



brupartners
.brussels 

concertation économique et sociale
economisch en sociaal overleg

ADVIES

Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de criteria en de procedure voor afwijking van de EPB-eisen en eisen met betrekking tot de decarbonisatiemaatregelen en tot wijziging van verschillende uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing wat betreft de verwarmings- en klimaatregelingsystemen

Aanvrager

Minister Alain Maron

Aanvraag ontvangen op

11 januari 2024

Aanvraag behandeld door

Commissie Leefmilieu

Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op

22 februari 2024

Brupartners bestaat uit 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties (BECI)** vertegenwoordigen, 6 effectieve en 6 plaatsvervangende leden die **de representatieve middenstandsorganisaties** vertegenwoordigen, 2 effectieve en 2 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector (BRUXEO)** vertegenwoordigen en 15 effectieve en 15 plaatsvervangende leden die **de representatieve werknemersorganisaties** vertegenwoordigen (6 ABVV, 6 ACV, 3 ACLVB).

BRUPARTNERS

Bischoffsheimlaan 26 – 1000 Brussel

Tel.: 02 205 68 68 – brupartners@brupartners.brussels – www.brupartners.brussels

Vooraf

De Europese richtlijnen bepalen dat de eisen inzake energieprestatie moeten kunnen worden voldaan vanuit technisch, functioneel en economisch standpunt. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft bijgevolg zijn eisen opgesteld op basis van een haalbaarheidsanalyse, zodat deze technisch, functioneel en economisch haalbaar zijn in de meeste situaties te Brussel.

Het Brusselse EPB-systeem maakt het echter mogelijk om afwijkingen aan te vragen (volledig of gedeeltelijk, betreffende een of meerdere vereisten) in geval van onuitvoerbaarheid. De criteria om hiervoor in aanmerking te komen en de te volgen procedure zijn momenteel vastgelegd in twee besluiten.

Behalve de aanpassing aan de in het BWLKE voorgestelde wijzigingen en de "herwerking" van het volledige systeem van afwijkingen in één enkel besluit, heeft het eerste luik van dit ontwerpbesluit voornamelijk betrekking op de herziening van de afwijkingscriteria.

De voorgestelde wijzigingen houden rekening met de feedback uit ervaringen en raadplegingen van de betrokken actoren, het advies van een studie bureau (dat is geraadpleegd i.v.m. bijzondere bouwtechnieken) en verschillende documenten. Zo wordt voorgesteld dat de onuitvoerbaarheid kan worden gerechtvaardigd omwille van een van de volgende drie redenen:

- Technisch (indien de knowhow of de materialen onbestaande zijn of als er sprake is van onverenigbaarheid met de kenmerken van het gebouw, met installaties of met punten van energielevering...);
- Functioneel (indien het voldoen aan een eis een gebruik overeenkomstig andere geldende normen/voorschriften verhindert);
- Economisch (indien de kosten voor het uitvoeren van een eis onevenredig worden geacht).

Het "onevenredig" karakter wordt beoordeeld door de kosten van de uitvoering van een vereiste te vergelijken met de totale kostprijs van de werken of de kosten van de verbruikte energie/de mogelijke energiebesparingen/de andere opgeleverde voordelen.

Terwijl de "technische" en "functionele" redenen betrekking hebben op concrete en tastbare moeilijkheden/onmogelijkheden, is het doel van de afwijkingsregeling op economische gronden te vermijden dat de uitvoering van renovatiewerken wordt opgelegd die weinig relevant zijn, terwijl de uiteindelijke doelstelling van het Gewest, namelijk de beperking van het energieverbruik, behouden blijft.

Er worden bijgevolg bepaalde "waarborgen" voorzien om te vermijden dat de gewestelijke doelstelling om de energieprestaties van het Brusselse vastgoedbestand te verbeteren, wordt ondermijnd en om te voorkomen dat bepaalde gezinnen in een ongewenste en weinig comfortabele energiesituatie terechtkomen om te voldoen aan de criteria om de economische reden in te roepen. Er wordt dus voorzien daarom dat:

- de economische reden niet kan worden gebruikt in het kader van de doelstelling om komaf te maken met "energiezeven";
- de gepastheid van de economische reden zal worden beoordeeld rekening houdend met een drempel van werkelijk verbruik van primaire energie die overeenstemt met het gemiddelde verbruiksniveau dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich voor 2050 voor de residentiële sector als doel heeft gesteld (NVDR: 100 kWhEP/(m².jaar));

- er rekening moet worden gehouden met de economische reden in het kader van een gepaste ondersteuning en financiering (meer bepaald in termen van mechanismen om het wegwerken van "energiezeven" te ondersteunen).

Het tweede luik van dit ontwerpbesluit beoogt wijzigingen aan te brengen aan de EPB-reglementering met betrekking tot de technische installaties, om rekening te houden met de maatregelen voorzien in het Lucht-Klimaat-Energieplan, met suggesties van Leefmilieu Brussel, feedback en vragen van professionals om de reglementering en normen van de 3 gewesten, evenals de toegepaste normen te harmoniseren. Er worden dus verschillende bepalingen voorgesteld om:

- de impact van houtgestookte verwarmingstoestellen op de concentraties van fijne deeltjes in de lucht te verminderen;
- de prestaties van de technische installaties te verbeteren (vervanging van de verwarmingsketels van het type B11BS, de warmte-isolatie van rookkanalen en toebehoren, evenals een betere opleiding inzake warmtepompen);
- in te spelen op de feedback uit het veld en meer samenhang te bieden met de bepalingen die van kracht zijn in de andere twee gewesten.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Doelstelling

Brupartners steunt het streven naar een algemene verbetering van de energieprestatie van de gebouwen te Brussel, de maatregelen ter bestrijding van "energiezeven" en de verbetering van technische installaties. In dit verband vraagt hij dat het systeem van afwijkingen van de EPB-vereisten goed en doeltreffend wordt gecontroleerd en opgevolgd, zodat de toekenning van afwijkingen de verwezenlijking van de doelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake de verbetering van de energie-efficiëntie van de Brusselse gebouwen niet in de weg staat.

1.2 Begeleiding, financiële ondersteuning en noden van het Bestuur

Brupartners wijst erop dat er een stijging van het aantal verzoeken om afwijkingen van de EPB-vereisten zou kunnen worden vastgesteld in de context van een aanzienlijke aanscherping van de gewestelijke doelstellingen inzake de renovatie van gebouwen (vastgelegd in de strategie RENOLUTION).

Brupartners dringt er daarom op aan dat het Bestuur voldoende (menselijke en budgettaire) middelen zou krijgen om de aan hem toevertrouwde taken op een bevredigende manier te kunnen uitvoeren. In dit verband verwelkomt hij het feit dat er reeds een evaluatie is gepland van de werklust en de behoeften met betrekking tot het aantal en de complexiteit van de afwijkingverzoeken die zullen moeten worden behandeld.

Bovendien benadrukt **Brupartners**, erop wijzend dat een effectieve ondersteuning van zowel vraag als aanbod helpt om bepaalde obstakels voor het uitvoeren van energierenovatiewerkzaamheden weg te nemen, de noodzaak om ervoor te zorgen dat het Gewest in de mogelijkheid verkeert om deze andere

essentiële taak uit te voeren, met name door de financiering van de verschillende begeleidingsactoren (in de context van de strategie RENOLUTION, die mogelijk kan leiden tot een groter aantal verzoeken om ondersteuning).

Behalve begeleiding is er vaak ook financiële steun nodig om de problemen te overbruggen die gepaard gaan met het dragen van de kosten voor de renovatie van een gebouw. Dit betekent dat er veel nieuwe behoeften zijn waarin moet worden voorzien. **Brupartners** wijst er ook op dat hij de aandacht heeft gevestigd op de mogelijk problematische situatie van huishoudens met een gemiddeld inkomen en van organisaties van de tertiaire sector. In dit opzicht moet een denkproces worden gevoerd over een aanpassing van de premies voor de tertiaire sector om zijn energierenovatie te bevorderen. Daarnaast heeft **Brupartners** aan de overheid gevraagd om de mogelijkheden te overwegen van het implementeren van collectieve renovatie- en verbeteringsoplossingen (zoals renovatiegemeenschappen, energiegemeenschappen, warmtenetwerken...).

Ten slotte neemt **Brupartners** nota van het feit dat bewustmaking en bemiddeling momenteel de bevoorrechte (en doeltreffende) instrumenten zijn om specifieke probleemsituaties op te lossen (patstellingen wat betreft beslissingen die moeten worden genomen in mede-eigendommen, geschillen tussen verhuurders en huurders). Ook op dit vlak zal het belangrijk zijn om de continuïteit van deze sensibilisering/bemiddeling te verzekeren, ondanks een mogelijke toename van het aantal situaties waarmee men te maken krijgt.

In het algemeen is **Brupartners** van mening dat de ingezette middelen in verhouding moeten staan tot de ambities van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het vlak van de energieprestatie van gebouwen, aangezien dit een rechtstreekse impact zal hebben op de verwezenlijking van de gewestelijke doelstellingen. **Brupartners** dringt bovendien aan op de noodzaak van continuïteit (met name tussen legislaturen) in het beleid voor de renovatie van gebouwen en de middelen die ervoor moeten worden uitgetrokken, met inbegrip van het instrument voor de verwezenlijking van de gewestelijke strategie van energierenovatie Renolution.brussels.

1.3 Impact voor de huurders

Brupartners merkt op dat de financiële sancties voor de niet-naleving van renovatie- of energieprestatieverplichtingen ten laste zullen komen van de verhuurders en niet van de huurders. Hij vraagt daarom om ervoor te zorgen dat financiële boetes, die bedoeld zijn als stimulans om renovatiewerkzaamheden uit te voeren, niet op de huurders kunnen worden afgewenteld.

1.4 Voorbeeldigheid van de overheid

Hoewel bepaalde afwijkingen voor openbare gebouwen gerechtvaardigd kunnen blijken, dringt **Brupartners** erop aan dat de overheidsinstanties een hoog ambitieniveau handhaven met betrekking tot de energieprestatie van hun gebouwenbestand (voornamelijk met het oog op de belangrijke voorbeeldfunctie van de overheidsinvesteringen in het kader van de energietransitie).

Brupartners is er in het bijzonder van overtuigd dat het noodzakelijk is om bijzonder ambitieus en proactief te zijn als het gaat om de energierenovatie van sociale woningen (vanwege de sociale situatie van het betrokken publiek en de verouderde staat van dit woningenbestand).

1.5 Onhaalbaarheid omwille van economische redenen

Gelet op de aanzienlijke impact van deze raming benadrukt **Brupartners** de noodzaak van een strikte methodologie voor de raming van de kostprijs van de werkzaamheden. In dit opzicht is hij van mening dat de wil om met name te vertrouwen op "cost-optimum" ramingen gepast is. Hij benadrukt dat het belangrijk is om dit soort studies regelmatig te hernieuwen en om deze uit te voeren op basis van vergelijking van een grote hoeveelheid informatie.

Brupartners is tevens van mening dat het nuttig zou zijn om een criterium van gelijkaardigheid tussen gebouwen of EPB-eenheden in aanmerking te nemen voor de beoordeling van het al dan niet onevenredig karakter van de totale kost van de werkzaamheden. Dit criterium garandeert weliswaar een gelijke behandeling, maar biedt ook een zekere flexibiliteit. **Brupartners** is echter bezorgd over de modaliteiten voor de toepassing ervan en zal aandachtig blijven voor de manier waarop dit criterium zal worden toegepast.

Brupartners is verheugd over het feit dat de onhaalbaarheid omwille van "gedragseconomische" redenen (d.w.z. door een wanverhouding in te roepen tussen de kosten van de uitvoering van een eis in verhouding tot de kost van de verbruikte energie, de potentiële energiebesparingen en andere voordelen die dit oplevert) alleen kan worden ingeroepen door eigenaars-bewoners.

1.6 Erfgoed

Brupartners deelt de wens om het Brussels erfgoed te vrijwaren en vindt dat de mogelijkheid moet bestaan om af te wijken van de EPB-eisen voor geklasseerde gebouwen. Gezien het grote aantal geklasseerde gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is **Brupartners** echter van mening dat de ambitie van het Gewest op het gebied van eisen inzake energieprestatie voor de gebouwen betekent dat er geen buitensporig aantal afwijkingen van de EPB-eisen voor dit type gebouwen moet worden verleend. **Brupartners** is dan ook van mening dat de mogelijkheid om af te wijken van de EPB-vereisten zorgvuldig moet worden onderzocht, "geval per geval", om het beste evenwicht te garanderen tussen de verbetering van de energieprestatie van gebouwen en het behoud van het culturele en architecturale erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Brupartners vindt van zijn kant dat de prioriteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet liggen bij het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen en dat de bescherming van het erfgoed niet mag ingaan tegen de ambities van het Gewest op het gebied van de renovatie van gebouwen.

In dit opzicht moedigt **Brupartners** het gebruik van zoveel mogelijk technieken aan om de energieprestaties te verbeteren, waarbij deze weinig of geen impact hebben op de erfgoedaspecten van een gebouw (dak- en vloerisolatie, verbeterde ventilatie- en verwarmingssystemen...). **Brupartners** wijst er bovendien op dat een afwijking omwille van economische redenen hoe dan ook in alle gevallen kan worden ingeroepen wanneer de kosten voor de energierenovatie van een geklasseerd pand "onevenredig" blijken te zijn, en vraagt dat de mogelijkheid om af te wijken van de EPB-vereisten alleen beschikbaar wordt gemaakt voor gebouwen met een hoge erfgoedwaarde.

Tot slot is **Brupartners** van mening dat het voeren van een ambitieus beleid op het gebied van energieprestatie en renovatie van gebouwen mogelijkheden op het vlak van erfgoed kan bieden (architecturale meerwaarde en creatie van een nieuw stedelijk erfgoed).

1.7 Fiscale maatregelen

Brupartners vindt het belangrijk dat de fiscale hefboom (waarover de gewesten beschikken sinds de laatste institutionele hervorming) kan worden ingezet om budgettaire middelen vrij te maken en de renovatie van gebouwen aan te moedigen. Het mechanisme van de vermindering van de registratierechten heeft zijn plaats in deze context. **Brupartners** stelt ook voor om na te denken over andere fiscale stimuli (met name door zich door bestaande maatregelen in andere gewesten te laten leiden).

Brupartners benadrukt echter dat de afwijkingsbepalingen met betrekking tot de EPB niet mogen worden gebruikt in combinatie met fiscale stimulansen die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn ingevoerd.

Meer in het algemeen wijst **Brupartners** erop dat een strenge controle op de naleving van de verplichtingen inzake renovatie (en op de kwaliteit van deze renovaties) en de uiteindelijke energieprestatie essentieel is voor het welslagen van het gewestelijk beleid ter verbetering van de energieprestatie van de gebouwen in Brussel.

1.8 Verbetering van de prestatie van technische installaties

Brupartners verwelkomt het voornemen om de gewestelijke bepalingen te versterken om de prestaties van technische installaties te verbeteren. Hij vindt het bijzonder aangewezen om te streven naar verbeteringen in de regulering/programmering van de installaties en de isolatie van hun leidingen.

Brupartners benadrukt echter dat het belangrijk is dat de EPB-certificering en de technische installaties serieus worden genomen. Hij is van mening dat het garanderen van een kwaliteitsvolle certificering een essentiële voorwaarde is voor het succes van het gewestelijk beleid om de energieprestatie van gebouwen te verbeteren. In dit verband roept hij op om het grote publiek te informeren en bewust te maken van de bestaande instrumenten, zodat eventuele tekortkomingen of slechte praktijken kunnen worden gemeld.

Omdat **Brupartners** van mening is dat deze maatregelen ook de prestaties van technische installaties kunnen verbeteren, dringt hij aan op een snelle implementatie van het "Gebouwenpaspoort". Dit omvat de Kruispuntbank van Gebouwen en hun Bewoning (KBGB).

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 Warmwatertoestel en verwarmingsketel van het type B1 aangesloten op een collectieve leiding (artikel 32)

Brupartners merkt op dat het doel van dit artikel erin bestaat, een verplichting toe te voegen om een analyseverslag op te stellen waarin de haalbaarheid wordt nagegaan van de vervanging van B1-warmwatertoestellen of verwarmingsketels die zijn aangesloten op een collectief kanaal voor de afvoer van verbrandingsgassen door efficiëntere verwarmingstoestellen.

De minimuminhoud van dit rapport wordt bovendien vastgelegd in het besluit.

Brupartners stelt zich vragen bij de impact van de opstelling van dit verslag voor de syndici van mede-eigendommen, met name wat betreft de volgende elementen:

- De actoren die het rapport moeten of mogen voorbereiden;
- De geschatte kost voor de opstelling van het verslag;
- De documenten en informatie die nodig zijn voor de opstelling van het rapport;
- Indien van toepassing, de noodzakelijke toegang tot de gebouwen voor de deskundigen om het verslag op te stellen;
- De geldigheidsduur van het rapport;

Brupartners vraagt om zich ervan te vergewissen dat dit rapport een toereikende toegevoegde waarde vertoont die de inspanning voor de opstelling ervan rechtvaardigt.

*
* *