



Tom Vanden Eeden, vertegenwoordiger van de minister van Wonen en Energie Freya Van den Bossche ging in gesprek met VIVAS op het VIVAS-bewonerscongres op 20 november te Genk.

1. Energie en betaalbaarheid

Vraag:

Het is lovenswaardig dat minister Freya Van den Bossche veel aandacht besteedt aan energiezuinig wonen zoals ondermeer door het toekennen van premies dakisolatie, dubbele beglazing, condensatieketels enz. Huurders worden door hun huisvestingsmaatschappij weinig of niet betrokken bij de planning van energiezuinige ingrepen.

Kan dit als een verplichting in de regelgeving worden ingeschreven?

Antwoord:

Het wordt moeilijk om dit in een regelgevend kader te gieten. We merken wel dat sociale huisvestingsmaatschappijen vaak niet weten welke subsidies er zijn. Dit mag echter geen excuus zijn voor hen om geen energie-investeringen te doen. De communicatie rond deze subsidies zit goed, het is nu aan de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf om alle woningen in orde te houden. Zij moeten nu hun planning doorgeven zodat kunnen zien wat de kosten zullen zijn om dit te doen.

2. Energie en betaalbaarheid

Vraag:

Het zou interessant zijn dat SHM's de handen in elkaar slaan om samen een contract af te sluiten bij de goedkoopste energieleverancier.

Kan de overheid dergelijke 'samenaankoop' stimuleren?

Antwoord:

Hier moet een onderscheid gemaakt worden tussen de levering van elektriciteit en die van gas. Elektriciteit wordt in de sociale huisvesting vaak individueel geleverd en afgerekend. Gas wordt daarentegen vaak via collectieve verwarmingssysteem geconsumeerd waarbij de sociale maximumprijs van toepassing is bij sociale huisvesting.

Het is belangrijk om eerst individueel na te gaan wat de goedkoopste leverancier is voor de persoon in kwestie. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen is het samen aankopen van energie wel mogelijk en dit initiatief wordt ook onderzocht. Nu moeten deze wel sowieso om de paar jaar nagaan wie de goedkoopste leverancier voor hen is omdat het een overheidsdienst is.

3. Energiefactuur versus marktwaarde

Vraag:

Welk effect heeft energiezuinig bouwen of renoveren op de betaalbaarheid van de huurprijs.

Wordt de verlaging van de energiefactuur niet teniet gedaan door de stijging van de marktwaarde?

Antwoord:

Dat hangt er van af. Kleine ingrepen zoals dubbel glas en dakisolatie zullen weinig invloed hebben op de marktwaarde van de woning. Bij ruime renovatie waarbij ook het comfort stijgt van de woning, zal de huurprijs opnieuw berekend moeten worden. Met de invoering van de nieuwe huurprijs zal de marktwaarde van de woning ook minder doorwegen. Het is ook zo dat de winst op de energiefactuur niet lager zal liggen dan de stijging van de marktprijs.

4. Energiekorting

Vraag:

In de nieuwe huurprijsberekening is er een energiekorting voorzien. Hoe zal deze korting worden berekend?

Antwoord:

Dat kan ik nog niet zeggen. Er is hierover een onderzoek aan het lopen. De energiecorrectie stelt voorop dat de winst van de energiefactuur hoogstens voor de helft uit de energiecorrectie mag gehaald worden. De energiecorrectie zal ook niet gebruikt worden om de basiskwaliteit van woningen zoals dakisolatie, centrale verwarming, etc. aan te pakken. De energiecorrectie dient enkel voor verdere energie-investeringen.

5. Huurlasten

Vraag:

In appartementsgebouwen vormen de huurlasten een steeds groter aandeel in de totale woonkost. Hier is geen correctie volgens inkomen van toepassing zoals bij de huurprijs. Welk initiatief kan de overheid nemen om de huurlasten betaalbaar te houden?

Antwoord:

Het Instituut Ruimte & Wonen is bezig met een onderzoek hierover. Ik weet dat de huurlasten van appartementen veel hoger liggen dan bij gezinswoningen door onder meer de kosten voor de lift, de gemeenschappelijke delen, etc. Hoe dit probleem kan worden aangepakt, wordt onderzocht. Er zijn wel al initiatieven die zijn genomen in het kader van huurlasten in het algemeen. Zo is er een nieuw rekeningsstelsel ingevoerd voor sociale huisvestingsmaatschappijen waarin alles wat doorgerekend wordt aan de huurders enkelvoudig moet ingeboekt worden. Hierdoor zal er een transparant overzicht ontstaan van welke huurlasten de huurders betalen. Daarnaast is een correcte en tijdige afrekening van de huurlasten noodzakelijk. De minister heeft dit als een prioriteit gesteld en zet hiervoor meer controles in. Tenslotte wordt er gewerkt aan een sjabloon voor de afrekeningen naar huurders toe zodat er een duidelijk overzicht is van wat men moet betalen.

6. Bewonersparticipatie

Vraag:

Vorig jaar werd op vraag van de minister een studie uitgevoerd door SumResearch over 'Huurdersparticipatie in de sociale huisvesting'. Op het VIVAS congres te Leuven werden deze resultaten toegelicht. Zijn er sindsdien door de minister beleidsplannen ontwikkeld ter opvolging van deze studie? En dit zowel met betrekking tot de ondersteuning van VIVAS alsook de lokale huurdersgroepen?

Antwoord:

Er wordt volop gewerkt aan beleidsvoering en -planning. Het verderzetten van bewonersgroepen en -organisaties staat hoog op de agenda en hier zal verder op ingezet worden.