

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 105

van **SARAH SMEYERS**

datum: 23 december 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Gewaarborgde verwarming en warm water

Recentelijk velde het hof van beroep in Leuven een oordeel in een geschil over de werking van de centrale verwarmingsinstallatie en de boiler die voor warm water moet zorgen in een huurwoning. In haar oordeel stelde de rechtbank dat de Woninghuurwet ook uitdrukkelijk verwijst naar de gewestelijke (i.c. Vlaamse) normen van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten waaraan een woning moet voldoen. Bovendien zijn deze normen van dwingend recht. De rechtbank vonniste dan ook dat zowel de centrale verwarming als warm water permanent beschikbaar moet zijn (en dus niet enkel tijdens de door de verhuurder vastgestelde periodes).

De verhuurder ging hiertegen in beroep bij het Hof van Cassatie. Ook het Hof van Cassatie stelde dat een verhuurder niet enkel moet zorgen voor de fysieke, materiële en structurele aanwezigheid van de nodige verwarmingsmiddelen of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten, maar ook de continue werking van de verwarmingsinstallatie moet waarborgen.

Meer concreet betekent dit dat het voor alle verhuurders (privé en sociale) voortaan uit den boze is om een centraal aangestuurde verwarmingsinstallatie vanaf een bepaald uur in de avond of voor sommige periodes in het jaar uit te zetten. Dat is immers in strijd met de elementaire kwaliteitsnormen waaraan alle huurwoningen dienen te voldoen.

1. Wat is de impact van dit vonnis voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)?
2. Hoeveel SHM's en hoeveel woningen worden naar schatting gevat door dit vonnis? Zijn er bijvoorbeeld sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die zelf kunnen bepalen voor welke periode een huurder warm water dan wel verwarming kan krijgen?
3. Achte de minister het nodig om de SHM's hierover te informeren?

ANTWOORD

op vraag nr. 105 van 23 december 2021

van **SARAH SMEYERS**

1. Dit vonnis zal een impact hebben op SHM's met collectieve systemen voor verwarming en/of de bereiding van sanitair warmwater (zie cijfers onder vraag 2). De VMSW beschikt echter niet over informatie omtrent het beheer en afregeling van dergelijke installaties. Het lijkt minder waarschijnlijk dat een groot aandeel hiervan de beschikbaarheid van sanitair warmwater zou beperken tot bepaalde uren van de dag. Voor verwarming lijkt een tijdelijke uitschakeling tijdens het zomerseizoen wel aannemelijk. Dergelijke beslissingen zijn dan ingegeven uit energiezuinigheidsoverwegingen. Hierbij kan gedacht worden aan systemen met een circulatieleiding voor warmwater waar relatief grote verliezen op kunnen zitten bij minder goed geïsoleerde lange leidingen. Ook het permanent paraat houden van een collectief verwarmingssysteem in het zomerseizoen, voor die ene koele zomerdag, verbruikt onnodig veel energie, dewelke uiteindelijk zal moeten doorgerekend worden naar de sociale huurders.
2. Momenteel worden 26.114 woningen verwarmd via een collectief systeem. De VMSW beschikt niet over het specifieke type voor sanitair warmwater bereiding, enkel over de conditiescore van de installatie. Bij de veronderstelling dat wanneer de conditiescore voor de collectieve CV identiek is aan de conditiescore voor het sanitair warm water nemen we aan dat het gaat om een geïntegreerd collectief systeem voor CV en warm water. In dat geval betreft het 18.263 appartementen of 72% van de collectieve systemen voor CV. Bij de overige aantallen kan de opwekking van het warmwater bijvoorbeeld via individuele electroboilers of gasgeisers verlopen. Er zijn 62 SHM's met een of meerdere gebouwen met een collectief systeem voor CV.
3. De VMSW zal de SHM's via een nieuwsflash informeren over dit vonnis.