
*Verslag huurdersadviesraad
2^e bijeenkomst 2018 – 07/05/2018*

AANWEZIGHEID

Aanwezig: Adyns Monique, Bello Bozena, De Clerck Erna, Desmet Freddy, Hermy Frank, Huyghe Ludo, Rosez Philip, Van Gelder Wilfried, Viaene Kelly

Verontschuldigd: Abu Hussein Khalil, Debruyne Maria, Degraeve Gilbert, D'haeyere Rosa, Lepoutre Roger, Rassalle Annick, Verhaegen Hortense

AGENDA

Afscheid Annick Rassalle
Daguitstap 30 mei
Thema 2018 – huurdersparticipatie
Huurdersbrochure
VARIA

VERLOOP

Afscheid Annick Rassalle

Tot onze spijt moeten we afscheid nemen van Annick Rassalle. Om haar te bedanken voor haar inzet tijdens een lange periode als HAR-lid, zal er op de daguitstap een kaart rondgaan die jullie kunnen ondertekenen.

Daguitstap 30 mei

Op 30 mei staat de jaarlijkse daguitstap gepland van de huurdersadviesraad. Hierbij vind je het programma en enkele praktische afspraken.

Aan alle aanwezigen wordt gevraagd om zeker op tijd ter plaatse te zijn. Indien je er door omstandigheden niet (tijdig) kan geraken, dan kan er telefonisch contact opgenomen worden met Hanne/Femke op het nr. 0488/40 92 51.

- **GAAT MEE:** Bozena, Erna, Freddy, Ludo, Hortense, Frank, Monique, Philip, Maria (onder voorbehoud).
- **VERONTSCHULDIGD:** Kelly, Khalil, Gilbert, Rosa, Wilfried, Roger

PRAKTISCH:

10u00 aankomst in SNMH: William Griffithsstraat 92 te Sint-Niklaas

- Vertrek om 8u15 vanuit De Mandel Roeselare: Freddy, Ludo en Monique gaan mee.
- Frank en Hortense vertrekken zelfstandig van thuis.
- Maria, Bozena, Philip en Erna vertrekken gezamenlijk vanuit Torhout/Lichtervelde.

Terugkeer naar huis van Sint-Niklaas rond 16u.

- TREIN:
 - Vanuit Lichtervelde om 8u01 aankomst om 9u24 – overstappen in Gent-Sint-Pieter
 - Vanuit Torhout om 7u48 aankomst om 9u24 – overstappen in Gent-Sint-Pieter
 - Vanuit Diksmuide om 7u44 aankomst om 9u24 – overstappen in Gent-Sint-Pieter

- BUS in Sint-Niklaas:
 - bus 92 om 9u27 of bus 2 om 9u35

PROGRAMMA:

- 10u Aankomst en verwelcoming bij de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting met koffie en koeken
- 10u40 Vertrek met de bus naar de Grote Markt
- 11u Rondleiding in het stadhuis en wandeling tot aan het Walburgpark
- 12u30 Lunch
- 13u45 Vertrek met de bus naar de Don Boscowijk
- 14u Rondleiding in Madeliefjesdreef (nieuwbouw) en bezichtigen gerenoveerd appartement in de Daliaweg
- 15u30 Vertrek richting kantoren SNMH

Thema 2018 - huurdersparticipatie

Na het overlopen van de stellingen omtrent de informatie en communicatie tussen de Mandel en de huurders tijdens de vorige bijeenkomst in februari, kwamen er enkel opmerkingen rond de werking van de technische dienst en bijhorend de firma's met een onderhoudscontract zoals Six. Hier wordt intern verder mee aan de slag gegaan en dit werd ook besproken in de variapunten van de vorige bijeenkomst.

Uit de bespreking van het tweede deel van de stellingen, bleek dat er bepaalde buurten zijn waar er veel georganiseerd wordt. Dit trekt ook bewoners van De Mandel aan en brengt positieve gevolgen met zich mee zoals een aangename sfeer tussen verschillende bewoners(groepen). De grote groep van huurders aan De Mandel wordt via deze initiatieven echter niet bereikt. Daarnaast werd duidelijk dat bepaalde regio's en wijken uit de boot vallen. Daar wordt er zeer weinig georganiseerd. Dit kan verschillende redenen hebben; weinig dichtbevolkt, kleinere gemeentes, beperkt aanbod van verenigingen, te weinig bekendmaking van bestaande initiatieven, weinig gemeenschapsgevoel en nood onder de bewoners,...

De Mandel is vaak niet betrokken bij deze initiatieven die al georganiseerd worden. Tijdens de bijeenkomst gingen we op zoek welke rol de bouwmaatschappij zou kunnen opnemen binnen de wijken van De Mandel. Dit deden we aan de hand van het vergelijken van enkele praktijkvoorbeelden die door andere sociale bouwmaatschappijen worden toegepast.

DEEL 1: voorbeelden uit de praktijk

1. VIVENDO BRUGGE:

Sinds 2017 een samenwerkingsovereenkomst met Samenlevingsopbouw. Werknemer van Samenlevingsopbouw zit halftijds bij hen op bureel. Deze persoon neemt volgende zaken op:

- Met groepje huurders brieven nalezen en adviezen geven om te verbeteren,
- Bewoners betrekken rond een specifiek thema of een buurtgericht thema (geen HAR),
- Ontmoetingsmomenten organiseren rond een specifiek thema,
- Elke maand de nieuwe huurders bevragen,
- Bevragingen rond gerichte thema's, vb. hoe tevreden is huurder over onderhoudsfirm CV,...

Gelijkaardig aan bewonerstraject dat De Mandel kende tussen 2003 en 2006, maar dan wel wat aangepast aan zaken van deze tijd.

2. VOLKSHAARD GENT:

Sinds 2016 een samenwerkingsovereenkomst met Beweging.net. Het patrimonium van de Volkshaard is gelijkaardig aan dat van De Mandel.

Beweging.net is per jaar actief in 3 wijken. Ze doorlopen telkens volgende traject met de wijk:

- Bewoners krijgen een nieuwsbrief, waarin ze kunnen aangeven hoe zij hun directe omgeving zouden willen verbeteren. Hierbij worden ze uitgenodigd op een eerste overlegmoment.
- 1e overlegmoment met vrijwilligers van beweging.net. Hierbij kunnen bewoners ideeën aanleveren over hun wijk of buurt van morgen. Op dit moment is de SHM niet aanwezig.
- Bewoners krijgen opnieuw een nieuwsbrief, waarin concrete voorstellingen voor de wijk aangemeld worden. Hierbij worden ze uitgenodigd op een 2e overlegmoment.
- 2e overlegmoment met vrijwilligers van beweging.net. De SHM is hierop wel vertegenwoordigd. Gemeente wordt ook uitgenodigd en betrokken in het traject.
- 3e nieuwsbrief: resultaten van het traject en mogelijke acties naar de toekomst toe.
- Nazorg: wat zien bewoners zitten samen met de lokale vrijwilligers. Vb. kruidentuin getrokken door burens, concrete zaken worden opgevolgd door de groendienst,....

3. SUBSIDIE VANUIT HAR BIJ BEWONERSINITIATIEVEN

- Financiële steun 75€ als men 25 woongelegenheden uitnodigt
- +3€ per extra woning of appartement.

Gemaakte kosten moeten bewezen worden.

Deze 3 voorbeelden werden per twee of drie bekeken aan de hand van enkele vragen.

Reacties bij voorbeeld 1 – Vivendo Brugge:

- Stel dat er iemand halftijds in dienst zich zou bezighouden met het betrekken van de huurders, dan zien jullie dit vooral als meerwaarde bij volgende zaken:
 - Bewoners betrekken rond een specifiek of buurtgericht thema
 - Bevragingen doen rond bepaalde thema's
 - Bewonersvergaderingen organiseren
 - Meer ondersteuning bij Vivas
 - Meer ondersteuning bij het betrekken bij wijkactiviteiten
 - Meer ondersteuning voor de meldpunten

- Iemand die vaak aanwezig is in een wijk om de mensen buiten te krijgen
- Het opmaken van een buurtkrantje
- Organiseren van activiteiten om mensen bij elkaar te krijgen, zoals een garageverkoop met hapjes en een drankje
- Voorbeelden van wat een extra personeelslid zou kunnen opnemen binnen de HAR:
 - Bevragingen rond gerichte thema's
 - Meer ondersteuning bij Vivas

Reacties bij voorbeeld 2 – Volkshaard Gent:

- Zouden HAR-leden en andere huurders hieraan deelnemen:
 - Alle HAR-leden hiertoe bereid, maar twijfel bij sommigen over deelname van andere burens. Burens zouden zeker niet deelnemen bij burenruzies.
- Mogelijke rol hierin van HAR-leden:
 - Mee helpen organiseren en begeleiden van bewoners
 - Aanwezig zijn
 - Hulp bieden bij het ronddragen van bevragingen
 - Ideeën aanbrengen
- Wat zou je in je wijk organiseren:
 - Oplossingen voor de bestaande problemen
 - Gezinsbijeenkomsten
- Rol van De Mandel hierbij; vaak aanwezig of eerder op afstand?
 - Vaak aanwezig (1 groepje)
 - Enkel tijdens het 2^e overleg aanwezig zijn
 - Op afstand en financiële steun bieden, eventueel via gemeentebestuur of provincie

Reacties bij voorbeeld 3 – subsidies:

- In het verleden iets georganiseerd in wijk of erbij betrokken?
 - Grootste deel niet, is niet zo evident of burenruzie bemoeilijkt dit. Soms wel samen met anderen binnen vrijwilligerswerk.
- Eerder gebruik gemaakt van wijkgerichte subsidies van de gemeente?
 - Meesten niet
- Zou je gebruik maken van dit geld?
 - Merendeel wel, één groepje geeft aan van niet
- Welke rol als HAR-lid zou je willen opnemen binnen je wijk:
 - Bijeenkomst organiseren
 - Luisterend oor bieden voor problemen van de huurders
 - Helpen op praktisch vlak
 - Gesprekken voeren en zo proberen om oplossingen te vinden

Drie van de vier groepjes rangschikten de voorbeelden volgens geschiktheid als vorm van huurdersparticipatie. 2 groepjes stemden voor beweging.net als meest geschikt en samenlevingsopbouw als minst geschikt. Uit de verdere mondelinge bespreking blijkt dat drie van de vier groepjes de voorkeur geven aan wijkgerichte initiatieven, het groepje van Ludo en Freddy verkiest om op een algemenere manier te werken. Monique en Erna merken op dat wijkgericht werken een opening zou kunnen betekenen om verdere mogelijkheden te creëren zoals straatfeesten.

DEEL 2: bevestigingen

Een belangrijk deel binnen huurdersparticipatie, is het bevragen van huurders rond bepaalde thema's. Dit werd nogmaals duidelijk uit de reacties op bovenstaande praktijkvoorbeelden. Om dit op een goede manier te kunnen opnemen, gingen we hier nog wat dieper op in.

Alle aanwezige HAR-leden geven aan dat er nood is aan een bevestiging in hun buurt of appartementsgebouw. De thema's die bij iedereen aan bod kwamen om een bevestiging over op te stellen, zijn: samenleven in een gebouw of buurt en het afvalbeleid of properheid in de buurt. Daarnaast leek het jullie interessant en aangewezen om een bevestiging op te stellen rond de werking van de poetsfirma's en onderhoudsfirmas Six, de veiligheid van de fietsenstalling in bepaalde appartementsgebouwen en de algemene brandveiligheid.

Om te bekijken welke rol we vanuit De Mandel kunnen opnemen ikv deze bevestigingen, vroegen we of dat er volgens jullie verschillen zijn tussen het afnemen van een bevestiging door een medewerker van De Mandel tegenover een externe organisatie. Alle HAR-leden gaven aan dat dit volgens hen wel degelijk een verschil zou uitmaken. Als HAR-lid durf je zeker je persoonlijke mening te geven aan De Mandel – ook al is dit eerder negatief, maar jullie denken dat de andere huurders meer zouden durven zeggen als ze bevestigd worden door een externe organisatie. Volgens jullie is er bij een deel van de huurders nog steeds sprake van een bepaalde schrik om uit huis gezet te worden, indien ze te negatief zijn. Vandaar dat dit wat delicaat ligt en dat jullie denken dat de huurders zich meer zouden kunnen open stellen indien dit vermeld wordt aan een externe organisatie. Een terechte opmerking die hierbij gemaakt wordt, is dat het dan wel zeer belangrijk is dat de externe persoon die de bevestiging afneemt, een open en te vertrouwen iemand is.

Inhoudsopgave huurdersbrochure

Naar jaarlijkse gewoonte, werd de inhoudsopgave van de huurdersbrochure samen met jullie overlopen. De volgorde, benaming en opbouw van de rubrieken kan wel nog wat aangepast worden. Wat staat er dit jaar op de agenda:

1. Voorwoord
2. Bij wie kan je terecht
3. Zitdagen
4. Vakantiedagen
5. Een werknemer van De Mandel volgen
6. Generatiehuurders: (een leven) lang huren bij De Mandel
7. Te koop: nieuwbouwappartementen en -woningen
8. Artikel over brandpreventie
9. Tips:
 - Rond afval
 - Plaatsen sleutelkluisjes
 - Verstopping in appartementsgebouwen
10. De huurdersadviesraad: thema 2018, daguitstap en oproep nieuwe leden
11. Mooie projecten vragen om een plechtige inhuldiging
 - a. Prinsessestraat 15 + interview bewoner
 - b. Start wegeniswerken Oost-Vleteren
 - c. Karel Van Manderstraat + interview bewoner

12. Huurprijsberekening 2018 – in een ander jasje
13. Positieve acties van huurders:
 - Philip Rosez > kruidenbak
 - Willy Ledegem > tuintje aan parking
14. Winnaars kruiswoordraadsel editie 2017 + quiz i.v.m. roken + kleurplaat voor kinderen + oproep 'huurder in de bloemetjes'
15. Bouwactiviteit van De Mandel

De inhoudsopgave van de brochure wordt door alle aanwezige HAR-leden goedgekeurd. Het is goed dat de vaste hoofdpunten terugkeren, en er hier en daar een aantal positieve onderwerpen werden toegevoegd.

Variapunt

Philip: *er is wat onduidelijkheid over de nieuwe huurovereenkomsten voor verplicht gemuteerde huurders. Vallen zij binnen de nieuwe regeling van 9-jaar durende huurcontracten of behouden zij een contract voor onbepaalde duur? Er werd hen ook beloofd dat zij de mogelijkheid zouden krijgen om terug te keren naar hun vorige woonst na de renovatie of herbouw, maar hoe zit dat nu precies?*

Antwoord: Vorig jaar werd dit uitgebreid besproken binnen de HAR en werd er een verhuisbegeleidingsplan opgesteld dat in werking is getreden vanaf 01/03/2018.

Huurders, die verhuizen binnen het patrimonium van De Mandel, behouden een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Enkel nieuwe huurders, vanaf 1 maart 2017, tekenen een contract van 9 jaar. Na 9 jaar wordt herbekeken of zij nog steeds voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het huren van een sociale woning.

Het klopt dat verplicht gemuteerde huurders kunnen terugkeren naar hun vorige woning na afloop van de renovaties of bouwwerken, mits hun gezinssamenstelling voldoet aan de rationele bezetting. Voorbeeld: een koppel waarvan de kinderen ondertussen het huis uit zijn, kan niet terugkeren naar een gezinswoning met 3 slaapkamers.

Volgende bijeenkomst

De volgende bijeenkomst zal eind september – begin oktober worden gepland.