



Huurdersparticipatie in sociale huisvesting: visie én pilootproject.

Uiteindelijk werd de knoop doorgehakt en startte een pilootproject Huurdersparticipatie in de wijk Nieuw Gent. In eerste instantie met sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent, en met het oog op uitbreiding over andere wijken en huisvestingsmaatschappijen. Voor de ondersteuning van dit project, sloot Samenlevingsopbouw Gent een convenant af met Stad Gent. Na zes maanden tekenen de contouren van het project zich meer en meer af. Tijd om eens te gaan praten met Plas Ryserhove, directeur departement verhuur en sociale zaken van WoninGent, over zijn visie op huurdersparticipatie en op het pilootproject.

Het Gents Netwerk van Sociale Huurders en Samenlevingsopbouw Gent pleitten al vele jaren voor huurdersparticipatie binnen de Gentse sociale huisvesting. Dit thema kwam ook als topprioriteit naar voor uit het behoeftenonderzoek dat Samenlevingsopbouw – in opdracht van Stad Gent – anno 2010 uitvoerden bij de Gentse sociale huurders.

Hoe ziet de 'ideale huurdersparticipatie' er uit voor een huisvestingsmaatschappij?

'Ideale huurdersparticipatie' kan men niet definiëren als een theo-

retisch concept dat altijd en overal werkt. De context is hier erg bepalend. Kleine gemeenten hebben een totaal ander sociaal patrimonium dan een grootstad, zoals Gent.

Wij hebben in Gent te maken met de complexe problemen van verouderde hoogbouwprojecten, wat uiteraard zijn weerslag heeft op de thema's die bij huurdersparticipatie aan bod komen.

Huurdersparticipatie in de sociale huisvesting kan ook verschillende vormen aannemen. In een huisvestingsmaatschappij als coöperatieve zijn alle huurders 'aandeelhouders' en nemen deel aan de algemene vergadering. Maar dit systeem is volgens mij achterhaald. Andere huisvestingsmaatschappijen laten hun huurders toe tot de raad van bestuur, gebeurlijk met 'adviserende stem'. Maar dit is statutair

geen eenvoudige zaak. Ik denk dat je beter kan redeneren vanuit thema's die binnen de bestaande context relevant zijn, en dan per thema vastleggen wat de 'ideale huurdersparticipatie' is.

'Ideale huurdersparticipatie' betekent voor mij ook dat de huurder via een goed uitgewerkt vormingspakket, de kans krijgt om te groeien, om bij te leren over de werking van zijn sociale huisvestingsmaatschappij. Tot slot denk ik dat huurdersparticipatie onafhankelijk moet blijven. WoninGent vindt het niet opportuun om zelf een huurdersadviesraad op te richten of mee te werken aan de rekrutering van huurders. Zo vermijden we dat de indruk ontstaat dat de huurdersgroep 'vriendjes van de huisvestingsmaatschappij' zijn. We ondersteunen het project bv. via de medewerking van de wijkmonitor en door het ter beschikking stellen van een huurderslokaal. En door correct met adviezen om te gaan, eenmaal we in die fase gekomen zijn. Dat betekent: als er een bepaald voorstel niet kan worden opgevolgd, dat we duidelijk uitlegen wat hiervan de reden is.

Per thema de 'ideale huurdersparticipatie' vastleggen, hoe zou je dat aanpakken?

Ik denk dat je moet vertrekken vanuit een participatieladder, waarbij je op de onderste trede bijvoorbeeld 'informatie' hebt en bovenaan 'mee besturen', zoals bij een coöperatieve. Daartussen heb je dan overleg, adviesrecht enz. Samen met de huurders kan je vervolgens per thema bepalen op welke trede van de ladder je wilt geraken. Sommige thema's zijn wettelijk vastgeklekt. Zo is het onzinnig om over 'huurprijberekening' participatie te organiseren, dit moet gewoon gebeuren zoals de wet het voorschrijft.

Andere thema's, zoals personeelsbeleid, zullen onderaan de ladder blijven. Informatie is hier voldoende. En dan heb je thema's waar er meer participatie mogelijk is, zoals huurlasten, technisch beheer, onderhoud gemeenschappelijke delen... Stapsgewijs werken is hier belangrijk. Stel dat je voor een bepaald thema aan huurders 'adviesrecht' wil geven, dan begin je onderaan de ladder, en zorg je er eerst voor

dat er een goed informatiebeleid wordt uitgebouwd. Nadien kan je dan een stapje hoger gaan, en mensen vormen zodat ze over het thema kunnen meepraten. En zo geraak je gaandeweg tot de fase waarin huurders in staat zijn om met kennis van zaken 'advies' uit te brengen.

In hoeverre kan een wetgevend kader voor huurdersparticipatie hier richtinggevend zijn?

Wat dit punt betreft worden wij vaak met Nederland vergeleken. Maar ook hier mag men de context niet buiten beschouwing laten. Vlaanderen telt 6% sociale huurders, terwijl er in Nederland meer dan 30% van de bevolking huurt bij een wooncorporatie. Voor die corporaties geldt een specifieke regelgeving, waarin ook huurdersparticipatie vervat zit. Desondanks zijn er ook in Nederland al serieuze problemen geweest binnen de sociale huisvesting.

Hoewel er in Vlaanderen geen strikt wetgevend kader bestaat, is het beleid betreffende huurdersparticipatie wel richtinggevend. Bij de visitaties wordt elke huisvestings-

maatschappij hierop doorgelicht. Huurdersparticipatie staat ook vermeld in de Vlaamse Wooncode. En specifiek in Gent heeft het stadsbestuur 'huurdersparticipatie' opgenomen in haar beleidsplan, wat dan mee geleid heeft tot het pilootproject in Nieuw Gent.

Voor sommige huurders gaat het bij het pilootproject te traag. Welke 'Quick win' ziet WoninGent mogelijk, zodat de mensen gemotiveerd blijven?

'Quick wins' realiseren is zeker mogelijk. De volkstuintjes in Nieuw Gent zijn bijvoorbeeld een goed initiatief, waaraan huurders ook daadwerkelijk een onmiddellijke meerwaarde ontleen. Ook een goed vormingsprogramma voor de huurdersgroep beschouw ik als 'Quick win'. Hieraan willen wij als WoninGent in de mate van het mogelijke meewerken. Om huurders gemotiveerd te houden, is het belangrijk dat je het proces zichtbaar maakt, dus hoe je op vlak van een thema omhoog gaat op de participatieladder.

▶▶▶



►►► Aan de andere kant, vele 'Quick wins' hebben hun grenzen. Ondanks dat zij hun tijdelijk succes kennen, zullen ze in de meeste gevallen de grote problemen niet oplossen. Sommige goede projecten hebben ook een beperkte houdbaarheidsdatum. Ik denk dan aan het slotenplan in Nieuw Gent. Een zeer goed project, dat na zoveel jaar in elkaar zakte door allerlei factoren. En dan zie je de oude problemen terug opduiken. Anderzijds heeft dit project zijn meerwaarde behaald door het buurtgevoel te versterken.

'Onderhoud en herstellingen' wordt zowel door het Gensh als door het pilootproject als prioriteit naar voren geschoven. Welke mogelijkheden ziet U op dit moment in verband met dit thema?

Bij onderhoud en herstellingen draait er veel rond aansprakelijkheid: wat is voor de huurder, wat is voor de verhuurder. Als een herstelling voor de huurder is, zal WoninGent nooit beletten dat de huurder deze herstelling zelf uitvoert. In tegendeel. Uiteraard mag de huurder mag hiervoor ook beroep doen op vrienden, kennissen, een stielman enz. Onze wijkmonitoren informeren de huurders over alternatieve klusdiensten, zoals OTC en PWA, waar ze goedkoper geholpen kunnen worden.

Ligt de verantwoordelijkheid bij de verhuurder, dan wordt dit aangepakt binnen het herstelbeleid van een huisvestingsmaatschappij. WoninGent heeft een eigen technische dienst. Dit is trouwens geen wettelijke verplichting, maar een service naar onze huurders. Maatschappijen zonder technische dienst schakelen gespecialiseerde bedrijven in om herstellingen te laten uitvoeren. Punt is dat vele herstellingen die de huurder zelf moet (laten) uitvoeren, ook bij onze technische dienst terecht komen. Hiervoor moet de huurder dan uiteraard een vergoeding betalen. Voor het bepalen van die vergoeding hanteren we een door de raad van bestuur vastgesteld uurloon met een minimumtarief.

Bij kleine herstellingen schrikken huurders dan ook geregeld van de hoge kosten. Op dit moment zoeken wij naar een systeem om huurders op voorhand duidelijk te maken wat een herstelling zal kosten, een soort tarieflijst. Maar we moeten nog onderzoeken hoe dit kan passen in de bestaande wetgeving.

Maar ik benadruk nog eens: huurders mogen de herstellingen die ten laste

liggen van de huurders zelf uitvoeren. Onze technische dienst zit niet te wachten op werk. Ze hebben werk genoeg.

De Gentse huisvestingsmaatschappijen willen ook een brochure uitbrengen waarin op een eenvoudige manier wordt uitgelegd wie er voor welke herstelling verantwoordelijk is. De tekst van de brochure zal aangevuld worden met iconen en pictogrammen. Dat geeft dan een grotere kans tot een efficiënte aanpak. Zowel Samenlevingsopbouw Gent, het Gensh als de Huurdersbond worden betrokken bij de opmaak van de brochure.

Kan je ook 'quick wins' organiseren die een snelle verbetering geven in de woonsituatie? Bijvoorbeeld bij de schimmelvorming in de Kikvorsstraat in Nieuw Gent?

Het patrimonium aan de Kikvorsstraat dateert voor een groot stuk uit de jaren '60 en '70. In die tijd kende men de theorieën van de koudebruggen nog niet. Deze en andere factoren werken die schimmelvor-

ming in de hand. Voor de aanpak van de schimmelproblematiek is er dan ook een grondige renovatie nodig. Zoals bekend is het geld voor renovaties in Vlaanderen beperkt. Er zijn veel dossiers die in Brussel op goedkeuring liggen te wachten, we zijn al blij als we eens een dossier erdoor krijgen.

Ondertussen kunnen huurders ook iets doen: bv. goed verluchten en verwarmen. Ik begrijp wel dat mensen hun verwarming niet de hele dag laten aanstaan. Verwarmingskosten zijn al duur genoeg. Maar één keer per dag alle vensters eens goed open zetten kan al veel veranderen. Er zijn ook verven die schimmelgevoeliger zijn dan andere, bv. goedkope latexverf. Het zou goed zijn mocht de huurdersgroep van het pilootproject hier een rol willen opnemen. Ze zou bv. de huurders kunnen informeren dat de suggesties die we vanuit WoninGent doen, zoals verluchten, niet uitsluit dat wij tegelijk renovatiedossiers blijven indienen bij de Vlaamse overheid.

Wat hebt j alvast geleerd uit het pilootproject?

Sinds ik directeur sociale zaken werd, zie ik de noodzaak aan overleg met huurders in. Dit vraagt een specifieke methodiek waar je als huisvestingsmaatschappij mee moet om kunnen. Onze wijkmonitoren spelen hierin een belangrijk rol. De opstart van het pilootproject was zeker geen eenvoudig gegeven. Huurdersparticipatie is abstract: je moet mensen warm maken voor iets wat er nog niet is. Ondertussen zien we al waar er belangrijke aandachtspunten liggen. Op basis van de ervaringen in Nieuw Gent, wordt nog bekeken hoe het pilootproject kan worden vervolgd. Maar wat ik zeker al wil meegeven aan andere huisvestingsmaatschappijen die huurdersparticipatie overwegen: heb geduld. Zoals ik al aangaf, stapsgewijs werken is belangrijk, maar vergt zijn tijd.

