

10. Een duurzaam huisvestingsbeleid voeren

Deze tekst werd opgesteld op basis van de reacties van de verschillende kabinetten op de voorstellen uit het Verslag 2005, de opvolging van de wetgeving, en enkele formele stellingnamen van actoren inzake huisvesting over een aantal belangrijke punten. Dit overzicht streeft echter geen volledigheid na. De tekst is eveneens verrijkt kunnen worden door de aanstelling van het Steunpunt als lid van het federale Opvolgingscomité voor de paritaire huurcomité-projecten (zie verder). In het Verslag 2005 werden in het kader van het thema huisvesting ook aanbevelingen met betrekking tot de energieproblematiek geformuleerd. Deze thematiek werd uitvoerig behandeld in een overleggroep. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het tweede deel van dit Verslag.

De Federale Staat

De prominente plaats die de federale beslissingen in dit deel innemen, toont aan dat dit beslissingsniveau van wezenlijk belang is om het recht op waardige huisvesting daadwerkelijk te garanderen. Dit aspect, dat de verenigingen die actief zijn in de sector al sinds lang onderstrepen, werd niet altijd erkend. Tijdens de vergadering van de **Interministeriële Conferentie Grootstedenbeleid en Huisvesting** van 5 juli 2005 werd er besloten 11 werkgroepen op te richten rond diverse thema's. Dit deed heel wat hoop opflakkeren bij de actoren op het terrein. Maar wat is het resultaat? Terwijl de vooruitgang van sommige groepen relatief goed werd opgevolgd, lijken andere te hebben gewerkt in een ivoren toren of werd er over hun werking totaal niet gecommuniceerd. De actoren op het terrein zijn algemeen gesproken teleurgesteld over de resultaten op vlak van wetgeving. Ze vinden bovendien dat de resultaten slechts zijdelings raken aan de kern van het probleem, met name het gebrek aan waardige, financieel toegankelijke huisvesting. We kunnen ook verwijzen naar de resolutie die, als een werkelijke vraag naar hulp, door het Brussels Parlement op 1 juni 2007 werd goedgekeurd waarbij aan de federale overheid wordt gevraagd om maatregelen te nemen tegen de stijging van de huurprijzen door deze te omkaderen.¹ Het instrument van **fiscaliteit**, waarop de verenigingen al lang aandringen als potentieel instrument voor de reglementering van de private huurmarkt, werd nauwelijks gebruikt. We noteren evenwel dat de programmawet van december 2006² eigenaars toelaat van een fiscaal voordeel voor renovatiewerken te genieten indien ze hun woning via een Sociaal Verhuurkantoor verhuren.

Bij de werkgroepen die bekende en tastbare resultaten hebben behaald, dient de groep die rond de **paritaire huurcomités** heeft gewerkt, te worden vermeld. Deze groep omkaderde 3 pilootprojecten in Brussel, Charleroi en Gent. Deze pilootprojecten functioneerden verschillend afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, en streefden 3 doelstellingen na: het opstellen van een **indicatief rooster voor de vastlegging van de huurprijzen** op basis van objectieve en subjectieve criteria, het promoten van de **bemiddeling** als middel voor het beslechten van huurgeschillen en het opstellen van een **typehuurovereenkomst**. De verenigingen beklemtonen met genoegen dat deze werkgroep minstens de mogelijkheid heeft aangetoond tot een overlegmodel tussen eigenaars en huurders te kunnen komen, waarin beide partijen een consensus kunnen bereiken, desnoods door de politiek de knoop te laten doorhakken in geval van diepgaande meningsverschillen. Een onderzoeksteam heeft deze 3 paritaire huurcomités begeleid, en tegelijk, de interne samenhang en opvolging verzekerd in federale werkgroepen. In maart 2007 heeft het team

¹ Resolutie betreffende de uitvoering van een beleid ter regeling van de huurprijs, Gewone zitting 2006-2007 van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 1 juni 2007 (document A-177/4). Zie: <http://www.weblex.irisnet.be/Data/crb/Doc/2006-07/111140/images.pdf> (26-10-2007).

² Programmawet (I) van 27 december 2006, *Belgisch Staatsblad*, 28 december 2006.

zijn werk afgerond met de presentatie van een rapport.³ Wat er ook van zij, deze grote opdracht blijft onafgewerkt. Er werden wel ontwerpen voor indicatieve huurprijzenroosters en huurovereenkomstmodellen opgesteld, maar het kader voor hun gebruik werd niet vastgelegd. Met betrekking tot de kwestie van de roosters is het gepast om het Belgische engagement in het Nationale Actieplan Insluiting (NAPincl) 2006-2008 in herinnering te brengen: "Dit is een eerste stap richting realisatie van de doelstelling, met name het bepalen van de huurplafonds afhankelijk van de grootte van de woning, de staat en de ligging ervan, het voorbehouden van sommige voordelen (renovatiepremies, belastingvrijstelling, conformiteitscertificaten...) voor eigenaars die zich aan die plafonds houden, en vrederechters bevoegd maken om die maxima te laten naleven."⁴ De bemiddelingsprojecten worden in de 3 steden voortgezet. Er is bepaald dat de comités tot ten minste 9 maanden na de indiening van het onderzoeksrapport blijven voortbestaan. Op dit moment is de federale coördinatie niet langer voorzien. Om de interne samenhang te bewaken is het nochtans meer dan wenselijk dat deze coördinatie zou worden verder gezet.

Binnen het door de politieke beleidsmakers bepaalde kader werden een aantal wettelijke bepalingen aangenomen om "het evenwicht tussen de rechten van de huurders en die van de eigenaars te herstellen"⁵. Met name de wet op de huurovereenkomsten van 1991⁶ is gevoelig gewijzigd:

– De vorm van de huurovereenkomst

De geschreven huurovereenkomst is, net zoals de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving, voortaan verplicht. Dit geldt zowel voor de hoofdverblijfplaatsen als voor studentenkamers. De programmawet legt de registratie van deze documenten exclusief ten laste van de verhuurder, maar ze is gratis. Bij de huurovereenkomst moeten nog 2 andere bijlagen worden gevoegd: enerzijds een kopie van het Koninklijk besluit van 8 juli 2007⁷, dat de minimale kwaliteitsnormen op federaal niveau vastlegt, en anderzijds een bijlage, bepaald door de Koning⁸ en variabel naargelang het gewest, die uitleg bevat over de wettelijke bepalingen betreffende de huur, bepalingen waarvan sommige gewestelijk zijn.

– Informatie over de huurprijs

Alle openbare en officiële communicatie over een te verhuren woning (affichage, internet, kranten, televisie) moet de gevraagde huurprijs en de gezamenlijke lasten vermelden. Het doel is door transparantie de efficiëntie te bevorderen en tegelijkertijd discriminatie te bestrijden. De overtreder kan een administratieve boete worden opgelegd tussen 50 en 200 euro. Het komt de gemeente waar de woning is gelegen toe om vast te stellen, te vervolgen en te bestraffen. Dit kan ze doen na voorafgaande aanvaarding van een ad hoc politiereglement. De gemeenten ontvangen echter geen bijkomende middelen, en er is geen enkele straf voorzien voor de weigerende gemeenten. Daardoor vrezende talrijke actoren op het terrein een grote verscheidenheid van de praktijken.

³ Université Libre de Bruxelles, Universiteit Antwerpen & Facultés Universitaires Saint-Louis. (2007). *Recherche sur la mise en place d'expériences-pilotes en matière de commissions paritaires locatives dans les villes de Bruxelles, de Charleroi et de Gand, Etude réalisée pour le compte du Service public de programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Economie sociale.*

⁴ POD Maatschappelijke Integratie. (2006). *Nationaal Actieplan Sociale Insluiting, Strategisch Rapport voor de Sociale Bescherming en Insluiting 2006-2008*, p. 9.

⁵ Deze bepalingen zijn opgenomen in de programmawet van 27 december 2006 (zie boven) en in de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen, *Belgisch Staatsblad*, 8 mei 2007.

⁶ Wet van 20 februari 1991 ter wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurovereenkomsten, *Belgisch Staatsblad*, 22 februari 1991.

⁷ Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, *Belgisch Staatsblad*, 21 augustus 1997.

⁸ Bijlage bij het Koninklijk besluit van 4 mei 2007, ter uitvoering van artikel 11bis van boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Sectie II, van het Burgerlijk Wetboek, *Belgisch Staatsblad*, 31 mei 2007.

– De verdeling van de herstellingen

Tot op heden beperkte het Burgerlijk Wetboek zich tot het op niet-dwingende wijze opsommen van een reeks herstellingen die normaal gezien ten laste van de huurder vielen. Heel wat gevallen bleven vaag. Wanneer een beroep werd gedaan op de rechtbanken deden deze een uitspraak. Zo werd een nuttige jurisprudentie opgebouwd. Vandaag heeft de wetgever deze verdeling verplicht gemaakt (men kan via de huurovereenkomst de huurder niet langer herstellingen opleggen die logischerwijs ten laste van de eigenaar zijn). Niettemin voorziet de wet nog dat een koninklijk besluit de lijst bepaalt met herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen.

– De huurwaarborg

De verenigingen die strijden voor het recht op wonen waren heel hoopvol over de oprichting van een federaal huurwaarborgfonds, temeer omdat verschillende wetsvoorstellen in die zin werden ingediend.

De optie waartoe uiteindelijk werd besloten, is heel verschillend. De huurder heeft met betrekking tot de contante huurwaarborg de keuze tussen 3 formules:

- hij kan een geldsom storten op een geblokkeerde rekening, op zijn naam, bij een financiële instelling. Het bedrag is dan beperkt tot 2 maanden huur;
- hij kan de waarborg geleidelijk, over een periode van maximaal drie jaar, zonder intrest opbouwen bij de bank bij wie hij een rekening heeft waarop zijn inkomen wordt gestort. Het bedrag wordt in dit geval vastgelegd op 3 maanden huur. Dit bedrag wordt door de bank onmiddellijk gestort op een geblokkeerde rekening die geen intrest oplevert zolang de terugbetaling niet volledig is. Belangrijk feit: de bank mag een persoon niet weigeren omwille van solvabiliteitsredenen;
- hij kan de hulp van het OCMW invoeren. Het OCMW vraagt de tussenkomst van de financiële instelling en sluit er een overeenkomst mee af. De som wordt eveneens geblokkeerd op naam van de verhuurder en het OCMW blijft onzichtbaar.

Een koninklijk besluit⁹ legt het model van attest vast dat de bank in de 3 gevallen voor de eigenaar moet invullen. De wetgever wenste de stigmatisering te vermijden die de door het OCMW geleverde waarborgen met zich meebrachten.

Deze bepalingen met betrekking tot de huurwaarborg veroorzaakten ontevredenheid bij zowel de verenigingen die strijden voor het recht op wonen als bij het Eigenaarssyndicaat. De eersten betreuren het wegvallen van het fonds ten voordele van een systeem dat de meer welgestelde personen toelaat slechts 2 maanden waarborg te storten. Ze stellen ook tal van vragen bij de houding die de banken en OCMW's aannemen ten opzichte van de kwetsbare groepen. Het Eigenaarssyndicaat heeft bij de Raad van State een annulatieberoep ingediend tegen deze bepalingen, en stelt dat 2 maanden huurwaarborg onvoldoende is.

Merk op dat de andere waarborgmogelijkheden (bijvoorbeeld kasbons) blijven bestaan, naar vrije keuze van de verhuurder. Men kan dus vrezen dat de bovenstaande regelgeving wordt omzeild. Momenteel is er reeds een verzekeringsproduct gelanceerd. Volgens de huurdersbonden is het sterk verspreid bij de immobiliënkantoren in Oost- en West-Vlaanderen. De kandidaat-huurders moeten niet echt een waarborg in cash betalen, maar een verzekeringsbon kopen. Op deze manier verlaten ze het toepassingsgebied van de nieuwe wetgeving met betrekking tot de huurwaarborgen.

De wetgever heeft bepaald dat deze wet na een jaar geëvalueerd zal worden. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) heeft zonder af te wachten besloten om, samen met een netwerk van sociale actoren van de 3 gewesten, de praktijken die op het terrein worden waargenomen te inventariseren en te analyseren.

⁹ Koninklijk besluit van 4 mei 2007 ter uitvoering van artikel 10, S1, laatste alinea, van boek III, titel VIII, sectie 2 van het Burgerlijk Wetboek, *Belgisch Staatsblad*, 21 mei 2007.

De gewesten

Het eerste deel van deze tekst legt de nadruk op de federale staat, gezien de vele wetgevende initiatieven uit die hoek, maar men mag hierbij de initiatieven die de gewesten namen in het kader van hun bevoegdheden niet vergeten. Een volledige lijst opstellen is onmogelijk. Een materie als huisvesting brengt ontelbare decreten en ordonnanties met zich mee. Maar met betrekking tot de thema's die in het Verslag 2005 werden aangesneden verdienen bepaalde evoluties onderstreept te worden.

De 3 gewesten hebben blijk gegeven van een werkelijke wil om de **sociale verhuurkantoren** (SVK) te promoten door middel van communicatiecampagnes en/of concrete financiële steun. In Vlaanderen werd eind 2006/begin 2007 een campagne over de SVK's gelanceerd in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB). Door de samenwerking met het VOB, een groot Vlaams platform van actoren op het terrein dat ijvert voor het recht op wonen, kon de campagne bijzonder breed gaan. De Vlaamse overheid heeft ook haar systeem van huursubsidies versoepeld voor de bevolkingsgroepen met een klein inkomen: voortaan geeft eenvoudigweg een verhuis naar een woning die beheerd wordt door een SVK er recht op. Vroeger kwam men enkel in aanmerking wanneer men een woning moest verlaten die onbewoonbaar of ongezond was verklaard of wanneer men dakloos was. In Wallonië overkoepelt het 'Fonds du Logement' de SVK's. Het gewest maakte substantiële middelen vrij om de rol van de kantoren structureel te bevorderen en om ze bekend te maken. Er werd eveneens een promotiecampagne gevoerd in Brussel.

Wat het beleid inzake **openbare huisvesting** betreft, wijzen we er eerst en vooral op dat in het Nationaal Actieplan Sociale Insluiting 2006-2008 België zich een kwantitatieve doelstelling heeft opgelegd. Er werd een verhoging van het percentage van sociale huurwoningen geprogrammeerd: in 2010 dient 8 % van het totale aantal huishoudens bereikt te worden.¹⁰

Wallonië zet zijn 'Plan Exceptionnel d'Investissement'¹¹ verder. In dit kader werden aanzienlijke bedragen vrijgemaakt om de sociale begeleiding aan te moedigen (er werd met dit doel 2 x 1.250.000 euro overgemaakt aan de 'Société Wallonne du Logement' in 2005 en 2006). De organisaties die strijden voor het recht op wonen vrezden echter een gevoelige daling van het aantal woningen dat bestemd is voor de meest kwetsbare mensen. Er worden namelijk ook woningen afgebroken, een gedeelte van de woningen wordt verkocht, en de sector heeft het voornemen om vooral middenklasse-woningen te bouwen.

In 2007 heeft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ongeveer 2.000.000 euro toegekend aan 30 verenigingen die werken aan integratie door huisvesting en daarbij een brede waaier aan begeleidingsopdrachten opnemen. Het 'Plan voor de Toekomst van de Huisvesting' dat werd gelanceerd in 2003 en dat 5000 publieke woningen in 5 jaar tijd voorziet, is in uitvoering. De verenigingen, en in het bijzonder de BBRoW, staan echter sceptisch tegenover de resultaten. Men is namelijk op heel wat moeilijkheden gestoten: weinig terreinen die worden aangeboden door de gemeenten, mislukking van de privaat-publieke samenwerking, communicatie en overleg die niet goed verlopen, enzovoort.

In juli 2007 gaf de Vlaamse Regering haar principiële akkoord over het voorontwerp van het kaderbesluit sociale huur en het voorontwerp van uitvoeringsbesluit van het nieuwe financieringsstelsel van sociale huisvestingsmaatschappijen. Het kaderbesluit sociale huur geeft uitvoering aan de nieuwe Wooncode, en is van toepassing op alle sociale gesubsidieerde huurwoningen. De belangrijkste vernieuwingen zijn: de koppeling van de toegang tot sociale woningen aan een onbeperkt verblijfsrecht, de invoering van de taal- en inburgeringsbereidheid voor kandidaat-huurders en nieuwe huurders, de invoering van een proefperiode, een toewijzingsbeleid op maat van de lokale context, een berekening van de huurprijs op basis van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de kwaliteit van de woning, regeling van het toezicht op de uitvoering van het kaderbesluit, en een nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Beide besluiten treden in werking in januari 2008. Het Vlaams

¹⁰ POD Maatschappelijke Integratie. (2006). *Nationaal Actieplan Sociale Insluiting, Strategisch Rapport voor de Sociale Bescherming en Insluiting 2006-2008*, p. 20.

¹¹ Zie <http://www.srwl.be/secteur/prog-excep/index.php> (26-10-2007).

Netwerk waar armen het woord nemen is heel kritisch over deze hervorming¹², en het VOB heeft samen met de Liga voor de Rechten van de Mens een procedure ingespannen bij het Grondwettelijk Hof¹³. De organisaties maken zich zorgen over de bepalingen met betrekking tot de taal- en inburgeringsvoorwaarde bij inschrijving en toewijzing, de proefperiode, de ontbinding van rechtswege door de verhuurder, en de afschaffing van de bovengrens bij bepaling van de te betalen huurprijs. Ze vrezen dat de nieuwe bepalingen bijkomende drempels zullen opwerpen voor de zwakste huurders en afbreuk zullen doen aan het beschermingsniveau van sociale huurders en kandidaat-huurders.

Inzake **sociale vermenging** heeft het Waalse Gewest vastgesteld dat de provincies Henegouwen en Luik goed zijn voor zo'n 90.000 van de 109.000 bestaande sociale woningen. Met de omzendbrief van 3 mei 2007 heeft de Waalse Regering bepaald dat de gemeenten verschillend behandeld zullen worden naargelang hun totale woningenbestand voor meer of minder dan 10 % uit sociale woningen bestaat. De gemeenten die onder de drempel van 10 % gaan, hebben prioritair toegang tot de investeringshulp, maar worden ook bestraft via het Gemeentefonds¹⁴ indien ze geen gemeentelijk huisvestingsprogramma indienen met het oog op de uitbreiding van hun sociale woningenpark.

In haar strijd tegen de **huisjesmelkers** heeft de Vlaamse Regering de sancties verzaagd in het geval van verhuur van woningen die risico's vertonen op het vlak van veiligheid en die onaangepast zijn. De eigenaar kan door de rechter worden verplicht om een woning te renoveren. Als hij dit weigert kan de rechter zelfs zelf beslissen de werken te laten uitvoeren en de kosten te verhalen op de eigenaar. Tenslotte kan de rechter beslissen om de kosten van de herhuisvesting van de bewoners ten laste te leggen van de eigenaar.¹⁵ Rest ons echter om te zien of deze wetswijzigingen de bestaande praktijken zullen beïnvloeden.

Specifieke aandacht voor de energieproblematiek

Eén van de aanbevelingen van het Verslag 2005 inzake de energieproblematiek betrof het ontbreken van een specifieke ombudsdienst, en vroeg deze op te richten. Een dergelijke ombudsdienst werd immers vanaf 1999 reeds verschillende keren aangekondigd. De organisaties die op het terrein werken, zowel in het Vlaamse Gewest (waar de liberalisering van de markt reeds enige jaren een feit is) als in het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (waar de liberalisering startte op 1 januari 2007), hebben meermaals en met aandrang deze vraag herhaald gezien het grote aantal problemen en hulpvragen. Op 16 maart 2007 is een wet goedgekeurd¹⁶ die voorziet in de oprichting van een federale ombudsdienst voor energie, de financiering ervan regelt en de selectie- en aanwervingsprocedure van zijn personeel vastlegt. De ombudsdienst zal geschillen behandelen tussen de eindklanten enerzijds en de producenten, distributeurs, leveranciers of tussenpersonen anderzijds. Tot op heden is deze ombudsdienst nog altijd niet werkzaam. Dit zorgt op het terrein voor bijzonder veel onbegrip.

De federale overheid heeft ook initiatieven genomen met betrekking tot het sociaal tarief. Onderzoek heeft immers aangetoond dat 1/3 van de mensen die hier recht op hebben, er geen gebruik van maken, en dat het sociaal tarief in de geliberaliseerde markt vaak tot de hoogste tarieven behoort. De federale ministerraad heeft op zijn begrotingsconclaf in maart 2007 de beslissing genomen het sociaal tarief automatisch toe te kennen aan diegenen die er recht op hebben¹⁷ en er het laagste tarief op de markt

¹² Zie <http://www.indymedia.be/en/node/16819> (26-10-2007).

¹³ Zie <http://vob-vzw.be/VOB/downloads/VOB%20stapt%20naar%20het%20Grondwettelijk%20Hof.pdf> (26-10-2007).

¹⁴ Het Gemeentefonds is een budgettair krediet dat elk jaar ingeschreven wordt in de gewestelijke begroting en verdeeld wordt tussen de 253 Franstalige steden en gemeenten van het Waalse Gewest.

¹⁵ Decreet houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, *Belgisch Staatsblad*, 5 oktober 2006.

¹⁶ Wet van 16 maart 2007 tot wijziging van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen en van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, *Belgisch Staatsblad*, 26 maart 2007.

¹⁷ Programmawet van 27 april 2007, *Belgisch Staatsblad*, 8 mei 2007.

van te maken. De berekeningswijze om van dit tarief het laagste op de markt te maken werd geregeld door twee ministeriële besluiten die voorzien dat het in voege gaat vanaf 1 augustus 2007.¹⁸

Met betrekking tot de minimumlevering aan klanten heeft de Vlaamse overheid beslist de minimale hoeveelheid elektriciteit te verhogen van 6 tot 10 ampère, hetgeen sinds 1 februari 2007 effectief wordt uitgevoerd.¹⁹ Sindsdien is de plaatsing van een budgetmeter ook gratis, zowel voor beschermde als voor niet-beschermde klanten.²⁰

Inzake afsluiting zijn in de verschillende gewesten beslissingen genomen. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest – waar geen lokale adviescommissie bestaat zoals in de andere gewesten – dient de vrederechter zijn akkoord te geven voor een afsluiting van gas en elektriciteit. In het Vlaamse Gewest is een decreet gestemd waarin 9 situaties worden omschreven waarbij kan afgesloten worden. In het Waalse Gewest is grote ongerustheid ontstaan over het besluit van de Waalse Regering dat niet-beschermde klanten – 95 % van de mensen die in gebreke worden gesteld – kunnen afgesloten worden van gas bij ingebrekestelling, zonder dat ze dienen opgeroepen te worden door de 'Commission Locale d'Avis de Coupure' (CLAC)²¹. De organisaties die op het terrein actief zijn vragen met aandring dat deze beslissing zou worden ingetrokken of dat een alternatief systeem zou worden opgezet. Ze vrezen dat talrijke gezinnen vooral in de winterperiode zullen geconfronteerd worden met grote verwarmingsmoeilijkheden en ook met problemen in verband met koken en warm water.

In het Verslag 2005 wordt gevraagd duidelijke informatie te verstrekken over de liberalisering. De Waalse Regering heeft via diverse media een informatiecampagne georganiseerd: de verspreiding van een pedagogische brochure onder alle Waalse huishoudens, de opening van een 'call center', de oprichting van een internetsite over het thema, en organisatie van vormingen voor personeel van de energieloketten, de OCMW's en het 'callcenter'. Er is ook een brochure voorzien met een (didactisch) overzicht van de Waalse sociale maatregelen, met inbegrip van een verklarend luik over de CLAC's. De Vlaamse overheid steunt Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen dat een project 'energie en armoede' heeft lopen voor een betere informatieverbreiding onder sociaal kwetsbare personen. Een vormingspakket werd uitgedacht en in 2006 hadden 30 informatiesessies plaats voor personen die in armoede leven, verenigingen en maatschappelijk werkers. Het project werkt ook aan sensibilisering van de OCMW's en de LAC's rond de energieproblematiek. Een specifieke brochure over de sociale maatregelen werd verstuurd naar OCMW's, verenigingen waar armen het woord nemen en Centra voor Algemeen Welzijn (CAW). In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zal binnenkort een informatiedienst betreffende elektriciteit en gas worden opgericht. Daarnaast werden er vormingen voor sociale werkers georganiseerd in 2006 en 2007. Op de websites van de regulatoren van de 3 gewesten is een tarievensimulator te vinden waarvan de resultaten telefonisch of via fax kunnen opgevraagd worden.

In mei 2006 heeft de minister van Consumentenzaken een akkoord herzien met de energieleveranciers die actief zijn op de Vlaamse markt. Dit moet garanderen dat deze leveranciers er eerlijke praktijken op nahouden. Het akkoord werd uitgebreid naar de leveranciers van de andere gewesten en heeft betrekking op verschillende punten: duidelijke informatie (zowel over de prijs, de contractduur, de opzeggingstermijn als over de verandering van leverancier), omkadering van de verkoop op afstand (verplichting van een schriftelijke bevestiging van een contract, en de mogelijkheid van mening te veranderen binnen een termijn van 1 of 2 weken), begrenzing van de opzeggingskosten.

¹⁸ Ministerieel besluit van 30 maart 2007 houdende vaststelling van sociale maximumprijzen voor de levering van aardgas aan de beschermde residentiële klanten met een laag inkomen of in een kwetsbare situatie, *Belgisch Staatsblad*, 19 juni 2007. Ministerieel besluit van 30 maart 2007 houdende vaststelling van sociale maximumprijzen voor de levering van elektriciteit aan de beschermde residentiële klanten met een laag inkomen of in een kwetsbare situatie, *Belgisch Staatsblad*, 6 juli 2007.

¹⁹ Besluit van de Vlaamse Regering van 22 december 2006 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 31 januari 2003 met betrekking tot de sociale openbaardienstverplichtingen in de vrijgemaakte elektriciteitsmarkt en van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juni 2003 met betrekking tot de sociale openbaardienstverplichtingen in de vrijgemaakte aardgasmarkt, *Belgisch Staatsblad*, 31 januari 2007.

²⁰ Het statuut van beschermde klant geldt voor degenen die van het sociaal tarief genieten – dat wordt toegekend aan mensen met een uitkering – en dat is uitgebreid naar gezinnen die in een schuldbemiddeling of in een collectieve schuldenregeling zitten bij een erkend organisme en die dit kunnen bewijzen.

²¹ Lokale Adviescommissie in Wallonië.

Op het terrein worden evenwel vragen gesteld bij de vorm van deze maatregelen. De deelnemers aan het overleg 'energie' vinden dat de maatregelen die dit akkoord voorziet in een daadwerkelijk verplichtend juridisch kader moeten geplaatst worden.

Aanbevelingen

In het Verslag 2005 werden een aantal aanbevelingen – in de vorm van resoluties – over dit thema geformuleerd. Volgende aanbevelingen willen we graag terug onder de aandacht brengen:

- De noodzaak om instrumenten in te voeren om **de private huurprijzen te reguleren**.
- De oprichting van een **federaal huurwaarborgfonds**.
- Diversifiëren van de **financieringswijzen van de openbare huisvesting** en opnieuw investeren in **de begeleidingsopdracht** van de huisvestingsmaatschappijen die deze woningen beheren.
- De invoering van **huurtoelagen**, gekoppeld aan de uitvoering van structurele oplossingen. De toelagesystemen werden bestudeerd en worden al jaren geëist door de verenigingen.
- Het belang om **de steun bij de aankoop van een woning**, die hele happen uit het budget neemt, te moduleren en **op een specifieke doelgroep te richten**, en om **het evenwicht te herstellen van de keuzes inzake budget**, om tegemoet te komen aan de noden van personen die de middelen niet hebben om eigenaars te worden.
- Een daadkrachtige aanpak van de **dakloosheidsituaties**.
- De aanbevelingen vanuit de overleggroep '**energie**' zijn opgenomen in het thematische hoofdstuk dat aan dit onderwerp wordt besteed.

Het deel betreffende huisvesting werd vertaald uit het Frans

10