



TIEN JAAR VIVAS

Bewonersparticipatie in de sociale huisvesting

Colofon

Een uitgave van Samenlevingsopbouw Vlaanderen vzw
Vooruitgangstraat 323 bus 2
1030 Brussel
T 02/201 05 65

info.vlaanderen@samenvlevingsopbouw.be
www.samenvlevingsopbouw.be
www.vivas.be

Contactpersoon: anny.stevens@samenvlevingsopbouw.be
Redactie: Klaas Poppe, Geert Schuermans, Anny Stevens, Bernadette Verreth
Grafische vormgeving: MadebyHanna.com
Foto's: Walter Busschots – portretten van de VIVAS stuurgroepleden
Druk: Gazelle drukkerij

Brussel, februari 2013

Inhoud

Voorwoord <i>Bernard Hubeau</i>	2
Het model VIVAS, netwerk van sociale huurders	
VIVAS stelt zich voor <i>Anny Stevens</i>	5
De troeven van VIVAS <i>André Desmet</i>	14
VIVAS in een breder perspectief Een terugblik en een blik vooruit <i>Luc Goossens en Geert Inslegers</i>	16
VIVAS draagt bij aan de goede start van de Visitatieraad <i>Gerard van Bortel</i>	22
Het belang van bewonersparticipatie voor bewoners, sociale huisvestingsmaatschappijen en beleid	
Bewoners aan zet <i>Klaas Poppe</i>	25
De ervaringen van stuurgroepleden <i>Roland Van Gijssel, Hortense Verhaegen, Robert Janssen</i>	29
De verhuurders aan het woord <i>Björn Mallants en Gerd De Keyser</i>	36
Directeurs van huisvestingsmaatschappijen over bewonersparticipatie <i>Bennie Forrier, Steven Wouters, Pat Vansevenant</i>	39
Het Vlaams woonbeleid geeft bewonersparticipatie groeikansen <i>Freya Van den Bossche</i>	42
Lokale bestuurders over bewonersparticipatie <i>Hilde Reynvoet, Hans Bonte, Sofie Heyrman</i>	46
Echte participatie of 'window dressing' <i>Dirk Masquillier</i>	50

Voorwoord

Bernard Hubeau is voorzitter van de Vlaamse Woonraad en hoogleraar aan de Universiteit Antwerpen

In 2003 hield Samenlevingsopbouw Vlaanderen de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen (VIVAS) boven de doopvont. Een decennium later heeft het netwerk van sociale huurders zich opgewerkt tot een volwaardige partner in het Vlaamse huisvestingsbeleid.

Het tienjarig bestaan van VIVAS is een gelegenheid om stil te staan bij de meerwaarde van het netwerk. VIVAS betreft sociale huurders bij het woonbeleid en zorgt voor inspraak. Het netwerk waakt over 'het recht op wonen' in de sociale huisvesting.

HUURDERS BETREKKEN EN INSPRAAK GEVEN

Albert Camus schreef ooit aan één van zijn vrienden: "Men moet de taal van eenieder spreken. Alleen dan kan men recht doen aan eenieder." Dat geldt ook voor alles wat met wonen te maken heeft. Daarbij is het essentieel om geïnformeerd te zijn en betrokken te worden. VIVAS slaat een brug tussen de sociale huurders en het sociale huisvestingsbeleid. Het vertaalt beleidsontwikkelingen op maat van de huurders. En het zorgt ervoor dat het beleid luistert naar de huurders.

WAAKHOND ZIJN

Democratie is een zaak van spelregels, maar die spelregels moeten ook tot resultaten leiden. Het maatschappelijk middenveld moet beide elementen in beeld houden: wat zijn de resultaten en op welke wijze zijn ze gerealiseerd? VIVAS waakt erover dat het recht op wonen in de sociale huisvesting gerealiseerd wordt. Dat wil zeggen dat het netwerk het beleid bevraagt. Wat gebeurt er op het terrein met beleidsintenties en regelgevende initiatieven? Gebeurt dit op een democratische manier? En vooral: komt de realisatie van het grondrecht wonen dichterbij? Nu en dan aan de boom schudden, dat hoort bij de waakhondfunctie.

GRONDRECHTEN ZIJN ONDERHEVIG AAN VOORTSCHRIJDEND INZICHT

De invulling van grondrechten, zoals dat op wonen, zijn meer en meer aan voortschrijdend inzicht onderhevig. Iets wat tien jaar geleden gold, is nu niet meer evident. Zo'n discussies ontstaan vaak door hetgeen het werkveld aanbrengt. Ook daarin moet VIVAS haar rol spelen. Ik probeer dit inzichtelijk te maken met het voorbeeld van de herhuisvesting op de private huurmarkt. Huurders die in een ongezone of ongeschikte woning wonen, moeten daar uit verhuizen. Maar in de praktijk

blijken vooral kwetsbare huurders grote problemen te hebben om een nieuw dak boven hun hoofd te vinden. Dat leidt tot discussies over de aard van de herhuisvestingsplicht die de overheid heeft. Is het voldoende dat men zich inspant om vervangende huisvesting te vinden? Of gaat het om het resultaat, namelijk dat er inderdaad een alternatief wordt aangeboden? Tot nog toe overweegt de eerste benadering. Maar een effectief recht op wonen veronderstelt eerder dat men de tweede benadering op het terrein kan waarmaken. Met alle begrip voor de moeilijkheden daarbij, vereist een kwaliteitsvolle invulling van het grondrecht wonen wellicht dat de overheden worden beoordeeld op resultaten, eerder dan op inspanningen.

VIVAS IN DE VLAAMSE WOONRAAD

Een belangrijke plek waar de discussie over sociaal wonen wordt gevoerd, is de Vlaamse Woonraad. Vanuit een zeer evenwichtige samenstelling groepeerde de Woonraad alle relevante geledingen in de sector. Bovendien houdt hij een vinger aan de pols van beleidsontwikkelingen op het vlak van wonen in zijn meest brede betekenis. Het spreekt voor zich dat de stem van de sociale huurder daar niet mag ontbreken. De vertegenwoordiger van VIVAS kan er de kat de bel aanbinden en samen met de andere partners adviezen formuleren. Anderzijds koppelt hij terug naar de huurders van sociale woningen.

VIVAS MAAKT HET VERSCHIL

Door haar rol zo goed mogelijk op te nemen, maakt VIVAS wel degelijk het verschil. Uiteraard moeten de ambities realistisch blijven, maar de rol van het netwerk te midden van de (zovele) andere woonactoren is evident. Na tien jaar wordt gedacht aan verdere professionalisering. Dat is zeker een prioriteit, maar dit mag niet ten koste gaan van de inbreng van de vele vrijwilligers: die zijn in deze sector broodnodig. Bovendien moet er de mogelijkheid blijven om nu en dan te herbronnen.

Deze publicatie, ter gelegenheid van de tiende verjaardag, is zo'n moment.

HET MODEL VIVAS

Een netwerk van sociale huurders

4



VIVAS stelt zich voor

Anny Stevens is stafmedewerker van Samenlevingsopbouw Vlaanderen

VIVAS, de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen, is het Vlaams netwerk van en voor sociale huurders. Het is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting.

VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders en bevordert de contacten tussen bewonersgroepen. Het informeert en vormt sociale huurders, formuleert beleidsstandpunten en bezorgt die aan het beleid.

In de werking staan vier actiepunten centraal: betaalbare sociale huisvesting, een leefbare woonomgeving, inspraak van sociale huurders in het lokale en Vlaamse woonbeleid, betere communicatie tussen huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De werking

Het fundament zijn de lokale huurdersgroepen en geïnteresseerde niet-georganiseerde bewoners. Zij onderschrijven de beginselverklaring van VIVAS, waarin een open, opbouwende sfeer met respect voor ieders eigenheid voorop staat. De aangesloten groepen vaardigen een delegatie af naar de stuurgroep. Jaarlijks komen alle leden van de lokale bewonersgroepen samen op het VIVAS Bewonerscongres.

LOKALE HUURDERSGROEPEN

Momenteel zijn bewonersgroepen uit 17 steden en gemeenten betrokken bij VIVAS. Naast de grootsteden Antwerpen en Gent met hun plaatselijke platformen (PASH en GENSH) zijn ook Oostende, Genk, Sint-Niklaas, Aalst, Roeselare, Mechelen, Vilvoorde, Eeklo, Brugge, Ronse, Sint-Truiden, Geel, Mol, Waregem en Maasmechelen vertegenwoordigd.

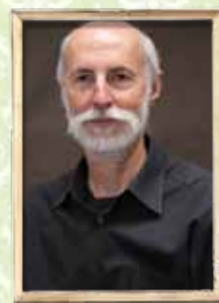
Hiermee wordt het werkgebied van 27 huisvestingsmaatschappijen bereikt, waar de grote fusiemaatschappijen zoals Woonhaven (Antwerpen) en WoningGent ook toe behoren. Hoewel dit al een groot draagvlak vormt, gaat VIVAS nog steeds op zoek naar nieuwe bewonersgroepen.

5

STUURGROEP

De aangesloten groepen vaardigen een delegatie af naar de stuurgroep. De stuurgroep is een netwerk dat bestaat uit twee bewonersvertegenwoordigers van lokale huurdersgroepen per stad of gemeente, eventueel vergezeld van een bewonersondersteuner. Gemiddeld komt de stuurgroep negen keer per jaar samen om de beleidslijnen uit te zetten, standpunten voor te bereiden en ervaringen uit te wisselen. De leden van de stuurgroep krijgen ruim op voorhand een agenda doorgestuurd en bereiden die voor in de lokale bewonersgroep. De input van de bewonersgroepen bepaalt de agenda van de stuurgroep en de werkgroepen. De stuurgroepleden koppelen nadien op hun beurt terug naar de lokale bewonersgroepen.





BEWONERSCONGRES

Het hoogtepunt van de VIVAS werking is het jaarlijkse bewonerscongres, waarop alle leden van de lokale huurdersgroepen zijn uitgenodigd. Het bewonerscongres is een trefdag met ontmoeting, informatieoverdracht en discussie. Elk jaar groeit het aantal deelnemers. Ondertussen nemen er ruim vierhonderd bewoners aan deel. De congressen worden telkens op een andere locatie georganiseerd. Dit biedt de gelegenheid om een lokale werking van een SHM in de kijker te plaatsen en om nieuwe bewoners en/of bewonersgroepen te verwelkomen.

Bewonerscongressen van 2003 tot 2012	
21 juni 2003, Antwerpen	Eerste ontmoetingsdag sociale huurders , 128 deelnemers
17 januari 2004, Antwerpen	Oprichting van VIVAS als feitelijke vereniging , 135 deelnemers
5 maart 2005, Mechelen	Goedkeuring van de Beginselverklaring van VIVAS en aankondiging project-middelen door minister van Wonen Marino Keulen, 149 deelnemers
19 november 2005, Genk	Bespreking wijziging aan Vlaamse Wooncode , 173 deelnemers
1 april 2006, Gent	Betaalbaarheid van de sociale huisvesting , 180 deelnemers
21 oktober 2006, Geel	Bewonersparticipatie , 200 deelnemers
29 september 2007, Oostende	Sociaal wonen is goed wonen , 256 deelnemers
22 november 2008, Wachtebeke	Blijft sociaal wonen betaalbaar? , 280 deelnemers
21 november 2009, Leuven	Bewoners aan zet: naar een Vlaams kader voor bewonersparticipatie, 380 deelnemers
20 november 2010, Genk	Hoe zwaar weegt je energiefactuur? , 360 deelnemers
10 december 2011, Gent	Thuis in sociale huisvesting. Kwaliteitsvolle dienstverlening door de sociale huisvestingsmaatschappij: de stem van de bewoner wordt gehoord!, 420 deelnemers
27 oktober 2012, Antwerpen	Renovatie, onderhoud en herstellingen , 430 deelnemers

Mijlpalen in de werking

Op **26 oktober 2000** organiseerde VIBOSO (nu Samenlevingsopbouw Vlaanderen) de studiedag ‘Bewonersparticipatie en leefbaarheid in de sociale huisvesting’ voor sociale huisvestingsmaatschappijen, beleidsactoren en opbouwwerkers. Die dag werden tal van goede praktijkvoorbeelden uit binnen- en buitenland gepresenteerd.

In diezelfde periode begonnen sociale huurders zich te organiseren in huurdersgroepen. Vaak onder impuls van Samenlevingsopbouw. Soms op initiatief van leefbaarheidswerkers in dienst van huisvestingsmaatschappijen of gemeenten. Een enkele keer op initiatief van de bewoners zelf. Bewoners willen zo de leefbaarheid van hun buurt of wijk verhogen en de communicatie met de huisvestingsmaatschappij verbeteren. Een georganiseerde stem van bewoners in de sociale huisvesting is nodig om invloed uit te oefenen op het beleid. Het toenmalig VIBOSO ondersteunt het proces om uit tot groeien tot een Vlaams overleg.

Op **21 juni 2003** organiseerde VIBOSO, samen met Luc Goossens van OASes (Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad) en Welzijnszorg de eerste ‘Ontmoetingsdag voor sociale huurders’ in Antwerpen. Een 120-tal enthousiaste vertegenwoordigers van georganiseerde bewonersgroepen kwamen hierop af. De tijd was rijp om krachten te bundelen en gemeenschappelijke knelpunten, voorstellen en oplossingen bij de Vlaamse overheid aan te kaarten. Luc Goossens deed een oproep aan alle sociale huurdersgroepen in Vlaanderen om zich verder te organiseren om hun belangen te behartigen. Opnieuw ondersteunde VIBOSO dit proces.

Op **17 januari 2004** vond een tweede Ontmoetingsdag plaats en werd VIVAS als feitelijke vereniging opgericht.

Op **7 september 2005** kreeg VIBOSO de opdracht van Vlaams minister van Wonen, Marino Keulen, voor het uitvoeren van het project ‘Bewonersparticipatie in de sociale huisvesting’ (2005 – 2007). Het uitbouwen van de werking van VIVAS maakte deel uit van dit project. Hiermee was het startschot gegeven om VIVAS, als belangenbehartiger van sociale huurders, te laten groeien.

Ook de opvolger van Keulen, minister Freya Van den Bossche, kende jaarlijks projectmiddelen toe aan Samenlevingsopbouw Vlaanderen voor de ondersteuning van de VIVAS werking. In de beleidsbrief Wonen 2011-2012 omschrijft de minister VIVAS als ‘een belangrijk overlegforum en belangenbehartiger voor de bewoners van sociale huurwoningen in Vlaanderen en gesprekspartner voor de overheid’.

Vanaf 1 september 2012 worden structurele middelen voor VIVAS voorzien die via het Vlaams Huurdersplatform, het vroegere VOB, worden toegekend. Dit garandeert dat de werking van VIVAS blijvend ondersteund wordt. De sector Samenlevingsopbouw blijft nauw betrokken bij die ondersteuning.

Bij de overheveling van VIVAS van Samenlevingsopbouw naar het VHP, legden de drie partners werkprincipes vast voor de toekomst:

1. Lokale bewonersgroepen zijn erg belangrijk voor de werking. Zonder deze groepen is van VIVAS geen sprake. Daarom moet de Vlaamse overheid deze groepen ondersteunen.
2. VIVAS moet de vrijheid behouden om op zelfstandige wijze standpunten te formuleren. Hierbij kan zij van de ondersteuning van het VHP en Samenlevingsopbouw genieten.
3. De drie partijen moeten samen een toekomstvisie ontwikkelen. De samenwerking moet op langere termijn evolueren naar een volwaardige ondersteuningsstructuur voor sociale huurdersgroepen. Er wordt onder meer gedacht aan de uitbouw van een vormingsaanbod, juridische en inhoudelijke ondersteuning.

mentaliteitsverandering bij de sociale huisvestingsmaatschappijen teweeg te brengen. Het overleg werd opgestart met een studievoormiddag op 27 maart 2007.

In 2010 ging het overleg verder in de schoot van de overheid onder de noemer 'Werkgroep Huurdersparticipatie'. De werkgroep volgde het onderzoek op van het Steunpunt Ruimte en Wonen/SumResearch over bewonersparticipatie. VIVAS werkte actief mee aan de samenstelling van een praktisch handboek 'Huurdersparticipatie' voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

VIVAS had ook diverse gesprekken met het kabinet Wonen over de evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur. Er werd een evaluatienota opgemaakt en besproken. Verschillende opmerkingen van VIVAS werden opgenomen in het nieuwe reparatiebesluit, de herwerkte versie van het Kaderbesluit Sociale Huur.

2010 - HUURPRIJSBEREKENING

De nieuwe huurprijsberekening van de sociale huisvesting is al jaren een belangrijk thema op de VIVAS-agenda. Op basis van gegevens van de aangesloten bewonersgroepen werd een analyse gemaakt van de huurprijsrevolutie tussen 2008 en 2009. VIVAS legt in z'n standpunten hierover sterk de nadruk op de gegarandeerde betaalbaarheid van de sociale huisvesting voor de laagste inkomenscategorieën. In 2010 kon Eric Wilms tijdens een hoorzitting van de Commissie Wonen, waarop ook minister Keulen aanwezig was, deze standpunten uiteen zetten.

VIVAS blijft de evolutie van de huurprijzen in de sociale huisvesting opvolgen en neemt daarbij ook de huurlasten en energiekosten onder de loep. VIVAS is vragende partij om een gedetailleerde en doorzichtige afrekening van de huurlasten aan huurders over te maken.

2012 - VISITATIECOMMISSIE

Het Erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen (22 oktober 2010) voorziet in een onafhankelijke visitatiecommissie om de prestaties van een huisvestingsmaatschappij door te lichten en te beoordelen. Onder andere op de inspanningen die ze levert om bewoners in haar werking te laten participeren. In de procedure is ook voorzien dat de stem van de bewoner gehoord wordt over de kwaliteit van de aangeboden dienstverlening.

In het najaar 2012 werd VIVAS betrokken bij de opbouw van het visitatiesysteem en bij het advies over de selectie van de visitatoren. VIVAS werkte een instrument uit dat bewoners voorbereidt op de komst van een visitatiecommissie. De eerste visitaties vonden plaats in november en december 2012.

Een stem in het woonbeleid

2006 - BEWONERSPARTICIPATIE IN DE VLAAMSE WOONCODE EN HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Bij de besprekingen over de wijziging van de Vlaamse Wooncode nam VIVAS op 1 juni 2006 deel aan de hoorzitting in de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement. Het resultaat is dat 'bewonersparticipatie' nu ingeschreven staat in de Vlaamse Wooncode en in het Kaderbesluit Sociale Huur.

2007 - VLAAMSE WOONRAAD

Op 13 september 2007 werd de Vlaamse Woonraad geïnstalleerd. Deze heeft als opdracht advies uit te brengen over de hoofdlijnen van het woonbeleid. Robert Janssen is de vertegenwoordiger van VIVAS in de raad. Zo geeft VIVAS mee vorm aan de participatie van sociale huurders aan het Vlaams sociaal woonbeleid. De zetel in de Vlaamse Woonraad is een belangrijk signaal van de erkenning van VIVAS als gesprekspartner voor het beleid.

2010 - WERKGROEP HUURDERSPARTICIPATIE

In 2007 nam VIVAS het initiatief om samen met de Vlaamse Vereniging van Huisvestingsmaatschappijen (VVH) een structureel overleg te organiseren om een



De troeven van VIVAS

André Desmet is docent aan de KATHO (Kortrijk) en was van 1985 tot 2008 voorzitter van Samenlevingsopbouw Vlaanderen

Decennia lang gingen sociale huisvestingsmaatschappijen op een vrij paternalistische wijze met hun huurders om. Er was zelden sprake van systematisch overleg tussen bouwmaatschappij en bewoners over huurprijzen en woonlasten of over de woninguitrusting en de inrichting van het openbaar domein. Dat is opmerkelijk als je weet dat de arbeidersbeweging een belangrijke rol heeft gespeeld in de totstandkoming en de verdere uitbouw van de sociale huisvesting. Terwijl de vakbonden op de arbeidsmarkt en op politiek vlak strijd leverden om werknemers meer zeggenschap over hun werksituatie te geven, bleef het in de sociale woongebouwen en -wijken stil. Sociale huurders kregen geen stem in het kapittel. Hun rol bleef beperkt tot stipt de huur betalen en de woning netjes onderhouden. De beheerders en de zaakvoerders van de sociale huisvestingsmaatschappijen deden de rest.

De laatste jaren komt daar verandering in. Reële of vermeende samenlevingsproblemen, renovatieplannen of wijzigingen in de reglementering van de sociale huur vormen voor bouwmaatschappijen de aanleiding om in gesprek te gaan met bewoners. De Vlaamse overheid stimuleert die ontwikkeling door inspanningen voor bewonersparticipatie te laten meespelen in de beoordeling van de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen.

DE TROEVEN

Ondertussen komen de impulsen voor een participatief beheer van sociale huurwoningen ook van onderuit. Binnen het woonactivisme vormt VIVAS een ongemeen boeiend initiatief. VIVAS heeft vele sterke kanten.

Ten eerste steunt de vereniging op lokale huurdersgroepen waarin leden met elkaar overleggen en gezamenlijke standpunten bepalen. Die groepen vaardigen hun gemandateerden af om gesprekken te voeren met de bouwmaatschappij en zijn vertegenwoordigd in een landelijke stuurgroep. Professionals hebben een dienende, ondersteunende rol.

De eis voor 'betaalbare huurprijzen' staat natuurlijk hoog op de agenda van VIVAS. Maar het netwerk van sociale huurders heeft een veel bredere kijk op de behoeften en belangen van bewoners. Samenleven in diversiteit, kwaliteit van de woonomgeving, duurzaam energieverbruik, betere communicatie tussen huurders en bouwmaatschappij, inspraak van sociale huurders in het lokale en Vlaamse woonbeleid ... het zijn allemaal thema's die ten gronde behandeld worden op lokale bijeenkomsten en landelijke bewonerscongressen.

Tot de sterke punten van het VIVAS-model behoort ten slotte ook de koppeling tussen ontmoeting en gesprek enerzijds en dossierstudie en beleidsbeïnvloeding anderzijds. Op die manier maakt VIVAS individuen sterker, maar heeft het ook een structurele invloed op de politiek en het beleid. Dat de sociale huurders via VIVAS kunnen meepraten in de Vlaamse Woonraad, is in dat opzicht een hele stap vooruit.

SOCIALE HUURDERS ALS MEDEBEHEERDER?

Hopelijk blijven zowel de overheid, lokaal en op het Vlaamse niveau, als de sociale huisvestingsmaatschappijen investeren in bewonersparticipatie. En hopelijk slaagt VIVAS erin op haar elan door te gaan. Of bewonersparticipatie in dit model, waar zelforganisatie, inspraak en belangenbehartiging centraal staan, haar ultieme en ideale vorm heeft bereikt, blijft een open vraag.

Kan een volgende stap er in bestaan om sociale huurders via hun organisaties een betekenisvolle plaats te geven in de raad van beheer van de bouwmaatschappijen? Op die manier krijgen ze de kans om medebeheerder te worden van hun SHM.



VIVAS in een breder perspectief

Een terugblik en een blik vooruit

Geert Inslegers is juridisch beleidsmedewerker van het Vlaams Huurdersplatform (VHP) dat sinds 1 september 2012 VIVAS onder zijn hoede heeft. Luc Goossens is professor emeritus aan de Universiteit Antwerpen. Hij stond mee aan de wieg van VIVAS.

Als het over bewonersparticipatie gaat is er in de sociale huisvesting de voorbije tien jaar veel gebeurd. Daar zijn Inslegers en Goossens het over eens. Vroeger werd er wantrouwig – om niet te zeggen vijandig – naar de inbreng van sociale huurders gekeken. Maar die defensieve houding lijkt stilaan te verdwijnen. Het is slechts een van de verwezenlijkingen die VIVAS, volgens beide heren, mee op haar hoed mag steken. Dat succes is voor een groot deel te danken aan de lokale huurdersgroepen. Zij zijn de spil van het netwerk van sociale huurders.

Daarom vinden Inslegers en Goossens het logisch dat deze groepen structureel gefinancierd zouden worden door de Vlaamse overheid. Zij zijn van mening dat het netwerk zich op middellange termijn ook op de private huurmarkt moet toelagen. Je kunt de problemen op de sociale huurmarkt enkel oplossen als je de mistoestanden in de private sector kan aanpakken.

Een terugblik

In 2003 organiseerde Samenlevingsopbouw Vlaanderen – toen nog VIBOSO – samen met Welzijnszorg en OASes de eerste ontmoetingsdag van sociale huurders in de lokalen van de Universiteit Antwerpen. Een jaar later werd VIVAS opgericht. Luc, jij pleitte er op die eerste bijeenkomst al voor dat sociale huurders zich zouden organiseren in een belangengroep. Waarom was dat zo belangrijk?

GOOSSENS: Toen ik in de jaren 70 over het thema huisvesting begon te schrijven, was mijn allereerste vaststelling dat de sociale huisvestingsmaatschappijen eigenlijk vastgoedbeheerders van een sociaal patrimonium waren. Zij waren geïnteresseerd in hun gebouwen, maar niet in de mensen die daarin woonden. Sociale huurders werden louter als een noodzakelijk kwaad bekeken. Het was alsof een universiteit zou klagen over het feit dat ze zich met haar studenten zou moeten bezig houden.

INSLEGERS: De situatie die Luc beschrijft klopt. Meer zelfs: de verhuurders gingen ervan uit dat wanneer er zich problemen voordeden, die enkel de schuld van de huurders konden zijn.

GOOSSENS: Die houding was historisch wel te verklaren. In zekere zin werden de huisvestingsmaatschappijen het slachtoffer van hun succes. Na WOII ging het hen

voor de wind. De meeste behoorden tot de katholieke zuil die in België, en zeker in Vlaanderen, uiterst dominant was. De minister van Huisvesting was, op een zeldzame uitzondering na, steeds een christen-democraat. Daardoor wisten de huisvestingsmaatschappijen aan welke politieke touwtjes ze moesten trekken. Ondertussen zorgde de economische conjunctuur ervoor dat ze meer dan genoeg middelen hadden om te bouwen. Bovendien betekende die relance dat de bewoners waarmee ze te maken hadden, relatief welvarende burgers waren. De meesten hadden een job en betaalden correct hun rekeningen. Maar dat veranderde allemaal na de oliecrisis. De overheid had minder middelen en ook het doelpubliek veranderde. Mensen verloren hun werk, het aantal gebroken gezinnen steeg, net als het aantal huurders van vreemde afkomst. De SHM's hadden dat niet zien aankomen en waren verleerd om met problemen om te gaan. Vandaar hun defensieve, haast vijandige houding ten opzichte van hun eigen sociale huurders.

Ondertussen bestaat VIVAS 10 jaar. Wat is er veranderd?

INSLEGERS: Er is enorm veel veranderd! Vroeger was participatie zelfs geen thema. Je kunt dat zien aan het toenmalige woordgebruik. Men voerde toen een huisvestingsbeleid, geen woonbeleid. VIVAS heeft die kille zakelijkheid op drie fronten doorbroken. Op de eerste plaats zal op dit ogenblik geen enkele SHM het in het hoofd halen om publiekelijk te beweren dat participatie van haar huurders niet belangrijk is. Ik weet dat de realiteit hier en daar anders is, maar het feit dat het beleidsdiscours gewijzigd is, is een enorm belangrijke eerste stap. Ik herinner me nog een bijeenkomst in het Vlaams Parlement waar Bernard Hubeau een uiteenzetting gaf over het Ombudsdecreet en de verschillende soorten klachtenprocedures. Hij spoorde alle woonactoren aan om daaraan mee te werken. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) gaf ook een presentatie en beweerde dat ze daar al mee bezig waren. Vervolgens toonden ze een lijst klachten, allemaal van de ene bewoner over de andere. Het idee dat er volgens bewoners iets zou kunnen schorten aan de eigen dienstverlening van de huisvestingsmaatschappij kwam niet eens bij hen op. Zoiets is vandaag onmogelijk.

GOOSSENS: Ook in het personeelsbeleid van de SHM's zie je die vooruitgang. Als ze vroeger een directeur zochten, vroegen ze naar zijn verstand van bouwen en financiën. Of iemand met groepen kon omgaan of met sociale huurders kon communiceren was niet belangrijk. Vandaag is dat vaste prik.

INSLEGERS: Soms zijn er mensen die zich afvragen wat voor zin VIVAS heeft. Tegen hen zeg ik: kijk gewoon naar de manier waarop zaakvoerders van SHM's worden aangenomen en vergelijk dat met de situatie van amper tien jaar geleden. Het verschil is immens en van groot belang. De verbeteringen bij SHM's beginnen immers meestal bij de aanstelling van zo'n 'zaakvoerder nieuwe stijl'. Op termijn

ga je overal zo'n directeurs hebben en ga je dus overal aandacht krijgen voor alle aspecten die met wonen te maken hebben. Dus niet alleen huisvesting in fysieke zin, maar ook alle sociale aspecten zoals de leefomgeving, sociale contacten, een transparante werking van de SHM.

Zie je die vooruitgang ook in het Vlaamse woonbeleid?

INSLEGERS: Absoluut en dat lijkt me een tweede realisatie die VIVAS mee op de borst mag spelden. Het is ontegensprekelijk zo dat het beleid stilaan meer gewicht geeft aan elementen die belangrijk zijn voor de sociale huurders. Pas op: op dit vlak is er nog een zeer lange weg te gaan. Maar als je ziet dat de huidige visitatiecommissies de SHM's zullen beoordelen op zaken als recht op wonen, sociaal beleid en participatie, dan wil dat toch zeggen dat het beleid dit als een volwaardige opdracht bekijkt. Je ziet dan ook dat SHM's contacten leggen met hun huurders opdat deze zich zouden organiseren.

GOOSSENS: De SHM's hebben steeds een dubbelzinnige houding ten opzichte van bewonersparticipatie gehad. Enerzijds schermde ze altijd met de dooddoener dat ze geen middelen hadden om participatie te realiseren. Aan de andere kant vonden ze dat als de bewoners dan toch een inbreng moesten hebben, zij die participatie moesten organiseren. Op die manier hadden ze er controle over.

INSLEGERS: Maar dat is natuurlijk een gekke eis. Het is alsof een bedrijf de vakbond van zijn personeel zou organiseren. Daarom denk ik dat de derde verdienste van VIVAS is dat ze de huidige Vlaamse regering er heeft kunnen van overtuigen dat de ondersteuning van sociale huurders niet door de verhuurders, maar door een zelfstandige organisatie moet gebeuren. De recente overheveling van VIVAS naar de Huurdersbonden (VHP) lijkt mij vanuit dat oogpunt dan ook logisch.

Structurele financiering van lokale bewonersgroepen

De spil van VIVAS zijn de lokale bewonersgroepen. De middelen waar deze groepen op draaien worden her en der bijeen gesprokkeld. Samenlevingsopbouw zet er op in, maar ook lokale besturen en zelfs huisvestingsmaatschappijen. De beperkte middelen maken dat het niet overal evident is om een bewonersgroep uit de grond te stampen en draaiende te houden. Denken jullie dat de Vlaamse overheid, naar analogie met Nederland, in de toekomst haar verantwoordelijkheid zal opnemen en een mechanisme op poten zal zetten waarmee ze lokale bewonersgroepen financiert?

INSLEGERS: Daar ben ik van overtuigd. Diegenen die participatie geen volwaardige kans geven, voeren achterhoedegevechten. Het is ontegensprekelijk zo dat er nog heel veel moet gebeuren. Maar als je de situatie vergelijkt met 10 jaar geleden, dan kan je enkel vaststellen dat er onwaarschijnlijk grote stappen vooruit gezet zijn. Als je toen had gezegd dat de ondersteuningsstructuur van de Huurdersbonden

middelen zou krijgen om het overleg op Vlaams niveau van de sociale huurdersgroepen te ondersteunen, je zou gek verklaard zijn. Hetzelfde zal gebeuren met de financiering van de lokale groepen. Het is trouwens enkel in Vlaanderen dat de participatie nog zo in de kinderschoenen staat. In Engeland, Frankrijk en Nederland is dat zeer sterk uitgebouwd. Wij zijn de uitzondering op de regel!

GOOSSENS: Ik geloof zelfs dat er bij de SHM's stilaan een draagvlak groeit voor bewonersparticipatie. De oorzaak daarvoor ligt bij de steeds zwaardere reglementering. Huisvestingsmaatschappijen moeten aan steeds meer regels voldoen. Omdat dit zo ingewikkeld geworden is, kruipt er steeds meer tijd in. Sommige SHM's vragen zich zelfs luidop af of ze geen jurist in dienst moeten nemen. Een pervers gevolg is dat de basistaken onder druk komen te staan. Neem bijvoorbeeld de controle op de taalvoorwaarde. Daar kruipt enorm veel tijd in waardoor er onder andere steeds minder tijd rest voor sociale begeleiding van huurders. Het lijkt dus tijd voor een nieuw model. Sociale huurders en hun verhuurders moeten naar een win-win-situatie streven. Enerzijds moeten de basisrechten zoals transparantie van rekeningen, woonzekerheid en betaalbaarheid gegarandeerd zijn. Anderzijds mag niet alles kapot gereguleerd worden. Dat wil zeggen dat beide partijen er baat bij hebben om met elkaar in gesprek te gaan. Als huisvestingsmaatschappijen en huurdersverenigingen op voet van gelijkwaardigheid met elkaar in discussie gaan zal de tevredenheid bij zowel de SHM's als de huurders stijgen. Zo'n model creëert immers een situatie die toelaat om voor concrete lokale problemen oplossingen te vinden zonder dat daarvoor nieuwe regels gemaakt moeten worden. Uiteraard vraagt dit hier en daar een omschakeling in de hoofden. De Nederlandse Woonbond zegt het zo: een kritische, deskundige huurder is beter dan een boze huurder.

In 2015 lopen de meeste projecten die Samenlevingsopbouw nu ondersteunt af. Hoe moet het dan verder?

INSLEGERS: Dat wordt inderdaad een cruciaal jaar. Als er dan geen mechanisme ontwikkeld is om die lokale groepen op structurele wijze te financieren, komt hun voortbestaan in het gedrang. Hiermee dreigt het beleid voor bewonersparticipatie de klok 15 jaar terug te draaien. Ik hoop dat politici dat voldoende beseffen.

En wat brengt de toekomst?

We zien een aantal uitdagingen op ons afkomen. Een voorbeeld daarvan is de toenemende diversiteit van de sociale huurders. Wat zijn de gevolgen voor bewonersparticipatie?

INSLEGERS: Er moeten nieuwe methodieken gezocht worden, die voldoende gediversifieerd zijn. Niet iedereen hoeft wekelijks over het beleid van zijn SHM te vergaderen. Bovendien moet je de instrumenten in handen hebben om je bewoners goed te vormen. Dat is bij een vakbond ook zo. Maar om die vorming te realiseren, zijn er op dit ogenblik geen middelen. Het Vlaams beleid moet zijn verantwoordelijkheid daarover opnemen. Nu weet ik ook dat het onmogelijk is om de bewoners zo

te vormen dat ze over alles specialist zijn. Daarvoor is de sociale huisvestingsmarkt te complex. Daarom moet het ook mogelijk zijn om deskundigheid aan te kopen. In Nederland werkt dat al. Het is een voorwaarde opdat huurders en verhuurders op gelijke voet met elkaar van gedachten kunnen wisselen.

Wat zijn andere uitdagingen voor VIVAS?

GOOSSENS: Met alle respect voor VIVAS, bewonersparticipatie en sociale huisvesting, maar ik denk dat we op termijn naar een heel ander model van wonen moeten gaan. In die zin moet VIVAS in de toekomst proberen om het carcan van de sociale huisvesting te doorbreken.

INSLEGGERS: Helemaal mee eens. Je gaat de problemen op de sociale huurmarkt pas oplossen als je de mistoestanden in de private sector kan aanpakken. Een voorbeeld: het Minderhedenforum bracht een tijdje terug een studie uit die bewees dat er nog steeds flink gediscrimineerd wordt op de private huurmarkt. Zelfs als ze voldoende inkomen konden voorleggen, kregen kandidaat-huurders met een vreemde naam te horen dat de woning waarvoor ze kwamen, al verhuurd was. Wanneer even later een geïnteresseerde met een Vlaamse naam belde, bleek hij diezelfde woning toch nog te kunnen huren. Tegelijkertijd merken we bij de sociale huursector al jaren dat er steeds meer mensen met een vreemde afkomst komen aankloppen. Op beleidsniveau bespreken we dan hoe we meer sociale mix kunnen krijgen in onze sociale woonblokken. Dat zijn natuurlijk oneigenlijke discussies.

Zien jullie die doorbraak naar de private markt als iets voor de nabije toekomst?

GOOSSENS: Het moet! Als je ziet dat in 2014 het hele beleidsdomein wonen regionaliseerd zal zijn, moeten we nu nadenken over hoe we in de toekomst willen wonen. Bovendien stapelen de problemen op de private markt zich op. Doordat kapitaalkrachtige, jonge koppels vandaag de betere huurwoningen opkopen, vermindert het huuraanbod en daalt de gemiddelde kwaliteit van het resterende private huurwoningaanbod. En ondertussen stijgt de vraag. De sociale huisvesting kan dat verschil niet opvangen. Ondertussen geven economen aan dat de crisis misschien nog een decennium zal aanhouden. Het profiel van een gemiddelde huurder zal dus niet sterker worden. We kunnen er niet om heen. De private huursector zal meer gereguleerd worden zodat de principes van de sociale huurmarkt ook daar van toepassing zijn. Daarom zeg ik opnieuw: VIVAS is een zeer goed initiatief, maar het mag zich in de toekomst niet tot de sociale huurders beperken.

INSLEGGERS: In het buitenland zie je trouwens dat het scherpe onderscheid tussen sociale en private huurmarkt verdwijnt. Overal krijg je tussenvormen waar je private huur hebt met ook een sociaal aspect aan. De Nederlandse Overlegwet bepaalt bijvoorbeeld dat er bewonersparticipatie moet zijn vanaf dat er 25 woningen samen verhuurd worden. Of dat nu sociale dan wel private huur is, speelt geen rol. Van onderuit zie je ook bij ons initiatieven in die richting, bijvoorbeeld in Gent. Daar wil men een stedelijk verhuurkantoor oprichten voor mensen die een hoger inkomen hebben dan het SVK-publiek. Dat is niet toevallig. Gent is samen met Antwerpen atypisch voor Vlaanderen omdat meer dan de helft van de bevolking er huurder is.

Het vergt ook een omslag in het beleid. De voorbije decennia richtte dat beleid zich toch vooral op eigendomsverwerving en minder op de huurmarkt.

GOOSSENS: Dat klopt en ik zou zelfs meer zeggen: als je het naoorlogse huisvestingsbeleid moet samenvatten, dan zeg ik dat het vooral een zwak had voor de sterksten. Het waren steeds de kapitaalkrachtigen die in de watten werden gelegd. Door de staatshervorming dient er zich een enorme hervorming op het domein Wonen aan. Dit is een uitgelezen kans om voor een woonbeleid te kiezen dat zich sterk maakt voor de zwakkeren.



VIVAS draagt bij aan de goede start van de Visitatieraad

Gerard van Bortel is voorzitter van de Visitatieraad Sociale Huisvesting

In november en december 2012 kregen de eerste sociale huisvestingsmaatschappijen het bezoek van een visitatiecommissie. De komende vier jaar krijgen alle SHM's zo'n doorlichting. VIVAS was nauw betrokken bij de opbouw van het visitatiesysteem. De prestatiebeoordeling besteedt immers ook aandacht aan bewonersparticipatie.

VIVAS SPEELT IN OP HET ERKENNINGSBESLUIT

In oktober 2010 werd het Erkenningsbesluit voor de sociale huisvesting door de Vlaamse regering goedgekeurd. In dat besluit staan de voorwaarden waaraan huisvestingsmaatschappijen moeten voldoen om een erkenning van de Vlaamse Overheid te krijgen en te behouden. Het beschrijft ook het systeem waarmee de prestaties van huisvestingsmaatschappijen beoordeeld gaan worden, namelijk de visitatie.

In het najaar van 2011 publiceerde VIVAS een ontwerp van advies als reactie op het Erkenningsbesluit. Deze nota bevat aanbevelingen over het verloop van de visitaties. Er staan tips in over hoe je huurders op een zinvolle manier bij visitaties kunt betrekken. En over de informatie die een visitatiecommissie het best kan gebruiken om vanuit het gezichtspunt van huurders iets te zeggen over de prestaties van SHM's. Het VIVAS-bewonerscongres van 2011 besteedde veel aandacht aan deze adviesnota.

VIVAS ONDERSTEUNT DE START VAN DE VISITATIERAAD

De Visitatieraad Sociale Huisvesting bestaat uit twaalf onafhankelijke visitatoren die de prestatiebeoordelingen zullen uitvoeren. Om te zorgen dat die visitatoren ook binding hebben met de wereld van sociale huurders en verhuurders, werd een adviescommissie ingesteld met vertegenwoordigers van VIVAS en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die adviescommissie heeft met een twintigtal kandidaat-visitatoren gesproken. Het advies van de commissie over de kandidaten was zo goed als unaniem en is vrijwel geheel overgenomen bij de effectieve selectie van de visitatoren.

HANDBOEK 'HUURDERS EN DE PRESENTATIEBEOORDELING'

VIVAS heeft de Visitatieraad op diverse manieren ondersteund. Onder andere met een handleiding voor gesprekken tussen visitatoren en huurders. Die handleiding bevat

concrete vragen in duidelijke en begrijpelijke taal. De handleiding is in oktober 2012 gebruikt bij de training van visitatoren. Ongeveer 35 leden van de VIVAS-stuurgroep, huurders en bewonersondersteuners, waren aanwezig op de laatste trainingsmiddag van de visitatoren. In oefengesprekken met groepjes van ongeveer acht huurders konden visitatoren proeven van de gesprekken die zij tijdens de echte visitaties zullen voeren. Huurders en bewonersondersteuners hebben na afloop van de gesprekken nog nuttige tips gegeven. Die tips gaat de Visitatieraad samen met de gespreks-handleiding bundelen in een handboek 'Huurders en de prestatiebeoordeling van SHM's'. Bovendien zal dat handboek beschrijven hoe huurders het best betrokken kunnen worden bij een visitatie. Hoe kun je huurders informeren over de visitaties? Hoe zorg je voor een goede afspiegeling van huurders in het gesprek met de visitatiecommissie? Hoe kunnen huurders zich voorbereiden op dat gesprek? Welke rol kan de huisvestingsmaatschappij hierbij spelen?

RESULTAAT VOOR HUURDERS

VIVAS droeg actief bij aan de goede start van de Visitatieraad. Dat de stem van huurders wordt gehoord bij de prestatiebeoordeling is mede aan VIVAS te danken.

De visitaties moeten natuurlijk ook wat opleveren. Ze moeten bijdragen aan de verbetering van de prestaties van de huisvestingsmaatschappijen. Hopelijk zullen huurders en kandidaat-huurders het resultaat merken, bijvoorbeeld in de vorm van een betere dienstverlening, kortere wachttijden en meer mogelijkheden voor bewonersparticipatie.

De visitaties zijn inmiddels begonnen. Het lijkt geen twijfel dat de Visitatieraad ook in de komende jaren op een vruchtbare manier met VIVAS zal samenwerken aan goed wonen voor sociale huurders.

HET BELANG VAN BEWONERSPARTICIPATIE voor bewoners, sociale huisvestingsmaatschappijen en beleid

Niet alleen de bewoners in de sociale huisvesting hebben baat bij meer participatie. Ook politici en medewerkers van de sociale huisvestingsmaatschappijen merken dat ze beter werk leveren als ze met de verzuchtingen van hun bewoners rekening houden.

Bewoners, verhuurders en politici laten hun licht schijnen op het belang van bewonersparticipatie en de rol die VIVAS daarin speelt. Ze bekijken wat goed loopt en wat in de toekomst (nog) beter kan. Getuigenissen van mensen op het terrein kruiden de algemene beschouwingen.

24



Bewoners aan zet!

Klaas Poppe is stafmedewerker van Samenlevingsopbouw Vlaanderen

Samenlevingsopbouw ondersteunt al jaren bewonersparticipatie in de sociale huisvesting. Momenteel lopen er in de sector een vijftiental projecten. Het gaat over de ondersteuning van een bewonersgroep of van de koepel van bewonersgroepen. Projecten die op provinciaal niveau actief zijn, bouwen een aanbod uit voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ongeveer de helft van de projecten is aangesloten bij VIVAS.

Participatie is belangrijk voor sociale huurders

Sociale huurders zijn relatief gemakkelijk te organiseren. Ze wonen in dezelfde buurten of complexen, en hebben een gemeenschappelijke relatie met de sociale huisvestingsmaatschappij. Anderzijds hebben sociale huurders minder autonomie dan eigenaars en private huurders. Ze zijn in hoge mate afhankelijk van de regelgeving en de sociale huisvestingsmaatschappij. Omdat huisvesting een grote impact heeft op hun levenskwaliteit willen zij daar inspraak in hebben. Participatie is in de eerste plaats een democratisch recht. Het is ook een hefboom voor een efficiënt beheer van de sociale huisvestingsmaatschappij, grotere leefbaarheid in wooncomplexen en buurten, en het garanderen van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Participatie geeft bovendien een impuls aan het 'democratisch surplus'. Mensen zullen zich in het participatieproces open stellen voor andere meningen en hebben minder vooroordelen.

25

Het 'recht op wonen' staat voorop

Bewoners zeggen wel eens dat participatie meer is dan 'de keuze van badkamertegeltjes'. In al haar eenvoud legt deze uitspraak een belangrijke bekommernis bloot. Participatie moet in de eerste plaats een hefboom zijn voor het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen.

De kernopdracht van de sociale huisvesting is de garantie van het recht op wonen voor mensen die niet terecht kunnen op de private huisvestingsmarkt. Dat recht op wonen houdt in: een betaalbare woonkost (huur, huurlasten, energiekosten), goede woonkwaliteit, woonzekerheid en kwaliteitsvolle communicatie en dienstverlening van de sociale huisvestingsmaatschappij. Bij bewonersparticipatie moet het grondrecht wonen in al zijn aspecten voldoende belicht worden.

Meer dan 'klantvriendelijk' zijn

In de praktijk merken we bij de SHM's nogal eens begripsverwarring tussen 'participatie' en 'klantvriendelijkheid'. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten net zoals ondernemingen en overheidsdiensten een kwaliteitsvol en klantvriendelijk beleid voeren. De dienstverlening moet zo goed mogelijk afgestemd worden op de noden van de bewoners. Het spreekt voor zich dat men hiervoor op één of andere manier te rade gaat bij deze bewoners. Hoe meer een SHM dit op een expliciete en gestandaardiseerde wijze doet, bijvoorbeeld met enquêtes of thematische werkgroepen, hoe meer ze opschuift naar werkelijke participatie. Een goede dienstverlening is een eerste noodzakelijke voorwaarde voor een goed verloop van participatieprocessen. Is die goede dienstverlening afwezig, dan is er enkel sprake van klachtenbeheer. Echte participatie gaat een stap verder dan een goede dienstverlening. Het impliceert een reële impact op het beleid, en daar hebben sociale huurders recht op.

Steeds meer SHM's staan open voor bewonersparticipatie. Die openheid heeft vaak te maken met een bevlogen directeur die vanuit een sociaal, of zelfs economisch perspectief de meerwaarde van participatie inziet. Hij of zij neemt het initiatief om bewoners bij het beleid van de huisvestingsmaatschappij te betrekken. Deze bevlogen directeurs zijn echter nog dun gezaaid. Als het over bewonersparticipatie gaat, bestaat er meestal enige reserve bij de directie of bij de raad van bestuur. Dat is een verdedigingsmechanisme. Huisvestingsmaatschappijen worden bestookt met steeds veranderende regelgeving. Ze hebben meestal geen geld op overschot en zitten dus niet te wachten op extra complicerende factoren, zoals de participatie van bewoners. Dit kost extra tijd en middelen, en het zet de deur open voor een potentiële armada aan klachten.

Bovendien vrezen huisvestingsmaatschappijen een gebrek aan representatieve vertegenwoordiging van alle sociale huurdersgroepen. Dat is een terechte bekommernis. Een divers bewonerspubliek vereist een gediversifieerde participatie. Er moeten aan de huurders verschillende participatiekanalen geboden worden, zodat elke bewoner de kans krijgt om op zijn eigen wijze, volgens zijn eigen vaardigheden en interesses te participeren. Dat betekent een participatiebeleid dat voldoende mogelijkheden biedt, zowel op het vlak van 'denken' (bijvoorbeeld enquêtes, ad hoc bewonersvergaderingen of huisbezoeken) als 'handelen' (bijvoorbeeld vrijwilligerswerk bij het onthaal van nieuwe bewoners). Beide participatievormen vereisen aangepaste methodieken en begeleiding.

De traditionele/formele participatiekanalen bereiken veelal de iets sterkere huurder. Daarom is het belangrijk om samen met de bewoners, een gelaagde vorm van participatie uit te stippelen, waaraan zowel de sociale huisvestingsmaatschappij als de bewonersgroep meewerkt. Op die manier kunnen ook de noden, standpunten ... van andere groepen bewoners worden meegenomen.

Maar bewoners die – om welke reden ook – niet willen of kunnen deelnemen aan participatieprocessen, mogen niet gedemoniseerd worden. In een participatieproces stappen, hoe laagdrempelig ook, is voor sommige mensen een brug te ver. Dat ze niet participeren mag geen aanleiding zijn om met een beschuldigende vinger in hun richting te wijzen en eventuele nieuwe pogingen om hen te betrekken af te wijzen. Waarom van kwetsbare mensen grotere participatie-inspanningen vragen dan van de modale bewoner? Ook non-participatie is een recht.

Wanneer volgt het beleid?

Het belang van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting wordt al vele jaren erkend door de Vlaamse overheid. We zien dan ook een evolutie in de regelgeving naar een steeds grotere wettelijke verankering. Momenteel zijn er bepalingen over bewonersparticipatie opgenomen in de Vlaamse Wooncode, het Kaderbesluit Sociale Huur, en sinds kort ook in het Erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

Toch is er nog een lange weg af te leggen. Een onderzoeksrapport van SUM-Research stelt het zo: "De laatste jaren werd er in de wetgeving duidelijk ruimte gecreëerd voor participatie van sociale huurders. Maar de operationele vertaling van het abstracte concept 'participatie' is momenteel nog niet gebeurd. Het algemeen kader blijft vaag en kan op allerlei manieren ingevuld worden."

Steeds meer lokale besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen zien de meerwaarde van bewonersparticipatie. Op diverse wijzen zetten ze participatieprocessen op: via huurdersadviesraden, regelmatig overleg, het inzetten van buurt – en opbouwwerkers ... Maar veel blijft van 'toevallige' factoren afhangen. Zoals de goede wil van de SHM's en de aanwezigheid van een ondersteunend professioneel kader, zoals Samenlevingsopbouw. Dit is een gevolg van het gebrek aan operationele vertaling in de wetgeving. Er zou veel opgelost worden als de Vlaamse minister van Wonen een mechanisme op poten zou zetten dat de lokale bewonersgroepen op structurele wijze financiert.



Lid zijn van VIVAS vergemakkelijkt mijn dagelijks werk in de bewonersgroep

Roland Van Gijssel richtte in 2008 samen met andere sociale huurders de bewonersgroep Sociaal Wonen Sint-Niklaas (SWS) op.

Met onze bewonersgroep bereiken we vandaag zo'n vijfhonderd mensen op een totaal van 1.400 sociale huurders. Op dit ogenblik zijn we vooral met huurlasten bezig. Die swingen echt de pan uit. De verhogingen liggen tussen de 20 en 30 procent.

De huisvestingsmaatschappij beweert dat de huurlasten correct worden aangerekend volgens de regels die de Vlaamse overheid oplegt. Maar daar hebben onze mensen geen boodschap aan. Sommigen betalen jaarlijks bijna 1.000 euro aan huurlasten. Met hun inkomen is dat natuurlijk veel te veel. Je kunt dan toch niet meer van sociale huisvesting spreken. Die hoge huurlasten zijn niet alleen in Sint-Niklaas een probleem. Alle sociale huurders kampen ermee. Daarom is het ook een thema dat we met VIVAS bespreken. Uit die vergaderingen hebben we al heel wat inspiratie geput voor onze lokale werking. Lid zijn van VIVAS vergemakkelijkt mijn dagelijkse werk voor SWS.

Dankzij VIVAS staan we sterker. We kunnen tegen onze huurders zeggen: "Je bent niet alleen een bewoner van het Reynaertpark, of het Peter Benoïtpark. Je bent ook een lid van VIVAS, samen met duizenden andere sociale huurders in Vlaanderen."

Ook in onze gesprekken met schepenen, of andere notabelen, leggen we daar sterk de nadruk op. Dat is nodig want onze boodschap valt immers niet altijd in goede aarde bij de huisvestingsmaatschappij en de stad. De vorige burgemeester, Freddy Willockx, heeft ooit in een toespraak gezegd dat wij 'de luis in zijn pels zijn'. Je moet dat zijn als je iets gedaan wilt krijgen. De stad heeft ons uiteindelijk erkend en geeft ons zelfs subsidies. Al werden die onlangs wel verlaagd. Er is dus nog heel wat werk aan de winkel. Om de overige 900 bewoners te bereiken, hebben we meer geld nodig.



Ik kreeg meer inzicht in de problematiek en geniet ervan om bij te leren.

Hortense Verhaegen is lid van de Huurdersadviesraad (HAR) van SHM De Mandel in Roeselare

Ik wil me inzetten voor anderen. Dat heb ik altijd al gedaan. Vroeger was ik vakbondsdelegee in de GB. Dat deed ik voor de andere werknemers. Nu zet ik me in voor andere sociale huurders. We zitten allemaal in hetzelfde schuitje.

De Huurdersadviesraad bestaat sinds 2006 en is een uitvloeisel van het project 'Tweezijdig'. Het project was een samenwerking tussen de SHM De Mandel en Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen. De bedoeling was om de relatie tussen de huisvestingsmaatschappij en de huurders te verbeteren en de inspraakkansen te vergroten. Als vertegenwoordiger van de HAR zetel ik in de stuurgroep van VIVAS. Ik kom nu al zes jaar naar de maandelijkse vergaderingen van VIVAS.

Ik heb intussen meer inzicht gekregen in de problemen die zich stellen in de sociale huisvesting. Ik geniet ervan om bij te leren. Bovendien neem ik de kennis die ik in Brussel opdoe mee naar huis. Daar bespreek ik met mijn burens en met de mensen van de HAR wat er op de stuurgroep verteld is. Dat sociaal contact is heel belangrijk voor mij.

Wat ik aan de VIVAS stuurgroep bijzonder vind, is dat er vertegenwoordigers van over heel Vlaanderen rond de tafel zitten. Daardoor heb ik het gevoel dat ik het West-Vlaamse niveau kan overstijgen, dat we de problemen in een ruimer kader bekijken. Ik hoor er de mening van mensen, die uit alle streken van Vlaanderen komen. Hierdoor komt er een brede waaier aan opvattingen aan bod. En omdat we met allemaal sociale huurders zijn is het nooit theoretisch gezwets. Bij VIVAS mogen de mensen vanuit hun buik spreken.



Mensen die niet op een euro moeten kijken, maken uit wat 'betaalbaar wonen' is. Voor hen is armoede een abstract begrip. Beleid moet daarom van onderuit ontstaan. Dat maakt VIVAS zo belangrijk.

Robert Janssen is actief in de Huurdersadviesraad (HAR) van SHM Nieuw Dak in Genk. Sinds 2007 is hij de VIVAS-vertegenwoordiger in de Vlaamse Woonraad.

Mijn passie om mij voor VIVAS in te zetten is eigenlijk toevallig gekomen. In 2000 kreeg ik een brief van Nieuw Dak, mijn sociale huisvestingsmaatschappij. Ze nodigden me uit voor een drankje en een hapje. Op die receptie kondigde Nieuw Dak aan dat ze met bewonersparticipatie wilden starten. Voor mij was bewonersparticipatie toen nog een vreemd woord. Maar we kregen tekst en uitleg en de huisvestingsmaatschappij bood zelfs een opleiding aan. Bij de start waren er zo'n vierhonderd geïnteresseerden. Uiteindelijk schoten we met 170 sociale huurders over.

Ondertussen zijn we tien jaar verder en de bewonersgroep is nog steeds actief. We hebben een constructieve relatie met onze huisvestingsmaatschappij. We zijn vrij om kritiek te leveren op hun beleid. Ze hebben dat eigenlijk graag. Het biedt hen de mogelijkheid om hun beleid bij te stellen. Pas op: dat is zeer uitzonderlijk. We zijn een buitenbeentje in Vlaanderen. Bij ons kan inspraak ver gaan. We worden dan ook als voorbeeld gezien. Al blijf ik herhalen dat bewonersparticipatie op maat moet worden gemaakt. Je kunt dat niet in regels voor iedereen en voor overal vastleggen. Wat met een bepaalde bewonersgroep lukt, lukt daarom niet op een andere plek. Veel hangt af van de houding van de huisvestingsmaatschappij. Sommigen willen helemaal niets met bewonersparticipatie te maken hebben. Ze hebben schrik dat de huurders hun beleid willen overnemen. Maar dat is absoluut niet de bedoeling. Wat we wel willen is dat er een degelijke communicatie met de huisvestingsmaatschappijen ontstaat. Dat levert voordelen voor beide partijen op.

Ik ben ook de VIVAS-vertegenwoordiger in de Vlaamse Woonraad. We hebben met VIVAS verschillende zaken bespreekbaar gemaakt op de Vlaamse Woonraad.

De adviezen van de Woonraad worden onder andere door het kabinet Wonen gelezen. Tot nu toe heb ik het gevoel dat er op vlak van sociale huisvesting veel wordt overgenomen uit die adviezen.

Neem bijvoorbeeld de visitatiecommissies, die alle huisvestingsmaatschappijen gaan evalueren. In de Vlaamse Woonraad heb ik de vraag gesteld hoe het in godsnaam mogelijk is om een sociale huisvestingsmaatschappij door te lichten zonder de sociale kant te bekijken. Daardoor moet er in elke visitatiecommissie ook expertise zijn over sociale aspecten van het wonen.

De visitatoren moeten kennis hebben van wat het betekent om in armoede te leven. Veel mensen kunnen het zich simpelweg niet voorstellen dat bewoners het soms moeilijk hebben om hun huur te betalen. Bij beleids mensen is dat een gigantisch probleem. Ik heb ooit deelgenomen aan de Commissie Wonen in het Vlaams parlement. Daar raakte ik in gesprek met een aantal politici. Middenin die babbel werd het me duidelijk wat een abstract begrip armoede in die kringen is. Ze vinden het vanzelfsprekend dat je steeds al je rekeningen kan betalen. Die opvatting is natuurlijk funest voor sociale huurders. Mensen die niet op een euro moeten kijken, maken uit wat betaalbaar wonen is. Maar zij kunnen dat niet. Zij hebben dat gevoel niet. Dat soort beleid moet van onderuit ontstaan. Daarom is VIVAS zo belangrijk.



BEWONERS AAN ZET

**WERKEN AAN PARTICIPATIE
IN DE SOCIALE HUISVESTING**

Een vormingspakket (2010) voor bewonersgroepen die hun werking verder willen uitbouwen en hun deskundigheid vergroten.

Het pakket telt zes modules met theoretische informatie (bv. over de wetgeving), concrete voorbeelden van participatie, en praktische oefeningen (bv. onderhandelen, vergaderen).

Bestellen: www.vivas.be





De verhuurders aan het woord

Björn Mallants is directeur van de Vlaamse Vereniging van Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Gerd De Keyser is verantwoordelijke voor Wonen en Welzijn bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

VIVAS wil dat sociale huurders als gelijkwaardige partner in gesprek kunnen gaan met de verhuurder van hun woning. Maar zien die verhuurders ook de meerwaarde van bewonersparticipatie in? Björn Mallants (VVH) en Gerd De Keyser (VMSW) alvast wel.

De meerwaarde van bewonersparticipatie

Wat is de meerwaarde van bewonersparticipatie en welke rol speelt VIVAS?

MALLANTS: Ik wil een onderscheid maken tussen het overkoepelend beleidsniveau en de werking van de individuele huisvestingsmaatschappijen. Elke organisatie zoekt vanuit z'n specifieke rol naar oplossingen voor zoveel mogelijk mensen. Onze huisvestingsmaatschappijen kijken door de bril van de verhuurder. Daardoor zijn ze soms minder gevoelig voor situaties waar sociale huurders dagelijks mee geconfronteerd worden. De rol van VIVAS is om bij besprekingen op het overkoepelende niveau telkens opnieuw het accent te leggen op de belangen van de sociale huurders. Zo krijg je een meer evenwichtig beleid. Neem bijvoorbeeld de Vlaamse Woonraad. De VVH zit daar in en ook VIVAS heeft een zetel. Beiden hebben in die raad een specifieke rol.

Op het lokale niveau kunnen bewonersgroepen ervoor zorgen dat de dienstverlening van een huisvestingsmaatschappij verbetert. Dat doen ze door elementen aan te kaarten waar de SHM niet altijd direct zelf aan denkt. Pas op: dat mag natuurlijk niet verworden tot een regen van individuele klachten. Daar kan een SHM niets mee. Maar als een bewonersgroep met een stevig dossier en concrete cijfers kan aantonen dat er een lacune in het lokale beleid van die SHM bestaat, is dat enkel positief. Op de eerste plaats omdat de SHM zich van het probleem bewust wordt. Vervolgens kan ze gevolg geven aan die klachten. Of ze kan er ook voor kiezen om dat niet te doen. Maar dan is het wel belangrijk om goed uit te leggen waarom ze die keuze maakt.

Ik geef het voorbeeld van de huurlasten. Wij weten ook dat die voor bijna alle sociale huurders zwaar weegt, maar we hebben als huisvestingsmaatschappijen niet altijd de financiële ruimte om daar iets aan te doen. Zeker niet nu er ons steeds meer veiligheids- en comfortregels worden opgelegd. Zo moesten we vroeger een lift plaatsen vanaf vijf verdiepingen, nu is dat vanaf drie. De installatie, en zeker ook het onderhoud kosten steeds meer geld en iemand moet uiteindelijk wel voor de rekening opdraaien.

DE KEYSER: Ik ga akkoord met het belang van goede informatiedoorstroming. Als mensen goed geïnformeerd zijn, hebben ze meer begrip voor bepaalde beslissingen. Ik kom nogal eens bij armenverenigingen. Bij die mensen leeft het idee dat de SHM's zeer rijke organisaties zijn. Zij zien natuurlijk al dat vastgoed en begrijpen niet waarom die kapitaalkrachtige maatschappij niets aan hun problemen doet. Maar als ik hen dan aan de hand van cijfers laat zien dat nogal wat SHM's met verlies werken, dan zie je de boosheid meestal snel verdwijnen. Mensen snappen dan dat hun verhuurder het ook niet leuk vindt dat hij al die moeilijkheden niet kan oplossen. Het belang van bewonersparticipatie is onder meer dat sociale huurders inzien dat de SHM's hun bondgenoten zijn en niet hun vijanden.

MALLANTS: Daar ben ik het helemaal mee eens. Ik moet trouwens zeggen dat dat inzicht op Vlaams niveau groeit sinds de Vlaamse Woonraad opgericht werd. Vroeger zaten huurders en verhuurders mekaar voortdurend in de haren. Maar nu we op geregelde tijdstippen met mekaar aan tafel zitten, is het wederzijds begrip gegroeid. Het Vlaams Huurdersplatform en VIVAS nemen nog steeds standpunten in die niet de onze zijn, maar dat is ook logisch. Ieder spreekt vanuit zijn belang. Tegenwoordig pak ik de telefoon en bel daar eens over met bijvoorbeeld Geert Inslegers van VHP. We zitten beiden in de sociale flank van het woonbeleid en daardoor hebben we uiteindelijk meer raakpunten dan verschillen.

Bewonersparticipatie moet organisch groeien

Is dit een pleidooi om huisvestingsmaatschappijen meer te laten investeren in bewonersparticipatie?

DE KEYSER: Ik ervaar dat huisvestingsmaatschappijen bereid zijn te investeren in bewonersparticipatie. Een mooi voorbeeld is dat van een kleine SHM in Bornem. Daar startte bij toeval een project bewonersparticipatie toen de loketbediende ziek werd. Uit financiële noodzaak besliste de directeur om de bediende te vervangen door twee gepensioneerde bestuurders. Die twee mensen hebben hun ervaringen aan dat loket, samen met de feedback die ze van de huurders kregen, teruggekoppeld naar de Raad van Bestuur. Op basis van die informatie nam de Raad van Bestuur maatregelen om de werking van de SHM te verbeteren.

Zo'n voorbeeld bewijst dat bewonersparticipatie organisch moet groeien. Ik hui-
ver bij de gedachte dat we vanuit Brussel een kader zouden opgelegd krijgen. Er bestaan op dit ogenblik niet veel regels over bewonersparticipatie en dat vind ik maar goed ook. Zo blijft er ruimte om te experimenteren.

MALLANTS: Je kan lokale goede voorbeelden niet zomaar tot algemene norm verheffen. Elke situatie is anders en elke huisvestingsmaatschappij werkt op haar eigen tempo aan bewonersparticipatie. Als je iets wil veranderen, moet je de nodige

middelen hebben en daar wringt het schoentje. Wij mogen amper één maatschappelijk werker aannemen per 1.000 woningen. Het is dus niet dat de SHM's niet willen, maar ze hebben er simpelweg de middelen niet voor.

Stevige dossiers en professionalisering

Hoe kan VIVAS nog beter bijdragen aan bewonersparticipatie?

MALLANTS: VIVAS zou zijn voordeel kunnen doen met meer objectivering en professionalisering. Dat vergt natuurlijk een sterkere begeleiding en opleiding van de VIVAS-verantwoordelijken.

DE KEYSER: Dat klopt. Ik heb soms ook het gevoel dat er bij bewonersgroepen nog te veel gesproken wordt vanuit de individuele ervaringen van mensen. Dat zet de deur open voor de klagers en de roepers. Ik merk dat te veel van dat soort negatieve feedback de medewerkers van SHM's frustreert. En ik begrijp dat. Maar het is wel jammer, want op lange termijn zorgt dit ervoor dat VIVAS zich te gemakkelijk opzij laat zetten. Door te investeren in sterke dossiers met harde, objectieve cijfers, vermijd je dat ze je zomaar kunnen negeren.

Een mooi voorbeeld is het project Tweezijdig+ in West-Vlaanderen. Daar vertrekt men steeds van een brede tevredenheidsenquête. Dit heeft het grote voordeel dat men reeds van bij het begin zicht krijgt op reële aandachtspunten, problemen ... die betrekking hebben op een groot percentage van de huurders. Op basis van de resultaten van deze enquête kan men dan aan de slag met thematische werkgroepen.

VIVAS en de lokale bewonersgroepen staan nog voor een andere uitdaging. Hoe gaan ze het publiek in de sociale huisvesting op een representatieve manier kunnen blijven vertegenwoordigen? Vooral in de steden wordt dat publiek steeds kwetsbaarder. Gebroken gezinnen, mensen van vreemde origine ... ook zij moeten zich in de eisen van VIVAS kunnen blijven erkennen.

MALLANTS: Helemaal mee eens. De huidige trekkers van bewonersgroepen worden een dagje ouder. Er moet nu al over hun opvolging nagedacht worden. Dat zal niet evident zijn. De huidige trekkers komen uit een generatie waar het middenveld nog erg dominant was. De meesten onder hen draaiden trouwens op één of andere manier in die organisaties mee. Zij hebben daardoor een aantal vaardigheden, zoals lang vergaderen, al onder de knie. Bij de nieuwe sociale huurder, met inderdaad een veel zwakker profiel, is dat absoluut niet het geval. Bovendien leven we in een tijd waarin mensen zich veel minder engageren. Daarom denk ik dat de vertegenwoordiging van de meest kwetsbare bewoners de belangrijkste uitdaging is voor VIVAS in de toekomst. Ik hoop oprecht dat dat lukt.

Participatie is nog steeds een gunst, terwijl het een evidentie zou moeten zijn

Met meer dan 18.000 woningen is Woonhaven in Antwerpen de grootste sociale huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen. Voor Bennie Forrier, algemeen directeur, en Steven Wouters, directeur regio zuid en centrum, is bewonersparticipatie een evidentie.

FORRIER: Bewonersparticipatie is iets waar wij en ons personeel dagelijks mee bezig zijn. Meer zelfs: ik zou het verkeerd vinden als we niet voortdurend naar onze bewoners zouden luisteren. Dat is een vorm van rationeel beleid voeren. Als je steeds denkt dat je het beter weet dan je sociale huurders, dan zal je snel met je hoofd tegen de muur lopen. Het is een deel van de rol als directeur om permanent met de huurders in overleg te gaan. Dertig, veertig jaar geleden was dat anders, maar vandaag is dat een must.

WOUTERS: In Vlaanderen bestaat nog geen cultuur van participatie. Dat is een pijnpunt. Mensen zien het nog steeds als een gunst, terwijl het een evidentie zou moeten zijn.

FORRIER: Participatie begint voor mij met goede, heldere communicatie. Bij Woonhaven zetten we daar zwaar op in. Wij hebben een verantwoordelijke die er op toeziet dat onze brieven, ons tijdschrift en onze website steeds helder zijn. Bovendien proberen we met specifieke projecten op een aangepaste en eenvoudige manier met onze bewoners te communiceren. Een voorbeeld daarvan is het project 'Klare taal' dat we samen met het Huis van het Nederlands hebben opgezet. Het heeft als doel ook voor mensen die niet goed Nederlands kennen toch verstaanbaar te zijn. Voor hen gebruiken we heel eenvoudige zinnen of zelfs pictogrammen. 'Klare taal' is klein gestart, maar ondertussen geven we in samenwerking met het Huis van het Nederlands en de VMSW uitleg over onze aanpak aan andere SHM's.

WOUTERS: Communicatie is een belangrijke eerste stap bij participatie, maar wij gaan verder. We willen ervoor zorgen dat alle geledingen van de organisatie ervan doordeesemd zijn en de huurders au sérieux nemen. De directie heeft daarin een voorbeeldfunctie, maar ook de mensen aan de balie moeten onze bewoners als volwaardig aanzien. En dat gebeurt ook. Wanneer onze medewerkers aan het loket merken dat in een bepaalde tijdspanne meerdere huurders hetzelfde probleem komen melden, dan spelen ze dat naar ons door met de vraag voor een structurele oplossing.

FORRIER: Mensen au sérieux nemen wil echter niet zeggen dat je op al hun vragen ingaat. Je kunt maar springen zover je stok lang is. Wij hebben niet de middelen om aan alle verlangens te voldoen. Soms zijn er ook andere argumenten om beslissingen te nemen waar de bewoners het in eerste instantie niet mee eens zijn. In dat geval moet je goed uitleggen waarom je die keuze maakt. Daar kunnen mensen dan begrip voor opbrengen.

WOUTERS: Je mag ook geen valse verwachtingen creëren. Uiteindelijk blijven wij als SHM de eindverantwoordelijkheid dragen. Het zou te gemakkelijk zijn als wij, wanneer er iets fout loopt, achteraf kunnen zeggen: 'Dat is onze schuld niet, want de bewoners hebben dat toen zo beslist'.

In Antwerpen kennen we het Driehoeksoverleg. Het is een gestructureerd overleg waar de stad, de huisvestingsmaatschappijen en de sociale huurders elkaar ontmoeten. Met wat goede wil zou je het kunnen vergelijken met het sociaal overlegmodel, maar dan op het niveau van de Antwerpse sociale huisvesting. Op deze bijeenkomsten bespreken de drie partners, vanuit een gelijkwaardige positie, de hete hangijzers die zich aandienen. Dat is voor iedereen een uitdaging. Het vereist de nodige voorbereiding, maar vooral: als je elkaar op die vergadering recht in de ogen wilt kijken, moet je wat er beslist wordt achteraf ook durven uitdragen. Aan tafel wordt er op een heel open manier gedebatteerd, maar voor elke partner is het is de vraag hoe ze de structuren achter zich ook mee kunnen krijgen.

We willen dat de mening van alle sociale huurders vertegenwoordigd is in het overleg. Dat is niet altijd gemakkelijk. Voor Woonhaven is het Platform Antwerpse Sociale Huurders (PASH) onze natuurlijke gesprekspartner. Die mensen steken daar waanzinnig veel tijd en energie in. Maar ze kunnen andere huurders niet verplichten om naar hun vergaderingen te komen. Ik vind het de verantwoordelijkheid van de SHM's om te kijken of hun bewonersgroepen voldoende representatief zijn. Wij moeten ervoor zorgen dat we zicht hebben op wat al onze sociale huurders denken.

FORRIER: Wij komen jaarlijks met een delegatie naar het VIVAS Bewonerscongres. Dit jaar vond het congres plaats in Hoboken en daarom waren we met meer mensen dan anders. We proberen om de resoluties die op het congres zijn aangenomen, intern te bekijken. We gaan na aan welke voorstellen we gevolg kunnen geven. Kunnen we een resolutie niet uitvoeren, dan leggen we aan de huurders uit wat de reden is. Dat is mensen au sérieux nemen.

WoonWel, inclusief 'bewonersparticipatie' dus

WoonWel is een fusie van een koop- en een huurmaatschappij in Oostende, Bredene, De Haan, Middelkerke, Oudenburg, Gistel en Ichtegem. Zoals de naam doet vermoeden is 'welzijn' erg belangrijk bij WoonWel. 'Bewonersparticipatie maakt deel uit van dat luik welzijn', zegt directeur Pat Vansevenant.

Participatie zien wij als een heel belangrijk aspect van welzijn. Mensen moeten iets te zeggen hebben over de zaken die belangrijk voor hen zijn, zoals huisvesting. Daarom zijn we meteen in de tweede golf van Tweezijdig+ meegegaan. Tweezijdig+ is een project van Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen dat in de provincie al jaren een voortrekkersrol speelt op het vlak van bewonersparticipatie. We zijn gestart met bewonersvergaderingen en hebben het ZieZo-boekje uitgebracht.

Maar we wilden toch nog een stap verder gaan. In twee wijken in Gistel, namelijk Eigen Haard en het Brouwerijdomein, willen we met concrete activiteiten mensen samen brengen zodat ze ook een beleidsinbreng kunnen hebben. We hopen er op termijn bewonersgroepen te vormen. Voor dit project doen we opnieuw een beroep op Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen. Hun opbouwwerker is niet van de wijk, maar ook niet van de huisvestingsmaatschappij. Als SHM kunnen we die rol niet zelf oppakken. Je kunt niet aan de ene kant administratie doen, huur innen en huurachterstallen aanpakken, terwijl je aan de andere kant tussen de bewoners moet staan. Dat gaat niet samen. Mensen zouden ons niet vertrouwen. Een opbouwwerker kan zeggen: 'Ik werk samen met WoonWel, zij weten dat ik hier ben, maar zij zijn mijn werkgever niet'. Dat is een heel andere invalshoek. Met zo iemand kunnen de huurders in alle vrijheid samenwerken aan wat zij belangrijk vinden.

Wij vinden de inbreng van de huurders cruciaal. Bijvoorbeeld wanneer we reglementen of ons intern huurreglement aanpassen dan willen we weten hoe bewoners de impact van die regels beleven.

Van bij de fusie hebben we bij WoonWel ingezet op manieren om het leven van mensen stapje voor stapje te verbeteren. Het gaat dan vooral om mensen die het moeilijk hebben om aan de bak te komen in de sociale huisvesting. Zo hebben we een klein project opgestart met zes studio's voor mentaal andersvaliden. We zijn erin geslaagd om subsidies los te krijgen bij het Grootstedenbeleid. Met dat geld hebben we een 'kotmadam' voor die studio's aangenomen. Het project in Oostende heet dan ook 'De Kotmadam'. Het is een voorbeeld geworden in de provincie dat ondertussen al navolging kreeg.

Het Vlaams woonbeleid geeft bewonersparticipatie groeikansen

Freya Van den Bossche is Vlaams minister van Wonen

Net als haar voorganger Marino Keulen, gaf minister Freya Van den Bossche jaarlijks projectmiddelen aan Samenlevingsopbouw Vlaanderen voor de ondersteuning van VIVAS. Ook voor haar is bewonersparticipatie belangrijk.

Bewonersparticipatie betreft mensen op hun buurt

Waarom is bewonersparticipatie in de sociale huisvesting voor u belangrijk? Waar ligt precies de meerwaarde en hoe maakt VIVAS het verschil?

VAN DEN BOSSCHE: Ik wil ervoor zorgen dat mensen die in een sociale woning wonen, niet alleen betaalbaar en comfortabel wonen, maar ook aangenaam wonen. Hoe graag iemand ergens woont, hangt af van de buurt: de aanwezigheid van een parkje of groen waar kinderen veilig en leuk kunnen spelen bijvoorbeeld, maar ook de sfeer in de buurt speelt een niet te onderschatten rol. De mate waarin buurtbewoners betrokken worden, is een belangrijke factor om te komen tot een positief, levendig buurtleven. Mensen die betrokken worden, zien de buurt waarin ze wonen als hun buurt en het huis waarin ze leven als hun woning. Ze voelen zich verantwoordelijk en zullen dus rapper bereid zijn de mouwen op te stropen. Participatie is dus een zeer goede zaak. Daarom wil ik dat als minister van wonen ook stimuleren.

Als het zo belangrijk is, moeten sociale huisvestingsmaatschappijen dan niet verplicht worden om bewonersparticipatie te organiseren?

VAN DEN BOSSCHE: Ik weet dat Samenlevingsopbouw daarvoor pleit. Aangezien participatie van de huurders niet bij alle huisvestingsmaatschappijen even hoog op de agenda staat, begrijp ik dat ook. Maar toch ben ik er geen voorstander van om bewonersparticipatie te veel in regels te gieten, omdat de kracht net ligt in het spontane ontstaan ervan. Bewonersparticipatie groeit van onderuit, vanuit bewoners die zich verenigen en hun recht op inspraak gebruiken als een middel om hun gemeenschappelijke belangen te verdedigen. Op die manier ontstaat een dynamiek die prima werkt in de ene buurt, maar daarom nog geen geschikt model is voor een andere buurt. Ik zie het als de taak van organisaties zoals Samenlevingsopbouw om buurtinitiatieven in gang te zetten en hen van een stevige basis te voorzien zodat ze op zichzelf verder kunnen. Het is mijn taak om vanuit het Vlaamse woonbeleid erop toe te zien dat de maatschappijen bewonersparticipatie serieus nemen en het ook alle groeikansen geven. Om die reden is het betrekken van bewonersgroepen opgenomen als één van de taken van een sociale huisvestingsmaatschappij.

De visitatiecommissie

Hoe controleer je of een huisvestingsmaatschappij dat ook doet?

VAN DEN BOSSCHE: Dat is bij uitstek een taak voor de visitatiecommissie, die onlangs van start is gegaan. Eerder dan na te gaan of alle regels mooi worden nageleefd, gaat de commissie na hoe een maatschappij in de praktijk werkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de lokale context. De visitatiecommissie peilt ook naar de klantvriendelijkheid van een maatschappij. Zo zal de maatschappij moeten aantonen dat ze mensen snel en duidelijk informeert.

Sociale huurders worden dagelijks geconfronteerd met het beleid van hun huisvestingsmaatschappij. Worden ook zij betrokken bij de evaluatie?

VAN DEN BOSSCHE: Dat spreekt voor zich. De stem van de bewoners moet gehoord worden. Klantvriendelijkheid meet je immers niet alleen aan het al dan niet tijdig opvolgen van vragen of klachten. Het hangt ook af van de mate waarin de maatschappij openstaat voor bewoners en anticipeert op mogelijke problemen. Dat kan je meten op twee manieren. Enerzijds door de maatschappijen de huurders zelf te laten bevragen over de dienstverlening. Om hen hierbij te helpen, wordt momenteel een bevragsinstrument ontwikkeld. Anderzijds kan je een vertegenwoordiging van de huurders aan het woord laten tijdens de visitatie. Daarom is bij elke visitatie een gesprek voorzien tussen de leden van de visitatiecommissie en vertegenwoordigers van de bewoners. Daarbij kunnen alle mogelijke thema's aan bod komen: kwaliteit van de woningen en woonomgeving, betaalbaarheid, woonzekerheid, leefbaarheid, sociaal beleid, bewonersparticipatie.

Hoe is de visitatiecommissie samengesteld?

VAN DEN BOSSCHE: We hebben er bewust voor gekozen om niet alleen vertegenwoordigers van de 'harde sector' op te nemen, maar ook mensen met een sociaal profiel. Op die manier is er een bijkomende garantie ingebouwd dat de evaluatie van de sociale invulling van een huisvestingsmaatschappij op een ernstige manier gebeurt. Ik vind het trouwens belangrijk dat die evaluatie in een constructieve sfeer gebeurt. Het rapport van de visitatiecommissie biedt een maatschappij de kans om zelf haar werking te bekijken, zwaktes en sterktes duidelijk te zien en bij te sturen waar nodig. Op die manier ben ik ervan overtuigd dat de visitatiecommissie een ideaal kanaal is om problemen bespreekbaar te maken en tot oplossingen te komen.

Betaalbaar wonen

Voor VIVAS is betaalbare sociale huisvesting een belangrijk thema. Wat zijn recente maatregelen om dit te garanderen?

VAN DEN BOSSCHE: Hoeveel iemand in het totaal voor een sociale woning betaalt, hangt af van drie componenten: de huurprijs, de huurlasten en de energiekosten. Laat ik beginnen met de huurprijs. Op dat vlak heb ik bij de nieuwe huurprijsberekening de garantie ingebouwd dat de gemiddelde huurprijs niet zal stijgen. Tegelijk werd ook het financieringsmechanisme aangepast waardoor maatschappijen meer geld per woning krijgen en dus de huurprijs niet moeten verhogen.

Maar betaalbaar wonen heeft met meer dan louter de huurprijs te maken. De hoge huurlasten treffen de sociale huurder hard in de portemonnee. Er is al vaak gepleit voor een maximumfactuur voor die huurlasten.

VAN DEN BOSSCHE: Hoe genegen ik dat idee ook ben, het is niet mogelijk voor de sociale huisvesting. De reden hiervoor is dat de kosten te divers zijn en er te veel leveranciers bij betrokken zijn. Toch blijft het nodig om de huurlasten niet alleen te beperken, maar huurders ook een volledig en duidelijk overzicht te bieden zodat ze niet voor onprettige verrassingen komen te staan. Om die reden wordt er een systeem uitgewerkt voor de wijze waarop huisvestingsmaatschappijen de kosten in hun boekhouding moeten bijhouden.

Dan zijn er nog de energiekosten. Door de stijgende prijzen nemen die een steeds grotere hap uit het budget van de bewoners.

VAN DEN BOSSCHE: Daar ben ik me volledig van bewust. Om de energiekosten in te tomen, was het eerst nodig om een volledig overzicht te hebben van de energetische toestand van de sociale woningen. Daarom werd een inventaris opgemaakt van alle sociale woningen waardoor we nu voor de eerste maal een exact zicht hebben op de renovaties die nodig zijn. Ongeveer de helft van het historisch patrimonium van onze sociale woningen vertoont tekortkomingen op het vlak van dakisolatie, dubbel glas of energiezuinige verwarming. Om een versnelde renovatie mogelijk te maken, heb ik voor de komende vijf jaar telkens 100 miljoen euro extra vrijgemaakt. Met dat budget van een half miljard kunnen tweemaal zoveel woningen als voorheen worden gerenoveerd. Hierbij zullen de woningen die er het meest belabberd aan toe zijn eerst aan de beurt komen. De huurprijs zal niet opslaan als het gaat over gewone renovaties, zoals isoleren of dubbel glas plaatsen. Als er grondig gerenoveerd wordt, met naast isolatie of dubbel glas bijvoorbeeld een complete vernieuwing van keuken of badkamer, dan kan de prijs wel opslaan. Dat is ook billijk, gezien het nadeel van een licht hogere huurprijs meestal volledig teniet gedaan wordt door het voordeel van een lagere energiefactuur.

Meer middelen voor ondersteuning?

Hoe ziet u bewonersparticipatie in de toekomst evolueren? Meerdere auteurs in deze publicatie waarschuwen voor een steeds kwetsbaarder profiel van sociale huurders.

VAN DEN BOSSCHE: Het profiel van sociale huurders wordt inderdaad steeds kwetsbaarder, maar dit doet niks af aan het belang van bewonersparticipatie, integendeel. Het maakt de uitdaging van organisaties zoals Samenlevingsopbouw wel des te groter. Ik geloof dat er op dat vlak nog werk is. Het viel me tijdens het jongste Bewonerscongres van VIVAS op dat het aanwezige publiek nogal homogeen was, terwijl sociale huisvesting net meer divers wordt. Ik denk dat hier een belangrijke taak voor Samenlevingsopbouw is weggelegd. Er moet op zoek gegaan worden naar manieren om ook minder bereikbare groepen toch te bereiken. Bewonersparticipatie heeft maar zin in de mate dat de mening van alle bewoners erdoor wordt gevat.

Daar is VIVAS het helemaal mee eens. Maar op het terrein is dat niet altijd gemakkelijk. Een vaak gehoorde klacht is dat er te weinig middelen zijn voor een professioneel kader dat alle bewoners organiseert en betreft. Kunnen er extra middelen worden vrijgemaakt om lokale bewonersgroepen of participatie-initiatieven op te starten en te ondersteunen?

VAN DEN BOSSCHE: Bewonersparticipatie groeit van onderuit en is bij uitstek een lokaal gegeven. Ik stel vast dat daar waar er bereidheid is om de betrokkenheid van bewoners te organiseren het meestal ook van de grond komt en succes heeft. Het is niet aan de bovenlokale overheid om dat te sturen. Vanuit het Vlaamse woonbeleid wordt inspraak en participatie wel structureel ondersteund via het Vlaams Huurdersplatform. Deze ondersteuning moet ervoor zorgen dat de huurders in Vlaanderen goed geïnformeerd worden, ervaringen kunnen uitwisselen ... kortom hun belangen kunnen verdedigen.

Participatie is vooral een kwestie van het samen nog beter te doen

Hilde Reynvoet is directeur van de dienst Wonen, Stad Gent.

Bij de fusie van de huisvestingsmaatschappijen namen we contact op met het Gents Netwerk van Sociale Huurders (GENSH) om na te gaan hoe de samenvoeging tegemoet zou kunnen komen aan hun behoeften. Nu de fusie een feit is hebben we nog steeds regelmatig overleg met GENSH en met alle huisvestingsmaatschappijen.

Samen bekijken we hoe we bewonersparticipatie hoger op de agenda kunnen zetten. Het moet over meer dan louter informatieoverdracht gaan. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten rekening houden met de behoeften van de huurders. Dat geldt trouwens ook voor ons als beleid.

Wij zien de huurders niet als 'klant' maar als 'bewoner'. Dat heeft consequenties. Een ontevreden bewoner komt niet 'klagen' maar een terechte behoefte formuleren. We moeten naar die behoefte luisteren en niet meteen in de verdediging schieten. Ons uitgangspunt is dat bewoners, beleidsmakers en mensen van de SHM's als evenwaardige partners aan tafel zitten. Bewonersparticipatie is vooral een kwestie van 'het samen nog beter te doen'.

In het overleg tussen de SHM's, GENSH en de dienst Wonen nemen wij de regie op. We bekijken heel gericht hoe we bewoners actief kunnen betrekken bij de zorg voor hun woning maar ook bij de buurt. Via bewonersparticipatie werken we aan sociale cohesie. Toch mogen we van een sociale huurder niet verwachten dat hij meer betrokken is bij zijn buurt omdat hij sociale huurder is. We vragen dat ook niet van bewoners in privé-complexen.

GENSH organiseert elk jaar de 'Dag van de sociale huurder'. Daar komen heel concrete aanbevelingen uit waar de SHM's mee aan de slag kunnen. Net omdat die concrete tips aansluiten bij de leefwereld van de sociale huurders. Mekaar 'kennen' is een belangrijke voorwaarde om mekaar te kunnen respecteren. Ook een goede communicatie over wat kan en waarom iets niet kan getuigt van respect voor de ander.

Er is veel te weinig ondersteuning van de Vlaamse overheid voor het sociale aspect van het verhuren. Door onderbezetting kunnen de maatschappelijk assistenten van de SHM's de vraag naar begeleiding en ondersteuning van

bepaalde groepen huurders niet volgen. Dat probleem wordt acuter gezien het steeds kwetsbaarder profiel van de huurders en kandidaat-huurders. Je kan dan nog zoveel bewonersgroepen hebben, als de SHM de middelen niet heeft om die werkingen op te volgen, dan is er alleen maar frustratie aan beide zijden.

Een SHM moet niet zelf bewonersparticipatie organiseren. Dat is belangenvermenging. Bewoners moeten zich onafhankelijk kunnen organiseren. Maar een SHM moet wel genoeg personeel hebben om te luisteren naar de bekommernissen en vragen van bewoners.

Vandaag voorziet de Vlaamse overheid geen financiële middelen voor de werking van lokale bewonersgroepen. Een argument om dit wel te doen is: als bewoners mondiger worden, geven ze nuttige en concrete tips aan SHM's om het beter te doen. Hoe sterker de bewonersgroepen, hoe beter de SHM's functioneren. Een tevreden bewonersgroep is de mooiste audit voor een SHM.

Sociale huisvesting kan geen antwoord bieden op alle woonproblemen

Hans Bonte is sinds 1 januari 2013 de nieuwe burgemeester van Vilvoorde.

Vorig jaar kwam de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor de Huisvesting (IVMH) negatief in het nieuws met berichten over fraude en wanbeheer. De IVMH kampt op dit ogenblik met een ware legitimiteitscrisis. Ik wil, als burgemeester, Vilvoorde opnieuw een sterke huisvestingsmaatschappij geven, die veel aandacht heeft voor participatie van de sociale huurders. Dat kan alleen als de bewoners mee een zeg krijgen in het beleid.

De crisis bij de IVMH is maar een deel van het verhaal. Veel heeft ook te maken met de specifieke context in Vilvoorde. We behoren tot één van de rijkste regio's, maar de kloof tussen arm en rijk wordt steeds groter. Vilvoorde kent een enorme bevolkingsgroei. Jaarlijks komen er 1.000 inwoners bij en dat voor een stad van 40.000 inwoners. De meeste mensen komen uit Brussel. Die evolutie maakt dat Vilvoorde steeds meer met

grootstedelijke problemen te maken krijgt: dakloosheid, huisjesmelkers ... Een aantal jaren terug kenden we dat hier niet. Om deze problemen het hoofd te bieden hebben we een sterke sociale huisvestingsmaatschappij nodig.

En die is er nu niet. Het patrimonium van de IVMH is verouderd. De huisvestingsmaatschappij staat voor een renovatiegolf, maar heeft niet de traditie en knowhow om daarmee om te gaan. Er is een gebrek aan daadkracht en de dienstverlening laat te wensen over. Logisch dus dat de mensen weinig vertrouwen hebben in de huisvestingsmaatschappij. Door de bewoners meer inspraak te geven kan die legitimiteit volgens mij herwonnen worden.

Ik heb ooit geijverd om een vakbond voor sociale huurders op te richten. Samenlevingsopbouw kan helpen om sociale huurders mondiger te maken en om een transparante afrekening van hun kosten af te dwingen. Ik weet dat de huisvestingsmaatschappij hier sceptisch tegenover staat, en vreest dat we op die manier 'boel en miserie' organiseren. Ik ben ervan overtuigd dat als we duidelijke afspraken maken over wie welke rol heeft, dat bewonersparticipatie dan een win-win situatie wordt voor beide partijen.

Er bestond een overlegstructuur. De bevoegde schepen, de directeur van de huisvestingsmaatschappij en bewoners ondersteund door de opbouwwerkers van Riso Vlaams-Brabant zaten op geregelde tijdstippen samen om knelpunten te bespreken en informatie door te geven. Maar door al de perikelen heeft de Vlaamse regering een crisismanager aangesteld voor de IVHM en die heeft de overeenkomst tussen de huisvestingsmaatschappij en Riso verbroken. Na de overgangperiode waar de huisvestingsmaatschappij door moet, hoop ik het overleg tussen de drie partijen terug op te starten.

Misschien moet dat overleg dan ook over het hele woonbeleid gaan. Sociale huisvesting is belangrijk, maar ik geloof niet dat het een antwoord kan bieden op alle woonproblemen. In de Woonraad die we samen met de buurgemeente Machelen hebben opgezet, pakken we dat al op die manier aan. Ik geef een voorbeeld. De stroom mensen die uit Brussel naar hier komt, vindt in Vilvoorde niet onmiddellijk een betaalbare woning en belandt zo in de handen van huisjesmelkers. Dat leidt tot dramatische situaties. We moeten die huisjesmelkers keihard aanpakken, maar voor hun slachtoffers is een sociale woning niet direct een optie. Die mensen staan jarenlang op de wachtlijst vooraleer ze effectief een woning krijgen. De Sociale Verhuurkantoren bieden wel een oplossing voor die groep mensen. Misschien moeten we meer daarin investeren. De wereld is veranderd, we moeten naar nieuwe oplossingen zoeken, ook in het woonbeleid. Dat is echt essentieel, want samen met tewerkstelling is een sociaal woonbeleid de hefboom om mensen uit de armoede te krijgen.

In de sociale huisvesting in onze stad stoten we steeds meer op welzijnsproblemen

Sofie Heyrman is als schepen voor Welzijn in Sint-Niklaas ook met huisvesting bezig.

Sint-Niklaas telt ongeveer 1.700 sociale woningen. Dat lijkt veel, maar de druk op de sociale woningmarkt neemt zienderogen toe. De wachtlijst van kandidaat-huurders wordt langer. Het doelpubliek verandert. Er komen steeds meer verschillende soorten huurders aankloppen: vluchtelingen, ex-psychiatrische patiënten, personen met een beperking ... Kortom, in de sociale huisvesting van onze stad stoten we steeds meer op welzijnsproblemen.

Maar onze middelen zijn beperkt. Daarom gaan we woningen verkopen en met de opbrengst de rest renoveren. Bovendien plannen we een nieuwe wijk met 700 woningen, waarvan een 200-tal sociale huur- of koopwoningen. Maar dat zijn natuurlijk enkel de stenen. Daarom stelde de stad een woonbegeleider aan. Hij moet uithuiszettingen voorkomen. Of wanneer het echt niet anders kan, de schrijnende toestanden die hiermee gepaard gaan, begeleiden. We plannen ook een huursubsidie voor mensen die al vier jaar op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Minister Freya Van den Bossche geeft een premie vanaf vijf jaar. Wij willen die wachttijd één jaar inkorten. Ondanks onze budgettaire beperkingen willen we op die manier aandacht hebben voor het sociale aspect van het woonbeleid.

De stad laat een algemeen Woonplan opmaken. De sociale huisvesting is daar een onderdeel van. In die langetermijnvisie krijgt bewonersparticipatie een centrale plaats. Daarom hebben we een raad Wonen-Welzijn opgericht, die door Samenlevingsopbouw wordt ondersteund. Ook vertegenwoordigers van de sociale huurders maken er deel van uit. Net zoals van de stedelijke Woonraad trouwens.

Wij hebben een goed zicht op wat er onder de bewoners leeft. We houden de vinger aan de pols. We voorzien een klein werkingsbudget voor de lokale bewonersgroep Sociaal Wonen Sint-Niklaas (SWS) en overleggen geregeld met hen. SWS is ook bij VIVAS aangesloten. We bemiddelen tussen SWS en de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij. De maatschappij startte ondertussen zelf een overleg met al haar bewoners op. Op die manier wil ze sociale huurders op maat informeren en beter met hen communiceren.

Nawoord

Echte participatie of 'window dressing'?

Dirk Masquillier is voorzitter van de sector Samenlevingsopbouw

De voorbije tien jaar vragen om een feest, in het bijzonder voor de vele sociale huurders die zich al jaren inzetten in hun lokale groepen – en via deze groepen in VIVAS. Zij verdienen vandaag onze aandacht want zij maken VIVAS.

Het is en blijft de overtuiging van Samenlevingsopbouw en de VIVAS stuurgroep dat bewonersparticipatie het beleid effectiever en efficiënter zal maken, dat bewonersparticipatie bewoners vormt tot kritische, zelfstandige burgers en dat bewonersparticipatie streeft naar het ideaal van participatief beleid waarbij sociale huurders en sociale huisvestingsmaatschappijen overeenstemming proberen te bereiken over wat hen bindt.

VIVAS ontstond precies tien jaar geleden, als deel van een meer algemene trend naar burgerbetrokkenheid en inspraak op heel wat domeinen. We denken hierbij aan participatie in de gezondheids- en welzijnsvoorzieningen, participatie in de jeugdhulp, participatie in het onderwijs, participatie in buurt- en nabijheidsdiensten, bewonersparticipatie in het kader van de sociale verhuurkantoren ...

Het ontstaan van VIVAS hoeft ons dus niet te verbazen. Het lang uitblijven van een wettelijk kader voor VIVAS en lokale bewonersgroepen misschien des te meer. Het enthousiasme waarmee sociale huurders, ook de meer kwetsbare huurders, zich engageren blijft nog al te vaak in schril contrast staan met de koudwatervrees van vele huisvestingsmaatschappijen. Ook in de bijdragen in deze publicatie van bewoners enerzijds en beleidsmakers anderzijds valt het verschil in toon op. Van actieve participatie is nog lang geen sprake.

Het debat over bewonersparticipatie wordt snel teruggebracht tot een debat over representativiteit. Voor heel wat huisvestingsmaatschappijen vormt dit gebrek aan representativiteit een gedroomd excuus om bewonersgroepen de mond te snoeren. De representativiteitsvereiste moet evenwel worden gerelativeerd. Zo gaat participatie vooreerst over opinies (primordiaal in elk politiek proces); een opinie als een manier van kijken. Opinies zijn per definitie individueel en worden vaak gevormd net dankzij participatieprocessen. Daarnaast gaat participatie over belangen. Op zich zijn belangen ook individueel. Alleen zijn ze pas politiek relevant als groepsbelang. Belangen zijn er evenwel ook niet vanzelf. Vaak weten we niet wat mensen nu echt belangrijk vinden en komen we daar pas achter na gesprek, debat, het uitwisselen van meningen. Participatie is dan ook een proces van meningsuitwisseling en debat, zo georganiseerd dat er een echte dialoog kan ontstaan. Maar het is ook een proces van keuzes maken en prioriteiten stellen, door alle deelnemers aan het proces.

Representativiteit is uiteraard een uitdaging maar maak er geen fetisj van. De sterkte van participatie ligt er juist in dat individuele opinies, belangen en prioritaire keuzes tot uitdrukking kunnen worden gebracht. Juist die sterkte zouden we veel meer moeten koesteren.

Bovendien, na de participatie komt er immers nog een formeel beslissingsproces.

Goede participatie vergt evenzeer creativiteit, samen zoeken naar een gemeenschappelijk belang (en dus het overstijgen van het eigen belang), enthousiasme en geloof om er samen wat van te maken. Goede participatie vergt dus een goed bestuur en competente sociale huurders. Van bovenaf opgelegde participatie via een veelheid aan regels zal niet werken. De ene huisvestingsmaatschappij is de andere niet; elke huurder en elke huurdersgroep kent zijn eigenheden. Een grote autonomie voor huisvestingsmaatschappijen is onontbeerlijk voor maatwerk.

Maar deze grote autonomie moet geflankeerd worden door een onafhankelijke ondersteuning van bewonersgroepen. Bewonersparticipatie mag dan al van onderuit groeien, het ontstaat zelden spontaan. Frustratie, ergernis, gezamenlijke actie, petitie uit de wijk, klachten allerhande kennen een spontaan verloop. De organisatie van bewoners, het vormgeven aan een kwaliteitsvol overleg, een goeie wisselwerking tussen sociale huisvesting en huurders, kennis over de complexe regelgeving, het overstijgen van het individueel belang, vragen om ondersteuning, vorming en begeleiding van lokale bewonersgroepen en procesbegeleiding bij het participatieproces.

Met de erkenning van VIVAS is het werk niet af. Wanneer het gaat om bewonersparticipatie in de sociale huisvesting, dan zal participatie aan het lokale niveau steeds hand in hand moeten gaan met participatie aan het Vlaamse niveau en omgekeerd. Het regelgevende en financiële kader wordt immers door de Vlaamse Regering vastgelegd; de concrete uitvoering ervan door de lokale huisvestingsmaatschappijen. Vandaag is enkel het Vlaamse luik erkend en, te beperkt, gefinancierd. De vele lokale groepen die de noodzakelijke basis van VIVAS vormen, dreigen aan hun lot te worden overgelaten. Zonder structurele financiering en de nodige ondersteuning van deze lokale bewonersgroepen dreigt VIVAS zijn basis en dus zijn bestaansrecht te verliezen.

Samenlevingsopbouw stond aan de wieg van VIVAS. Samenlevingsopbouw moet zich verder engageren om de lokale groepen uit te bouwen en het Vlaams Huurdersplatform moet VIVAS de nodige ruimte geven opdat het volwassen kan worden. We rekenen daarbij ook op voortrekkers binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen om bewonersparticipatie echt vorm te geven.

Afkortingen

GENSH: Gents Netwerk van Sociale Huurders

HAR: Huurdersadviesraad

PASH: Platform Antwerpse Sociale Huurders

IVHM: Inter-Vilvoordse Huisvestingsmaatschappij

SHM: Sociale Huisvestingsmaatschappij

SVK: Sociaal Verhuurkantoor

SWS: Sociaal Wonen Sint-Niklaas

VHP: Vlaams Huurdersplatform

VIVAS: Vereniging Inwoners Van Sociale woningen

VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

VVH: Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

