



Helmer Rooze, vertegenwoordiger van de minister van Wonen en Energie Freya Van den Bossche ging in gesprek met VIVAS op het VIVAS-bewonerscongres op 10 december te Gent. VIVAS werd hier vertegenwoordigd door Octaaf Geenens (GENSH), Ingrid Hotton (Brugge) en Eric Wilms (PASH).

#### **THEMA 1.Huurprijsberekening 2012**

Vanaf 2012 gaat onze huurprijs berekend worden volgens een nieuwe formule.

**Vraag:**

Gaat deze nieuwe formule een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben ?

**Antwoord:**

- Vanaf 1 januari 2012 zal de huurprijs op een nieuwe, heldere en eenvormige manier berekend worden. De huurprijs zal in elke huisvestingsmaatschappij op dezelfde manier worden berekend: afhankelijk van het inkomen, de grootte van het gezin en de marktwaarde van de woning.
    - Biedt zekerheid aan de huisvestingsmaatschappijen (na een verwarrende overgangsperiode)
    - En biedt zekerheid aan de huurders.
  
  - Uitgangspunt is dat de gemiddelde huurprijs niet zal stijgen. De laagste inkomens zullen globaal zelfs minder betalen.
  - Conclusie: voor meer dan de helft van de huurders zal er vrijwel niets meer veranderen.
  - Let wel goed op!
1. Een stijging of daling in je inkomen of een verandering in je gezinssituatie zal natuurlijk wel altijd ook een invloed hebben op je huurprijs. Dat staat helemaal los van de nieuwe huurprijsberekening.

2. En er is ook de index... Net zoals de lonen en vele uitkeringen gekoppeld zijn aan de gezondheidsindex, is ook de sociale huurprijsberekening daaraan gekoppeld.

**Vraag:**

In de nieuwe formule zal de energiekorting, in tegenstelling tot de patrimonium- en gezinskorting, nog niet toegepast worden in de berekening. Vanaf wanneer zal dit wel gebeuren en welk effect hebben deze kortingen op de huurprijsberekening?

**Antwoord:**

- Principe: vanaf 2013 wordt er ook een energiecorrectie ingevoerd. Wie in een slecht geïsoleerde woning woont, zal een korting krijgen op de huur die hij betaalt. Omgekeerd zal een huisvestingsmaatschappij een toeslag kunnen vragen als ze er door energiebesparende investeringen voor zorgen dat de energiefactuur van de bewoners daalt.

- De achterliggende bedoeling is dus:

1. sociale huisvestingsmaatschappijen aanzetten om te investeren in erg goede isolatie en verwarmingssystemen in de woningen.

Als SHM's investeren in de meest energie-efficiënte maatregelen en dus vooral de energiefactuur van de huurder naar beneden haalt, zullen ook de huurders meer betalen. Maar dat zal beperkt zijn: het mag niet groter zijn dan wat de huurder wint aan energiekost.

2. Sociale huisvestingsmaatschappijen die niks doen om de energieprestatie van woningen te verbeteren en dus de huurders niet vooruit helpen, zullen dat voelen. Een korting in de huurprijs kan het nadeel voor de huurder compenseren en betekent ook dat de verhuurder er een financieel belang bij krijgt om de woning te verbeteren. Daardoor zal die SHM toch meer geneigd worden om de goede isolatie aan te brengen.

- Er is afgesproken in de Vlaamse Regering om in 2012 verder te onderzoeken hoe we dit systeem beter kunnen maken.

## THEMA 2.Huurlasten

In appartementsgebouwen vormen de huurlasten een steeds groter aandeel in de totale woonkost. In tegenstelling tot de huurprijs wordt er geen correctie volgens het inkomen toegepast op de berekening van de huurlasten. Voor vele huurders is het bovendien niet altijd duidelijk welk soort kosten er aangerekend worden.

### **Vraag:**

Kan er aan de huisvestingsmaatschappij een eenvormig huurlastenfactuur opgelegd worden, zodat deze afrekening voor alle huurders gedetailleerd, doorzichtig en controleerbaar is ?

### **Antwoord:**

- huurdersverenigingen vragen al lang duidelijke en begrijpelijke informatie over de huurlasten. Terecht. Vaak zijn de huurlasten wel juist berekend, maar zijn huurders er ongerust over omdat ze niet begrijpen waarvoor ze betalen en omdat ze niet kunnen zien of dit wel juist is of niet.
- Minister Van den Bossche vindt dat u recht hebt op juiste informatie en dat wij een inspanning moeten doen om die ook begrijpelijk te maken. Het is niet omdat de boekhouder of de technische dienst van de huisvestingsmaatschappij de berekeningen goed kent en begrijpt, dat jullie die als leek ook zouden begrijpen.

Daarom is de minister Van den Bossche van plan om in 2012 een standaard formulier als bijlage bij het huurbesluit op te nemen, dat ervoor moet zorgen dat de afrekening van huurlasten zo eenvoudig mogelijk leesbaar wordt voor de sociale huurder.

### **Vraag:**

Kan de overheid een initiatief nemen om de huurlasten te drukken, zodat de totale woonkost betaalbaar blijft, zeker voor de laagste inkomens?

- Bewoners vragen inderdaad een beperking van de totaalfactuur voor Wonen – dat wil zeggen het totaal van de huurprijs en de kosten voor energie, water, onderhoud en andere zaken die via de huurlasten aan de huurders worden doorgerekend.
- Voor alle duidelijkheid: wij zijn voorstander van pakweg de maximumfactuur die wij hebben kunnen realiseren in de gezondheidszorg en in het onderwijs.

Maar hoe graag we dat ook willen doen sociale huisvesting, dit is echt niet zomaar mogelijk.

o De kosten zijn erg verscheiden en er zijn veel te veel verschillende betrokkenen. Denk aan de leveranciers van gas, elektriciteit, stookolie water en degenen die de distributienetten beheren. maar ook de leveranciers van alle andere diensten die worden geleverd zoals het poetsen, het onderhoud van de verscheiden technische voorzieningen zoals verwarmingsinstallaties en, last but not least, de liften.

o Bepaalde kosten daaronder worden via de huisvestingsmaatschappij aan de huurder doorgerekend, andere worden rechtstreeks door de leverancier gefactureerd. Zo is er het voorbeeld van de kost voor water en energie. Die wordt rechtstreeks aan de huurder aangerekend als er individuele tellers zijn. Als er geen individuele tellers zijn, wordt hij via de SHM aan de huurder doorgerekend.

Dit zorgt voor een ingewikkeld kluwen waarin het zo goed als onmogelijk is om een algemene “maximale woonfactuur” te kunnen realiseren.

- Voor wat het verbruik van water en energie betreft zijn we ook principieel niet te vinden voor een maximumfactuur. Want dat zou elke stimulans wegnemen om hier zuinig mee om te springen. Ook als je een goed geïsoleerde woning hebt, ben je nog altijd in belangrijke mate zelf verantwoordelijk voor je verbruik. Teveel mensen zouden daar geen aandacht voor hebben als ze weten dat de factuur toch niet verder kan oplopen. Het is dus vooral zaak om de kost beperkt te houden, maar je verbruik moet wel je factuur blijven bepalen.

- Het blijft dus noodzakelijk om meer in het algemeen de huurlasten beperkt te houden. Er is sinds vorig jaar een nieuw systeem uitgewerkt voor de manier waarop de SHM's de kosten in hun boekhouding moeten bijhouden. Dit moet nu veel nauwkeuriger gebeuren.

Meteen daarna is er aan de Toezichthouders gevraagd om dit jaar extra aandacht te hebben voor de manier waarop de huurlasten worden aangerekend. Ik verwacht daarover binnenkort een verslag. Zo zullen we kunnen zien welke problemen er zich hier voordoen en bekijken welke maatregelen er kunnen worden genomen om te komen tot een betere, correcte afrekening. En in het verlengde daarvan wil ik nu dus zorgen voor een standaard formulier waarop de SHM's de afrekening van de huurlasten aan de huurders moeten presenteren. Ik ben ervan overtuigd dat een nauwkeuriger, correctere registratie er ook voor zal zorgen dat een duidelijker, begrijpelijker afrekening mogelijk zal worden.

- De volgende stappen zullen zich toespitsen op de 2 belangrijkste posten in de kosten voor huurders: de liften en het energieverbruik.

1. Wat de liften betreft is het ten eerste zo dat er nieuwe normen van kracht zijn op de veiligheid van liften. Dit zorgt ervoor dat de oudste liften in de eerstkomende jaren zullen moeten verdwijnen. Nieuwere liften zorgen vaak voor lagere onderhoudskosten. Verhuurders zijn ook verantwoordelijk om de beste prijs te vragen voor onderhoudscontracten.

2. En wat het energieverbruik betreft willen we ervoor zorgen dat alle sociale woningen binnen afzienbare tijd degelijk geïsoleerd worden en van goede, zuinige verwarmingsinstallaties worden voorzien.

### THEMA 3. Energiekosten

De elektriciteitsfactuur is de laatste jaren sterk gestegen. Dit heeft te maken met verschillende factoren (productieprijs, distributiekosten, heffingen en taksen). De meest recente prijsverhogingen zijn het gevolg van het grote succes van de groenestroomcertificaten (GSC), waar sociale huurders overigens niet van kunnen genieten.

In België betalen we bovendien 21% BTW op gas en elektriciteit, wat overeenkomt met het tarief op luxeproducten.

#### **Vraag:**

VIVAS is van oordeel dat energie een basisgoed is. Daarom stelt VIVAS zich de vraag of het niet billijker zou zijn om de subsidies voor groene stroomproductie in de toekomst te financieren vanuit belastinggelden in plaats van uit de energiefacturen. Belastingmiddelen zorgen ervoor dat de sterkste schouders ook de zwaarste lasten dragen.

#### **Antwoord:**

##### ➤ GSC in de algemene middelen:

- niet noodzakelijk rechtvaardiger, aangezien grootste bedrijven amper belastingen betalen maar
- wél: de verdeling van de GSC-kost eerlijker maken, door bedrijven op middenspanning meer te doen betalen. Kan pas als tarieven Vlaamse bevoegdheid worden
- globaal: hervorming groenestroombeleid aan de gang. Ook daar is de kostprijs een absoluut aandachtspunt

##### ➤ groenestroomcertificaten + hervorming groene stroom

- naast energie besparen (= snelste weg naar een lagere factuur), is investeren in hernieuwbare energie de aangewezen weg als we ervoor willen zorgen dat onze energiebevoorrading verzekerd is en dat iedereen betaalbare energie zal hebben.
- Cfr de hetze rond de zonnepanelen. We betalen inderdaad mee voor de zonnepanelen van de buurman. Op zich is dat niet onlogisch, elke subsidie wordt door zoveel mogelijk schouders gedragen. Dat is solidariteit.

Maar het is duidelijk dat het systeem rammelt en zelfs fundamenteel onrechtvaardig is. Op twee vlakken:

- één, zonnepanelen zijn een pak goedkoper geworden dan in de beginjaren van het steunsysteem. Maar omdat de subsidies niet even snel zijn gedaald, werden gaandeweg winsten in plaats van investeringen gesubsidieerd. Dat kan niet de bedoeling zijn. Daarom heeft de Vlaamse regering op 10 december vorig jaar al beslist om de steun voor zonnepanelen drastisch in te perken. Die beslissing ligt deze week ter stemming voor in het Vlaams parlement.

- Twee, de kostenverdeling is op een oneerlijke leest geschoeid. Tussen bedrijven en gezinnen, enerzijds. Zo gaat 40 procent van de subsidies voor zonnepanelen naar bedrijven gaan, terwijl zij maar 17 procent van de kosten dragen. Anderzijds is de verdeling tussen mensen met en zonder zonnepanelen niet eerlijk. Wie zonnepanelen heeft, betaalt veel minder voor het net omdat ze er netto minder kwh afhalen. Maar ze hebben het net wel dubbel zo hard nodig: om er elektriciteit op te zetten als hun zonnepanelen produceren (want overdag is men doorgaans niet thuis) én om er af te halen. Dat klopt niet.
- Daarom werd de steun al flink ingeperkt. Daarnaast wordt het systeem momenteel grondig doorgelicht. Dat moet die op korte termijn leiden tot bijstellingen, zodat de consument niet langer moet opdraaien voor de zonnepanelen van bedrijven of van hun buurman en krijgt waar hij recht op heeft: een eerlijkere energiefactuur

#### **THEMA 4. Energiezuinig wonen**

Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een voorbeeldfunctie wat betreft energiebesparende investeringen. Toch scoort het patrimonium momenteel slecht op dit punt. De helft van de sociale woningen heeft geen goede dakisolatie, geen dubbel glas of geen energiezuinige verwarmingsketel.

***Vraag:***

Heeft u plannen om deze situatie te verbeteren en tegen wanneer?

***Antwoord:***

- Het feit dat u weet dat de helft van woningen niet over zowel dakisolatie als dubbel glas en een energiezuinige verwarming beschikt, komt omdat minister Van den Bossche de VMSW de opdracht heeft gegeven om een doorlichting te maken van het sociaal woningbestand. Op die manier kon een duidelijke inschatting gemaakt worden van de werken die nodig zijn om alle sociale woningen in orde te brengen. En dit blijkt een hele klus: de helft van alle sociale woningen betekent dat we ongeveer 70.000 woningen moeten aanpakken. Je moet dus begrijpen dat dit onmogelijk op een jaar kan gebeuren. Maar het is de bedoeling om te beginnen met die woningen die er het slechtst aan toe zijn. Deze beweging is al opgestart, en we zien een erg duidelijke toename van initiatieven van huisvestingsmaatschappijen om oudere woningen te renoveren. De optimale coördinatie hiervan wordt momenteel op punt gesteld.

## **THEMA 5. Het erkenningsbesluit**

Vanaf volgend jaar zullen de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen beoordeeld worden door een visitatiecommissie. Verschillende aspecten zoals de kwaliteit van de woning en de woonomgeving, de betaalbaarheid en de klantvriendelijkheid zullen onder de loep genomen worden. Ook de manier waarop de huisvestingsmaatschappij haar bewoners betreft in de werking is een aandachtspunt. In de evaluatieprocedure gaan ook de bewoners gehoord worden door de visitatiecommissie.

### **Vraag:**

Zal er werk gemaakt worden van een brede bewonersenquête waarin huurders bevroegd worden over klantvriendelijkheid, betaalbaarheid, woonkwaliteit enz.?

### **Antwoord:**

- De visitatiecommissie heeft tot doel de performantie van een sociale huisvestingsmaatschappij te meten en aanzetten te geven om de werking en beheer te verbeteren, niet alleen op financieel en technisch gebied maar ook inzake het gevoerde sociaal beleid, de interne werking en de klantvriendelijkheid van de SHM.
  
- In verschillende van deze prestatievelden is de stem van de huurder zeer belangrijk om tot een goed en juist inzicht te komen. Er zijn verschillende manieren om de huurder te horen in zo'n visitatieproces.
  - Ten eerste is in het programma van een visitatie voorzien dat er een gesprek is tussen de leden van de visitatiecommissie en vertegenwoordigers van de bewoners. In dit gesprek zullen diverse thema's aan bod komen, zoals het doelgroepenbereik, de kwaliteit van de woningen en woonomgeving, betaalbaarheid, woonzekerheid, leefbaarheid, sociaal beleid, bewonersparticipatie.
  - Ten tweede wordt klantvriendelijkheid als afzonderlijke doelstelling door de visitatiecommissie onderzocht. De sociale huisvestingsmaatschappij zal onder andere moeten aantonen dat ze de burgers snel en duidelijk informeert en dat ze de tevredenheid van klanten meet. Dit biedt een aanknopingspunt voor de organisatie van een bewonersenquête. Ik denk eraan om een instrument te laten ontwikkelen waarmee sociale huisvestingsmaatschappijen de tevredenheid van hun huurders kunnen meten. Zo'n instrument bestaat nog niet. Ik zal jullie vraag meenemen en bekijken of ik aan het steunpunt Wonen in 2012 kan vragen om zo'n instrument te ontwikkelen.
  
- We moeten voor het ontwikkelen van zo'n instrument niet beginnen met een wit blad. Tot mijn grote tevredenheid stel ik vast dat verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen niet wachten op een door Vlaanderen ontwikkeld instrument en zelf aan de slag gaan. Ik hoor dat de Mandel en Nieuw Dak al initiatief namen. Dit zijn maatschappijen die beseffen dat ze alleen maar baat hebben bij tevreden huurders. Ik hoop dat door de visitatiecommissie dit besef bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen komt!

**Vraag:**

Zullen er middelen worden vrijgemaakt om lokale huurderswerkingen op te starten of te ondersteunen, bijvoorbeeld om de betrokkenheid van de bewoners in de evaluatieprocedure te garanderen?

**Antwoord:**

Een van de operationele doelstellingen die de visitatiecommissie zal beoordelen is het betrekken van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en wijkbeheer. De maatschappijen zullen er dus voor moeten zorgen dat een goede bewonersinspraak wordt georganiseerd. Doen ze dat niet, dan zullen ze daarop worden afgerekend. Dat zal op zich een dynamiek met zich meebrengen.

De manier waarop deze bewonersgroepen tot stand komen wil ik niet vanuit Vlaanderen aansturen. Ik reken daarvoor op de lokale dynamiek.

Het is vooral belangrijk dat er een goede ondersteuning is van deze bewonersgroepen. Daarom maakt de minister daar structureel middelen voor vrij. Deze ondersteuning moet ervoor zorgen dat de huurders goed geïnformeerd worden, ervaringen kunnen uitwisselen, hun belangen kunnen verdedigen in Vlaanderen,...

**Vraag:**

Gaan de huurders nadien inzage krijgen in de evaluatierapporten van de visitatiecommissie en gaan ze betrokken worden bij de uitvoering van de aanbevelingen voor hun maatschappij?

**Antwoord:**

Jazeker, de beslissing over de beoordeling, het definitieve visitatierapport en de eventuele reactie van de maatschappij zal publiek bekend worden gemaakt. We verwachten van een degelijke sociale huisvestingsmaatschappij dat ze de resultaten met de relevante actoren bespreekt, en dus zeker ook met de huurders.

Of de huurders zullen betrokken worden bij de uitvoering van het verbeterplan zal afhangen van de opmerkingen in het visitatierapport. Wanneer de opmerkingen gaan over haar relatie met de huurders, dan lijkt het mij evident dat er een terugkoppeling met de huurders gebeurt. Ik hoop dat – daar waar de communicatie tussen de maatschappij en huurders en de inspraak van de huurders nog niet optimaal verloopt – het rapport van de visitatiecommissie net een aanleiding zal zijn voor de maatschappij om met de huurders te gaan praten.

Maar we moeten niet alleen oog hebben voor wat slecht loopt. Een aantal maatschappijen heeft al een goed uitgebouwde communicatie met zijn huurders. Deze goede praktijken zullen via de rapporten van de visitatiecommissie zeker nog meer in beeld komen. Ik ben er zeker van dat op die manier deze goede voorbeelden ook een bron van inspiratie zullen zijn voor diegenen die daarin nog niet zo ver staan.

Ik heb er dus alle vertrouwen in dat de visitatiecommissies een dynamiek zullen teweegbrengen die de bewonersparticipatie alleen maar ten goede kan komen.