

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

19 JUIN 2003

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**instaurant l'obligation d'installer
des compteurs d'eau individuels
pour chaque logement
donné en location**

(déposée par M. Joseph PARMENTIER) (F)

Développements

Par sa résolution visant à généraliser l'installation de compteurs individuels d'eau dans les logements bruxellois, adoptée le 12 juillet 2002 (doc. A-292/3 – 2001/2002), le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale demandait à l'Intercommunale bruxelloise de Distribution d'Eau (ci-après : IBDE) de prendre toutes les mesures nécessaires afin de généraliser l'installation de compteurs individuels d'eau.

Dans l'état actuel des choses, il est impossible de lier avec une précision suffisante et objective l'établissement de la facture d'eau à la situation sociale et familiale du consommateur. En effet, l'IBDE ne connaît pas toujours l'identité de ce dernier.

L'IBDE ne disposant pas de moyens de contrainte pour obliger les propriétaires bruxellois d'immeubles dits « de rapport » d'installer des compteurs de passage chez leurs locataires, il convient de prendre des mesures rendant cette installation effective.

L'installation de compteurs d'eau individuels permettra :

- Aux usagers de contrôler leur consommation et d'en récolter les fruits. En effet, chaque m³ économisé résultera en une diminution effective de la facture d'eau. A l'heure actuelle par contre, les ménages vivant dans un

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2002-2003

19 JUNI 2003

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot invoering van de verplichting
om in iedere huurwoning
individuele watermeters
te plaatsen**

(ingediend door de heer Joseph PARMENTIER) (F)

Toelichting

Met zijn resolutie ertoe strekkende individuele watermeters in alle Brusselse woningen te doen plaatsen, aangenomen op 12 juli 2002 (gedr. St. A-292/3 – 2001/2002), vroeg de Brusselse Hoofdstedelijke Raad de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie (BIWD) om alle nodige maatregelen te nemen om overall individuele watermeters te plaatsen.

Op dit ogenblik is het niet mogelijk om bij het opstellen van de factuur voldoende nauwkeurig en objectief rekening te houden met de sociale en de gezinstoestand van de verbruiker. De BIWD kent immers niet altijd de identiteit van de verbruiker.

Aangezien de BIWD niet over middelen beschikt om de Brusselse eigenaars van huurwoningen te verplichten om bij de huurders meters te plaatsen, moeten er maatregelen worden genomen om die verplichting op te leggen.

De plaatsing van individuele watermeters biedt de volgende voordelen :

- De verbruikers kunnen hun verbruik controleren en plukken daar de vruchten van. Iedere bespaarde m³ betekent een reële vermindering van de waterfactuur. Nu hebben de gezinnen die in een gebouw wonen met ver-

immeuble où il y a plusieurs logements et où il n'y a qu'un compteur collectif d'eau, ne sont pas suffisamment incités à adopter des comportements économes en matière de consommation d'eau.

- De supprimer les conflits entre propriétaires et locataires concernant le montant de la facture d'eau. L'existence d'immeubles desservis par un seul compteur d'eau pour plusieurs ménages implique souvent que les loyers sont accompagnés d'une charge forfaitaire d'eau fixée par le propriétaire. Cette situation a conduit à l'émergence de conflits entre propriétaires et locataires, ceux-ci ne s'accordant pas toujours sur le montant de la facture d'eau. L'introduction de compteurs d'eau individuels mettra fin à ce type de différends. En effet, chaque usager recevra par l'intermédiaire de l'IBDE sa facture personnelle d'eau.
- D'introduire une tarification de l'eau en rapport avec la capacité sociale des ménages. En effet, la généralisation des compteurs d'eau individuels permettra une identification précise du consommateur. Cela permettra à terme de lier l'établissement de la facture d'eau à la situation familiale et sociale du consommateur.
- De supprimer la distinction entre abonné et usager et donc de mettre un terme aux situations fâcheuses qui pouvaient en découler. L'instauration de compteurs individuels d'eau permettra à terme d'aligner les conditions techniques de raccordement à la distribution d'eau sur celles en vigueur dans les secteurs du gaz et de l'électricité. Le débiteur de la facture d'eau sera donc le ou les personnes qui consomment effectivement l'eau. Celui-ci sera donc à la fois consommateur et abonné.
- D'appliquer de manière effective les exemptions relatives à la taxe sur le déversement des eaux usées. Les locataires de biens immobiliers sont tenus, avec la personne au nom duquel est ouvert un compteur auprès de l'IBDE (abonné), solidairement au paiement de la taxe sur le déversement des eaux usées, chacun au prorata de la quantité d'eau utilisée. Il existe toutefois des exemptions au paiement de cette taxe notamment pour les ménages à charge du CPAS ou qui établissent que leurs revenus sont inférieurs ou égaux au minimex. Dans la pratique, la procédure d'exemption est complexe. En effet, les personnes qui désirent être exemptées du paiement de cette taxe, doivent en faire la demande au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, au plus tard deux mois après la fin de la période imposable. De plus c'est en premier lieu à l'abonné (qui ne correspond pas toujours à l'usager) à faire la demande d'exemption. Le bénéficiaire de l'exemption pour les locataires est donc soumis au bon vouloir de leur propriétaire. Or, vu la lourdeur administrative du mécanisme d'exemption, on se rend vite compte que celui-ci n'atteint pas toujours son objectif. L'instauration de compteurs individuels

schillende woningen en met slechts één gezamenlijke waterteller, er immers geen enkel belang bij om zuinig te zijn met hun waterverbruik.

- Er komt een einde aan de geschillen tussen de eigenaars en de huurders over het bedrag van de waterfactuur. In gebouwen met een enkele watermeter voor verschillende gezinnen vraagt de eigenaar bij het huurgeld een forfaitair bedrag voor het waterverbruik. Deze regeling leidt tot geschillen tussen de eigenaars en de huurders, die het niet altijd eens zijn over het bedrag van de waterfactuur. Met individuele meters komt een einde aan deze geschillen. Iedere verbruiker krijgt immers van de BIWD een eigen waterfactuur.
- De tarieven voor het waterverbruik kunnen afgestemd worden op de draagkracht van de gezinnen. Door de plaatsing van individuele meters wordt de identiteit van de verbruiker bekend. Op termijn kan de waterfactuur aangepast worden aan de gezinssituatie en de financiële situatie van de verbruiker.
- Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de aangeslotene en de verbruiker en men kan dus een einde maken aan de betreurenswaardige toestanden die daar soms het gevolg van waren. Door de plaatsing van individuele watermeters kunnen op termijn voor de watervoorziening soortgelijke algemene voorwaarden opgelegd worden als voor de gas- en elektriciteitsvoorziening. De waterrekening zal dus betaald moeten worden door de persoon of de personen die zelf het water verbruiken, met andere woorden verbruiker en aangeslotene worden dezelfde persoon.
- De vrijstelling van de heffing op de lozing van afvalwater kan gemakkelijker toegekend worden. De huurders van een onroerend goed zijn samen met de persoon op wiens naam een meter bij de BIWD geopend wordt (aangeslotene), hoofdelijk gehouden tot de betaling van de heffing op de lozing van afvalwater. Ieder huurder betaalt naar evenredigheid van zijn waterverbruik. Er kunnen wel vrijstellingen van de betaling van deze heffing verleend worden, bijvoorbeeld voor de gezinnen die steun trekken van het OCMW of wier inkomsten lager zijn dan of gelijk aan het bestaansminimum. De procedure om de vrijstelling te verkrijgen is ingewikkeld. Wie vrijgesteld wil worden van de betaling van deze heffing, moet een aanvraag richten tot het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, uiterlijk twee maanden na het einde van de aanslagperiode. De aangeslotene (die niet altijd de verbruiker is) moet bovendien de aanvraag zelf indienen. De huurders hangen dus af van de goede wil van de eigenaar. Omdat de procedure voor de vrijstelling zo omslachtig is, heeft die regeling soms niet het beoogde effect. Door de plaatsing van individuele watermeters kan de vrijstellingsprocedure worden ver-

d'eau permettra de simplifier la procédure d'exemption. En effet, l'utilisateur étant parfaitement identifié par l'IBDE, des mécanismes d'exemption directs pourront être mis en place grâce, par exemple, à la collaboration des CPAS. EN effet, c'est au consommateur, en tant qu'abonné titulaire du compteur, qu'il incombera d'introduire une éventuelle demande d'exemption.

- D'appliquer la directive européenne (2000/60/CE) invitant les Etats membres à calculer le prix de l'eau sur base de la consommation réelle du ménage enregistrée par le compteur individuel.

L'individualisation des droits est un objectif de justice sociale. Il faut donc tout mettre en œuvre pour que les citoyens les plus fragilisés socialement puissent en bénéficier aisément sans avoir à en quémander l'application.

Une large information du public devra donc être envisagée. Toute facture d'eau devra dès lors comporter tous les renseignements nécessaires à cet effet.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

Cet article définit des notions propres à l'ordonnance en projet.

Article 3

Cet article instaure l'obligation d'installer un compteur d'eau individuel pour chaque unité habitable distincte. Il va sans dire qu'il s'agit de l'adduction d'eau opérée à partir du réseau public. Dans le cas d'une structure horizontale des conduites, seul un compteur individuel d'eau s'avère nécessaire. A contrario, il conviendra, dans le cas d'une structure verticale et multiple des conduites, de placer à chaque point de puisage un compteur d'eau individuel et d'ensuite sommer, lors du relevé, leur volume respectif afin de mesurer la consommation exacte du ménage.

Article 4

La conformité technique et la fiabilité de ce compteur d'eau sont établies et contrôlées par une institution habilitée et équipée pour ce faire. Elle en fixe le prix de vente et d'installation afin d'éviter des abus et des circuits pa-

eenvoudigd. Als de BIWD de identiteit van de gebruiker kent, kunnen er onmiddellijk vrijstellingen toegekend worden, bijvoorbeeld in samenwerking met het OCMW. Als er individuele meters geplaatst worden, kan de gebruiker die dan ook de aangeslotene is de aanvraag om een vrijstelling indienen.

- De Europese richtlijn (2000/60/EG), waarbij de lidstaten worden verzocht om de prijs van het water te berekenen op grond van het werkelijke verbruik van het gezin zoals dat blijkt uit de stand van de individuele meter, toe te passen.

Het streven naar de individualisering van de rechten past in het kader van de sociale rechtvaardigheid. Men moet alles in het werk stellen opdat de sociaal meest kwetsbare burgers deze rechten probleemloos kunnen genieten zonder om de toepassing ervan te moeten smeken.

Een ruime voorlichting van het publiek moet bijgevolg worden overwogen. Iedere factuur betreffende het waterverbruik moet bijgevolg alle te dien einde nodige inlichtingen bevatten.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel omschrijft de begrippen vervat in de ontworpen ordonnantie.

Artikel 3

Dit artikel legt de verplichting op om in iedere wooneenheid een individuele watermeter te plaatsen. Het spreekt vanzelf dat het gaat om de watervoorziening via het openbaar leidingnet. In het geval van een horizontaal leidingstelsel, is er slechts één individuele watermeter nodig. In het geval van een verticaal leidingstelsel en van verschillende leidingstelsels moet op elk aftakingspunt een individuele watermeter worden geplaatst en moet bij de opmeting het respectieve volume worden opgemeten om het juiste verbruik van het gezin vast te stellen.

Artikel 4

Er wordt gecontroleerd of deze watermeter technisch in orde is en betrouwbaar. Dat geschiedt door een instelling die daartoe gemachtigd en toegerust is. Zij stelt de verkoopprijs en de prijs van de plaatsing vast om misbruiken

rallèles. Il en va de même pour ce qui concerne la faisabilité tenant compte de l'agencement de l'immeuble.

Article 5

Il convient de responsabiliser le propriétaire du bien donné en location. A l'instar de ce qui est prévu par l'article 259 du Code des impôts sur les revenus 1992 en matière de réduction du précompte immobilier pour le locataire chef de famille, 10 % du coût d'acquisition et d'installation du compteur sont donc déductibles du loyer, nonobstant toute convention contraire, à la condition que cette installation soit effectuée par l'IBDE.

Article 6

Aucune mise en demeure du propriétaire n'est requise compte tenu du fait que ce dernier n'ignore pas que son bien est dépourvu de compteur individuel.

Le solde du prix de vente et d'installation pourra être acquitté de manière fractionnée, directement par le propriétaire.

Article 7

L'ordonnance a notamment pour but de déterminer la classe tarifaire dans laquelle se situera le consommateur. Il y a donc lieu de l'identifier en tant qu'abonné afin d'individualiser au mieux le niveau de consommation.

L'abonné visé par l'ordonnance est soit la personne vivant seule soit celle qui a la responsabilité ou la charge du ménage. Il peut s'agir indifféremment de la mère, du père, du conjoint, du cohabitant, etc. qui portera la responsabilité personnelle ou solidaire du paiement de la facture périodique.

Article 8

L'installation de compteurs individuels étant une condition substantielle pour la mise en œuvre de nombreuses autres mesures de politique régionale en matière de distribution d'eau, de développement durable et de protection de l'environnement, il convient de donner un signal clair et rapide à la population.

Joseph PARMENTIER (F)

en alternative kanalen te vermijden. Zij gaat ook na of de plaatsing uitvoerbaar is, rekening houdend met de inrichting van het gebouw.

Artikel 5

De eigenaar van de huurwoning moet op zijn verantwoordelijkheid worden gewezen. Naar het voorbeeld van wat wordt voorgeschreven door artikel 259 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van 1992 in verband met de vermindering van de onroerende voorheffing voor de huurder-gezinshoofd, kan 10 % van de kosten van aankoop en plaatsing van de meter worden afgetrokken van de huur, niettegenstaande enige andersluidende overeenkomst, op voorwaarde dat de plaatsing wordt uitgevoerd door de BIWD.

Artikel 6

De eigenaar hoeft niet in gebreke te worden gesteld. Hij weet immers dat zijn woning niet voorzien is van een individuele meter.

Het saldo van de verkoopprijs en van de plaatsingskosten kan direct door de eigenaar in schijven worden betaald.

Artikel 7

De ordonnantie heeft onder meer tot doel te bepalen in welke tariefklasse de verbruiker zal vallen. Hij moet dus eerst als aangeslotene bekend zijn alvorens zijn verbruik optimaal kan worden vastgesteld.

De in de ordonnantie bedoelde aangeslotene is de persoon die alleen woont of die een gezinslast heeft. Het kan gaan om de moeder, de vader, de echtgenoot, de samenwonende, enz. die persoonlijk of hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de betaling van de tussentijdse factuur.

Artikel 8

De plaatsing van individuele meters is een wezenlijke voorwaarde waaraan moet worden voldaan met het oog op de uitvoering van andere gewestelijke beleidsmaatregelen inzake waterdistributie, duurzame ontwikkeling en milieuzorg. Er behoort snel een duidelijk signaal te worden gegeven aan de bevolking.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**instaurant l'obligation d'installer
des compteurs d'eau individuels
pour chaque logement
donné en location***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par :

1. logement : immeuble ou partie, d'immeuble constituant une unité locative séparée et donnée en location en tant qu'habitation.
2. ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement.
3. abonné : soit la personne vivant seule soit celle qui assume la responsabilité ou la charge du ménage.

Article 3

Tout logement donné en location doit être équipé d'un compteur d'eau à chaque point de puisage d'eau privatif raccordé au réseau public afin d'être en mesure de déterminer le volume d'eau consommé par le ménage occupant ce logement à titre de locataire.

Article 4

Le(s) compteur(s) d'eau individuel(s) visé(s) à l'article 3 doi(ven)t être agréé(s) par l'Intercommunale bruxelloise de Distribution d'Eau (IBDE) qui détermine la faisabilité de leur installation en fonction de la configuration de l'immeuble, les caractéristiques techniques ainsi que le prix de vente et d'installation.

Article 5

Lorsqu'un logement visé à l'article 2 est démuné d'un compteur d'eau, le ménage en requiert de sa propre initiative l'installation auprès de l'Intercommunale bruxelloise de Distribution d'Eau.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot invoering van de verplichting
om in iedere huurwoning
individuele watermeters
te plaatsen***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

1. woning : gebouw of gedeelte van een gebouw dat een afzonderlijke huureenheid vormt die als woning wordt verhuurd.
2. gezin : de persoon die alleen woont of de personen die al dan niet familiale banden hebben en gewoonlijk in dezelfde woning samenwonen.
3. aangeslotene : de persoon die alleen woont of die de gezinslast heeft.

Artikel 3

Iedere huurwoning moet voorzien zijn van een watermeter op ieder privaat aftakingspunt van het openbaar leidingnet opdat kan worden bepaald welk volume water wordt verbruikt door het gezin dat de woning als huurder bewoont.

Artikel 4

De individuele watermeter(s) bedoeld in artikel 3 moet(en) worden erkend door de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie (BIWD), die op grond van de structuur van het gebouw, de technische kenmerken, de verkoopprijs en installatiekosten bepaalt of het mogelijk is om de meters te plaatsen.

Artikel 5

Wanneer een woning zoals bedoeld in artikel 2 niet voorzien is van een watermeter, vraagt het gezin zelf dat de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie een watermeter plaatst.

Article 6

Les frais afférents à cette installation peuvent de plein droit être déduits du loyer nonobstant toute convention contraire à concurrence de 10 % du montant dû pour l'acquisition et l'installation du compteur d'eau.

Le solde de 90 % est facturé au propriétaire de l'immeuble qui peut étaler son paiement dans le cadre d'un contrat de location-vente dont les modalités sont fixées par l'IBDE.

Article 7

Le locataire visé à l'article 3 est enregistré par l'Intercommunale bruxelloise de Distribution d'Eau en tant qu'abonné.

Article 8

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2004.

Joseph PARMENTIER (F)
Joël RIGUELLE (F)

Artikel 6

De kosten van die plaatsing kunnen, niettegenstaande enige andersluidende overeenkomst, van rechtswege worden afgetrokken van de huur, ten belope van 10 % van de kosten van aankoop en plaatsing van de watermeter.

De resterende 90% wordt aangerekend aan de eigenaar van het gebouw, die de betaling ervan kan spreiden in het kader van een huurkoopovereenkomst waarvan de regels worden vastgesteld door de BIWD.

Artikel 7

De huurder bedoeld in artikel 3 wordt als aangeslotene geregistreerd door de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie.

Artikel 8

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2004.

