
*Verslag huurdersadviesraad
1^e bijeenkomst 2018 – 12/02/2018*

AANWEZIGHEID

Aanwezig: Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, Bello Bozena, De Clerck Erna, Degraeve Gilbert, Desmet Freddy, D’Haeyere Rosa, Hermy Frank, Huyghe Ludo, Lepoutre Roger, Rassalle Annick, Rosez Philip, Van Gelder Wilfried, Verhaegen Hortense

Verontschuldigd: Verhelst Isaura, Debruyne Maria, Desloover Christelle, Viaene Kelly

AGENDA:

Femke Samyn – nieuwe medewerker

Nieuwe leden

Antwoord Raad van Bestuur – Advies 2017 – Verhuisbegeleidingsplan

Aanloop nieuw thema 2018 – huurdersparticipatie

VARIA

- Wilfried Van Gelder
- Annick Rassalle

VERLOOP

Nieuwe medewerker Tweezijdig

Femke Samyn is de nieuwe medewerker op de dienst Tweezijdig. Zij helpt mee om vanuit de dienst Tweezijdig de huurders te betrekken bij het beleid van De Mandel. Hierbij zal zij ook de vergaderingen van de huurdersadviesraad mee ondersteunen. Daarnaast is het de bedoeling om meer aanwezig te zijn in de wijken en vlugger huisbezoeken te kunnen organiseren op vraag van de huurders.

Nieuwe leden HAR

Isaura Verhelst woont in een nieuw appartementencomplex in Emelgem. Via een bewonersvergadering gaf zij aan geïnteresseerd te zijn in de huurdersadviesraad. Wegens ziekte kon zij op de eerste bijeenkomst echter niet aanwezig zijn.

Philip Rosez is meldpunt van een nieuw appartementsgebouw in Dadizele. Hij ging vorig jaar al mee naar het bewonerscongres van VIVAS. Als meldpunt toont hij ook interesse in de werking van de HAR en wil hij mee nadenken over verbetervoorstellen.

Advies 2017 – verhuisbegeleidingsplan

Op 28 november hebben Erna, Bozena en Roger het advies van de huurdersadviesraad vorig jaar toegelicht voor de raad van bestuur. Vanuit de raad van bestuur kwam er op 23 januari een antwoord. Er is een nieuw verhuisbegeleidingsplan goedgekeurd dat in voege treedt vanaf 01/02/2018.

Iedereen krijgt een kopie van het antwoord van de raad van bestuur.

De checklist en folder omtrent dit verhuisbegeleidingsplan zijn in opmaak door de dienst Tweezijdig. De volgende bijeenkomst leggen we een (voorlopig) exemplaar voor.

Belangrijke data

Woensdag 30 mei: studiedag HAR

De huurdersadviesraad gluuft bij de burens – het is ondertussen een jaarlijkse traditie geworden. Dit jaar organiseren we zelf echter geen daguitstap, maar worden we uitgenodigd door de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting. Op 30 mei nodigt de bewonersgroep van Sint-Niklaas de huurdersadviesraad van De Mandel uit.

DAGINDELING:

- 8u45 Vertrek uit Roeselare met auto
- 10u Aankomst Sint-Niklaas
De sociale dienst geeft een uiteenzetting over hun werking
Een stadswandeling met gids
- 12u30 Lunch
- 14u Bezoek sociale woonwijk: vergelijking oud en nieuw
- 16u Vertrek uit Sint-Niklaas

Wie gaat mee?

Adyns Monique, Bello Bozena, De Clerck Erna, Degraeve Gilbert, Desmet Freddy, Hermy Frank, Huyghe Ludo, Lepoutre Roger, Rassalle Annick, Rosez Philip, Van Gelder Wilfried, Verhaegen Hortense

Dinsdag 24 april: Algemene Vergadering

Uitnodiging volgt zoals gewoonlijk.

Aanloop thema 2018

De Mandel wil ook op lokaal niveau de bewoners betrekken bij het beleid van De Mandel. Naast of samen met de huurdersadviesraad willen we dit jaar bekijken of er nog bijkomende vormen van huurdersparticipatie opgezet kunnen worden.

Om dit thema in te leiden wordt het thema nogmaals gedefinieerd en aan de hand van stellingen bekijken we wat de huurdersadviesraad belangrijk vindt.

Participatie betekent aandeel hebben in iets, deelname. HAR waar jullie allemaal in zitten is dus een mooi voorbeeld van huurdersparticipatie: jullie denken elk jaar mee rond een bepaald thema wat er anders, beter zou kunnen of waar er nood aan is en hoe dit ingevuld kan worden. Maar er zijn ook nog andere vormen mogelijk, voor meerdere bewoners. Het belangrijkste om hierbij te onthouden is actief deelnemen.

Om na te denken hoe we meer participatie bij de huurders van de Mandel kunnen verwezenlijken, overliepen we een aantal stellingen waarbij iedereen aangaf wel of niet akkoord te gaan:

- Ik maak gebruik van de website
- Ik begrijp de info op de website
- Ik begrijp de brieven die de Mandel verstuurd
- Ik krijg liever een telefoontje van de Mandel dan een brief

- Ik lees de jaarlijkse brochure
- De Mandel is gemakkelijk/goed bereikbaar
- De HAR komt voldoende aantal keren samen per jaar
- De HAR heeft een goede werking
- Ik krijg voldoende info van de Mandel
- Ik ben tevreden over de werking van de Mandel

Na bovenstaande stellingen stonden we even stil bij de informatie en communicatie tussen de Mandel en de huurders. Over het algemeen gingen de meeste leden akkoord met de stellingen. De Mandel is voldoende bereikbaar, de informatie die gegeven wordt is duidelijk en de werking van de huurdersadviesraad verloopt goed. Over de werking van de Mandel, waren de meningen verdeeld. Vooral op technisch vlak zijn er volgens de HAR verbeteringen mogelijk. Het is niet duidelijk wanneer de technische dienst zal langs gaan en er komt weinig feedback over aanslepende technische zaken. Dit maakt dat de herstellingen soms lang op zich laten wachten of niet gebeuren. Ook Six blijkt soms moeilijk bereikbaar.

- Ik heb (een goed) contact met andere huurders
- Mijn medebewoners / burens zijn tevreden over de werking van de Mandel
- Als mijn burens ergens niet tevreden over zijn of iets niet begrijpen, dan weten ze waar ze terecht kunnen
- In mijn buurt zijn er voldoende activiteiten
- In mijn buurt is het aangenaam wonen

Deze stellingen gaven veel respons vanuit de HAR. Het werd duidelijk dat er in verschillende buurten initiatieven worden georganiseerd. Uit de stellingen hierboven bleek dat de sfeer en aantal georganiseerde activiteiten in een buurt nauw met elkaar samenhangen. Als de relatie tussen de buurtbewoners eerder verzuurd is, dan blijkt het zeer moeilijk om dingen te organiseren. Heerst er een goede sfeer in de buurt, dan zijn er ook veel initiatieven aanwezig. De meeste van deze zaken trekken een aantal bewoners vanuit de Mandel aan, maar niet de grote groep. De mix van bewoners (private en sociale huurmarkt) zorgt ervoor dat er anders gekeken wordt naar huurders bij de Mandel. Er wordt kennis gemaakt met elkaar en een positieve band gecreëerd. Over de bestaande en mogelijke initiatieven werd verder nagedacht in kleine groepjes, om nadien deze zaken voor te stellen aan de hele groep.

Onderstaande vragen werden beantwoord:

- Zijn er bij jullie in de buurt veel initiatieven/activiteiten?
- Zo ja, wat wordt er georganiseerd? Rond welke thema's?
- Zo neen, wat lijkt jullie een zinvol buurtproject?

(Mogelijk) georganiseerde initiatieven per buurt na bespreking in de groep:

- Fiets- of wandelnamiddag
- Kruidenbakken, pluktuin in gemeenschappelijke delen zoals op een binnenplein
- Plaatsen voor ontmoeting, bv. een picknicktafel om samen te zitten bij mooi weer, een kaarthuisje, een parkje,...
- Rommelmarkt, jaarmarkt
- Samen bepaalde klusjes doen, bv. sneeuw ruimen in de winter
- Buurtkrantje
- Persoonlijke uitnodigingen bij bv. opening tentoonstelling
- Vrijtijdspas

- Straatfeesten die 1 keer per jaar worden georganiseerd, vanuit de bewoners zelf of kan ook vanuit stad aangevraagd worden
- Vaak is er een zaaltje dichtbij waar verschillende zaken georganiseerd kunnen worden, zoals samen eten, nieuwjaarsreceptie, themanamiddagen,... Mooie voorbeelden hiervan zijn het buurthuis in Poperinge en het zaaltje in Zarren. Zaaltje Geitenhove te Hooglede zou hier zeker ook voor gebruikt kunnen worden.
- OKRA is in verschillende regio's goed vertegenwoordigd voor de oudere bewoners

Uit deze bevraging blijkt dat mensen die dicht bij het centrum van de stad wonen een groot aanbod aan activiteiten en verenigingen kennen. Bv. de Munt, Ten Elsberge en Geitepark in Roeselare. Een aantal regio's hebben een zeer beperkt aanbod op vlak van initiatieven voor bewoners. Dit blijkt zo te zijn in Lichtervelde, Vladslo en Koekelare. Het komt soms voor dat de bestaande initiatieven niet gekend zijn bij huurders van de Mandel. Bepaalde leden van de HAR lossen dit op door met een groepje bewoners samen te gaan. Op financieel vlak vormen bepaalde initiatieven een drempel voor de huurders.

Volgende bijeenkomst gaan we verder in op mogelijke en bestaande initiatieven van participatie op lokaal niveau. We zullen nadenken welke rol de Mandel hierin zou kunnen spelen en hoe we dit op een zinvolle manier kunnen aanpakken.

Variapunt

Wilfried: Als je als zittende huurder een (deel van een) woning erft, moet je dan je sociale huurwoning verlaten?

Neen, je krijgt een jaar de tijd om afstand te doen van de woning, vb. om de woning te verkopen.

Zie hieronder meer deskundige info:

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben verworven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. Als de verwerving van de woning kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden. Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar. Als de verwerving van het perceel kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurd is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden. Als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. Een woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning

Annick: sommige herstellingen laten lang op zich wachten. Als je iets meldt, dan krijg je als huurder niet onmiddellijk feedback over de termijn, waarin een herstelling zal uitgevoerd worden. Volgens Annick zijn er nog verbetermogelijkheden. Ook Six blijkt telefonisch moeilijk bereikbaar.

Hanne neemt de opmerkingen mee naar de dienst Gebouwenbeheer:

Gezien er een onderhoudscontract is met Six, is er bijna dagelijks contact met Six. Er zijn overlegmomenten met Six op maandelijkse basis. Tussentijds worden problemen vanzelfsprekend direct aangepakt.

Wat de herstellingen betreft, heeft De Mandel geïnvesteerd in een betere database, die in de loop van 2018 geïmplementeerd wordt. De nieuwe software is vooral gericht op de extra ondersteuning van de technische dienst. De bedoeling is om huurders actief op de hoogte te brengen van beslissingen of wijzigingen omtrent hun melding. Deze actieve berichtgeving zal in hoofdzaak verlopen via mail en sms. Met de nieuwe software wordt het mogelijk om bericht te laten van de melding, zodat de huurder ziet dat zijn probleem goed is overgekomen. Daarnaast krijgt de huurder ook melding wanneer de werkopdracht is ingepland en wie de uitvoerder is. In de toekomst moet het mogelijk worden om hetzelfde te bekomen met de planning van de externe uitvoerders. Wanneer een werkopdracht afgesloten wordt, zal de huurder hiervan ook bericht krijgen.

Volgende bijeenkomst is begin mei gepland.