

C43 – WON3

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2006-2007

7 december 2006

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het systeem van collectieve aanrekening van de verwarmingskosten en de onvrede hierover onder sociale huurders

1

Waarnemend voorzitter: mevrouw Else De Wachter, ondervoorzitter

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het systeem van collectieve aanrekening van de verwarmingskosten en de onvrede hierover onder sociale huurders

De voorzitter: De heer Penris heeft het woord.

De heer Jan Penris: Mevrouw de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, we hebben het gisteren bij de bespreking van de Wooncode even gehad over het dienstbetoon dat sommigen doen in verband met sociale huisvesting. Een van de bekommernissen van de huurders blijft de kostprijsberekening en vermeerdering van de kosten naar aanleiding van specifieke maatregelen van een sociale woonmaatschappij. De tweede grootste maatschappij van Antwerpen, Onze Woning, is overgeschakeld van een systeem van individuele berekening van de verwarmingskosten via individuele meters per wooneenheid, naar een systeem van collectieve aanrekening, gebaseerd op de bewoonde oppervlakte. De huurders zijn het daar niet allemaal mee eens. Ze hebben zelfs een gerechtelijke procedure ingezet.

De tendens naar meer collectieve opmetingen is in feite merkwaardig omdat u in deze commissie op 23 mei 2005 enthousiast hebt gesproken over "een systeem waarbij de energieleverende maatschappij via nauwkeurige meetsystemen de deelverbruiken van de individuele bewoners meet en factureert, zonder dat derden optreden". U voegde er toen aan toe dat "op termijn dit probleem opgelost zou moeten zijn. Dat betekent dat er meettoestellen op de verwarmingstoestellen zullen staan om te weten wat precies verbruikt is". Een jaar later zijn er bij een aantal woonmaatschappijen niet meer, maar net minder van deze individuele meettoestellen. We vinden dat een eigenaardige situatie.

Ook de huurders hebben het met die overgang moeilijk. De getroffen huurders van de maatschappij Onze Woning hebben de maatschappij gedagvaard omdat ze dit een vorm van contractbreuk vinden. Ze worden bijgestaan door advocaten met een zekere faam. 114 huurders sloten zich bij de hoofdklacht aan.

Via de schriftelijke vraag nummer 192 van 9 augustus 2006, vroeg ik u reeds naar de reden van de overstap van individuele opmeting naar collectieve registratie. U verdedigde toen dat nieuwe systeem van collectieve

registratie met een aantal argumenten die mij helaas niet overtuigen. U stelt dat de kostprijs voor de huur, het onderhoud en het gebruik van dergelijke tellers, ten laste van de huurders valt en dus aanzienlijk kan oplopen. Indien dit waar zou zijn, waarom zijn de huurders dan zo gebrand op individuele opmeting? Sommige huurders verklaren dat in de toekomst een systeem van teleregistratie mogelijk zou zijn, hetgeen de kosten tot een minimum zou herleiden.

U stelt ook dat fraude met de meettoestellen niet uit te sluiten valt en dat de meettoestellen regelmatig stuk gaan. Voor mij gaat het niet op dat huurders het slachtoffer zijn van mogelijke fraude van enkelingen. U voert zelfs aan dat individuele registratie zou kunnen leiden tot onverantwoord gedrag want "niet zelden wordt vastgesteld dat huurders in de winter thuis een winterjas aandoen om toch maar niet te veel te moeten betalen". Het komt mij voor alsof u de argumenten van de huisvestingsmaatschappijen heeft overgenomen zonder daarbij na te gaan of deze wel steek houden. Op de vraag of de collectieve registratie niet in tegenspraak is met de tendens naar rationalisering van het energieverbruik, geeft u bovendien niet echt een antwoord.

Waarom verdedigt u in uw antwoord op mijn schriftelijke vraag van enkele maanden geleden, de collectieve registratie terwijl u vorig jaar nog de indruk wakte dat het systeem van de collectieve registratie op termijn tot het verleden zou behoren? Werd door de toezichthoudende instantie, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of de IVA Inspectie RWO, onderzoek gedaan naar de juridische geldigheid en/of billijkheid van de collectieve registratie van de verwarmingskosten? Bent u op de hoogte van de procedure die door een groep van huurders werd opgestart tegen Onze Woning? Zo ja, hebt u initiatieven genomen naar aanleiding van deze juridische actie? Erkent u dat de collectieve registratie indruist tegen de tendens naar meer rationeel energieverbruik? Ten slotte, bent u bereid, gezien de talrijke klachten, de hangende procedure en de talrijke problemen die de collectieve aanrekening van de verwarmingskosten met zich meebrengen, om de nodige initiatieven te nemen om de overgang van een collectieve aanrekening van de verwarmingskosten naar een individuele berekening bij Onze Woning en bij andere huisvestingsmaatschappijen, mogelijk te maken?

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Geachte collega's, ik heb een paar algemene opmerkingen. U spreekt over "tal-

rijke”, maar mij is alleen het probleem bekend dat u mij gesignaleerd hebt. We gebruiken soms graag verzameltermen om iets als een algemeen probleem aan te duiden, maar u bent de enige die mij van deze problematiek op de hoogte heeft gebracht. Bovendien is de energiefactuur voor ieder van ons gevoelig gestegen omdat de energieprijzen fors gestegen zijn.

Ik ben zelf een absolute aanhanger van rationeel energiegebruik. We proberen op alle manieren sensibiliserend te werken, maar het zijn de maatschappijen die voor de toepassing zelf instaan en er de verantwoordelijkheid voor dragen. De woningen zijn eigendom van de huisvestingsmaatschappijen. De overheid komt tussen in de bouw- en renovatiekosten, maar de verantwoordelijkheid voor de constructies ligt bij die huisvestingsmaatschappijen. Hun patrimonium kan oud zijn of nieuw. Bij nieuwbouw is er geen probleem en worden er meestal individuele meettoestellen geplaatst. Maar de techniek is niet altijd zo performant, denk maar aan de calorimeters. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen geeft tips aan de huisvestingsmaatschappijen en stelt knowhow en expertise ter beschikking.

Mijnheer Penris, u fabriceert eigenlijk delen van mijn antwoorden om uw punt te maken. De volksvertegenwoordiger maakt een vergelijking tussen enkele van mijn uitspraken die ieder in een duidelijk onderscheiden context moeten worden geplaatst. De aangehaalde, ogenschijnlijke tegenstrijdigheid tussen mijn uitlatingen is daaraan te wijten. Tijdens de zitting van deze commissie van 23 juni 2005, vertelde ik inderdaad over de mogelijkheden van een nauwkeurig meetsysteem dat het verbruik van de individuele bewoners meet. Dit maakt individuele facturatie perfect mogelijk. In principe hoeven er ter plekke zelfs geen meterstanden meer te worden opgenomen, omdat de nodige informatie via een modemverbinding kan worden opgevolgd. Ik wil dit soort technologie inderdaad graag verder tot ontwikkeling zien komen. Maar ik moet u tegelijkertijd op drie beperkingen wijzen.

De eerste beperking is dat het invoeren van de nieuwe technologie in bestaande grote complexen aanzienlijke investeringen vergt. Dit is enkel het overwegen waard in het kader van renovaties. Ook dan moet er nog rekening worden gehouden met de specifieke technische context van het gebouw, of van de wijk waar mogelijk in wijkverwarming is voorzien.

De tweede beperking is dat de technologie waarvan sprake, momenteel slechts door één producent wordt vervaardigd en dat er bovendien slechts één energieleverancier meewerkt. Indien ik op dit ogenblik zou opleggen om bij nieuwbouw en/of na renovatie enkel nog met dit soort technologie te werken, dan zou dit de facto betekenen dat ik in de plaats van de huurder een energieleverancier kies.

De meeste hier aanwezigen zijn trouwe commissieleden en weten dus dat ik hierover meermaals werd geïnterpelleerd door de heer Eloi Glorieux en nadien door andere, vaste leden van deze commissie. Wij willen de liberalisering van de energiemarkt volop laten spelen, ook voor de sociale huurder. Wij willen diens keuze ten volle respecteren. Ik hoop wel degelijk dat er snel verandering zal komen in deze gemonopoliseerde situatie.

Ten slotte moet u zich ervan bewust blijven dat het gebruik van een dergelijke installatie zekere kosten met zich meebrengt. Deze worden onvermijdelijk aan de huurder doorgerekend, in dit geval door de energieleverancier zelf. Dat gebeurt in de vorm van administratiekosten. In vergelijking met andere systemen is de kost voor dit systeem echter relatief beperkt, door het beperkte onderhoud en het wegvallen van de noodzaak tot opname van de meters.

De context van de bestaande gebouwen is een heel andere zaak. Zoals uiteengezet, is het toepassen van de beschreven technologie hier niet zonder meer mogelijk. Het is ook niet steeds mogelijk om andere, echt nauwkeurige meetsystemen toe te passen. Dat is bijvoorbeeld wel het geval bij afzonderlijke verwarmingsinstallaties of bij warmwaterbereiding. Het is echter algemeen geweten dat een collectieve installatie een veel hoger rendement heeft dan individuele stookketels. Alternatieven zijn niet erg ruim voorhanden, maar er wordt wel al eens gebruik gemaakt van calorimeters.

In mijn antwoord op uw vraag van 9 augustus 2006, mijnheer Penris, verklaarde ik al dat de betrouwbaarheid van de calorimeters eerder beperkt is. Het systeem zelf is veel minder nauwkeurig. Bijvoorbeeld de ijking van de toestellen is twijfelachtig, zeker wanneer het gaat over grotere complexen met een evenredig groeiend aantal toestellen. De meting hangt ook af van de positionering van het appartement: het maakt al meteen een verschil uit of het appartement op de zonkant ligt of niet. Ook de noodzaak tot een jaarlijkse individuele opname van de meterstanden en het onderhoud van alle meters brengt een meerkost met zich mee.

Ik wees vroeger overigens ook al op bepaalde technische risico's. Het gebeurt vaak dat huurders vanuit energiebesparende overwegingen hun woning helemaal niet meer ventileren. Ik zeg dit niet om dit op flessen te trekken, en ik zeg ook niet dat alle huurders hier in gebreke blijven. Maar praat met verantwoordelijken van de huisvestingsmaatschappijen gelijk waar in Vlaanderen, en je krijgt dit te horen.

Het niet meer ventileren brengt een ernstig gezondheidsrisico met zich mee. In nieuwere gebouwen vormt dit meestal een minder groot probleem omdat de ventilatie daar tegenwoordig mee wordt opgenomen in het

algemene concept, voorafgaand aan de bouw. Maar in oudere gebouwen hangt er veel meer af van het gedrag van de huurder zelf. Ik ben het ermee eens dat de mogelijkheid van misbruik door enkelingen geen onredelijke impact mag hebben op de andere huurders. Mijnheer Penris, daar hebt u een punt. Maar de verschillende nadelen worden door de sociale verhuurders meegenomen in de afweging van de opportuniteit om dit systeem toe te passen.

Werd door de toezichthoudende instantie, de VHM of de IVA Inspectie, op enigerlei wijze onderzoek gedaan naar de juridische geldigheid en/of billijkheid van de collectieve registratie van de verwarmingskosten? Uit navraag blijkt dat de toezichthoudende overheid niet zozeer een onderzoek heeft gedaan naar de juridische geldigheid van de collectieve registratie van de verwarmingskosten, maar uit de inspectieactiviteiten is ondertussen wel gebleken dat er daarmee geen probleem zou zijn. Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 1985 betreffende de huurlasten in het Vlaamse Gewest van de woningen die in handen zijn van de toenmalige Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen moeten de energiekosten contractueel worden doorgerekend. Dat ligt vast in de door Onze Woning gehanteerde werkwijze en wordt volgens mijn inlichtingen correct toegepast.

Ben ik op de hoogte van de procedure die door een groep van huurders werd gestart tegen Onze Woning met betrekking tot het systeem van collectieve registratie? Zo ja, heb ik initiatieven genomen naar aanleiding van deze actie? Ik was niet op de hoogte van deze actie. U ziet, het voordeel van door het parlement te worden ondervraagd, is dat je op de hoogte wordt gebracht van wat er in de wereld gebeurt. Ik moet, gezien ons stelsel van de scheiding der machten, het oordeel van de vrederechter afwachten. Als praktijkjurist weet u, mijnheer Penris, dat ik moeilijk in een juridische procedure kan tussenkomen.

Erken ik dat de collectieve registratie indruist tegen de tendens naar een rationeler energieverbruik? Ik heb daar al in mijn algemene inleiding een aantal dingen over gezegd. Ik ben er inderdaad van overtuigd dat een individuele meetinstallatie een rol kan spelen bij de responsabilisering van huurders in hun energieverbruik. Zoals ik hier eerder uiteenzette, moet er echter ook rekening worden gehouden met een aantal andere aspecten. De kostprijs, afgewogen ten opzichte van de efficiëntie en de effectiviteit van de mogelijkheden, is daarbij van groot belang. Qua rationeel energieverbruik scoort een collectief systeem beter.

Collectieve verwarming met individuele meettoestellen is volgens mij heel goed. Maar daar bovenop verwacht ik heel veel van installaties met optimaal rendement en van doorgedreven isolatie, waarvoor binnen de sociale

huisvesting strengere normen gelden dan algemeen in de bouwsector. Hoogrendementsketels worden vandaag in al onze nieuwbouwcomplexen of bij grote renovaties geïnstalleerd. Koppel daar nog eens de individuele meettoestellen aan vast, en we gaan naar een ideale situatie. Maar dat kan maar 'en cours de route', in functie van nieuwe projecten en bij renovaties.

Ben ik bereid de nodige initiatieven te nemen om de overgang mogelijk te maken van een collectieve aanrekening van de verwarmingskosten naar een individuele berekening bij Onze Woning en de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die deze praktijk toepassen? Wij overwegen dat, maar weten nog niet precies hoe de ontwikkeling van de technologische mogelijkheden kan worden bespoedigd. De inschatting van de opportuniteit van het gebruik van de calorimeters en de andere mogelijke meetsystemen laat ik bij voorkeur over aan de sociale verhuurders zelf. Zij zitten op het terrein, zij zijn eigenaar van de woningcomplexen, zij innen de huur: zij zijn hiertoe het best geplaatst. De bouwtechnische realiteit – appartement versus eengezinswoning; wijkverwarming versus individuele centrale verwarming – bepaalt tevens mee voor welk systeem gekozen wordt. We moeten hier dus ook altijd rekening houden met de context in de praktijk, op het terrein zelf.

De voorzitter: De heer Penris heeft het woord.

De heer Jan Penris: Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister. Ik onthoud een aantal elementen. Ik wil er ook enkele opmerkingen en bedenkingen bij formuleren

De minister plaatste een vraagteken bij het begrip 'talrijk'. Ik zal onderzoeken, mijnheer de minister, of het probleem zich ook voordoet bij andere huisvestingsmaatschappijen dan Onze Woning. Ik dacht dat wij daarvan al een paar indicaties hadden. U leert van ons, wij leren van u. Zodra ik die informatie heb, zal ik u die ook bezorgen. Ik heb het begrip 'talrijk' durven gebruiken omdat het hier om een heel grote woningmaatschappij gaat en omdat de klacht wordt ondersteund door 142 klagers. Ik vond dat maatschappelijk relevant genoeg om het hier nog eens uitdrukkelijk naar voren te brengen. Het gaat wel degelijk om 'talrijke' klachten.

U hebt gezegd dat de energiefactuur voor ons allemaal stijgt doordat de energieprijzen stijgen. Dat is zo, maar ik heb wel de indruk dat de energiefactuur van die mensen meer is gestegen dan macro-economisch verwacht mocht worden en dat door het nieuwe berekeningssysteem van de woonmaatschappij. Ze gaan akkoord met een stijging die maatschappelijk verantwoord is en die te wijten is aan stijgende energieprijzen.

zen. Maar ze gaan niet meer akkoord wanneer ze vaststellen dat hun stijging hoger is dan normaal verwacht.

Uit uw antwoord maak ik ook op dat we elkaar misschien verkeerd hebben verstaan. U hebt uw bedenkingen bij spitstechnologische registratie- en berekeningsmethodes, ik ook. Dat is toekomstmuziek die bovendien niet het monopolie van een producent of energieleverancier mag zijn en die met een interessante kostprijs op de markt moet worden gebracht. Maar het gaat nu over bestaande systemen, die goed werkten tot grote tevredenheid van de klanten, en die opzij worden geschoven. De ketels die de warmte opwekken, zijn nog altijd dezelfde, alleen zijn de individuele meters op de radiatoren afgeschapt en is men tot een collectieve energiefactuur gekomen. Dat versta ik niet. Men moet natuurlijk zo rationeel mogelijk omgaan met de bestaande verwarmingsinstallaties maar er was geen enkele reden om een meetsysteem dat zijn deugdelijkheid jarenlang heeft bewezen, opzij te zetten.

Ik onthoud dat u voorstander blijft van de responsabilisering van de individuele huurders en dat we op termijn moeten komen tot een algemeen systeem van individuele berekening in plaats van collectieve berekening. Zodra de rechtbank haar vonnis heeft geveld, zal ik u inlichten zodat de nodige initiatieven genomen kunnen worden.

Minister Marino Keulen: Ik geef hier tekst en uitleg bij een beslissing die een autonome maatschappij heeft genomen binnen het kader van de wettelijkheid. Dat is haar goed recht want ze is eigenaar van die woningen. Ze past de 70-30 regel toe: 70 percent wordt berekend op basis van de vloeroppervlakte, 30 percent is een algemene omslag die voor iedereen op dezelfde wijze gebeurt.

Alle maatschappijen zijn zich bewust van rationeel energieverbruik, maar naast de theorie is er ook hun patrimonium dat soms gedateerd is en gebouwd is in een tijd dat de mazout niets kostte. In het budget voor 2007 zitten middelen voor de renovatie van 6000 tot 7000 woongelegenheden en heel vaak gaat het om energiebesparingen. In de nieuwbouwcomplexen zit er ventilatie in de constructie, maar in oude gebouwen gebeurt het dat mensen alles dichtplakken waardoor er schimmels ontstaan en gezondheidsproblemen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.
