

THEMA 7 : de energiefactuur van huurders en eigenaars verlichten

	Lijst van maatregelen aangekondigd in het regeerakkoord	Acties	Vooruitgang					Info/commentaar
			Niet begonnen	Opgegeven	aangekondigd	In project	In realisatie	
48	Het energiecertificaat waarin voorzien is in de ordonnantie houdende de energieprestatie van gebouwen en dat de energie-efficiëntie van het goed bepaalt, zal bij het begin van de legislatuur goedgekeurd worden.	Wetgevend initiatief						<p>De besluiten over de inwerkingtreding van het energieprestatiecertificaat werden in februari 2011 goedgekeurd. Vanaf 1 mei 2011 moet een certificaat worden afgeleverd bij verkoop van een woning en vanaf 1 november 2011 voor verhuur van woningen.</p> <p>De goedgekeurde teksten bieden echter te weinig garantie op kwalitatieve certificaten (onder meer door een minimieme opleiding en een gebrek aan onafhankelijkheid van de certificateurs). We betreuren ook dat de invoering van het certificaat niet is samengegaan met een evenwichtig systeem van kostenverdeling tussen verhuurder en huurder.</p>
49	Om de huurders bescherming te bieden bij verhuring van een woning met een buitensporig energieverbruik zal onderzocht worden of het mogelijk is in de Huisvestingscode een drempel vast te leggen teneinde te kunnen uitmaken wanneer een woning energie-inefficiënt is.	Studie						<p>Het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting heeft een 'Atelier van de Huisvestingscode' georganiseerd, waarin werd gediscuteerd over een wijziging van de normen van de Huisvestingscode en de invoering van een drempel voor energie-inefficiëntie. Zolang de energieprestatiecificaten hun degelijkheid niet hebben bewezen, is een meerderheid van de sector echter tegen deze maatregel.</p>
50	De verbetering van de energieprestatie van de sociale woningen is noodzakelijk, maar mag niet leiden tot een stijging van de combinatie van sociale huurprijzen en huurlasten en moet, in de mate van het mogelijke, leiden tot een daling van de globale kostprijs ervan, waarbij indien nodig een beroep wordt gedaan op een systeem van een derde investeerder.	Politieke intentie						<p>De beheersovereenkomst Gewest-BGHM voorziet een passiefstandaard voor de nieuwe woningen en de 'lage energie-standaard' voor de renovatie van woningen.</p> <p>De Staatssecretaris voor Huisvesting kondigde in de commissie huisvesting van 10 mei 2011 aan dat de BGHM eigen personeelsleden opleidt tot certificateurs die zullen optreden bij ieder nieuwe huurovereenkomst (dit bevestigt onze kritiek op een gebrek aan onafhankelijkheid van de certificateur).</p> <p>Tegen eind juni 2011 moest de BGHM een 'energiekader' van alle woningen van de openbare vastgoedmaatschappijen opstellen.</p> <p>In mei 2011, keurde de regering de mogelijkheid goed voor de OVM's om deel te nemen aan de PLAGÉ-projecten. (plan local d'actions pour la</p>

THEMA 7 : de energiefactuur van huurders en eigenaars verlichten

							gestion énergétique). Een studie over de impact van energiebesparende werken op de woonkost wordt binnenkort toegewezen (zie maatregel 52), waarin ook aandacht voor de sociale huisvesting.
51	Het Gewest zal bij het BIM een dienst oprichten voor de begeleiding van de gezinnen bij het rationeel energieverbruik, ecobouw.	Andere actie					De regering heeft beslist om een Huis voor Energie en Ecobouw op te richten voor de begeleiding van de gezinnen. Evelyne Huytebroeck preciseert in juni 2011 de rol van dit Huis en de plaatselijke structuren, de projectoproep voor de plaatselijke structuren die tegen de herfst moeten worden aangeduid, zodat ze tegen begin 2012 operationeel zijn (Commissie leefmilieu 14/06/2011)
52	Het Gewest zal een denkoefening ondernemen in het kader van de woninghuurwet die geregionaliseerd zou worden : – met het oog op een mogelijke aanpassing van de huurprijs tijdens de looptijd van het huurcontract om het mogelijk te maken energiewerken die een eigenaar ten gunste van de huurder zou uitvoeren, af te schrijven, op voorwaarde dat de bewoningskosten (huur + lasten) niet stijgen; – om in functie van de budgettaire beschikbaarheid de onroerende voorheffing te gebruiken als stimulans door een fiscale bonus toe te kennen aan de eigenaars-verhuurders wier te huur gestelde goed voldoet op het vlak van energieprestaties volgens te bepalen regels, waarbij moet worden toegezien op het evenwicht van de gemeentefinanciën.	Studie					Een grote studie (voor een bedrag van 200.000€) over de impact van energiebesparende werken op de woonkost wordt binnenkort toegewezen (commissie leefmilieu 14 juni 2011). We weten niet of deze studie ook de woninghuurwet en de fiscale aspecten omvat.
53	Bij alle woningen die door publieke of daarmee gelijkgestelde entiteiten (GOMB, BGHM en OVM, Woningfonds, SVK, Grondregie, ...) met de financiële inbreng van het Gewest gebouwd of gerenoveerd worden, moet de energiekwaliteit van die aard zijn dat de bewoningskosten voor de toekomstige bewoner zo laag mogelijk uitvallen. Dit principe zal toegepast worden : als gunningscriterium bij de toewijzing van overheidsopdrachten; in de bestaande regelgevingen voor de toekenning van gewestelijke financiële middelen (driejarige investeringsprogramma's, ...).	Andere actie					Voor de woningen van GOMB, Woningfonds en de sociale woningen zijn ambitieuze doelstellingen vastgelegd : passiefnorm voor nieuwbouw en lage energienorm voor renovatieprojecten. De regering heeft in juni 2011 in eerste lezing een voorstel van besluit goedgekeurd waarmee de energiebesparing in een sociale passiefwoning gedeeltelijk wordt 'gemutualiseerd' en er een solidariteitsfonds wordt opgericht voor energiebesparende werken in de andere sociale woningen.

THEMA 7 : de energiefactuur van huurders en eigenaars verlichten

54	De eigen gebouwen van het Gewest moeten een toonbeeld zijn op het vlak van energie. Zo moeten de instellingen die ressorteren onder het gewest (administratie, paragewestelijke instellingen, GOMB, BGHM, ...) vanaf 2009 voor al hun investeringen in vastgoed (nieuwbouw en renovatie) op het vlak van energie voorbeeldigheid nastreven : bij iedere nieuwbouw moet minstens de passiefstandaard in acht genomen worden, terwijl bij iedere grondige renovatie de zeer lage energiestandaards moeten gelden.	Andere actie							Het Gewest heeft gekozen voor passiefwoningen en lage energiewoningen voor de woningen die worden gerealiseerd door de GOMB, de BGHM en de Openbare Vastgoedmaatschappijen en het Woningfonds. Van de gemeenten horen we op dit vlak echter veel minder.
55	De wetgeving betreffende de bescherming van de verbruikers, en in het bijzonder de gezinnen, wordt behouden en uitgebreid op basis van de aanbevelingen van het Parlement. Bij een regionalisering van deze materie zal een progressieve tarifiering van elektriciteit en gas (afhankelijk van de samenstelling van het gezin) ingevoerd worden. De vermogensbegrenzers voor personen in een toestand van wanbetaling worden van 6 op 10 ampère gebracht.	Wetgevend initiatief							De regering heeft op 8 juni 2011 een ontwerp van ordonnantie over de energie-en gasmarkt ingediend. Hierin staan beschermende maatregelen voor de consument (onafhankelijke klachtendienst, eenvoudiger procedure voor het statuut van beschermde klant en een vermogensbegrener van 10 ampère).
56	Er zal een « partnership tussen de overheid en de gezinnen » (POG) op het getouw gezet worden, dat het mogelijk maakt de energierenovatie van de woning (ook in geval van huur) te prefinancieren. Het POG is tevens toegankelijk voor eigenaars-verhuurders en huurders, op voorwaarde dat de kosten voor het gebruik van de woning (huur + energiefactuur) niet stijgen.	Wetgevend initiatief							
57	Het beleid rond de energieprijzen zal uitgebreid en geoptimaliseerd worden. Concreet : het budget voor de energieprijzen zal verhoogd worden, premies voor collectieve projecten zullen makkelijker toegankelijk gemaakt worden en de eigenaars die hun goed verhuren alsook de huurders zullen ertoe aangezet worden energiebesparende werken uit te voeren; de sociale groene lening zal versterkt worden; Het stelsel van energieprijzen voor isolatie en	Wetgevend initiatief							De energieprijzen voor 2011 werden gewijzigd en socialer gemaakt door de premie afhankelijk te maken van het inkomen van het gezin, maar de meeste Brusselaars vallen wel in de categorie met de hoogste premie. Het regime 2011 bevat geen betere toegang tot de premies voor eigenaar-verhuurders en huurders.

THEMA 7 : de energiefactuur van huurders en eigenaars verlichten

	verwarming, bestemd voor de gezinnen, zal voorzien in een aanvullende tussenkomst voor de gebieden van de RVOHR.								
58	In samenwerking met de Orde van Architecten zal – volgens het pro-deomodel – een structuur voor technische hulp worden voorgesteld voor de verbetering van de energieprestatie van de woningen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een laag inkomen.	Andere actie							
Aantal maatregelen par fase van vooruitgang			1	0	3	4	2	1	



LEGENDE

Vooruitgang van de maatregel sinds onze laatste woonbarometer van december 2010.