

Nieuwsbrief

Augustus-september-oktober
Verschijnt driemaandelijks.



België-Belgique

PB-PP

BC 21 557

Afgiftekantoor:
9000 GENT STA-
PELPLEIN

P912448

INLEIDING

Deze nieuwsbrief is bijna voor een groot stuk gewijd aan de komende visitaties (doorlichtingen) van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het is immers belangrijk dat huurders goed op de hoogte zijn van wat zo een visitatie inhoudt. Maar ondertussen zitten we niet stil, en gaat nog in het najaar het pilootproject bewonersparticipatie van start in Nieuw Gent/Steenakker. Er moeten nog veel dingen worden gedaan, maar we willen je toch al een stand van zaken geven in deze nieuwsbrief.

Verder kunnen wij al aankondigen dat de Dag van de Sociale Huurder op 26/10, over "leegstand van sociale woningen" zal handelen. Op 30/11 reizen we naar Roeselaere voor het Vivascongres, dat zal handelen over bewonersparticipatie. Gensh geeft er ook een workshop. Over beide activiteiten zal je in het najaar meer vernemen.

Op 17/10 zal het Gensh aanwezig zijn op de "Werelddag van het verzet tegen extreme armoede" op het Sint Pietersplein. Deze dag handelt dit jaar immers over "wonen". Ondertussen zegde het kabinet van Tom Balthazar toe dat het Gensh er enkele keren per jaar zal worden ontvangen om enkele zaken te bespreken. Een eerste gesprek vindt plaats op 16/7, in aanwezigheid van de schepen.

Het zijn drukke tijden, maar toch willen we samen met jou genieten van een lekker leuke zomer!

INHOUDSTAFEL

Blz 2	Huurdersparticipatie in Gent
Blz 3	Participatie is wettelijk vastgelegd
Blz 5	De visitaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen
Blz 7	Het hoekje van de Huurdersbond
Blz 8	Even minder serieus Contactgegevens

PASH EN GENSH : SAMENWERKEN IS BELANGRIJK!

Op 14/9 verwelkomen wij met het Gensh het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (Pash). De bedoeling is om over een aantal thema's uit te wisselen en eens te bekijken waar we kunnen samenwerken.

Sommige problemen zijn immers typisch voor grote steden, en dan kan je meer bereiken als je de handen in elkaar slaat. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan het probleem van de gemeenschappelijk meters voor water of verwarming. Hoewel een gemeenschappelijke meter in feite goedkoper zou moeten zijn, zien we dat mensen in gebouwen met gemeenschappelijke meters een erg hoge afrekeningsfactuur hebben. Dat moet veranderen!

We willen het Pash ook rondleiden in het Rabot en Nieuw Gent, waar er samen met vrijwilligers heel wat activiteiten worden opgezet. En in het Rabot heb je ook de afbraak van de Rabottorens, en een Huurdersgroep die, samen met WoninGent en Samenlevingsopbouw, de verhuisbeweging opvolgt en andere belangrijke thema's bespreekt.

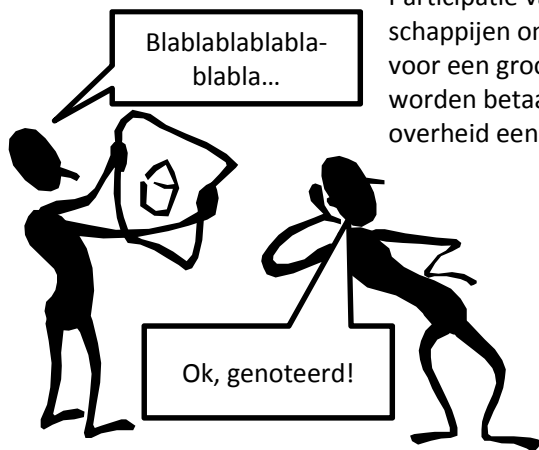
Vorig jaar is Gensh op zijn beurt Pash gaan bezoeken, en werden de eerste banden gesmeed. Gensh en Pash gaan ook naar elkaars activiteiten, zoals de Dag van de Sociale Huurder. Gensh werd in Antwerpen zelfs ontvangen op een receptie door de Schepen van Wonen. En begeleid door een fanfare. We zullen ons best moeten doen om dit allemaal te evenaren.

Rondetafelgesprek

Huurdersparticipatie Gent

Wat bestaat er in Roeselare, Antwerpen, Genk, Eeklo, Mechelen enz... al jaren en in Gent nog niet? Voor het antwoord hoeft je maar de titel te lezen: juist... huurdersparticipatie in de sociale huisvesting! Maar daar komt nu gelukkig verandering in. Na enkele Rondetafelgesprekken is het startschot gegeven om te starten in Nieuw Gent/Steenakker. Er zijn nog wel enkele zaken waarover we het niet 100% met zijn allen eens zijn. Maar één ding willen we allemaal: zo snel mogelijk van start gaan!

Participatie in de sociale huisvesting



Participatie van sociale huurders is eigenlijk een normale zaak. Sociale huisvestingsmaatschappijen ontvangen immers hun geld uit de pot van de overheid. Dat betekent: geld dat voor een groot stuk komt van de belastingbetaler. In andere instanties die met belastinggeld worden betaald, zoals scholen, is er al lang participatie voorzien. In sommige landen heeft de overheid een wet die verplicht dat sociale huurders aan het beleid van hun huisvestingsmaatschappij moeten kunnen deelnemen. Dat is in Vlaanderen niet het geval. Maar er is meer. Dat zegt alleszins dhr. Gerard van Bortel in het Tijdschrift "Frank" (nummer mei 2013)¹. Volgens hem zien bijvoorbeeld de Nederlandse huisvestingsmaatschappijen hun huurders als "klanten". In Vlaanderen, zegt hij, zien vele maatschappijen zich als een organisatie die sociale woningen bouwt. Dan redeneert men snel dat je "al blij mag zijn dat je een woning hebt. Het is logisch dat participatie en klantvriendelijkheid dan niet op de eerste plaats staan. Zeker nu het aantal sociale woningen erg ontoereikend is. Maar Gerard van Bortel waarschuwt er ook voor om huisvestingsmaatschappijen

bij wet te verplichten een huurdersadviesraad op te richten. Hij pleitte voor het Engelse model, waar de overheid zegt dat er moet bekeken worden per wijk wat de beste manier van werken is.

Pilootproject in Nieuw Gent en Steenakker

Hoe dan ook: in Gent wil men van start gaan. Het is schepen Tom Balthazar die hiervoor het startschot gegeven heeft. Dat gebeurde naar aanleiding van het Rondetafeloverleg: een overleg met Stad Gent, sociale huisvestingsmaatschappijen, Huurdersbond, Gensh en Samenlevingsopbouw. Gensh wilde op dat overleg eerst bewonersparticipatie op tafel leggen. En zo geschiedde.

Intussen is het Rondetafeloverleg al enkele keren bijeengekomen. Op het laatste overleg werd er beslist dat er zou gestart worden met een pilootproject in Nieuw Gent/Steenakker. Om op basis van de ervaringen daar, ook in andere wijken te beginnen. Het zal ook één sociale huisvestingsmaatschappij zijn die het pilootproject op zich zal nemen, nl. WoninGent. Zij zijn de grootste sociale huisvestingsmaatschappij, dus hun ervaringen zijn zeker leerrijk voor de anderen.

Omdat we in Gent goed willen beginnen, werden er op het laatste Rondetafeloverleg enkele deskundigen uitgenodigd die al meer ervaring hebben met participatie. Zo mochten wij Robert Janssen begroeten, voorzitter van de Huurdersadviesraad Genk, samen met Raf Van Gompel (SHM Nieuw Dak). Het was opvallend hoe gedreven Nieuw Dak vertelde over bewonersparticipatie en hoe creatief zij te werk gingen. Robert lichtte toe hoe de Huurdersadviesraad werkt, en welke verwachtingen er bestaan naar de huurders die daaraan deelnemen. Bijvoorbeeld moet iedereen bereid zijn om vorming te volgen (omgaan met andere culturen, vergadertechnieken, wetgeving ...)

Pash (Leen Swinnen, voorzitter) en Stad Antwerpen (Tom Flicx) gaven dan weer een overzicht hoe participatie in Antwerpen in zijn werk gaat, en welke rol het Pash hierbij heeft. Ondertussen is het Pash uitgegroeid tot een organisatie die een serieus bedrag aan werkingsmiddelen ontvangt, maar daarvoor ook hard werk levert. We stellen Pash en de werking in Antwerpen nog beter voor na onze uitwisseling met Pash op 14/9. Ook Gerard van Bortel was aanwezig en gaf een nabeschuiving vanuit een meer academische hoek.

WoninGent, Gensh en Samenlevingsopbouw hadden een overzicht gemaakt met thema's waarover zij participatie mogelijk achten. Maar iedereen was het erover eens dat er vooral met de huurders van Nieuw Gent/Steenakker zal moeten worden bekeken welke thema's er op de agenda komen. .

Randvoorwaarden

¹ Gerard is al jaren actief in verband met bewonersparticipatie, werkt nu als onderzoeker in Delft en is voorzitter van de Vlaamse visitatieraad. Zie hierover het artikel over de Visitatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Rondetafel bakende eerst enkele randvoorwaarden af. Randvoorwaarden zijn zaken die je moet bekijken vooraleer je aan participatie kan beginnen, zodat de zaken goed lopen. Zo was iedereen het erover eens dat:

- er een basiswerking moet zijn in een wijk waar je participatie wil organiseren. Dus een werking waar bewoners als deelnemer en/of vrijwilliger kunnen meewerken;
- participatie moet groeien. Met andere woorden: je moet stap voor stap werken;
- er onafhankelijke ondersteuning nodig is, los van de Stad en van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor deze ondersteuning moeten er middelen worden ingezet;
- dat er duidelijke verwachtingen moeten bestaan, bv. rond welke thema's er participatie kan georganiseerd worden;
- huurders alles moet krijgen zodat ze met kennis van zaken meepraten (tijdige info, vorming...);
- de huurders die participeren "representatief" moeten zijn voor de wijk. Dus niet bv. allemaal mensen uit één appartementsgebouw als het over een wijk gaat zoals Nieuw Gent/Steenakker;
- participatie niet vrijblijvend is, dus dat huurders als ze mee beslissingen nemen, ook mee de verantwoordelijkheid dragen over wat er beslist werd. Maar ook hebben huurders een engagement dat ze moeten nemen, bv. vorming volgen.

Alles in orde nu?

Het Gensh is meer dan tevreden dat bewonersparticipatie eindelijk van start kan gaan. Maar we hebben toch nog enkele bezorgdheden:

- België en Vlaanderen moeten de riem aanspannen om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de Europese unie. Zo ook moeten gemeenten inspanningen doen om hun begroting op peil te houden met minder middelen. Voor bewonersparticipatie is het juist in de beginperiode dat er zwaar moet worden geïnvesteerd. Vraag is hoeveel geld men in Gent zal kunnen vrijmaken...
- Niet in alle wijken is er een lokaal waar huurders kunnen samenkomen. Een sociale huisvestingsmaatschappij mag 1% van haar woningen ter beschikking stellen voor iets anders dan "wonen". Dus bv. voor een bewonersorganisatie. Toch blijft dan de vraag wie de kosten betaalt voor zo een ontmoetingsruimte (bv. verwarming).
- Diversiteit betekent een voortdurende inspanning. En dat is meer dan mensen uit een bestaande vrijwilligersgroep uitnodigen om te komen vergaderen. Wie kan daar zijn schouders onder zetten?
- Participatie dient ook over woonthema's te kunnen gaan. Dit is echter niet altijd gemakkelijk, omdat er veel vastligt bij wet. Toch kunnen we dit verwezenlijken: praktijken in Genk tonen bv. aan dat het lukt. Het zal wel een mentaliteitswijziging vergen van de sociale huisvestingsmaatschappijen.
- Een huurdersgroep moet volgens ons adviesrecht krijgen, en dat kan best op voorhand schriftelijke vastliggen. Niet omdat er geen vertrouwen is, maar wel omdat zaken op papier duidelijker zijn voor alle partijen. Om dit in orde te krijgen is echter een heel proces nodig, waarbij huurders en sociale huisvestingsmaatschappijen als gelijkwaardige partners moeten overeen komen. Welke neutrale partner zal dit proces begeleiden?
- De huurdersgroep moet geregeld ook de andere huurders uit de wijk kunnen raadplegen. Ook dit kost tijd en geld. In Genk deed men bv. een tevredenheidsonderzoek bij alle huurders, waarbij de vragen werden opgesteld door de huurdersgroep. Het onderzoek werd deur aan deur afgenomen door de adviesraad zelf! Opnieuw de vraag wie dat zal begeleiden.
- De huisvestingsmaatschappij moet tijd vrijmaken voor participatie. Dit behoort tot haar basisbegeleidingstaken (zie verder).
- De huurdersgroep mag in de plaats komen van een persoonlijk contact tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de huurders van een wijk. Op dit moment gebeurt er veel te veel met schriftelijke communicatie, en dat is niet genoeg. Zoals Leen Swinnen van Pash zei tegen de maatschappijen "Roep uw huurders bijeen en laat ze hun zeg doen. In het begin zal je veel verwijten krijgen, maar doorheen de tijd zal dat beter worden omdat huurders het gevoel krijgen dat er naar hun wordt geluisterd".



PARTICIPATIE : WETTELIJK VASTGELEGD!



Het Kaderbesluit Sociale Huur (2007) beschrijft de wetgeving in verband met sociaal wonen. Minister Keulen, onder wiens regeerperiode het Kaderbesluit werd opgemaakt, heeft enkele basisbegeleidingstaken afgebakend. Dat zijn verplichtingen die een sociale huisvestingsmaatschappij moet vervullen ten opzichte van haar huurders.

In het kader van de Rondetafelbesprekingen over participatie hebben wij deze basisbegeleidingstaken nog eens opgezocht. Het leek ons interessant deze ook aan onze lezers door te geven.

Onderaan (**in het vet**) vind je een aantal taken in verband met participatie.

- 1. personen die zich willen inschrijven, laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging en hen begrijpelijk informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het gevolgde toewijzingssysteem;*
- 2. personen die zich willen inschrijven, informeren over het woningpatrimonium ten einde hen te ondersteunen bij het maken van een woningkeuze;*
- 3. personen die zich willen inschrijven, begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier;*
- 4. personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren over de rechten en plichten van de huurder en van de verhuurder;*
- 5. kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren en hen vertrouwd maken met de bestaande klachtenprocedure;*
- 6. kandidaat-huurders en huurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bieden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten;*
- 7. huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, hierover tijdig aanspreken en in overleg met de betrokkene zoeken naar een oplossing, en waar nodig doorverwijzen naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie*
- 8. huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie voor budgetbegeleiding doorverwijzen*
- 9. huurders met specifieke ondersteunings- en begeleidingsnoden in overleg met de betrokkene doorverwijzen naar het OCMW of een gespecialiseerde welzijnsinstantie*
- 10. bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen*
- 11. huurdersvergaderingen organiseren waar ruimte wordt gecreëerd voor mogelijke problemen of bedenkingen van huurders en waar samen met de betrokkenen gezocht wordt naar oplossingen**
- 12. huurdersvergaderingen organiseren om huurders te informeren over en nauw te betrekken bij noodzakelijke verhuisbewegingen omwille van renovaties of van andere, voor de bewoners ingrijpende, veranderingen**
- 13. initiatieven nemen om het informeren van en communiceren met de huurders mogelijk te maken en te bevorderen**
- 14. constructieve huurdersinitiatieven ondersteunen en begeleiden in overleg met de betrokkenen.**

In 2011 heeft het Steunpunt Ruimte en Wonen, op vraag van de minister, onderzocht hoe de basisbegeleidingstaken werden opgevolgd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Interessant hierbij is het besluit met betrekking tot huurdersparticipatie “Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen staat participatie redelijk hoog op de beleidsagenda. Hoewel we geen vergelijkbare gegevens hebben, menen we dat de sector hieraan de laatste jaren meer belang is gaan geven. Als we de gehanteerde vormen van participatie naast de participatieladder leggen, dan gaat het echter nog vooral over meeweten, meedenken en meepraten. Adviseren is veel minder aan de orde, meebeslissen bijna niet.”

Met andere woorden: sociale huisvestingsmaatschappijen doen vaak veel moeite om mensen te informeren. Mensen mogen dan ook meedenken en communiceren. Wat een goede zaak is natuurlijk.

Aan de andere kant zijn er weinig sociale huisvestingsmaatschappijen bereid om huurders echt een adviserende functie te geven. Dat wil zeggen: huurders brengen een advies uit en de sociale huisvestingsmaatschappijen geven binnen een bepaald tijdspanne antwoord of ze dit advies volgen. De mogelijkheid om mee te beslissen over bepaalde zaken, is bijna onbestaande.

We moeten de opbouw van participatie in Gent natuurlijk zijn tijd geven, maar hopen toch dat we hier uitgroeien naar een goed voorbeeld van huurdersparticipatie in Vlaanderen!

De visitaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen

Visitor Luc Joos beklemtoonde tijdens de studienamiddag van 22/6 dat visitaties NIET hetzelfde betekenen als “controles”. Een visitatie is een meting van prestaties. Dit gebeurt door een visitatiecommissie, zoals je in de vorige nieuwsbrief reeds kon lezen. Het is de minister die dan een beoordeling geeft op basis van deze meting. Omdat het de eerste maal is dat dergelijke meting plaats vindt, is er beslist dat de beoordeling “slecht” niet zal worden toegekend. De mogelijke beoordelingen zijn: uitstekend, goed en “voor verbetering vatbaar”.



Hoe verloopt een visitatie?

Het verloop van een visitatie is streng en per week geregeld. In het totaal krijgt een visitatiecommissie 10 maanden om de volledige meting op orde te krijgen. Drie maanden voordat de visitatiegesprekken plaats vinden, maakt de commissie afspraken met de sociale huisvestingsmaatschappij. Acht weken later moet een sociale huisvestingsmaatschappij alle gegevens bezorgen die nodig zijn voor de prestatiebeoordeling. In de 13de week van de visitatie praat de commissie met bewoners, bevoegde ambtenaren, welzijnsorganisaties enzovoort. Het is de voorzitter van de commissie die bepaalt wie er voor deze visitatiegesprekken zal worden uitgenodigd. De gesprekken duren in de regel 1 tot 2 werkdagen. In de 21^{ste} week moet het visitatierapport klaar zijn. Voordien krijgt een sociale huisvestingsmaatschappij nog de kans om onnauwkeurigheden in het rapport te melden. Nadien wordt het definitieve eindrapport opgemaakt. Hierop mag een sociale huisvestingsmaatschappij opmerkingen geven, die aan het rapport worden toegevoegd. Als de huisvestingsmaatschappij op basis van het eindrapport al met enkele punten ter verbetering wil uitwerken, bestaat er de mogelijkheid om ook deze te laten toevoegen.

In de 35^{ste} week beslist de minister over eventuele maatregelen die een sociale huisvestingsmaatschappij moet nemen om haar prestaties te verbeteren. Een week later wordt het eindrapport en de beoordeling door de minister publiek gemaakt via de website van Wonen Vlaanderen.

De prestatievelden

De metingen gebeuren op basis van enkele prestatievelden:

- beschikbaarheid van woningen

De mate waarin een huisvestingsmaatschappij nieuwe sociale woningen realiseert (koop en huur) en hiervoor inspanningen doet voor de toekomst.

- kwaliteit van woningen en woonomgeving

Hierbij meet de commissie in hoeverre de sociale huisvestingsmaatschappij werkt aan de kwaliteit van haar woningenbestand: renovatie, verbetering, aanpassing en indien nodig afbraak/vervanging. Ook ingrepen op vlak van energiebesparing (bv. dubbel glas) worden onderzocht.



- betaalbaarheid

Bij betaalbaarheid gaat het over prijsbewust bouwen en prijsbewust verhuren. Dat betekent concreet dat een sociale huisvestingsmaatschappij bij bouw en renovatie rekening moet houden met de gevolgen in verband met betaalbaarheid

voor de huurder: huurprijs, huurlasten enz.

- sociaal beleid

Woonzekerheid, leefbaarheid en het betrekken van bewoners zijn de elementen die gemeten worden in het “sociaal beleid”. Hieronder valt dus de mate waarin een sociale huisvestingsmaatschappij inspanningen doet voor bewonersparticipatie. Verder omvat sociaal beleid de vraag of een maatschappij ondersteuning biedt aan huurders die het moeilijk hebben (bv. om de huur te betalen). Dit kan ook via een samenwerking met bv. OCMW of CAW.

Wat de gazetten schrijven, is niet altijd waar!

“Eén op drie sociale huisvestingsmaatschappijen presteert niet goed. Er is zelfs één maatschappij die de beoordeling “slecht” heeft meegekregen”.

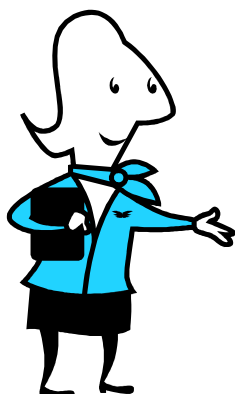
Dit konden wij een tijdje terug lezen in de kranten, en het zou minister Vandenbossche zelf zijn die dit zou gezegd hebben.

Dat klopt niet met de realiteit. In deze eerste visitatieronde kan een sociale huisvestingsmaatschappij immers de beoordeling “slecht” niet krijgen. Dus de minister zal dat zeker ook niet op die manier gezegd hebben.

Wat wel kan, is dat de minister een verbeterplan oplegt aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

- interne werking en financiële leefbaarheid

Zoals de naam zelf zegt, wordt hier onderzocht in hoeverre een maatschappij erin slaagt om haar uitgaven en inkomsten op een goede manier te beheren. Hiervoor voorziet de commissie een financieel plan en een bereidheid tot voortdurende verandering en verbetering.



- klantvriendelijkheid

Van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt verwacht dat ze de tevredenheid van haar “klanten” meet. Het is dus duidelijk dat ook de minister een sociale huurders denkt als “klanten van een sociale huisvestingsmaatschappij” en niet als “mensen die al content mogen zijn dat ze een sociale woning hebben”.

Verder onderzoekt de commissie hier in hoeverre een sociale huisvestingsmaatschappij haar klanten informeert en informatie verschaft aan beleidsinstanties (bv. de Dienst Wonen) of aan andere organisaties.

Wat je moet weten over de visitatiegesprekken.

De voorzitter beslist wie er wordt uitgenodigd. Je kan dus niet je naam op voorhand doorgeven met de vraag om jou zeker te betrekken. Maar stel dat je wordt gekozen om deel te nemen aan de gesprekken, wat dan? In de eerste plaats is het belangrijk goed te voorzien wat er van je verwacht wordt. Zo kan een visitatiecommissie niet ervoor zorgen dat een bepaald persoonlijk probleem sneller wordt opgelost. Zij maken een rapport op en het is de minister die bepaalt welke stappen een sociale huisvestingsmaatschappij eventueel moet nemen om bepaalde zaken te verbeteren. Uiteraard zal dit in het algemeen zijn, en niet bv. “De voordeur van Fons Versmissen moet zo snel mogelijk worden hersteld”. Het is dan ook beter dat je in het algemeen praat, en niet alleen over je persoonlijke besommeringen. Dat betekent dat je de commissie het beste helpt als je de spreekbuis bent voor jezelf maar ook voor je burelen, je appartementsgebouw, je wijk. Dat je zaken vertelt die ook je mede-huurders aanbelangen. Dus niet alleen “mijn voordeur is kapot en wordt niet gemaakt” maar wel “in onze wijk gebeuren de herstellingen niet of heel laattijdig”. Zorg er echter voor dat je ook goede punten ter sprake brengt, of zaken die de laatste jaren verbeterd zijn. Voordien op papier zetten wat je allemaal wil vertellen kan je helpen het gesprek goed voor te bereiden.

Een paar bedenkingen

Het Gensh staat natuurlijk helemaal achter de visitaties van de sociale huisvestingsmaatschappij. Zoals reeds vermeld, worden deze instanties betaald met overheidsgeld, en dat moet goed worden besteed. Ook zien we dat er bepaalde zaken plots in een positieve stroomversnelling komen dankzij de komende visitaties. Al is het maar dat men reeds lang gevraagde spaarlampen plaats in gemeenschappelijke delen.

Het valt ons ook op dat enkele Vlaamse huisvestingsmaatschappijen hun best doen om nog snel goed cijfermateriaal te kunnen voorleggen. Wij denken hierbij aan allerhande onderzoeken “in samenwerking met de universiteit”, huisbezoeken waarbij “alles wat kapot is werd opgeschreven”, een chicke website...

Wij hopen dat de visitatiecommissie ook onderzoekt hoe de kwaliteit van deze onderzoeken was, of er na de huisbezoeken ook iets werd hersteld, of er naast de website ook inspanningen gebeuren naar mensen die niet zo vertrouwd zijn met internet enz. En misschien ware het ook goed dat men niet enkel kijkt wat in het nabije verleden gebeurde, maar het beleid van de sociale huisvestingsmaatschappij gedurende bv. de voorbije vijf jaar meet.



Gesprekken met huurders: op de juiste tijd en de juiste plaats?

Gesprekken met huurders duren doorgaans één uur, al zijn er visitatoren die er meer tijd voor uitrekken. Hoe dan ook: één uur is erg weinig om een goed beeld te krijgen van wat er leeft.

De gesprekken vonden tot hiertoe ook altijd plaats in de burelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Vivas adviseerde nochtans om het helder te doen. Maar dat valt moeilijk te organiseren, zo zegt de visitatieraad. De reden is tijdsnood.

Toch is het voor vele huurders ongewenst dat hun verhuurder ziet wie er werd uitgenodigd voor de visitatiegesprekken. Als er tijdsnood is, waarom vraagt de visitatieraad dan niet aan de minister om meer tijd te voorzien voor de gesprekken? Ook hier moet participatie serieus genomen worden!

Tot slot hoopt het Gensh als woonactor erkend te worden door de visitatiecommissie. Wij hebben hierover een brief gestuurd naar visitatieraadvoorzitter Gerard van Bortel.

Het hoekje van de



Geen opzeg of dubbele huur bij een verhuis naar een andere sociale woning van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij

Verhuizen van de ene naar de andere sociale huurwoning van dezelfde huisvestingsmaatschappij noemt men muteren. Het kan gaan om een gedwongen of een vrijwillige mutatie.

Er is sprake van een gedwongen mutatie wanneer de huisvestingsmaatschappij bijvoorbeeld renovatiewerken uitvoert waarbij je je huurwoning moet verlaten om al dan niet tijdelijk te verhuizen naar een andere sociale huurwoning.

Er bestaan ook vrijwillige mutaties, bijvoorbeeld wanneer je naar een andere buurt of wijk wil verhuizen. Je moet je dan opnieuw inschrijven als kandidaat-huurder en jouw beurt afwachten tot er een woning beschikbaar is die voldoet aan jouw keuze en de rationele bezettingsnorm. Een sociale huisvestingsmaatschappij legt immers in haar intern toewijsreglement regels vast rond welke woning (aantal slaapkamers) geschikt is voor welke gezinsgrootte. Dit is de rationele bezettingsnorm. Sommige huurders kunnen zich ook met een reglementaire voorrang laten inschrijven. Bijvoorbeeld wanneer de huidige sociale huurwoning te klein is geworden wegens gezinsuitbreiding en daardoor niet meer voldoet aan de rationele bezettingsnorm.

Wanneer je een nieuwe woning aangeboden krijgt en tijdig verhuist en je de sleutels voor je 'oude' woning hebt afgegeven, dan komt er automatisch een einde aan het huurcontract voor je 'oude' woning en moet je geen dubbele huur betalen.

Bron: Huurdersblad nummer 215-pag. 3

Nog vragen? Ga dan langs bij de Huurdersbond.

Voor een lidgeld van 17 euro per jaar kan je een heel jaar bij de huurdersbond terecht met al je vragen en problemen over het huurcontract en je sociale huurwoning. Meer zelfs, voor dat lidgeld ontvang je 4x het ledenmagazine, het Huurdersblad. Met daarin telkens boeiende informatie over het huren en de huisvesting op de private en sociale huurmarkt. De huurdersbond is gelegen in de Grondwetlaan 56B te 9040 Sint Amandsberg en is elke werkdag telefonisch bereikbaar (tel.: 09 223 28 77 en 09 223 63 20) tussen 10-12u en 13-16u.

De spreekuren in Gent:

- zonder afspraak: donderdag- en vrijdagavond tussen 18 en 20 u
- met afspraak: dinsdag, donderdag en vrijdag overdag

Daarnaast geven wij ook advies in Aalst, Eeklo en Ronse.

Meer informatie vind je ook op www.huurdersbond.be. (bron: www.huurdersbond.be)

EN OM AF TE SLUITEN... EVEN MINDER SERIEUS!



Jan en Marie, een koppel dat jaren getrouwd is, hebben zware ruzie. Ze spreken al een week niet meer met elkaar.

Tot Jan er ineens aan denkt dat hij de week nadien de vroege shift heeft op zijn werk. En omdat hij moeilijk uit zijn bed geraakt, is het de gewoonte dat Marie mee opstaat om hem met een kopje koffie wakker te maken.

Nu is Jan een grote koppigaard, en hij wil dus niet de eerste zijn die terug begint te spreken met Marie.

Daarom schrijft hij de volgende zondagavond op een groot papier "wil je mij morgen maandag om 5 uur wakker maken met koffie a.u.b. Bedankt en groeten van Jan". Dat papier legt hij op het bed, aan de kant waar Marie slaapt.

Als Jan die maandag wakker wordt, is hij verwonderd dat het al zo klaar is buiten. Hij kijkt naar de wekker en ziet dat die op 10 uur staat. Helemaal in paniek en vloekend springt hij uit zijn bed.

En dan valt er een papiertje op de grond waarop staat geschreven "Jan, het is vijf uur. OPSTAAN! De koffie zit in de thermos. Graag gedaan en groeten van Marie".

CONTACTGEGEVENS

Meer informatie over het Gensh? Neem dan contact op

Juliette Crombez : 0499 53 05 68

Rina Jacobs : 0492 62 32 37



Mailadres: genshmail@gmail.com

Postadres Blazoenstraat 9 te 9000 Gent

Volg Gensh op Facebook!

Gensh wordt ondersteund door Samenlevingsopbouw Gent vzw

Contactgegevens: Patrice De Meyer, patrice.de.meyer@samenlevingsopbouw.be

Tel 0473 76 36 61



Verantwoordelijke uitgever van deze nieuwsbrief is Lut Vael, Blaisantvest 70 te 9000 Gent

AANVRAGEN VAN DEZE NIEUWBRIEF

Ik ontvang deze nieuwsbrief nog niet per post en zou hem in toekomst willen toegestuurd krijgen

Mijn naam:

Mijn adres:

Mijn telefoonnummer:Mijn leeftijd:

° Ik zou ook graag de vorige nieuwsbrieven thuis krijgen

Je kunt deze strook sturen naar: GENSH, Blazoenstraat 9 te 9000 Gent.

Of bel ons om hem aan te vragen. Of stuur ons een mailtje!