

# **REGULERINGSKOMMISSIE VOOR ENERGIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

## **ONTWERPADVIES op eigen initiatief (BRUGEL-ADVIES-201506-205) ter raadpleging**

Betreffende de openbare dienstverplichtingen  
van energieleveranciers in het kader van contracten  
afgesloten met syndici voor de levering van gas en  
elektriciteit aan residentiële gebouwen

Opgesteld op basis van artikel 30bis, §2, 2°, van de  
elektriciteitsordonnantie van 19 juli 2001 van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest betreffende de organisatie van de  
elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
("elektriciteitsordonnantie")

**05 juni 2015**

# Inhoudsopgave

1	Juridische grondslag.....	3
2	Inleiding.....	4
3	Contracten voor energielevering afgesloten door syndici en de bescherming van residentiële afnemers ingevoerd door de Brusselse wetgeving.....	5
3.1	Contracten voor elektriciteitslevering afgesloten door syndici.....	5
3.1.1	Het privégedeelte van gebouwen geniet de bescherming van de elektriciteitsordonnantie	5
3.1.2	De gemeenschappelijke delen van gebouwen vallen niet onder de bescherming van de elektriciteitsordonnantie .....	8
3.1.3	De problematiek van gemengde gebouwen.....	9
3.2	Contracten voor gaslevering afgesloten door syndici .....	9
3.2.1	Het privégedeelte van gebouwen geniet de bescherming van de gasordonnantie.....	9
3.2.2	De gemeenschappelijke delen van gebouwen vallen niet onder de bescherming van de gasordonnantie .....	10
3.2.3	Problematiek van gemeenschappelijke gebouwen met een gemeenschappelijke verwarmingsketel .....	11
4	Voorstellen tot verbetering van de gas- en de elektriciteitsordonnantie voor een betere bescherming van de residentiële afnemer .....	12
5	Conclusies.....	13

## I Juridische grondslag

Dit advies wordt overgemaakt op basis van artikel 30bis, § 2, van de elektriciteitsordonnantie dat luidt als volgt:

*“BRUGEL wordt bekleed met een opdracht tot verlening van advies aan de overheid over de organisatie en de werking van de gewestelijke energiemarkt enerzijds, en met een algemene opdracht van toezicht op en controle van de toepassing van de hiermee verband houdende ordonnances en besluiten anderzijds.*

BRUGEL is belast met de volgende opdrachten:

[...]

*2° op eigen initiatief of op vraag van de Minister of de Regering, het uitvoeren van onderzoeken en studies of het geven van adviezen, betreffende de elektriciteits- en gasmarkt.”*

Met dit document komen we deze verplichting na.

## 2 Inleiding

In het kader van de behandeling van klachten heeft de Geschillendienst van BRUGEL vastgesteld dat de leveranciers van gas en elektriciteit de beschermingsmaatregelen voor residentiële afnemers niet toepassen zoals voorzien door de elektriciteitsordonnantie en de ordonnantie van 1 april 2004 betreffende de organisatie van de gasmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, betreffende wegnisretributies inzake gas en elektriciteit en houdende wijziging van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hierna "gasordonnantie") in het kader van de contracten voor de levering van gas en elektriciteit afgesloten door syndici. Zij behandelen deze contracten voor energielevering namelijk als professionele contracten.

Daarom wil dit advies meer klaarheid scheppen in alle situaties waarin de bescherming van de residentiële afnemer krachtens de elektriciteits- en de gasordonnantie van toepassing is. Dit advies doet eveneens voorstellen voor een mogelijke verbetering van het beschermingssysteem van de residentiële afnemer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De in dit advies voorgestelde richtlijnen betreffende deze problematiek zullen door de Geschillendienst worden toegepast in het kader van het beheer van de bij de dienst voorgelegde klachten.

In geval van niet-naleving van deze beslissingen kan BRUGEL een administratieve sanctieprocedure starten in overeenstemming met artikel 32 van de elektriciteitsordonnantie.

### 3 Contracten voor energielevering afgesloten door syndici en de bescherming van residentiële afnemers ingevoerd door de Brusselse wetgeving

De bescherming voor residentiële afnemers voorzien door de gas- en de elektriciteitsordonnantie verschilt in functie van de specificiteit van de plaatsen van een gebouw en van het type gebouw. Deze bescherming verschilt eveneens wanneer het gaat om leveringscontracten voor elektriciteit (1) of voor gas (2) afgesloten door syndici.

#### 3.1 Contracten voor elektriciteitslevering afgesloten door syndici

Het beschermingssysteem ingevoerd door de elektriciteitsordonnantie verschilt wanneer het leveringscontract betrekking heeft op:

- het privégedeelte van gebouwen (1);
- de gemeenschappelijke delen van gebouwen (2);
- gemengde gebouwen (3).

##### 3.1.1 Het privégedeelte van gebouwen geniet de bescherming van de elektriciteitsordonnantie

Artikel 2, 28° van de elektriciteitsordonnantie definieert het begrip professionele klant als volgt:

*“professionele klant: eindafnemer die het bewijs levert dat hij gas gebruikt dat op zijn verbruiksadres geleverd wordt voor **professioneel gebruik (...)**”.* (Dit benadrukken wij).

De contracten voor elektriciteitslevering afgesloten door syndici voor de bevoorrading van de privégedeelten van gebouwen van residentiële afnemers mogen bijgevolg niet worden behandeld als professionele contracten. De elektriciteit die hier wordt geleverd is namelijk niet voor het beroepsmatig gebruik van de syndicus.

<b>Gelet op het voorgaande, mogen de leveranciers geen professionele contracten voor elektriciteitslevering afsluiten met syndici voor het privégedeelte van de gebouwen van residentiële afnemers.</b>
---

Bijgevolg zijn de leveranciers verplicht:

- toestemming te vragen aan de vrederechter om over te gaan tot de afsluiting van de elektriciteitsvoorziening van de privégedeelten van gebouwen (1);
- de beschermingsmaatregelen voor residentiële afnemers toe te passen zoals ingevoerd door de elektriciteitsordonnantie (2).

### 3.1.1.1 Procedure voor de afsluiting van elektriciteit van de privégedeelten van gebouwen

Artikel 25sexies, § 4 van de elektriciteitsordonnantie voorziet:

*“§ 4. In geen geval mag een leveringspunt van elektriciteit dat bestemd is voor een hoofdwoonplaats of voor hoofdzakelijk huishoudelijk gebruik worden afgesloten zonder de goedkeuring van de vrederechter.”* (Dit benadrukken wij).

In het kader van de leveringscontracten voor elektriciteit afgesloten door syndici dient de geleverde elektriciteit hetzij voor de hoofdwoonplaats hetzij voor hoofdzakelijk huishoudelijk gebruik.

**Rekening houdend met het voorgaande is BRUGEL van mening dat in het kader van de leveringscontracten afgesloten door syndici voor privégedeelten, de elektriciteitsleveranciers niet mogen overgaan tot afsluiting van elektriciteit zonder de goedkeuring van de vrederechter overeenkomstig artikel 25sexies, §4 van de elektriciteitsordonnantie.**

De vrederechter is bevoegd om kennis te nemen van geschillen inzake de verbreking van contracten voor elektriciteitslevering afgesloten met een syndicus.

Artikel 591, 23° van het Gerechtelijk Wetboek voorziet inderdaad, voor wat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreft:

*“Ongeacht het bedrag van de vordering, neemt de vrederechter kennis:*

*(...)*

*23° van alle vorderingen die ingesteld worden op basis van de procedure van Hoofdstuk IVbis van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en alle vorderingen die ingesteld worden op basis van de procedure van Hoofdstuk Vbis van de ordonnantie van 1 april 2004 betreffende de organisatie van de gasmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, betreffende wegenisretributies inzake gas en elektriciteit en houdende wijziging van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsmede van de samenhangende vorderingen, zoals de terugvordering van schuldvorderingen en deze inzake betalingsfaciliteiten.”* (Dit benadrukken wij).

De vrederechter beschikt dus over de bijzondere bevoegdheid om kennis te nemen van vorderingen ingesteld op basis van “de procedure van Hoofdstuk IVbis” van de elektriciteitsordonnantie.

Welnu, Hoofdstuk IVbis van de elektriciteitsordonnantie voorziet de bescherming ingevoerd voor residentiële afnemers. De vrederechter is dus wettelijk bevoegd om kennis te nemen van geschillen inzake de ontbinding van contracten voor elektriciteitslevering afgesloten door syndici.

Bovendien is de aanhangigmaking bij de vrederechter niet ondergeschikt aan de voorafgaande plaatsing van een vermogensbegrenzer. De elektriciteitsordonnantie veronderstelt inderdaad de plaatsing van een vermogensbegrenzer na het verstrijken van de voorziene termijn. Artikel 25sexies van de elektriciteitsordonnantie voorziet namelijk:

*“§ 3. De plaatsing kan ten laatste plaatsvinden of wordt verondersteld te hebben plaatsgevonden na het verstrijken van de termijn van tien dagen waarover het gezin beschikt om te weigeren dat zijn naam wordt meegedeeld aan het O.C.M.W.” (Dit benadrukken wij).*

Artikel 25octies van de elektriciteitsordonnantie voorziet eveneens:

*“§ 1. - Als het afbetalingsplan niet wordt nageleefd en indien de afnemer niet als beschermde afnemer werd erkend, kan de leverancier aan de vrederechter de ontbinding van het contract verbonden met het gezin en de toestemming tot afsluiting door de netbeheerder vragen na het bewijs te hebben geleverd van de naleving van de procedure voorzien in de artikelen 25ter tot 25septies en na handhaving van de levering gedurende een periode van minimum zestig dagen op onafgebroken wijze vanaf de datum waarop de vermogensbegrenzer werd geplaatst of wordt geacht te zijn geplaatst.” (Dit benadrukken wij).*

**Gelet op het voorgaande is de vrederechter bevoegd om kennis te nemen van geschillen met betrekking tot Hoofdstuk IVbis van de elektriciteitsordonnantie, zelfs als het leveringscontract is afgesloten door een syndicus. De voorafgaande plaatsing van een vermogensbegrenzer vormt ook geen beletsel voor de aanhangigmaking bij de vrederechter.**

### 3.1.1.2 Andere beschermingsmaatregelen ingevoerd door de elektriciteitsordonnantie

Artikel 25quater van de elektriciteitsordonnantie voorziet:

*“De leveranciers waarborgen de gezinnen een minimale ononderbroken levering van elektriciteit voor het verbruik van het gezin. Wordt beschouwd als discriminerend, elk verschil in behandeling dat niet redelijk verantwoord kan worden en dat met name steunt op het statuut, het inkomstenniveau of de woonplaats. Deze ononderbroken minimumlevering van elektriciteit is beperkt tot een vermogen van 2.300 watt [...]”.* (Dit benadrukken wij).

Wat de privégedeelten van voornamelijk door elektriciteit verwarmde gebouwen, krachtens artikel 25sexies, §5 van de elektriciteitsordonnantie betreft, geldt de procedure voorzien in Hoofdstuk Vbis van de gasordonnantie.

Wanneer een vermogensbegrenzer moet worden geplaatst op een teller die een of meer verwarmingsketels voorziet, bepaalt artikel 25sexies, §5, 3<sup>e</sup> lid van de elektriciteitsordonnantie:

*“In de gevallen waarbij het vermogen dat beperkt wordt tot 2.300 watt niet volstaat om de goede werking te verzekeren van gezondheidsapparatuur of bijstand aan personen, de goede werking te verzekeren van een verwarmingssysteem van de woonvertrekken, de goede werking van kooktoestellen voor voedsel of om de bevoorrading van warm sanitair water te garanderen, kan het O.C.M.W., voor een periode die het bepaalt en die zes maanden niet mag overschrijden, de leverancier gelasten om het oorspronkelijke vermogen waarover het gezin beschikte te herstellen, met een plafond van 4 600 watt”.*

Uit het voorgaande blijkt dat het oorspronkelijke vermogen waarover het gebouw beschikte, met een plafond van 4600 watt, kan worden hersteld op bevel van het OCMW, en dit voor een maximumperiode van zes maanden.

Bovendien voorziet artikel 25sexies, §1 van de elektriciteitsordonnantie:

*“§1. De niet-betaling van het gefactureerde bedrag voor het elektriciteitsverbruik maakt het voorwerp van een herinnering door de leverancier uit binnen de 15 dagen na de vervaldatum van de factuur. In geval van niet-betaling van het gefactureerde bedrag, stuurt de leverancier een ingebrekestelling per aangetekende brief en per gewone brief binnen ten vroegste 15 dagen en ten laatste 30 dagen na de verzending van de herinnering. Bij ontstentenis van betaling binnen zeven dagen vanaf de ontvangst van de ingebrekestelling, stelt de leverancier een redelijk afbetalingsplan aan het gezin voor en kan hij de procedure van plaatsing van een vermogensbegrenzer opstarten. De leverancier licht hem eveneens in over zijn voornemen om het O.C.M.W. van de gemeente waar het leveringspunt zich bevindt, in te lichten, evenals over zijn recht om de mededeling van zijn naam aan het O.C.M.W. te weigeren, door aangetekende brief, gericht aan de leverancier, binnen de tien dagen”.*

**Rekening houdend met het voorgaande is BRUGEL van mening dat in het kader van de leveringscontracten die reeds zijn afgesloten door een syndicus voor de privégedeelten van een gebouw, de elektriciteitsleveranciers verplicht zijn om de beschermingsmaatregelen toe te passen, ingevoerd voor residentiële afnemers door de artikelen 25quater en 25sexies van de elektriciteitsordonnantie.**

### 3.1.2 De gemeenschappelijke delen van gebouwen vallen niet onder de bescherming van de elektriciteitsordonnantie

Artikel 25quater van de elektriciteitsordonnantie voorziet:

*“De leveranciers waarborgen de gezinnen een minimale ononderbroken levering van elektriciteit voor het verbruik van het gezin tegen niet-discriminerende voorwaarden. Wordt beschouwd als discriminerend, elk verschil in behandeling dat niet redelijk verantwoord kan worden en dat met name steunt op het statuut, het inkomstenniveau of de woonplaats. Deze ononderbroken minimumlevering van elektriciteit is beperkt tot een vermogen van [1 2.300]1 watt. Deze bevoorrading is niet voorzien voor de gemeenschappelijke ruimtes van woongebouwen, noch voor tweede woningen, noch voor woningen die onbewoond zijn.” (Dit benadrukken wij).*

Bijgevolg geldt de bescherming van een minimale bevoorrading niet voor de gemeenschappelijke delen van woongebouwen.

**Krachtens dit artikel stelt Brugel vast dat in het kader van de contracten voor elektriciteitslevering afgesloten door syndici, de bescherming van de residentiële afnemer, ingevoerd door de elektriciteitsordonnantie, niet van toepassing is op de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.**



### 3.1.3 De problematiek van gemengde gebouwen

De vraag rijst of de bescherming van de residentiële afnemer, ingevoerd door de elektriciteitsordonnantie, van toepassing is wanneer de syndicus een contract voor elektriciteitslevering afsluit voor de privégedeelten van gemengde gebouwen. Onder gemengd gebouw dient te worden verstaan een gebouw samengesteld uit verschillende appartementen en kantoren.

De elektriciteitsordonnantie voorziet geen uitdrukkelijke bepaling voor gemengde gebouwen.

Nochtans rijst de vraag of artikel 25sexies, §4 van de elektriciteitsordonnantie geen impliciete bescherming voor dit type gebouw zou invoeren, op voorwaarde dat de elektriciteit niet hoofdzakelijk voor huishoudelijke doeleinden wordt gebruikt. Dit artikel voorziet inderdaad: “§ 4. In geen geval mag een leveringspunt van elektriciteit dat bestemd is voor een **hoofdwoonplaats** of voor **hoofdzakelijk huishoudelijk gebruik** worden afgesloten zonder de goedkeuring van de vrederechter.”

Indien dit het geval was zou de draagwijdte van de term van “*hoofdzakelijk huishoudelijk gebruik*” moeten worden bepaald.

## 3.2 Contracten voor gaslevering afgesloten door syndici

Net zoals voor de levering van elektriciteit, verschilt het beschermingssysteem ingevoerd door de gasordonnantie wanneer het gasleveringscontract betrekking heeft op:

- het privégedeelte van gebouwen (1);
- de gemeenschappelijke delen van gebouwen (2);
- de gemeenschappelijke gebouwen met een gemeenschappelijke ketel (3).

### 3.2.1 Het privégedeelte van gebouwen geniet de bescherming van de gasordonnantie

Artikel 3, 18° van de gasordonnantie definieert het begrip professionele klant als volgt:

*“professionele klant: eindafnemer die het bewijs levert dat hij gas gebruikt dat op zijn verbruiksadres geleverd wordt voor **professioneel gebruik (...)**”. (Dit benadrukken wij).*

De contracten voor gaslevering afgesloten door syndici voor de bevoorrading van de privégedeelten van gebouwen van residentiële afnemers mogen bijgevolg niet worden behandeld als professionele contracten. Het gas dat hier wordt geleverd is namelijk niet voor het beroepsmatig gebruik van de syndicus.

Bijgevolg zijn de leveranciers verplicht:

- toestemming te vragen aan de vrederechter om over te gaan tot de afsluiting van de gasvoorziening van de privégedeelten van gebouwen krachtens artikel 20quater, §2 van de gasordonnantie.

- de beschermingsmaatregelen voor residentiële afnemers toe te passen, ingevoerd krachtens de artikelen 20ter en 20quater van de gasordonnantie.

De ontwikkelingen uitgewerkt in punt 3.1.1. van dit advies gelden mutatis mutandis ook voor de twee voorgaande punten. Hiervoor wordt dus naar dit punt 3.1.1. verwezen.

**Rekening houdend met het voorgaande, is Brugel van mening dat:**

- de leveranciers geen professionele contracten voor gaslevering mogen afsluiten met syndici voor het privégedeelte van de gebouwen van residentiële afnemers;
- in het kader van de leveringscontracten die door syndici reeds werden afgesloten voor de privégedeelten, de gasleveranciers niet mogen overgaan tot de afsluiting van het gas zonder de goedkeuring van de vrederechter overeenkomstig artikel 20quater, §2 van de gasordonnantie;
- de vrederechter bevoegd is om kennis te nemen van geschillen met betrekking tot Hoofdstuk Vbis van de gasordonnantie, zelfs als het leveringscontract is afgesloten door een syndicus;
- de gasleveranciers verplicht zijn om de beschermingsmaatregelen voor residentiële afnemers toe te passen krachtens de artikelen 20ter en 20quater van de gasordonnantie.

### **3.2.2 De gemeenschappelijke delen van gebouwen vallen niet onder de bescherming van de gasordonnantie**

Artikel 20ter, lid 3 van de gasordonnantie voorziet:

*“De leveranciers waarborgen de gezinnen een minimale ononderbroken levering van gas voor het verbruik van het gezin tegen niet-discriminerende voorwaarden. Wordt beschouwd als discriminerend, elk verschil in behandeling dat niet redelijk verantwoord kan worden en dat met name steunt op het statuut, het inkomstenniveau of de woonplaats.*

Deze bevoorrading is niet voorzien voor de gemeenschappelijke ruimtes van woongebouwen, noch voor tweede woningen, noch voor woningen die onbewoond zijn”. (Dit benadrukken wij).

Bijgevolg geldt de bescherming van een minimale bevoorrading niet voor de gemeenschappelijke delen van woongebouwen.

**Krachtens dit artikel stelt Brugel vast dat in het kader van de contracten voor gaslevering afgesloten door syndici, de bescherming van de residentiële afnemer, ingevoerd door de gasordonnantie, niet van toepassing is op de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.**

### **3.2.3 Problematiek van gemeenschappelijke gebouwen met een gemeenschappelijke verwarmingsketel**

Een gemeenschappelijk gebouw met gemeenschappelijke verwarmingsketel wordt door artikel 3, 30° van de gasordonnantie als volgt gedefinieerd:

“gemeenschappelijk gebouw met gemeenschappelijke verwarmingsketel: gebouw uitgerust met een centraal verwarmingssysteem dat meerdere woningen voorziet van verwarming of sanitair warm water.”

In verband met deze gebouwen voorziet artikel 20ter, lid 4 van de gasordonnantie:

*“Voor gemeenschappelijke gebouwen met gemeenschappelijke verwarmingsketel stelt de Regering de nadere regels van de verplichting betreffende deze ononderbroken gasbevoorrading vast.”*

Uit wat voorafgaat blijkt dat de bescherming betreffende de ononderbroken gasbevoorrading voor gemeenschappelijke gebouwen met gemeenschappelijke verwarmingsketel, uitsluitend zou gelden onder de opschortende voorwaarde van de tussenkomst van de Brusselse regering via een uitvoeringsbesluit.

De vraag rijst echter of artikel 20quater, §2 van de gasordonnantie - inzake het verbod om over te gaan tot de gasafsluiting op een leveringspunt dat een hoofdverblijfplaats of een verblijfplaats tot hoofdzakelijk huishoudelijk gebruik voorziet zonder vooraf de procedure, beschreven in dit hoofdstuk, te hebben gevolgd en zonder de toestemming van de vrederechter – geen impliciete bescherming zou voorzien voor gemeenschappelijke gebouwen met gemeenschappelijke verwarmingsketel, zonder vooraf voormeld regeringsbesluit aan te nemen.

## **4 Voorstellen tot verbetering van de gas- en de elektriciteitsordonnantie voor een betere bescherming van de residentiële afnemer**

De bescherming inzake de gas- en elektriciteitsvoorziening van de residentiële afnemer in het kader van contracten voor energielevering afgesloten door syndici, kan worden verbeterd. Bijgevolg zouden de elektriciteits- en gasordonnanties kunnen worden gewijzigd teneinde:

- de afsluiting van professionele contracten door energieleveranciers met syndici te verbieden voor de privégedeelten van gebouwen;
- een duidelijke definitie van gemengde gebouwen en van het hierop toepasselijke beschermingssysteem op te nemen;
- een duidelijke definitie op te nemen van het begrip “*hoofdzakelijk huishoudelijk gebruik*” zoals gebruikt in artikel 20<sup>quater</sup> van de gasordonnantie en van artikel 25<sup>sexies</sup> van de elektriciteitsordonnantie;
- de door de gas- en de elektriciteitsordonnantie ingevoerde bescherming tot de gemeenschappelijke delen van de gebouwen uit te breiden. Er bestaan namelijk situaties waarin de onderbreking van elektriciteits- en gasvoorziening de residentiële afnemer het gebruik van het privégedeelte van zijn gebouw volledig of gedeeltelijk kan ontnemen. Zo zou bijvoorbeeld een afsluiting van de elektriciteitsvoorziening voor een lift in een gebouw met verschillende verdiepingen dat dienst doet als woning voor oudere personen de toegang voor deze personen tot hun privé-appartementen kunnen verhinderen, waardoor de bescherming van de elektriciteitsordonnantie inefficiënt zou zijn.

## 5 Conclusies

Dit advies zal vóór de definitieve goedkeuring worden onderworpen aan een openbare raadpleging voor alle leveranciers en betrokken actoren.

De in dit advies toegelichte richtlijnen moeten na hun goedkeuring door de leveranciers worden toegepast vanaf de datum van publicatie door BRUGEL van dit advies.

Er zal een kopie van dit advies worden bezorgd aan alle commerciële leveranciers die over een geldige leveringsvergunning beschikken op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, evenals aan de verschillende sociale diensten.

\* \*

\*