissie Huisvesting
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering van	15 februari 2023

## Vooraf

Het Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (hierna het « BWLKE ») maakt deel uit van de gewestelijke voorzieningen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in staat moeten stellen zijn klimaatverbintenissen na te komen. Er wordt momenteel overwogen om het BWLKE te wijzigen om de volgende doelstellingen te behalen :

- De Burgervergadering over het klimaat institutionaliseren ;
- De strategie voor de renovatie van gebouwen uitvoeren door in het hoofdstuk betreffende de EPB een nieuw stelsel van verplichtingen in te voeren ;
- De klimaatdoelstellingen van het Gewest en de maatregelen inzake het koolstofarm maken versterken ;
- Bepaalde maatregelen omzetten die in ontwerpen van Europese richtlijnen worden beoogd ;
- De rechtsgrondslag consolideren voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de uitvoering van de lage-emissiezone (LEZ).

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Coherentie en leesbaarheid

Naast zijn advies inzake de verschillende versies van het BWLKE, herinnert **Brupartners** eraan dat hij verschillende adviezen heeft uitgebracht die rechtstreeks verband houden met bepaalde onderwerpen die door het BWLKE worden behandeld (Brusselse bijdrage aan het NEKP, Renoluation-strategie, EPB-beleid, elektromobiliteit, ...).

Daarnaast dringt **Brupartners** erop aan dat het klimaatbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest coherent en in synergie zou zijn met alle Brusselse plannen en met bepaalde federale teksten die verband houden met de geplande bepalingen. In dit verband acht hij het met name noodzakelijk om een bijzondere aandacht te besteden aan de coherentie met de bepalingen die in de volgende teksten zijn voorzien : GSV, Good Move, LEZ, Good Food, afvalstoffenplan, Shifting Economy, Brusselse Huisvestingscode, federale wet op mede-eigendommen, ...

Bovendien dringt **Brupartners** er met het oog op de leesbaarheid en het begrip op aan dat de herzieningen van het BWLKE niet in bepaalde specifieke onderwerpen zouden worden opgesplitst, zodat de verschillende aspecten van de gewestelijke ambities op het gebied van klimaat- en energiebeleid als één geheel zouden kunnen worden aangepakt. Hij benadrukt de rechtsonzekerheid en de economische gevolgen van gefragmenteerde herzieningen van het BWLKE. Actoren die zich op de huidige wijzigingen van het BWLKE zullen aansluiten, zouden immers later andere veranderingen kunnen zien die van invloed zijn op hun beheer en hun omzet.

Tot slot betreurt **Brupartners** het dat de herziening van het BWLKE wordt aangevat voordat de raadpleging over de herziening van het LKEP is afgerond. Bepaalde maatregelen die deze herziening van het LKEP operationaliseren, zijn immers al in de herziening van het BWLKE geïntegreerd (Burgervergadering over het klimaat, nieuwe doelstellingen voor de vermindering van broeikasgassen (BKG), maatregelen voor woningrenovatie). Vanwege de verwevenheid tussen het LKEP en het BWLKE verzoekt **Brupartners** de lezers van dit advies ook om kennis te nemen van het advies betreffende het

ontwerp van Lucht-Klimaat-Energieplan (A-2023-014-BRUPARTNERS) dat naast een groot aantal gemeenschappelijke beschouwingen, ook beschouwingen bevat die een aanvulling vormen op deze die in dit advies betreffende het ontwerp van wijziging van het BWLKE worden geformuleerd.

## 1.2 Raadpleging

Het stelsel van verplichtingen zoals voorgesteld in dit voorontwerp van ordonnantie is het voorwerp geweest van voorafgaandelijke raadplegingen in het kader van de RENOLUTION-alliantie in februari 2022, alsook van latere uitwisselingen met specifieke actoren (per thema) waardoor de voorziening kon worden verrijkt.

**Brupartners** juicht deze bereidheid toe om de toekomstige klimaatmaatregelen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de betrokken actoren te « samen op te bouwen ». Hij juicht in het bijzonder het feit toe dat de Strategie Go4Brussels 2030 bepaalt dat de sociale partners over deze aangelegenheid moeten worden geraadpleegd.

## 1.3 Klimaatdoelstellingen

**Brupartners** neemt er akte van dat deze wijziging van het BWLKE past in het kader van de goedkeuring van de Europese klimaatwet van juni 2021, die in de versterking van de klimaatdoelstellingen van de Europese Unie voorziet. De doelstelling is nu om de BKG-emissies op Europees niveau tegen 2030 met 55% te verminderen. Op voorstel van de Europese Commissie wordt de Belgische doelstelling op « - 47% tegen 2030 » vastgesteld.

Hoewel er nog geen enkele intra-Belgische beslissing is genomen met betrekking tot de verdeling van deze doelstelling tussen de Gewesten en de federale overheid, stelt **Brupartners** vast dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ervoor kiest om proactief te zijn en voorziet om, met name via de herziening van het BWLKE, zijn doelstellingen op dit gebied te herzien. De doelstelling van het Brussels Gewest om zijn BKG-emissies met 47% te verminderen, is immers uitsluitend gebaseerd op het huidige voorstel inzake de inspanning die aan België in het kader van het project « Fit for 55 » van de Europese Commissie wordt toegewezen. Deze doelstelling is overigens niet gebaseerd op een technisch-economische haalbaarheidsstudie en lijkt niet voort te vloeien uit de acties die uit het nieuwe ontwerp van LKEP volgen.

### *Wat de ambitie van de doelstellingen betreft*

**Brupartners** deelt de bezorgdheden inzake het klimaat en vindt het aangewezen om een ambitieus klimaatbeleid te voeren, door met name naar minder energieverblindende gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en naar een vermindering van de emissies van CO<sub>2</sub> te streven. Temeer daar de inspanningen op het gebied van de kwaliteit van de oprichting van gebouwen of de renovatie ervan een drievoudige winst opleveren : ecologisch, economisch en maatschappelijk.

In dit verband is **Brupartners** van mening dat de gestelde doelen ambitieus mogen zijn, zolang ze maar realistisch en aanvaardbaar blijven (zie hierna).

**Brupartners** vindt het immers aangewezen dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich vandaag als « actor van de energietransitie » positioneert en een actieplan opstelt met doelstellingen die tot de vaststelling van krachtige en ambitieuze maatregelen zullen leiden. Hij deelt de mening dat de kosten van het niet-handelen vandaag in de nabije toekomst aanzienlijk zouden zijn en zouden leiden tot de vaststelling van nog drastischere en duurdere maatregelen om de doelstellingen te behalen die België op internationaal niveau heeft bekrachtigd. Het gevolg van het niet-handelen zou ook zijn dat de actoren niet genoeg tijd zouden krijgen om hun gedragingen te veranderen.

In een context van sterkere klimaatdoelstellingen van de Europese Unie en bijgevolg van onze verschillende Europese partners, is **Brupartners** bovendien van oordeel dat minder energieverslindende economische systemen op lange termijn winstgevend zouden kunnen zijn in termen van concurrentiekracht, des te meer in een context van stijgende energiekosten en indien de Europese partners ervoor zouden kiezen zichzelf strengere verplichtingen op te leggen dan deze die op Europees niveau worden voorgeschreven. Maar dat zal enkel kunnen als de Brusselse economie de financiële lasten van deze transitie kan dragen. Daarom moeten de gestelde doelen realistisch blijven ten aanzien van de uitdagingen en de financieringsmogelijkheden.

Daarnaast voegen **de representatieve werkgevers- middenstandsorganisaties** hieraan toe dat de gestelde doelen op een optimale energie-efficiëntie moeten zijn gericht, d.w.z. een maximale energiebesparing per geproduceerde eenheid (industrie) of m<sup>2</sup> (huisvesting) tegen een redelijke kostprijs (eerder dan ambities inzake emissievermindering in absolute termen vast te stellen). Dit om het aspect economische ontwikkeling en groei te integreren.

**De representatieve werknemersorganisaties** zijn daarentegen van mening dat klimaatverplichtingen zich in de economische agenda moeten doen gelden. Ze benadrukken dat het streven naar maximale energie-efficiëntie geen afdoende waarborg is om de doelstellingen inzake BKG-emissies te behalen. Dit moet ook gepaard gaan met soberheidsmaatregelen ter voorkoming van het rebound-effect, dat de energiewinsten zou neutraliseren door het globale verbruik te verhogen.

*Wat het realisme en de aanvaardbaarheid van de doelstellingen betreft*

Gelijklopend dringt **Brupartners** ook aan op het feit dat het klimaatbeleid niet kan worden opgezet zonder rekening te houden met alle pijlers van duurzame ontwikkeling, d.w.z. naast het milieuaspect ook de economische en sociale aspecten. Hij vraagt dan ook dat het evenwicht tussen de drie pijlers van duurzame ontwikkeling uitdrukkelijk zou worden weerspiegeld in de beginselen die het klimaatbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sturen, door met name het beginsel van sociale rechtvaardigheid te waarborgen en ervoor te zorgen dat de context een goede economische gezondheid mogelijk maakt.

Daarom vindt **Brupartners** ook dat de gestelde doelen, hoewel ambitieus (zie hierboven), aanvaardbaar moeten zijn. Het is namelijk van belang een energietransitieplan te hebben dat door iedereen wordt gedragen (werknemers, werkgevers, ondernemers, consumenten, burgers, eigenaars-bewoners, verhuurders, huurders en mede-eigenaars, ...).

**Brupartners** is van mening dat de aanvaardbaarheid afhangt van de vaststelling van doelstellingen die als « haalbaar » en « uitvoerbaar » worden beschouwd. Daarom dringt hij erop aan dat de verplichtingen die zijn voorzien om de klimaatdoelstellingen te behalen, realistisch zouden zijn.

In dit verband, en zonder te beweren dat deze lijst volledig zou zijn, plaatst **Brupartners** vraagtekens bij de volgende kwesties :

- Zal het mogelijk zijn om alle gebouwen te certificeren overeenkomstig de beoogde bepalingen (uitbreiding van het toepassingsgebied van deze vereiste, vereiste inzake de vernieuwing van de certificering, ...) en welke impact zal een aanzienlijke verhoging van de vraag naar EPB-certificeringen op de tarifiering ervan hebben ? In dit verband zouden informatiecampagnes inzake de behoeften van dergelijke beroepen en de vermenigvuldiging van opleidingen om er toegang toe te krijgen, aangewezen zijn ;
- Is er een waarborg dat het aanbod gelijke tred zal houden met de vraag, zodat de renovatiewerken zouden kunnen worden uitgevoerd (beschikbaarheid van aannemers,

werknemers, maar ook van materialen)? In dit verband zouden de ontwikkeling van opleidingen en trajecten voor sociaal-professionele inschakeling naar de beroepen van renovatie en meer steun voor de uitbreiding van het aanbod aangewezen zijn ;

- Zullen de termijnen voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen (die soms noodzakelijk zijn voor renovatiewerken) de actoren die renovatiewerken moeten uitvoeren in staat stellen om binnen het gestelde tijdschema aan hun verplichtingen te voldoen ? In dit verband zou het aangewezen zijn om bepalingen uit te voeren die erop gericht zijn de doeltreffendheid van het Bestuur te vergroten, en om de nodige middelen toe te kennen ;
- Wat zullen de logistieke effecten zijn van de toename van het aantal renovatiebouwplaatsen en wat zal de impact daarvan zijn op de openbare ruimte (bijv. een toename van het aantal bestelwagens in het verkeer) ? In dit verband zou een rationalisering en, zo nodig, een onderlinge verdeling van de renovatiewerken aangewezen zijn ;
- Welke maatregelen zullen er worden genomen om ervoor te zorgen dat de uitvoering van de verplichtingen van de bepalingen inzake bestrijding van klimaatopwarming en energietransitie sociaal billijk zal zijn en niet ertoe zal leiden dat de kosten van de transitie op de meest kwetsbaren zouden worden afgewenteld ?

In dit verband is **Brupartners** van mening dat het aangewezen zou zijn om een bijzondere aandacht aan de problematiek van de huurprijzen en de progressieve fiscaliteit te besteden.

**Brupartners** acht het absoluut noodzakelijk om deze vragen ernstig te nemen en om zo nodig in bepalingen te voorzien om de vastgestelde moeilijkheden te voorkomen en te verhelpen (via opleidingen, overgangperiodes, uitzonderingsregelingen, wijzigingen van het toepassingsgebied, ...).

Dit dwingende karakter is in het bijzonder gerechtvaardigd vanwege het sanctiemechanisme dat het mogelijk maakt om strafrechtelijke sancties toe te passen als de verplichtingen niet worden nageleefd. Het zou bijvoorbeeld onaanvaardbaar zijn dat actoren worden gesanctioneerd (strafrechtelijk of via administratieve geldboetes) als ze de verplichte EPB-certificering of isolatiewerken niet naleven, indien deze situatie voortvloeit uit een context waarin het aanbod van gecertificeerde of aannemers niet aan de vraag kan voldoen. Daarnaast stelt **Brupartners** vast dat met de gewestelijke steun slechts een klein deel van de uitgaven zal kunnen worden gedekt. Daarom vraagt hij om financieringsmaatregelen op lange termijn te ontwikkelen (zie hieronder).

In dit verband en meer in het algemeen herhaalt **Brupartners** dat hij regelmatig pleit voor de vaststelling van een reeks kleine milieuovertredingen die niet langer onder het strafrecht zouden vallen en die automatisch onder administratieve sancties zouden vallen. Hij is immers van mening dat strafrechtelijke sancties dienen te blijven voorbehouden voor overtredingen die het gevolg zijn van ernstige nalatigheden of die opzettelijk worden begaan. Daarnaast stelt hij voor om een voorziening in te stellen om diegenen die lichte overtredingen begaan (met name administratieve tekortkomingen) te waarschuwen, zodat zij kunnen worden verzocht om zich in orde te stellen om zo een sanctie te voorkomen.

Bovendien is **Brupartners** van mening dat een ambitieus klimaatbeleid, om te worden « aanvaard », stimulerend eerder dan bestraffend moet zijn. In dit verband is de rol van de fiscaliteit bijzonder belangrijk, gelet op de mogelijke sociaaleconomische effecten ervan (met name wat het concurrentievermogen van ondernemingen of de koopkracht van huishoudens betreft). Hij dringt er derhalve op aan dat milieubelastingen *in fine* geen begrotingsbelastingen zouden worden omwille van het feit dat de alternatieven voor de te ontmoedigen gedragingen niet haalbaar zijn (hetzij omdat deze

niet bestaan, hetzij omdat ze technisch of economisch niet aanvaardbaar zijn). Bovendien moeten de bedragen die door een dergelijke belasting zouden vrijkomen, worden bestemd voor investeringen (ter ondersteuning van zowel de particuliere als de openbare sector) die op de energietransitie zijn gericht.

Tot slot steunt **Brupartners** de voorzieningen van de werknemersvertegenwoordigers voor informatie en sensibilisering inzake de klimaat- en energievraagstukken, zodat zij ertoe zouden kunnen bijdragen dat de uit te voeren maatregelen door de werknemers zouden worden aanvaard.

In dit verband stellen **de representatieve werknemersorganisaties** voor om te voorzien dat de overlegorganen van de ondernemingen de maatregelen zouden onderzoeken, die in het kader van de bestrijding van de klimaatopwarming en de energietransitie in de werkomgeving worden overwogen. Zij zijn van mening dat, naast de mogelijkheid om deze vraagstukken binnen paritaire instanties voor sociaal overleg te behandelen, het voor de aanvaardbaarheid van de uit te voeren maatregelen noodzakelijk is dat de werknemers actief aan het proces voor de uitvoering van de klimaat-/energiemaatregelen zouden kunnen deelnemen. Gelijklopend benadrukken deze organisaties dat de informatie- en sensibiliseringsvoorzieningen van de werknemersvertegenwoordigers hen de nodige instrumenten zullen verschaffen om de geleverde inspanningen op te volgen en om constructieve kritieken te formuleren.

## 1.4 Voorspelbaarheid

**Brupartners** vindt dat alle voorwaarden die een voorspelbaarheid op het gebied van klimaatbeleid mogelijk maken, moeten worden geschapen. Hij dringt meer in het bijzonder aan op het feit dat voorspelbaarheid van essentieel belang is voor efficiënte en coherente investeringen (vooral wanneer het gaat om langetermijninvesteringen, zoals dit bij de renovatie van gebouwen het geval is).

Voorts benadrukt **Brupartners** dat de uitvoering van de thans voorgenomen maatregelen gevolgen voor de veranderingen in de arbeidspatronen zal hebben. Dit zal *de facto* leiden tot een noodzakelijke anticipatie op de opleidingsbehoeften, zodat de werknemers « tijdig » professioneel zouden kunnen worden omgeschoold en de markt zou kunnen inspelen op de evoluties van de vraag als gevolg van de maatregelen waartoe zal worden besloten.

In dit verband benadrukt **Brupartners** de al geleverde inspanningen om een reeks opleidingen aan te bieden, die de aanpassing aan deze veranderingen mogelijk moeten maken. Hij moedigt de voortzetting van deze inspanningen aan. Teneinde de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten met de juiste vaardigheden te waarborgen, verzoekt **Brupartners** bovendien om de transformaties die de door de voorgenomen maatregelen getroffen beroepen zullen ondergaan, voortdurend op te volgen en de evolutie van de voor de uitoefening ervan noodzakelijke behoeften te bestuderen.

Tot slot benadrukt **Brupartners** het belang om tijdig genoeg te kunnen beschikken over een duidelijk en expliciet tijdschema voor de uitvoering van maatregelen om de klimaatdoelstellingen te behalen.

## 1.5 Voorbeeldigheid van de overheden

**Brupartners** juicht de bereidheid toe van de overheden om op dit gebied het goede voorbeeld te geven. Hij is namelijk van oordeel dat de voorbeeldigheid van de overheden, naast de directe effecten ervan in termen van vermindering van energieverbruik en emissies, ook tot de aanvaardbaarheid van de vereiste inspanningen zal bijdragen.

**Brupartners** juicht de invoering toe van de verplichting voor openbare gebouwen om tegen 2030 de doelstellingen « nul-emissie » te behalen als de overheden deze willen verhuren. Veel particulieren en ondernemingen huren immers gebouwen van het openbare gebouwenbestand en staan soms machteloos tegenover het nietsdoen van de openbare eigenaars (regie der gebouwen, grondregie, gemeenten, enz.). Deze gebouwen worden door de overheden vaak als minder prioritair voor renovaties beschouwd. Deze doelstelling zal echter veel werk vergen. **Brupartners** acht het daarom aangewezen om de bestaande teams (energieverantwoordelijke, architect, enz.) te versterken en een methodologie voor het beheer van het gehele bestand in te voeren.

## 1.6 Sensibilisering en informatie

Hoewel de klimaatvraagstukken regelmatig van alle kanten worden aangekaart, moet worden benadrukt dat burgers en economische actoren zich nog steeds niet bewust zijn van deze problematiek.

**Brupartners** is echter van oordeel dat een goede sensibilisering/informatie aangaande de klimaatuitdagingen overtuigend kan zijn ten aanzien van het « haalbare » en « uitvoerbare » karakter van ambitieuze doelstellingen. In dit verband stelt hij vast dat de mobilisaties van het maatschappelijk middenveld aantonen dat bepaalde actoren bereid zijn om vanaf vandaag ambitieuze doelstellingen ter bestrijding van de klimaatopwarming te ondersteunen.

**Brupartners** is dan ook van mening dat het te verwachten effect van goede sensibilisering/informatie niet mag worden verwaarloosd en dat daarvoor de nodige middelen moeten worden uitgetrokken. Het zou met name aangewezen zijn om te sensibiliseren en te informeren over de kosten die het « niet-handelen » in de strijd tegen klimaatverandering met zich zouden meebrengen. De inspanningen die vandaag moeten worden geleverd, dienen inderdaad te worden afgewogen tegen de inspanningen die later moeten worden geleverd als er in de komende maanden of jaren niets (of weinig) wordt gedaan.

Daarnaast stelt **Brupartners** voor om in het kader van het verplicht onderwijs (in dit verband zijn de mogelijkheden van het instrument « My2050 »<sup>1</sup> inspirerend) en de beroepsopleiding sensibiliserings-/informatiemaatregelen te voorzien. Het lijkt hem met name aangewezen om de nieuwe beroepen die verband houden met duurzame ontwikkeling onder de aandacht te brengen of modules inzake « duurzame ontwikkeling » op te nemen in de opleidingen voor bestaande beroepen die verband houden met het klimaatvraagstuk. Het is ook van essentieel belang om de bevordering van de STEM-vakken (wetenschappen (scheikunde, natuurkunde, biologie), technologie, engineering en wiskunde) en van de talen die onontbeerlijk zijn voor universitair onderzoek, vanaf de lagere school in de opleidingstrajecten te versterken. Dit om enerzijds ervoor te zorgen dat het publiek de informatie inzake klimaat of energie zou kunnen bevatten, en om anderzijds zoveel mogelijk mensen aan te trekken voor technologische beroepen die het toelaten om technologieën te vinden en toe te passen waarmee de energie- en klimaatuitdagingen kunnen worden aangegaan.

Niettemin dringt **Brupartners** erop aan de juiste verdeling te vinden tussen de middelen die moeten worden aangewend om te sensibiliseren en te informeren en deze die nodig zijn voor de noodzakelijke begeleiding van de verschillende betrokken actoren. In dit verband is hij van oordeel dat de meeste middelen zouden moeten worden ingezet om tot actie te kunnen overgaan (zie hierna).

---

<sup>1</sup> <https://climat.be/2050-nl/my2050-tool>



## 1.7 Begeleiding

**Brupartners** benadrukt het belang van de toegankelijkheid van de steunmechanismen gelijklopend met de inwerkingtreding van de geplande verplichtingen. De uitvoering van steun- en begeleidingsmaatregelen is immers van essentieel belang, gelet op de aanzienlijke investeringen die moeten worden gedaan. Door de te leveren financiële inspanningen te ondersteunen, zal volgens hem ook een kwaliteitsvolle begeleiding bijdragen tot de aanvaardbaarheid van de vereiste inspanningen.

**Brupartners** dringt erop aan dat deze steun- en begeleidingsmechanismen evenzeer moeten zijn gericht op de vermindering en optimalisering van het energieverbruik, als op ondersteuning van de transitie naar nieuwe energiebronnen (die in elk project stelselmatig moeten worden bestudeerd). Bovendien is **Brupartners** van mening dat deze mechanismen niet beperkt moeten blijven tot het toekennen van premies, maar ook andere vormen kunnen aannemen. Hij geeft het voorbeeld van de formules voor derde investeerders, de publiek-private samenwerkingen en de stimulansen om spaargelden vrij te maken. Bovendien dient inspiratie te worden geput uit de steunmechanismen die in het buitenland ten uitvoer worden gelegd.

### *Sociale begeleiding*

Volgens **Brupartners** vereist de sociaaleconomische realiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een voorziening inzake sociale begeleiding (zo vroeg mogelijk), om de meest kansarme groepen bij het nagestreefde energietransitieproces in te schakelen en aan te sluiten. In dit verband vormt de vaststelling van significante sociale begeleiding een uitdaging die moet worden aangegaan om ervoor te zorgen dat de geplande maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Bovendien dringt **Brupartners** erop aan dat het begrip « kansarme groep » die moet worden begeleid, niet te beperkend zou zijn en ook personen zou insluiten die tegen lage lonen werken en die momenteel vaak van steunvoorzieningen worden uitgesloten.

Tot slot is **Brupartners** van mening dat het belang van deze sociale begeleiding bijzonder groot zal zijn voor wat het aansporen tot de renovatie van gebouwen betreft, gelet op het aandeel van huurders in het Brussels Gewest.

### *Economische begeleiding*

Gelijklopend met de sociale begeleiding is **Brupartners** van mening dat een begeleiding die toegankelijk is voor alle economische actoren aangewezen zou zijn, gezien de beoogde maatregelen gevolgen voor de economie als geheel zullen hebben. Hij stelt echter voor om een bijzondere aandacht te besteden aan de situatie van de actoren die meer moeilijkheden bij investeringen zouden kunnen ondervinden (ZKO's/KMO's, non-profitondernemingen, startups, kleine eigenaars, ...).

Derhalve vindt **Brupartners** het onontbeerlijk dat de coachingdiensten die vandaag door het Energiepakket ten behoeve van de ZKO's/KMO's en non-profitondernemingen worden aangeboden, op structurele wijze verder zouden kunnen worden aangeboden en ondersteund. Eén van de grootste belemmeringen voor de uitvoering van energierenovaties is namelijk het gebrek aan tijd en technische kennis van deze actoren. Coachingdiensten voorzien in deze behoefte. Concreet gaat het om de volgende diensten :

- Begeleiding bij het prioriteren van de uit te voeren energiemaatregelen in het gebouw, dankzij het verrichten van een energiescan ;



- Begeleiding bij de uitvoering van de werken : herlezen en analyseren van de bestekken, wijzen op belangrijke technische punten, enz. ;
- Begeesting om het personeel te sensibiliseren voor energie ;
- Opleiding van gebouwverantwoordelijken, technische verantwoordelijken, directies, vertegenwoordigers van werknemers en arbeiders die momenteel niet onder de opleidingen « duurzaam bouwen » van Leefmilieu Brussel vallen.

**Brupartners** herhaalt dat er veel ondernemingen zijn die huren en die in dat opzicht weinig of geen vat hebben op de kwaliteit van de door hen gebruikte infrastructuren (met name in termen van energieprestaties). Derhalve dringt hij erop aan dat de begeleidende maatregelen of de renovatiesteun die voor huurders zijn bedoeld, ook voor ondernemingen toegankelijk zouden zijn. Aldus en gegeven het feit dat de wet toestaat dat een huurovereenkomst erin kan voorzien dat de werken ten laste van de huurder vallen, moet de renovatiesteun derhalve ook voor huurders toegankelijk zijn (natuurlijke personen in het geval van renovatiehuurovereenkomsten en natuurlijke of rechtspersonen in het geval van handels- en professionele huurovereenkomsten).

**Brupartners** vindt het eveneens van essentieel belang om een begeleiding te waarborgen voor werknemers van ondernemingen die op een negatieve wijze door de energietransitie worden beïnvloed, met name om de opleidingsbehoeften voor beroepsomscholingen te dekken. In dit verband herinnert **Brupartners** aan de rebound.brussels-voorziening en steunt hij deze, en vraagt hij om de begeleiding van de voorziening tot de slachtoffers van de herstructureringen uit te breiden.

Tot slot dringt **Brupartners** erop aan dat middelen zouden worden uitgetrokken voor de instelling van begeleidende maatregelen die specifiek gericht zijn op groepen die rechtstreeks betrokken zijn bij de ambities en maatregelen in het kader van de bestrijding van de klimaatopwarming en energietransitie (automobielsector, huisvestingssector, verwarmingstechnici, ...). Zo niet zouden de actoren die onmiddellijk door de ingevoerde maatregelen worden getroffen, een verzetsmacht kunnen worden. Volgens hem moet hierover dringend worden nagedacht.

## 1.8 Financiering

**Brupartners** dringt erop aan dat de financiering van het klimaatbeleid van het Gewest en de voor de uitvoering ervan uitgetrokken budgetten zouden overeenstemmen met de steile ambities en het zouden toelaten om de gestelde doelen te behalen. Hij meent dat deze financiering substantiëler en structureler zal moeten zijn dan wat er nu is voorzien, met name om de begeleiding van alle actoren te waarborgen (zie hierboven).

**Brupartners** is van mening dat deze financieringskwestie absoluut niet over het hoofd mag worden gezien, aangezien er enorme investeringen zullen moeten worden gedaan om de gestelde ambities te verwezenlijken. De financiering zal derhalve een rechtstreekse invloed hebben op de daadwerkelijke verwezenlijking van de gewestelijke ambities.

Bij gebrek aan voldoende overheidsfinanciering zal deze aan de burgers en economische actoren worden overgelaten. **Brupartners** is echter van mening dat de aangekondigde budgetten ontoereikend zijn ten aanzien van de te behalen doelstellingen.

**Brupartners** stelt voor om voor elke geplande maatregel het volgende te doen :

- Mogelijke emissievermindering, andere (positieve en negatieve) milieueffecten en sociaaleconomische gevolgen in kaart brengen ;

- De financiële kosten voor het Gewest ramen en mogelijke financieringsbronnen vaststellen.

Hij meent immers dat een dergelijke aanpak het mogelijk zal maken om de verschillende uit te voeren maatregelen te prioriteren en een duidelijk tijdschema vast te stellen. Bovendien zal dit de regering ook in staat stellen om de budgetten vast te stellen en een begin te maken met de opbouw van de partnerschappen die nodig zullen zijn om het welslagen van de transitie te waarborgen.

Bovendien dringt **Brupartners** erop aan dat de bedragen die door elke fiscale maatregel met een milieudoelstelling zullen vrijkomen, zouden worden toegewezen aan investeringen die op de energietransitie zijn gericht.

Tot slot meent **Brupartners** dat ervoor moet worden gezorgd dat het Bestuur over de capaciteit beschikt om de uitvoering van de verschillende voorgenomen maatregelen te controleren en op te volgen, om een kwaliteitsvolle begeleiding te bieden (instrumenten en diensten) en om een regelgeving op te stellen en uit te voeren die aan de realiteiten op het terrein is aangepast.

In dat verband achten **de representatieve werknemersorganisaties** het noodzakelijk om ervoor te zorgen dat het Bestuur wordt voorzien van voldoende (menselijke en financiële) middelen, zodat het zijn opdrachten zou kunnen uitvoeren.

**De representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** vragen dat een beraadslaging zou worden gevoerd over de optimalisering van de bestaande middelen met het oog op een grotere efficiëntie en een administratieve vereenvoudiging, zonder dat de middelen van het Bestuur aanzienlijk moeten worden verhoogd en zonder dat er nieuwe belastingen moeten worden geheven.

## 1.9 Sociaaleconomische gevolgen van de ambities op het gebied van renovatie van gebouwen

**Brupartners** deelt de bezorgdheid over de klimaatverandering en vindt het aangewezen om maatregelen te nemen om minder energieverwendende gebouwen te verkrijgen en de BKG-emissies ervan te verminderen. Niettemin vraagt hij zich af of er een studie bestaat die aantoont dat de doelstellingen inzake renovatie van de gebouwen kunnen worden behaald, alsook een analyse van de sociaaleconomische gevolgen van deze ambitie (met inbegrip van een analyse van de behoefte aan financiële steun, in de wetenschap dat deze steun niet tot een schuldenlast voor de Brusselse bevolking mag leiden).

**Brupartners** meent dat de sociaaleconomische gevolgen van de gewestelijke klimaat- en energieambities nochtans onbetwistbaar zijn (met name de ambitie om alle gebouwen die momenteel een EPB van klasse F of G hebben tegen 2033 onder klasse E te doen vallen). Hij benadrukt onder meer dat deze doelstellingen aanzienlijke gevolgen zullen hebben voor vele kleine eigenaars als natuurlijke persoon, die niet noodzakelijk over voldoende middelen beschikken. Zonder te beweren volledig te zijn, vestigt hij de aandacht op de volgende risico's :

- Een effect op de huurders (verhoging van de huurprijzen, uitvoering van werken die tot de beëindiging van huurovereenkomsten kunnen leiden (in naleving van het wettelijk kader), toename van het aantal verhuizingen en de externe kosten (nood aan herhuisvesting/tijdelijke huisvesting) als gevolg van de noodzaak om zware renovatiewerken uit te voeren, ...);
- Een effect op de eigenaars (beschikbaarheid van financiële middelen, externe kosten zoals de nood aan herhuisvesting of tijdelijke huisvesting, hoogte van de schuldenlast, gevolgen ingeval van niet-financiële mogelijkheid tot renovatie (sancties, verplichting om het goed tegen

verminderde prijs te verkopen, ...), mogelijke moeilijkheden voor mede-eigenaars om een lening te verkrijgen ;

- Een effect op de ondernemingen (risico op faillissement voor ondernemingen die financieel niet in staat zijn aan de normen te voldoen) ;
- Een effect op het aantal ondernemingen die de vereiste renovaties kunnen uitvoeren. De bouwsector, die moeilijkheden zou kunnen ondervinden om aan de toegenomen vraag te voldoen (beschikbaarheid in termen van materialen en arbeidskrachten)<sup>2</sup>. Deze situatie zou met name gevolgen hebben voor de kosten van de renovatiewerken of zou het onmogelijk kunnen maken aan de wettelijke voorschriften te voldoen ;
- Een administratief effect (toename van het aantal te onderzoeken aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen).

Met name omwille van het sanctiemechanisme dat de toepassing van strafrechtelijke sancties bij het niet-nakoming van verplichtingen mogelijk maakt (zie hierboven), wijst **Brupartners** er nogmaals op dat het absoluut noodzakelijk is dat mogelijke moeilijkheden ernstig in overweging worden genomen en dat er zo nodig maatregelen worden genomen om hieraan te verhelpen.

**Brupartners** betreurt het gebrek aan acties op het gebied van vastgoedrenovatie in de afgelopen twintig jaar en is van mening dat de louter initiërende regeling die tot nu toe van kracht was ontoereikend lijkt om de gestelde doelen te behalen. Daarom acht hij het legitiem om een stelsel van verplichtingen te bepalen, gekoppeld aan een stelsel van sancties voor actoren ter slechter trouw die de hun opgelegde verplichtingen opzettelijk niet nakomen.

**Brupartners** wijst er echter op dat de maatregelen vooral gevolgen zullen hebben voor particuliere actoren ter goeder trouw die niet over voldoende middelen beschikken om de zeer/te ambitieuze gestelde doelen te behalen. Gelet op de energieprijzen die hoog zullen blijven, zijn de werken om de energierekening te verlagen immers al uitgevoerd of in uitvoering, waarbij elke eigenaar rekening houdt met zijn eigen financiële mogelijkheden.

Bovendien is **Brupartners** van mening dat in het geval van een vastgesteld tekort (aan arbeidskrachten of materialen), een automatische opschorting van de verplichtingen die door een marktfalen worden getroffen, aangewezen zou zijn (NVDR : zoals werd besloten in het kader van de inwerkingtreding van de mijlpalen van de LEZ als gevolg van de leveringstermijnen van bepaalde elektrische voertuigen).

Wat betreft het geval van actoren die moeilijkheden zullen ondervinden om de nodige investeringen te doen, stelt **Brupartners** vast dat deze situaties in aanmerking worden genomen in het kader van de vrijstelling van de renovatieverplichtingen om redenen die « technisch, functioneel of economisch onhaalbaar zijn » (art. 2.2.4, §1). In het licht van de nieuwe, ongekend hoge doelen stelt **Brupartners** zich vragen bij de objectieve criteria waarmee rekening zal worden gehouden om deze vrijstelling te verlenen.

Voorts dringt **Brupartners** erop aan dat ingeval van sancties de beroepsmogelijkheden duidelijk en uitdrukkelijk zouden worden aangegeven.

**Brupartners** stelt voor om te voorzien in een voorziening waardoor een verplichtinghouder die in financiële moeilijkheden verkeert, van een financiële sanctie kan worden vrijgesteld op voorwaarde dat hij het beheer van zijn goed aan de overheid toevertrouwt (bijvoorbeeld via een SVK).

---

<sup>2</sup> De bouwsector noteert een uitzonderlijke vermindering van de toegankelijkheid tot bouw- (en renovatie)werken door huishoudens van meer dan 50% tussen eind 2019 en juni 2022.

**De representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** zijn gekant tegen een stelsel van automatische sancties wanneer de verwachte prestaties niet worden gehaald. Naast het gebrek aan details over de uitvoering van een dergelijk stelsel, benadrukken zij dat het automatische karakter ervan inhoudt dat geen rekening met de economische en sociale situatie van de verplichtinghouders wordt gehouden. Dit ondanks het feit dat de sancties financieel zeer aanzienlijk kunnen zijn. Deze organisaties zijn van mening dat het de voorkeur zou verdienen om te voorzien in gepersonaliseerde begeleidingen ingeval van moeilijkheden bij de renovatie van een goed. Ze zijn van oordeel dat een sanctiestelsel enkel zou mogen worden toegepast in gevallen van kwade trouw en rekening houdend met de specifieke situatie van elk onroerend goed en de situatie van de eigenaars. Bijgevolg zijn **deze organisaties** van oordeel dat de op de houders van zakelijke rechten rustende resultaatsverbintenis onevenredig is en zou moeten worden omgezet in een middelenverbintenis, zodat elke verplichtinghouder zou kunnen aantonen dat hij al het mogelijke heeft gedaan om de gestelde doelen te behalen, zonder daarin te zijn geslaagd, en als zodanig van sancties zou kunnen worden vrijgesteld.

Om deze mogelijke sociaaleconomische gevolgen te verzachten, doet **Brupartners** de volgende voorstellen :

- De oprichting van « Energy Service Companies » (ESCO's) vergemakkelijken, ook publieke, en de mechanismen van derde investeerders ondersteunen. Dit om financiële oplossingen te bieden aan alle actoren, burgers, zelfstandigen of ondernemingen (profit en non-profit van kleine of middelgrote omvang) die geen nieuwe leningen kunnen aangaan en wier renovatieprojecten geen investeringen van particuliere ESCO's of huidige particuliere derde investeerders aantrekken. In dit verband is het voorbeeld van het « Vlaams energiebedrijf »<sup>3</sup> van het Vlaams Gewest interessant ;
- Voorzien in een systeem van gewestelijke leningen tegen voorkeurstarieven (of zelfs nultarieven) die voor iedereen voor energierenovatiewerken toegankelijk zijn (NVDR : momenteel hebben de actoren van de non-profit hiertoe geen toegang). Dit zou bijvoorbeeld in het kader van het mechanisme van het Huisvestingsfonds kunnen gebeuren ;
- Herinvoering van de in 2021 afgeschafte investeringssteun van het Energiepakket (beheerd door Leefmilieu Brussel), waarmee alle KMO's en non-profitondernemingen de renovatie van « tertiair » in plaats van « residentieel » gericht posten konden ondersteunen ;
- De ontwikkeling van lokale energiegemeenschappen in grote mede-eigendommen aanmoedigen, wat niet alleen uit energie- en milieuoogpunt interessant is, maar ook vanuit sociaal oogpunt een interessante oplossing is (doorverkoop van elektriciteit aan de huurders tegen een voordelig tarief), evenals voor de financiering van mede-eigendommen via de doorverkoop van de zelf geproduceerde elektriciteit ;
- Een dialoog aangaan met de bankensector om :
  - o De winsten uit het plannen en uitvoeren van renovatiewerken (valorisatie van het goed, financiële besparingen op de energierekening, ...) te integreren in de berekeningen die in het kader van de toekenning van vastgoedleningen worden uitgevoerd ;
  - o De haalbaarheid te onderzoeken of het voor het gehele bankwezen mogelijk is om de percentages van de vastgoedkredieten aan de energieprestaties van de onroerende goederen aan te passen ;
  - o De toegang tot kredieten voor mede-eigenaren te vergemakkelijken.

---

<sup>3</sup> <https://www.veb.be/>

- Het aantal projecten verhogen waarbij werken worden gebundeld en de mogelijkheid overwegen om bepaalde processen te industrialiseren<sup>4</sup> ;
- Wanneer een goed door een huurder wordt bewoond, in de mate van het mogelijke de voorkeur geven aan de uitvoering van kleinschaligere werken om de bewoning van het goed te handhaven (op voorwaarde dat dit verenigbaar is met het renovatieprogramma waarvoor specifieke doelstellingen moeten worden behaald) ;
- Renovaties aanmoedigen waarbij een bewoner in een goed op belangrijke momenten afwezig is (wanneer een huurder een goed verlaat of wanneer een goed van eigenaar verandert) ;
- Steun voor onderzoek naar en ontwikkeling van technieken voor de renovatie van gebouwen waardoor de bewoners in hun woning kunnen blijven en dus de risico's van huurleegstand of verbrekingen van huurovereenkomsten worden beperkt.

Bovendien zijn **de representatieve werknemersorganisaties** van mening dat in de dialoog met de bankensector ook zou moeten worden ingegaan op de mogelijkheid om oplossingen te ontwikkelen om de leninglasten te verlichten, zoals oplossingen van het type « baksteenlening » die de terugbetaling mogelijk maakt op het ogenblik dat het goed wordt doorverkocht (het geleende bedrag plus eventuele interesten wordt afgetrokken van de bij de verkoop ontvangen prijs om de leninggever terug te betalen) of de loskoppeling van de eigendom van de grond en van het gebouw (zo wordt een leninggever eigenaar van de grond om het kapitaal terug te betalen en kan hij eventueel via een erfpachtcanon interesten ontvangen).

Wat betreft de gevolgen die de betrekkingen tussen verhuurders en huurders kunnen veranderen, herinnert **Brupartners** eraan dat hij voorstellen inzake de behandeling van huurgeschillen heeft geformuleerd. Deze werden verwoord in zijn initiatiefadviezen van 15 maart 2018 ([A-2018-024-ESR](#)) en 14 juli 2022 ([A-2022-050-BRUPARTNERS](#)) met betrekking tot de Paritaire Huurcommissie.

**Brupartners** stelt vast dat het de bedoeling is dat het gehele tertiaire gebouwenbestand op het grondgebied van het Gewest tegen 2050 naar « nul-emissie »<sup>5</sup> moet streven. Hij benadrukt dat deze ambitie een aanzienlijke verhoging betekent van de doelstelling voor deze actoren, die momenteel moeten streven naar « energieneutraliteit voor verwarming, warmwaterproductie, koeling, verlichting en elektriciteit ».

De doelstelling is dus zeer ambitieus, wat enkel aanvaardbaar is als aan bovengenoemde voorwaarden zou zijn voldaan, waarover **Brupartners** zich niet kan uitspreken gezien er geen enkele economische haalbaarheidsstudie werd verricht. Naast de uitvoering van deze technisch-economische haalbaarheidsstudie verzoekt **Brupartners** het Gewest om flexibiliteit. Sommige gebouwen zijn namelijk moeilijk te renoveren en zullen moeilijkheden ondervinden om een « nul-emissie » te behalen. Hij vraagt derhalve dat de evaluatie van de technische, functionele of economische redenen die kunnen worden aangevoerd om een afwijking te verkrijgen, niet te restrictief zou zijn en dat er rekening zou worden gehouden met de acties die worden ondernomen om dit doel te behalen.

Omdat **Brupartners** het van essentieel belang acht dat de Brusselse overheidsacties ten goede zouden komen aan ondernemingen die de wetgeving naleven en een maximaal rendement opleveren voor de

---

<sup>4</sup> Als voorbeeld geeft hij aan dat er in Nederland een industrieel proces voor buitengevelisolatie bestaat (<http://energiesprong.eu/>).

<sup>5</sup> « nul-emissie » : zeer hoge energieprestaties, die geen of een zeer laag energieverbruik vereisen, geen enkele broeikasgasemissie ter plaatse uit fossiele brandstoffen produceren en geen enkele operationele broeikasgasemissie produceren, of een zeer lage hoeveelheid, zoals verduidelijkt door de regering.

lokale economie (met name in termen van lokale werkgelegenheid), vraagt hij tot slot ook een bijzondere aandacht voor de ondernemingen die de Renolution-strategie zullen uitvoeren. Hij is derhalve van mening dat deze laatste moet voldoen aan essentiële elementen zoals de toegang tot het beroep, sociale verplichtingen en het ontbreken van belastingschulden. Daarnaast is hij van oordeel dat een sectorale begeleiding ook van essentieel belang is om ondernemingen ertoe aan te zetten om in de ontwikkeling van hun personeel en hun activiteiten te investeren.

### 1.10 Gevolgen voor de netwerken en de bevoorradingscapaciteit

De wens om het gebruik van fossiele brandstoffen voor energieverbruik in gebouwen niet langer toe te staan enerzijds, en de wens om over te schakelen op elektromobiliteit anderzijds, zullen gevolgen hebben voor de vraag naar elektriciteit en zullen waarschijnlijk een aanpassing van het elektriciteitsnet vergen, zodat dit op de evoluties van het elektriciteitsverbruik zou kunnen inspelen. Dit is een technologische uitdaging die tijdig moet worden aangegaan om de geplande maatregelen te doen slagen.

**Brupartners** wijst er bijvoorbeeld op dat het huidige elektriciteitsnet voornamelijk is ontworpen voor stroom van 230 volt (88% van het netwerk). De installatie van snelle (of semi-snelle) laadstations vereist echter 400 volt.

Meer in het algemeen plaatst **Brupartners** vraagtekens bij het vermogen van de huidige elektriciteitsnetten om de gewestelijke projecten voor de elektrificatie van mobiliteit en warmteproductie te ondersteunen.

In dit verband benadrukt **Brupartners** de noodzaak om de capaciteit en de bevoorrading van het elektriciteitsnet te waarborgen wanneer energiedragers als olie en aardgas niet langer beschikbaar zouden zijn en een aanzienlijk deel van de voertuigen, zo niet alle, elektrisch zouden zijn.

Met betrekking tot elektromobiliteit in het bijzonder herhaalt **Brupartners** dat hij er enerzijds op heeft aangedrongen dat de paradigmaverschuiving naar het elektrische voertuig gepaard gaat met de uitvoering van maatregelen om de mobiliteitsbehoeften en het gebruik van het wagenpark te optimaliseren (bundeling van voertuigen, ontwikkeling van het openbare vervoersaanbod, ruimtelijke ordening en wegen, ...). Anderzijds dringt hij erop aan dat er een globale balans van de emissies van elektrische voertuigen zou worden opgemaakt. Er dient met name rekening te worden gehouden met het effect van de volgende elementen :

- Emissies die nodig zijn voor de winning van onderdelen van elektrische batterijen ;
- Het beheer van het einde van de levensduur van batterijen voor dergelijke voertuigen ;
- De keuze op het gebied van de energiebronnen die de voor dergelijke voertuig benodigde elektriciteit opwekken.

Wat meer bepaald de warmteproductie betreft, is **Brupartners** van oordeel dat bepaalde nieuwe technologieën die niet op het gasnet zijn aangesloten en die door de regering worden gepromoot (zoals warmtepompen) nog onvoldoende waarborgen bieden op het gebied van efficiëntie en/of haalbaarheid om op grote schaal te worden geïnstalleerd (zie *hierboven* - punt 1.2).

Tot slot stelt **Brupartners** vast dat de klimaat- en energietransitiedoelstellingen ook gevolgen zullen hebben voor de behoeften op het gebied van gasverbruik en dus tot een denkproces met betrekking tot het distributienet voor deze energiedrager zouden kunnen leiden. Hij stelt voor om nu al de mogelijkheden voor een herbestemming ervan op lange termijn te bestuderen (door bijvoorbeeld het

gebruik ervan te overwegen in het kader van de installatie van een biomethanisatie-installatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en, meer bepaald, van het « power to gas »-proces waarvoor het huidige aardgasnet moet worden gebruikt om synthetisch aardgas/waterstof te vervoeren). **Brupartners** is op zijn minst van mening dat elk gefaseerd ontmantelingsproject een vergissing zou zijn, zowel vanuit logistiek oogpunt (gelet de omvang van de werken die dit met zich zou meebrengen) als vanuit strategisch oogpunt (mogelijk gebruik van dit netwerk voor andere doeleinden in de toekomst).

### 1.11 Evaluatie

In het licht van de in dit advies geformuleerde beschouwingen vraagt **Brupartners** om erop toe te zien dat de uitvoering van de maatregelen ter verwezenlijking van de klimaatambities van het Gewest regelmatig zou worden geëvalueerd en dat de geldende maatregelen zo nodig in het licht van de conclusies van deze evaluaties zouden worden aangepast.

## 2. Bijzondere beschouwingen

### 2.1 EPB-certificering

**Brupartners** vindt het aangewezen om onder meer de EPB-certificering te gebruiken als instrument om investeringen in de energie-efficiëntie van onroerende goederen (woningen en handelszaken) aan te moedigen. De EPB is een centraal instrument voor de beoordeling van de thermische kwaliteiten van woningen, dat door talrijke academici, deskundigen en actoren op het terrein werd ontwikkeld en dat in verscheidene landen en regio's wordt toegepast. Het is ook een instrument dat een groot aantal criteria en hypothesen samenbrengt, die het mogelijk maken zeer verschillende huisvestingsrealiteiten te objectiveren en te vergelijken. In dit verband benadrukt **Brupartners** het belang van een geloofwaardige en wetenschappelijk onderbouwde berekeningsmethode die het toelaat om de EPB-categorieën nauwkeurig vast te stellen. Daarom verzoekt **Brupartners** om te blijven openstaan voor elke mogelijke verbetering van dit instrument. Hij verzoekt met name om de lopende werkzaamheden op Europees niveau met betrekking tot de herziening van de Europese EPB-richtlijn, die zeker gevolgen zullen hebben voor de berekeningsmethode, de betrouwbaarheid en de geloofwaardigheid van toekomstige EPB-certificaten, nauwgezet op te volgen.

**Brupartners** is van mening dat deze werkzaamheden ter verbetering van het EPB-certificaat het indicatief rooster van de huurprijzen ten goede zouden komen, gezien dit laatste met name gebaseerd is op de energiestatistiek van een gebouw om de referentiehuurprijs ervan te berekenen. Indien het instrument van het EPB-certificaat zou worden verbeterd, zou het indicatief rooster van de huurprijzen derhalve kunnen worden herwerkt om bij de berekening van de referentiehuurprijs een groter (en billijker) gewicht aan de energiestatistiek van het gebouw toe te kennen. De verbetering van het EPB-instrument zou derhalve uiteindelijk een differentiatie van de prijzen op de koop-/huurmarkt mogelijk kunnen maken, alsmede de vaststelling en inaanmerkingneming van de renovatiebehoeften op het ogenblik van een aankoop.

**De representatieve werknemersorganisaties** vragen om de indexering van de huurprijzen voor energiezeven (klasse F en G) definitief te verbieden.

Vandaag is een EPB-certificering vereist voor elke verkoop of verhuur van een onroerend goed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De verantwoordelijkheid voor deze verplichting ligt bij de eigenaar



van het goed<sup>6</sup>. Er zijn verschillende soorten EPB-certificaten<sup>7</sup> en ze worden afgegeven door een erkende certificeerder. In bepaalde gevallen, voornamelijk voor nieuwe (of soortgelijke) gebouwen en bij zware renovaties, wordt het certificaat rechtstreeks door Leefmilieu Brussel afgegeven op basis van de EPB-verklaring die is opgesteld door de EPB-adviseur die de werf heeft opgevolgd<sup>8</sup>.

Via verschillende maatregelen wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het tempo van de EPB-certificering opdrijven, zodat deze binnen een termijn van 5 jaar zou zijn veralgemeend.

**Brupartners** benadrukt in de eerste plaats het belang om het publiek nu al over deze toekomstige verplichting te informeren en het ervoor te sensibiliseren, zodat de betrokken actoren nu al op deze vereiste zouden kunnen anticiperen.

**Brupartners** maakt zich zorgen over het vermogen om de aanzienlijke groei van de vraag naar EPB-certificering als gevolg van dit streven op te vangen. Hij herinnert er met name aan dat momenteel ongeveer de helft van de woningen in Brussel nog moet worden gecertificeerd en dat elke publieke organisatie die minder dan 250 m<sup>2</sup> in eenzelfde gebouw gebruikt, niet onder het toepassingsgebied van de certificering valt.

**Brupartners** neemt er akte van dat het de bedoeling is om het aantal actoren dat een certificaat kan afgeven te vergroten door de rollen van « EPB-adviseur » en « EPB-certificeerder » samen te voegen (tot een « EPB-deskundige »). De bepalingen ter zake zullen in een besluit moeten worden vastgesteld. **Brupartners** vraagt uitdrukkelijk om geraadpleegd te worden over het ontwerpbesluit, dat deze samenvoeging ten uitvoer zal leggen.

In weerwil van zijn twijfels aangaande het effect op het aanbod van de samenvoeging van de beide al bestaande rollen, meent **Brupartners** dat voorzichtigheid is geboden wanneer de rol van de EPB-actoren wordt gewijzigd. Hij herhaalt dat er velerlei actoren zijn, dat hun rollen uiteenlopen en dat zij onderling afhankelijke functies vervullen waarbij de ene actor door de andere kan worden gecontroleerd. In dit verband moet erop worden toegezien dat elke belangenverstrengeling die ertoe leidt dat de actoren « rechter en jury » zouden zijn, wordt voorkomen.

**Brupartners** vraagt derhalve dat de markt van de certificeerders naar behoren zou worden gecontroleerd. Bovendien meent hij dat een strenge controle van de prestaties van de certificeerders het mogelijk moet maken om de kwaliteit en de betrouwbaarheid van de afgegeven certificaten te waarborgen (een voorwaarde voor optimale effecten van de EPB-certificering). Hij acht het tevens van belang dat de certificeringsvoorziening de mogelijkheid zou bieden om een certificaat aan te vechten en dat het actoren die dat zouden wensen de mogelijkheid zou bieden om zelf renovatiewerken uit te voeren (met inachtneming van het arbeidsreglement).

---

<sup>6</sup> <https://leefmilieu.brussels/pro/wetgeving/verplichtingen-en-vergunningen/het-epb-certificaat>

<sup>7</sup> Certificaten « Individuele woning » (voor woningen van 18m<sup>2</sup> of meer), « Tertiaire » certificaten (voor kantoren van 500m<sup>2</sup> of meer) en certificaten « Openbaar gebouw » (voor alle openbare organisaties die in éénzelfde gebouw 250m<sup>2</sup> of meer in beslag nemen).

<sup>8</sup> Leefmilieu Brussel geeft ook EPB-certificaten af voor « Kantoren en diensten », « Onderwijs » en « Niet-residentiële » voor de volgende specifieke gevallen :

- Nieuw gebouwde kantoor- of onderwijsgebouwen, ingevolge een eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend na 1 juli 2008 en vóór 1 juli 2017 ;
- Elke nieuw gebouwde « niet-residentiële » eenheid (kantoor, school, handelszaak,...) waarvoor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vanaf 1 juli 2017 werd ingediend, of die het voorwerp is van een zware renovatie waarvoor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vanaf 1 januari 2023 werd ingediend.

**Brupartners** herhaalt zijn vragen bij de tendens tot elektrificatie op diverse gebieden (warmteproductie, mobiliteit, enz.) en het vermogen van het Brusselse elektriciteitsnet om in deze nieuwe behoeften te voorzien (zie hierboven - punt 1.10). Andere oplossingen die even efficiënt zijn op milieu- en energiegebied zouden kunnen worden aangemoedigd. Daarom pleit **Brupartners** voor technologische neutraliteit.

**Brupartners** is zich echter terdege bewust van deze trend naar elektrificatie, de technologische evoluties op dit gebied en de ambities van de Brusselse regering ter zake. In dit verband vindt **Brupartners** het noodzakelijk om deze technologische evoluties in het elektriciteitsproductiebestand, die het rendement ervan verbeteren, in de berekening van de EPB te integreren. Aldus zou het in aanmerking nemen van primaire energie als basis voor de berekening van de energieprestaties kunnen worden gehandhaafd, maar zouden bepaalde aanpassingen in functie van deze technologische evoluties kunnen worden aangebracht.

Tot slot stelt **Brupartners** vast dat de prijs van het EPB-certificaat niet gereguleerd is. Deze wordt momenteel door de certificeerder zelf vastgesteld. Voorts voorziet het voorontwerp van ordonnantie niet in een omkadering voor de prijs die de « EPB-deskundige » zal kunnen aanrekenen. **Brupartners** stelt daarom voor om indicatieve prijzen, afhankelijk van het aantal vierkante meters en het te certificeren gebouw, ter beschikking te stellen van het grote publiek. Dit zou het mogelijk maken om enerzijds particulieren en professionals meer voorspelbaarheid te bieden en anderzijds de oneerlijke concurrentie tussen de verschillende « EPB-deskundigen » te beperken.

#### *EPB-certificaat « Openbaar gebouw en non-profitonderneming »*

**Brupartners** neemt er akte van dat het ontwerp van BWLKE enerzijds bepaalt dat de drempel voor de verplichting van het EPB-certificaat « Openbaar gebouw » van 250m<sup>2</sup> naar 0m<sup>2</sup> wordt verlaagd en anderzijds dat dit certificaat elk jaar wordt bijgewerkt. Hij wijst er echter op dat Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen niet bepaalt dat :

- De definitie van overheden ook de ondernemingen moet omvatten die overwegend en structureel door de overheden worden gesubsidieerd ;
- De certificering jaarlijks moet worden bijgewerkt.

**Brupartners** begrijpt en ondersteunt de voorziening van het EPB-certificaat « Openbaar gebouw ». Hij benadrukt echter dat dit instrument maar weinig directe toegevoegde waarde voor het leefmilieu heeft en vooral een economische en administratieve kost betekent. De bedragen die jaarlijks in certificering moeten worden geïnvesteerd, kunnen immers niet voor de uitvoering van energiebesparende projecten worden ingezet. **Brupartners** is van oordeel dat deze financiële middelen vooral in de uitvoering van renovatiewerken zouden moeten worden geïnvesteerd. Dit geldt des te meer in tijden van energiecrisis en in een context van exponentieel stijgende energieprijzen.

Bovendien genieten non-profitondernemingen momenteel nog steeds niet dezelfde investeringssteun als deze waartoe profitondernemingen toegang hebben.

Bijgevolg vraagt **Brupartners** dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het Europees voorschrift strikt zou volgen en ondernemingen die overwegend en structureel door de overheden worden gesubsidieerd niet in de EPB-certificeringsvoorziening « Openbaar gebouw » zou opnemen.

## 2.2 Economische actoren van de tertiaire sector

**Brupartners** onderstreept de grote verscheidenheid van de tertiaire sector, die zowel profit- als non-profitactoren omvat die weinig of geen beweegruimte hebben om elke stijging van hun kosten door te berekenen in hun prijsstructuur, waardoor het moeilijker wordt om de kosten van de energietransitie te integreren.

In dit verband wijst **Brupartners** erop dat de RENOLUTION-premies werden hervormd vanuit het oogpunt van particulieren, maar niet vanuit het oogpunt van professionals. Bijgevolg werden vele werkposten die eigen zijn aan « professionele » gebouwen (hydraulische aanpassing van het verwarmings- en ventilatiesysteem, aanpassing van of investering in een efficiënt regelsysteem, relighting, enz.) niet in het kader van de RENOLUTION-premies opgenomen. **Brupartners** herinnert eraan dat deze premies in het verleden (tot eind 2021) werden gezien als investeringssteun in het « energiepakket » dat door Leefmilieu Brussel wordt beheerd.

Ten eerste vraagt **Brupartners** dat de premies zouden worden herwerkt om er meer specifieke posten voor professionals in op te nemen, ter ondersteuning van actoren in de energierenovatie om de doelstellingen inzake nul-emissie tegen 2050 te behalen. Ten tweede zou **Brupartners**, met het oog op administratieve vereenvoudiging, graag zien dat de RENOLUTION-premies het enige platform zouden worden voor aanvragen voor « energie/milieu »-premies voor professionals (profit en non-profit) om te voorkomen dat professionals bij zowel Brussel Economie en Werkgelegenheid als Leefmilieu Brussel meerdere stappen zouden moeten ondernemen.

Tot slot plaatst **Brupartners** vraagtekens bij de gevolgen van de vaststelling van afzonderlijke doelstellingen voor de residentiële en de tertiaire sector voor het huuraanbod. Hij acht het noodzakelijk ervoor te zorgen dat deze situatie niet zou leiden tot een vermindering van het huuraanbod voor de economische actoren van de tertiaire sector ten gunste van het aanbod voor de woonsector. **Brupartners** benadrukt de noodzaak om te reageren op de huisvestingscrisis, maar meent dat deze situatie, indien deze zou worden bevestigd, schadelijk zou zijn vanuit economisch oogpunt.

## 2.3 Mede-eigendommen

**Brupartners** stelt vast dat voor « verenigingen van mede-eigenaars » een « versterkte middelenverbintenis » zal gelden. Dit betekent dat indien niet aan de EPB-vereisten is voldaan, een vereniging van mede-eigenaars het vermoeden van niet-nakoming kan weerleggen door aan te tonen dat zij zorgvuldig is geweest en geen fout heeft begaan. Tegelijkertijd wordt aan de houders van zakelijke rechten een « resultaatsverbintenis » opgelegd, waarbij enkel een externe oorzaak (overmacht) kan worden ingeroepen om het vermoeden van schuld te weerleggen.

**Brupartners** vestigt de aandacht op het feit dat, anders dan in artikel 2.2.4/3, § 2 wordt beweerd, de verplichtingen hoofdelijk en gezamenlijk rusten op alle mede-eigenaars, ongeacht of de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft of niet. In dit verband bepaalt artikel 3.86 § 4 van het Burgerlijk Wetboek dat elke mede-eigenaar op zijn vermogen kan worden aangesproken in verhouding tot de aandelen die voor de stemming zijn gebruikt. Bovendien zijn er mede-eigendommen die slechts « feitelijke verenigingen » zijn, omdat zij niet de status van rechtspersoon hebben aangenomen en dus geen rechtspersoonlijkheid bezitten. Als zodanig zullen deze actoren, in tegenstelling tot de « verenigingen van mede-eigenaars » die rechtspersonen zijn, zich waarschijnlijk niet in hun voordeel op de versterkte middelenverbintenis kunnen beroepen.

**Brupartners** dringt erop aan dat deze gevallen in aanmerking zouden worden genomen en dat er geen gedifferentieerde behandeling zou worden gecreëerd al naargelang de mede-eigendommen al dan niet rechtspersoonlijkheid bezitten.

## 2.4 Indirecte emissies

**Brupartners** juicht de wil toe om een methode te ontwikkelen voor het objectief kwantificeren van indirecte emissies. In dit verband dringt hij erop aan dat de vastgestelde methode een zo goed mogelijk begrip van de realiteit van de indirecte emissies mogelijk zou maken. Het moet de bedoeling zijn om gegevens te verkrijgen die de realiteit zo goed mogelijk weergeven. Hiervoor is het met name belangrijk om te voorkomen dat de toegepaste methodologie leidt tot een dubbele telling van indirecte emissies (aangezien een emissie die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als « indirect » wordt beschouwd, een « directe » emissie is die haar oorsprong vindt op een ander grondgebied). Ook moet er rekening mee worden gehouden dat bepaalde indirecte emissies onder de EU-ETS-regeling (European Emissions Trading System - Europese regeling voor de uitwisseling van emissiequota) vallen. Dit is met name het geval voor de productie van elektriciteit, maar ook voor bepaalde industriële activiteiten.

Tot slot herinnert **Brupartners** eraan dat het Brussels Gewest een open grondgebied is dat sterk afhankelijk is van de invoer uit de aangrenzende Gewesten. De kwantificering van indirecte emissies mag dus niet worden gebruikt om nieuwe productbeperkingen op te leggen die het maatschappelijk middenveld en de economische actoren te Brussel zullen belasten.

**De representatieve werknemersorganisaties** benadrukken dat de meeste emissies, die verband houden met verbruik, indirect zijn. Bovendien is de hoeveelheid van deze emissies, die door een huishouden wordt geproduceerd, afhankelijk van het inkomen van dat huishouden. Volgens een studie van de Universiteit Antwerpen gaat het verbruik van de rijkste 10% van de huishoudens altijd gepaard met twee keer zoveel uitstoot als die van de armste 10% van de huishoudens<sup>9</sup>. Deze organisaties vestigen de aandacht op deze vaststelling en roepen de regering op om hiermee rekening te houden bij het uitwerken van haar maatregelen om een grotere sociale rechtvaardigheid te waarborgen.

## 2.5 Burgervergadering voor het klimaat

**Brupartners** merkt op dat de wens bestaat om aan de Burgervergadering voor het klimaat een institutioneel karakter te geven en erkent de realiteit van het wantrouwen in de representatieve democratie. Hij herhaalt echter zijn standpunt dat er geen waarborg is dat de toevoeging van nog een bijkomend instrument voor burgerparticipatie de zichtbaarheid en de participatie van het publiek zal verbeteren, of zelfs het vertrouwen van het publiek in democratisch verkozen instellingen zal vergroten. Voorts wijst **Brupartners** er onder meer op dat een dergelijke Vergadering, waarbij elke burger door loting wordt aangewezen, volgens hem niet de collectieve mening van de Brusselse burgers kan weerspiegelen en dat het mechanisme van burgerraden in verschillende opzichten tot instrumentalisering kan leiden. Tot slot is **Brupartners** van mening dat de in zijn advies genoemde minimumvoorwaarden niet in acht zijn genomen (zie [A-2022-077-BRUPARTNERS](#)).

---

<sup>9</sup> P. Zsuzsa Lévy, J. Vanhille, G. Verbist en T. Goedemé, « De sociale verdeling van broeikasgassen in België », CBS, juli 2019, blz. 11.

## 2.6 Bedrijfsvervoerplannen

**Brupartners** stelt vast dat er, teneinde ervoor te zorgen dat bedrijven hun bedrijfsvervoerplannen opstellen, is voorzien dat strafrechtelijke sancties kunnen worden opgelegd bij niet-naleving van deze verplichting (gevangenisstraf van 8 dagen tot 2 jaar en/of een boete van 50 tot 100.000 euro). Hij herinnert eraan dat hij ervoor heeft gepleit om deze overtredingen door middel van een bestuurlijke transactie te behandelen, gezien een strafrechtelijke sanctie niet gerechtvaardigd is, zeker niet als het om een gevangenisstraf gaat.

Daarnaast herinnert **Brupartners** eraan dat hij het van essentieel belang acht dat de ondernemingsraden bij de actieplannen voor deze bedrijfsvervoerplannen worden betrokken.

## 2.7 Hernieuwbaar

**Brupartners** verwijst naar zijn advies over het LKEP (A-2023-014-BRUPARTNERS) waarin hij het thema van de groene-stroomcertificaten en de promotie van de groene elektriciteit behandelt.

## 2.8 Verbod op gasketels in ingrijpend gerenoveerde eenheden

**Brupartners** uit twijfels bij de wenselijkheid van de wijziging van artikel 2.2.28 van het BWLKE (hoofdstuk 6) die met het voorontwerp van ordonnantie wordt doorgevoerd. Deze bepaling voorziet in een verbod op gasketels in zwaar gerenoveerde eenheden vanaf 2025.

Immers, zonder de doelstellingen voor het koolstofvrij maken van het Brusselse gebouwenbestand onder de bovengenoemde voorwaarden in twijfel te trekken, roept deze maatregel de volgende vragen op :

- **Brupartners** wijst op het reële gevaar dat de kandidaat-renoveerder de voorkeur geeft aan een renovatie per onderdeel ten nadele van een zware renovatie, om dit verbod te omzeilen ;
- Onder de overwogen alternatieve technische oplossingen moet de aandacht worden gevestigd op de integratie van de warmtepomp. Volgens **Brupartners** is deze technologie namelijk nog te weinig ontwikkeld/geavanceerd in de zware renovatie, met een gebrek aan feedback inzake duurzaamheid, werking en investeringskost. Bovendien moeten warmtepompen in een grote ruimte worden geïnstalleerd om ervoor te zorgen dat ze geen geluidsoverlast veroorzaken. Een dergelijke ruimte is echter niet altijd beschikbaar in een stedelijke omgeving ;
- **Brupartners** merkt bovendien op dat meer opleiding voor installateurs van warmtepompen nodig is om een optimale installatie bij renovatie te waarborgen ;
- Zal de capaciteit van de huidige elektriciteitsnetwerken toereikend zijn om toekomstige projecten met warmtepompen te verdragen ?
- Tot slot wijst **Brupartners** erop dat warmtenetwerken nagenoeg onbestaande zijn op het grondgebied van het Gewest en dat geothermische energie niet altijd toepasbaar is bij renovatieprojecten.

Gelet op wat voorafgaat, is **Brupartners** van mening dat het redelijk en verstandig is om op basis van technische en economische criteria afwijkingen toe te laten inzake de afschaffing van de gasegestookte warmteproductie voor ingrijpend gerenoveerde eenheden. Om een plausibele datum voor de inwerkingtreding van dit verbod te bepalen, is het van essentieel belang dat er proefstudies worden uitgevoerd naar verschillende zware renovatieprojecten in de openbare en particuliere woningsector.

\*  
\*       \*