

# Activiteit 45: De verhuurders in Ciney aanspreken om hun woning opnieuw in orde te brengen

## Algemene context van het OCMW:

**Gewest:** Wallonië

**Medewerkers voor “energie”:** 2 voltijdsen, zijnde de maatschappelijk werkster en de *tuteur énergie* + occasioneel 1 arbeider voor de kleine curatieve ingrepen

**Financiële middelen voor de “energiepreventie”:** Het Waalse *Plan de Guidance Sociale Energétique* (nu *Plan d'Action Préventive*)

### **Belangrijkste preventieve activiteit:**

1. De huurders bijstaan hun rechten te doen gelden in het licht van de onderhouds- en herstelplicht van de verhuurders en de verhuurders informeren over de overheidssteun waarop zij voor deze werken aanspraak kunnen maken (premies, fiscale maatregelen en steun vanwege de verschillende beleidsniveaus). Er wordt dus geprobeerd de eigenaar ertoe aan te zetten de werken uit te voeren of op zijn minst de drempels te overwinnen.
2. De eigenaars sensibiliseren voor de mogelijke structurele aanpassingen die het energieverbruik doen dalen.

**Methode voor de preventieve activiteiten :** het eerste noodsein wordt opgevangen wanneer herhaaldelijk steun wordt aangevraagd met het oog op de energiefactuur of wanneer een huurder klaagt over buitensporig verbruik. Al naargelang de aanvangssituatie wordt een procedure opgestart die ertoe strekt hetzij gericht, hetzij op lange termijn ondersteuning te bieden. Zo kan op grond van de analyse van de klacht beslist worden een woningbezoek te laten afleggen door de *tuteur énergie*, al dan niet vergezeld door de maatschappelijk assistente, en nadien over de uit te voeren corrigerende maatregelen. Er worden tal van instrumenten gebruikt, die gedeeld worden met andere OCMW's of ter beschikking gesteld worden door het Gewest (energieboekje van Zinnik, instrumenten van het Gewest voor sensibilisering en opvolging van het verbruik, ...), maar Ciney doet tevens een beroep op de VZW Bonjour Sourire, het energieloket van Marche-en-Famenne, een plaatselijke verwarmingstechnicus en een elektricien. Tot slot staat het OCMW de huurders bij om hun rechten te doen gelden in het licht van de onderhouds- en herstelplicht van de verhuurders.

**Geplande activiteiten:** Er wordt intern nagedacht over hoe meer gedaan kan worden dan datgene waartoe de eigenaar verplicht is. Er wordt naar gestreefd bij de verhuurders een meer proactieve instelling teweeg te brengen door hen te adviseren over de interessante maatregelen die zij kunnen uitvoeren en over de financiële steun waarvoor zij in aanmerking komen, desnoods door tevens middelen aan te reiken vanuit het OCMW, dat minder uit geeft voor de aanzuivering van schulden voor de huurders.

## Beschrijving van het project:

**Het OCMW verleent heel wat steun om de woning opnieuw in orde te brengen in het kader van de rechten en plichten die bestaan tussen huurders en eigenaars en bevordert structurele ingrepen die ertoe strekken verbeteringen aan te brengen aan de woning om het energieverbruik te doen dalen.**

# Activiteit 45: De verhuurders in Ciney aanspreken om hun woning opnieuw in orde te brengen

## Gebruikte methode voor het project:

- Het OCMW begeleidt de huurder bij het aanspreken van de eigenaar om de woning opnieuw in orde te brengen, wanneer deze verouderd is, gebrekkig onderhouden is of herstellingen behoeft.
- Het OCMW sensibiliseert de verhuurders tevens voor de verbeteringen die zij kunnen aanbrengen aan de woning die zij verhuren, en waarbij zij meer doen dan datgene waartoe zij verplicht zijn, door hen te adviseren over de te treffen maatregelen en over de steun waarover zij kunnen beschikken om deze uit te voeren.

## Detailvragen:

**Doelpubliek:** de gezinnen die onder sociale energiebegeleiding komen te staan

**Financiering en/of menselijke middelen:** 1 maatschappelijk assistente en 1 *tuteur énergie*.

**Type actie:** Begeleiding / Investeringssteun

**Specificiteit van het project:** Het bijzondere aan het project is dat het de huurders ondersteunt bij het uitoefenen van hun rechten en hen gerust stelt (vrees om uit hun woonst te worden gezet, schrik dat de huurprijs opgetrokken zou worden, angst het vertrouwen van de verhuurder te verliezen).

**Sterkten van het project:** Dit project zorgt tevens voor een gewaarborgde naleving van de geldende huurwetgeving en draagt ertoe bij dat de belangrijkste mankementen aan de woning verholpen worden.

**Zwakten van het project:** het volstaat niet de verhuurders te informeren, er is tevens nood aan een opvolging en/of een dwangmiddel.

**Reproduceerbaarheid:** het is ongetwijfeld nuttig de huurder te helpen door de verhuurder te helpen, maar het blijft bijzonder moeilijk hen te bereiken en hen te overtuigen.

**Opmerkingen:** de ervaringen op dit vlak zijn nog recent. Er dient een expertise opgebouwd te worden op grond van vroegere geslaagde ervaringen. Ieder dossier vergt een werk van lange adem.

**Conclusie:** zeker reproduceerbaar, maar moeilijk om een nauwkeurige prognose te maken van de kosten en premies. Hoe nauwkeuriger de financiële constructie, des te meer de verhuurder geneigd zal zijn hierin mee te gaan, maar de complexiteit van de premies en de moeilijkheid uit te gaan van reële kosten zorgen voornamelijk voor twijfel bij de verhuurders.