

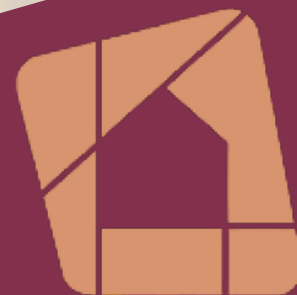
De participatie en vertegenwoordiging van sociale huurders herdenken:

*Terreinbevraging, collectieve overlegmomenten,
perspectieven op verandering
en mogelijke actiepijlers*

22.09.2026

**Lena Rose SWARTZENTRUBER, MSc
& Prof. Dr. Nele AERNOUTS**

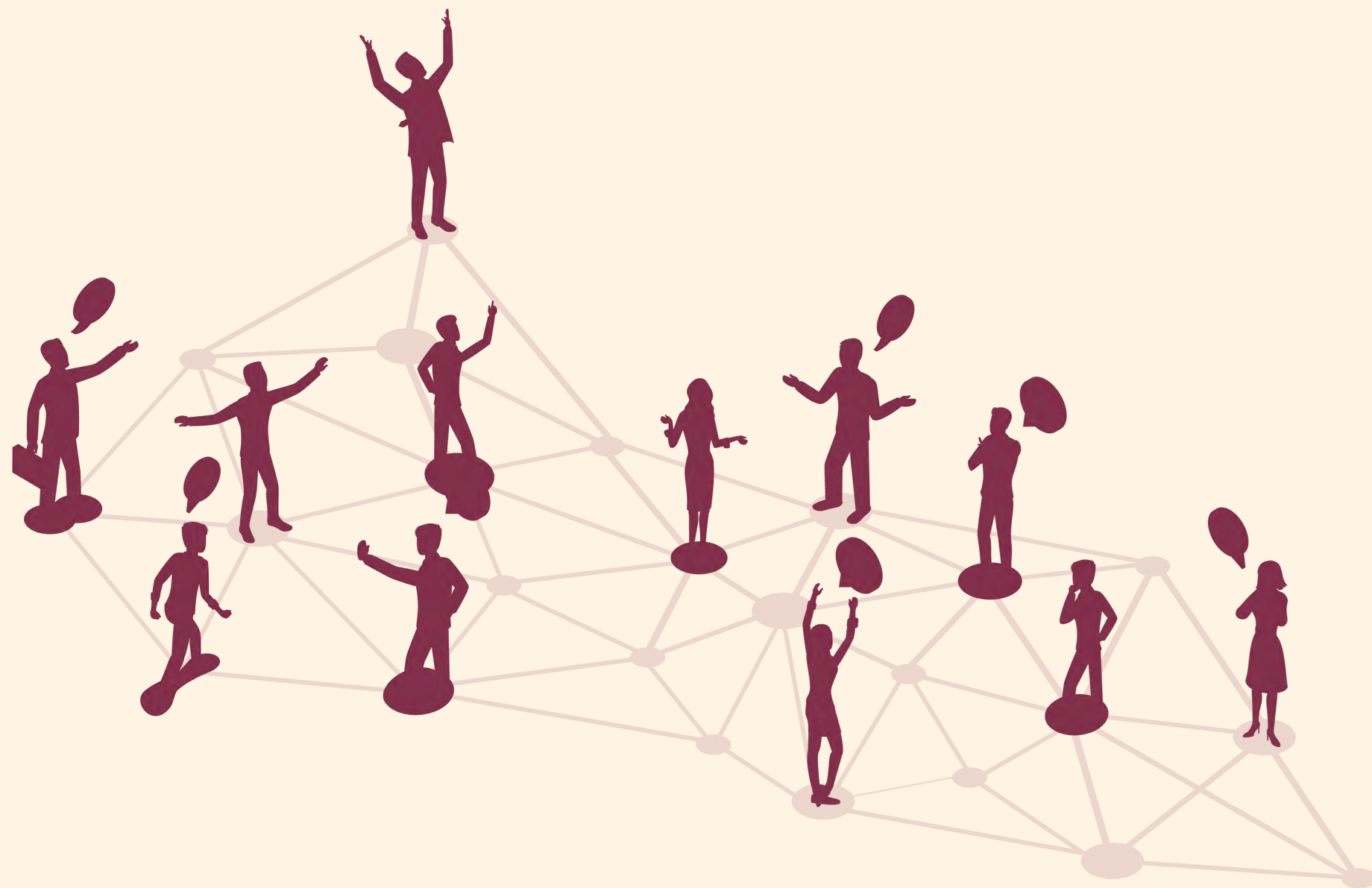
*Resultaat van de studie ter
actualisering van het
systeem van de
« Adviesraad van de
Huurders », uitgevoerd in
opdracht van de BGHM*



cosmopolis CENTRE FOR
URBAN
RESEARCH



Deel 1: Methodologie, chronologie, resultaten, gelijkenissen



De 4 stappen van de studie



01: *01.2025 - 06.2025* Terreinbevraging

Focusgroepen met de leden van de 8 Adviesraden van de Huurders (ARHUU's) en institutionele etnografieën uitgevoerd binnen verschillende diensten van de 16 OVMs

02: *06.2025 - 09.2025* Analyse en internationale casestudies

Kwalitatieve analyse van de data, onderzoek en interviews met actoren uit andere voorbeelden van systemen van huurdersdemocratie in Wallonië, Nederland en Denemarken

03: *10.2025 - 12.2025* Participatieve workshops voor cocreatie

Begeleiding van 2 workshops met alle betrokken actoren, om gezamenlijk na te denken over de belangrijkste hefboomen om het systeem te actualiseren en participatieve modellen te verkennen die een alternatief vormen voor de CoCoLo's

04: *01.2026 - 06.2026* Synthese van de verschillende stappen en opmaak van het eindrapport

De resultaten van de verschillende stappen van de studie werden gebundeld om voorstellen te formuleren voor de actualisering van het systeem, in overeenstemming met de bestaande werking ervan



De belangrijkste geïdentificeerde pistes voor een actualisering

01

Een meer lokaal systeem

02

Afschaffing van verkiezingen en mandaten ten gunste van meer directe en flexibelere vormen van democratie

03

Meer middelen voor ondersteuning

04

Andere overleg- en dialoogfora tussen OVM's en ARHUU's bevorderen dan de Raad van Bestuur



De belangrijkste geïdentificeerde pistes voor een actualisering

01

Een meer lokaal systeem

Voordelen :

- Praktische haalbaarheid, afgestemd op de mogelijkheden van vertegenwoordigers van de huurders om een netwerk uit te bouwen en andere huurders te mobiliseren
- Een hernieuwde focus op de expertise van huurders, gebaseerd op hun alledagelijkse, geleefde ervaringen
- Het valoriseren van lokale perspectieven en eisen

Enkele aandachtspunten :

- Risico op aanzienlijke verschillen in vertegenwoordiging tussen de verschillende wijken
- Risico op een vermindering van de invloed van huurders op de strategische koers van hun OVM.



De belangrijkste geïdentificeerde pistes voor een actualisering

01

Een meer lokaal systeem

02

Afschaffing van verkiezingen en mandaten ten gunste van meer directe en flexibelere vormen van democratie

Waarom de verkiezingen herdenken?

- **Een omslachtig systeem:** duur, tijdrovend en energie-intensief en weinig mobiliserend
- **Een te individuele logica:** een systeem gebaseerd op afzonderlijke kandidaturen bemoeilijken de vorming van een samenhangend collectief
- **Een quorumregeling die uitsluitend werkt:** wanneer onvoldoende huurders deelnemen, kunnen huurdersinitiatieven worden geblokkeerd
- **Een risico op discontinuïteit:** projecten kunnen worden stopgezet ondanks de middelen en kennis die in de loop der tijd zijn opgebouwd

Hoe kan het anders?

- Een stemmings- en delegatiemoment behouden, maar dit organiseren binnen een algemene vergadering of een open overlegplatform
- De integratie van autonome en opkomende initiatieven en dynamieken in de overleg- en adviesorganen bevorderen, op een meer open en flexibele manier



De belangrijkste geïdentificeerde pistes voor actualisering

01

Een meer lokaal systeem

02

Afschaffing van verkiezingen en mandaten
ten gunste van vormen van meer directe en
flexibelere democratie

03

Meer middelen voor ondersteuning

*Uiteenlopende visies (tussen de OVM's en de huurders) over een sterkere
ondersteuning*

- De OVM's leggen meer de nadruk op een bemiddelende en « vertalende » rol, die erop gericht is de communicatie en het wederzijds begrip tussen de huurders en de OVM te vergemakkelijken.
- Maar de huurders geven aan nood te hebben aan administratieve en logistieke ondersteuning, onder meer bij het beheer van het budget, het begrijpen van technische documenten en het verspreiden van communicatie naar een breed publiek.

De belangrijkste geïdentificeerde pistes voor actualisering



01

Een meer lokaal systeem

02

Afschaffing van verkiezingen en mandaten
ten gunste van een meer directe en
flexibelere democratie

03

Meer middelen voor ondersteuning



De belangrijkste geïdentificeerde pistes voor actualisering

01

Un dispositif plus **local**

02

Suppression des élections et des mandats
en faveur d'**une démocratie plus directe et
plus flexible**

03

Plus de ressources dédiées à
l'accompagnement

04

**Andere overleg- en dialoogfora tussen
OVM's en ARHUU's bevorderen dan de Raad
van Bestuur**

- De Raad van Bestuur (RvB) is in de eerste plaats een forum voor transparantie en goedkeuring, eerder dan een open ruimte voor debat of cocreatie.
- De RvB is niet noodzakelijk geschikt om lokale beheerskwesties, problemen die specifiek zijn voor een wijk of een gebouw, te bespreken.
- Sommige kwesties die huurders willen aankaarten, vallen onder andere overheidsdiensten en bestuursniveaus: netheid, openbaar vervoer, stadsinrichting, lokale veiligheid, de gewestelijke investeringen in sociale huisvesting, enz.



De belangrijkste geïdentificeerde pistes voor actualisering

01

Un dispositif plus **local**

02

Suppression des élections et des mandats
en faveur d'**une démocratie plus directe et
plus flexible**

03

Plus de ressources dédiées à
l'accompagnement

04

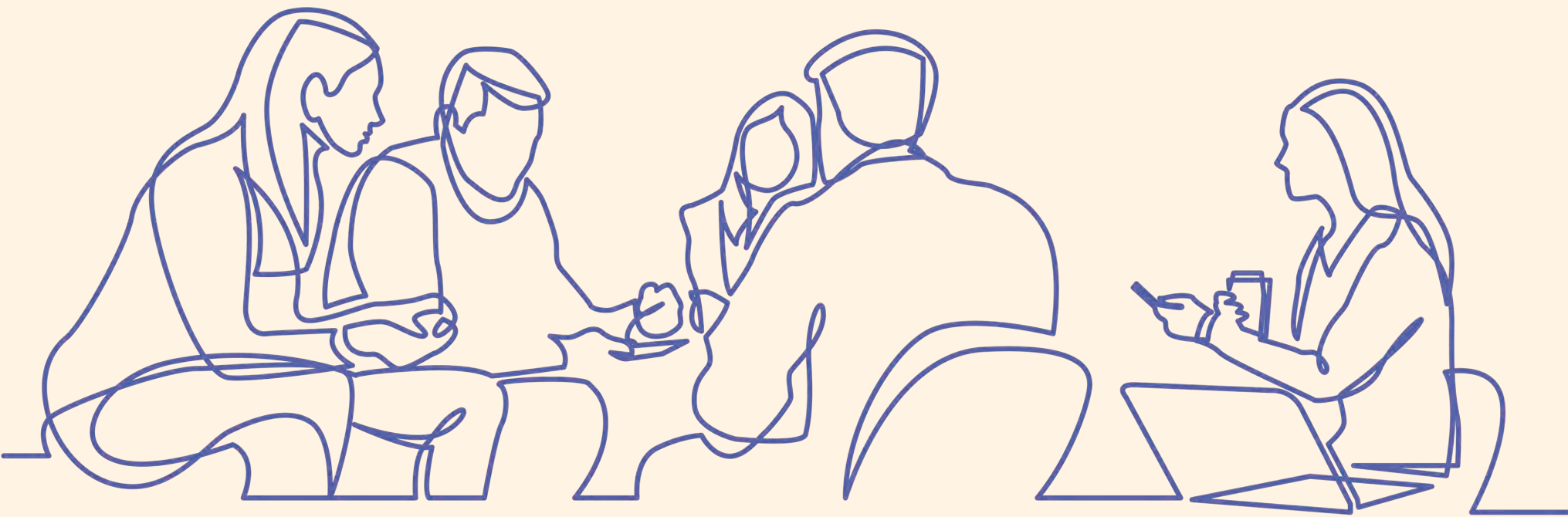
**Favoriser d'autres lieux d'intervention et de
dialogue SISP-CoCoLo que le CA**

- Desalnettemin is de RvB een cruciale plek, waar de stem van de huurders daadwerkelijk kan doorwegen op de strategische koers van hun OVM. Het is de enige plek waar zij rechtstreeks kunnen deelnemen aan beslissingen die vervolgens ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Het is dan ook van essentieel belang om deze mogelijkheid voor huurders om mee te beslissen over strategische beslissingen te behouden.

The background image shows a meeting room with several people. On the left, a woman in a green sweater stands near a table. In the center, a man in a grey hoodie stands with his back to the camera. On the right, a man in a black and white checkered shirt stands near a whiteboard. In the foreground, a woman with blonde hair and a blue scarf sits at a table. The table has a red object and a laptop on it. The room has a white wall, a window, and a door.

Uitwisseling en vragen (1)

Deel 2: perspectieven op verandering & mogelijke actiepistes



**REGELMATIG OVERLEGFORUM TUSSEN DE
OVM EN HAAR HUURDERS (ALGEMENE
VERGADERINGEN VAN DE OVM)**

***Lokale organisatieloga 1:
jaarlijkse lokale algemene
vergaderingen,
werkgroepen en comités die
projecten dragen***

OU

***Lokale organisatieloga 2:
afgebakende territoria voor
participatie & autonome
huurderscollectieven***

2 mogelijke
lokale
organisatie-
logica's

SYSTEEM VAN ENQUÊTES EN PETITIES

het
minimale
gemeen-
schappelijke
kader op het
niveau van
de OVM's

Mogelijke lokale organisatieloga's

1

Organisatie die instaat voor de begeleiding (bv. FÉBUL, lokale PCS, enz.)

Werkgroepen

OVM

trekkers-
comité

Lokale organisatieloga 1:
jaarlijkse lokale algemene
vergaderingen,
werkgroepen en
trekkerscomités

Lokale
algemene
vergadering
(AV)

Een jaarlijkse lokale algemene vergadering, ondersteund door de organisatie die instaat voor de begeleiding.

Een soepel afgebakend lokaal werkingsgebied: een specifiek, aaneengesloten en coherent gebied (dezelfde gemeente, een vergelijkbare gebouwtypologie, een gemeenschappelijk verenigingsweefsel, enz.), gaande van een site tot een wijk.

Een ruimte die in de eerste plaats gericht is op uitwisseling en cocreatie tussen huurders: het identificeren van gemeenschappelijke problemen, het ontwikkelen van ideeën en het bepalen van lokale projecten. De OVM speelt hierin een secundaire rol.

De vertaling van deze problemen en projecten naar werkgroepen (WG), die worden samengesteld via een stemming bij handopsteking en specifieke opdrachten krijgen voor een periode van één jaar.

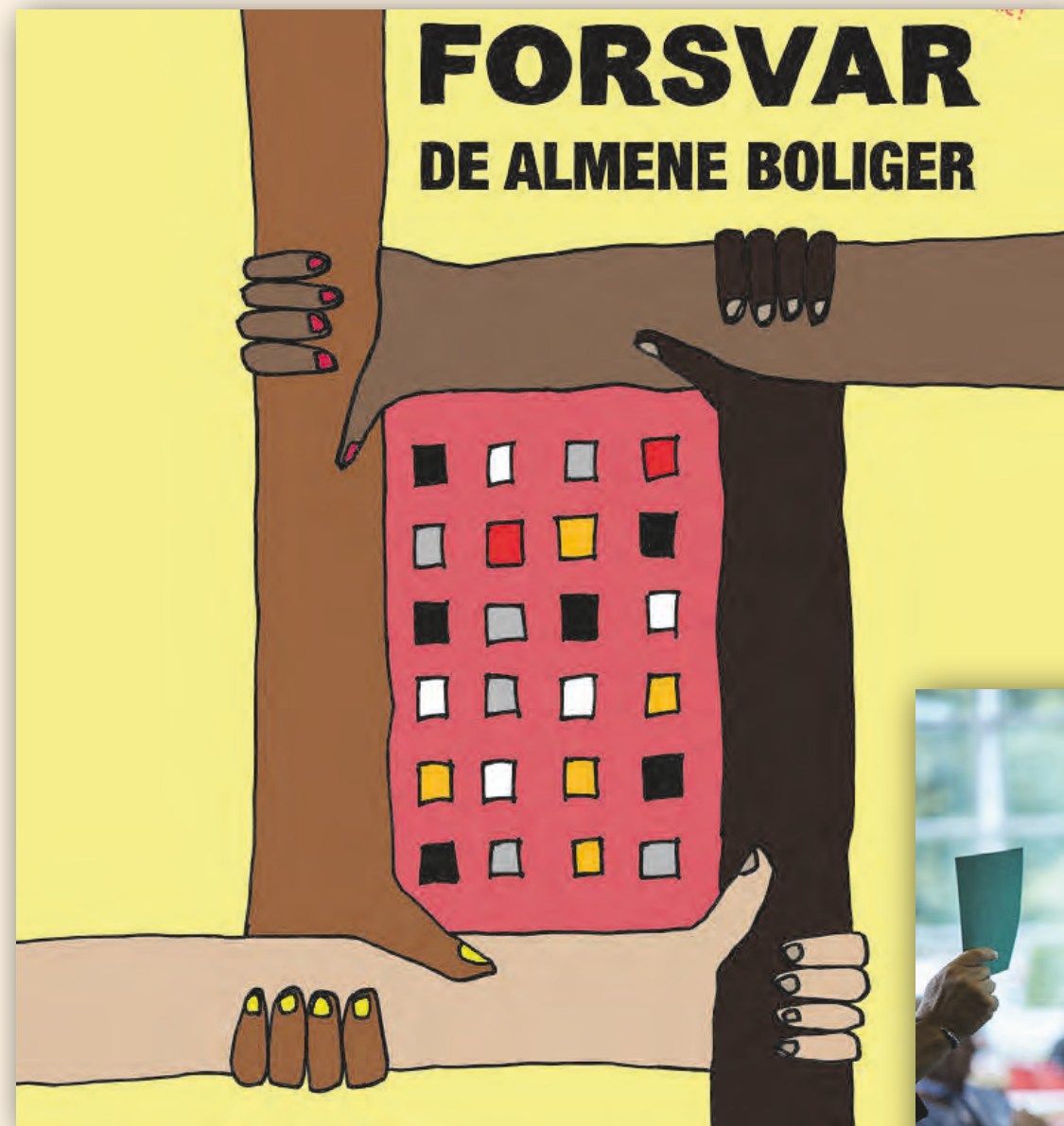
Een coördinatie door een trekkerscomité (TC), samengesteld uit één vertegenwoordiger per WG. Het TC fungeert ook als aanspreekpunt tussen de huurders en de OVM, met aangeduide huurdersvertegenwoordigers.

Een klein vast werkingsbudget voor de WG's (beheerd door de organisatie die hen begeleidt), toegekend aan de site of de wijk op basis van het aantal vertegenwoordigde huishoudens.

Participatieve budgetten

Deens model van huurdersdemocratie: elke site heeft een algemene vergadering (AV) die beslissingsbevoegdheid heeft over haar financiën

voorbeelden



Lokale organisatieloga 1:
Jaarlijkse lokale algemene vergaderingen, werkgroepen en trekkerscomités

De Lokale Beheerscomités (LOBECO) van Comensia



Mogelijke lokale organisatieloga's :

2

Bepaling van een **participatieterritorium**, vastgesteld op basis van een **analyse van de territoriale samenhang** (nabijheid, woningen die in dezelfde gemeente gelegen zijn, gelijkaardige bouwtypologie, toegang tot hetzelfde sociale en verenigingsweefsel, enz.) en dat soms meerdere OVM's kan omvatten.

Voor elk territorium wordt een **jaarlijks participatiebudget** vastgesteld, op basis van het aantal huishoudens dat er woont, evenals van lokale moeilijkheden en eventuele tekortkomingen in het lokale maatschappelijke aanbod.

Een **organisatie die instaat voor de begeleiding** beheert en verdeelt dit budget en coördineert een jaarlijkse projectoproep.

Autonome huurderscollectieven kunnen zich **onafhankelijk en op elk moment van het jaar vormen**. Zij kunnen ondersteuning krijgen van de begeleidende organisatie en deelnemen aan projectoproepen om een budget te verkrijgen ter ondersteuning van hun activiteiten.

Een participatieterritorium

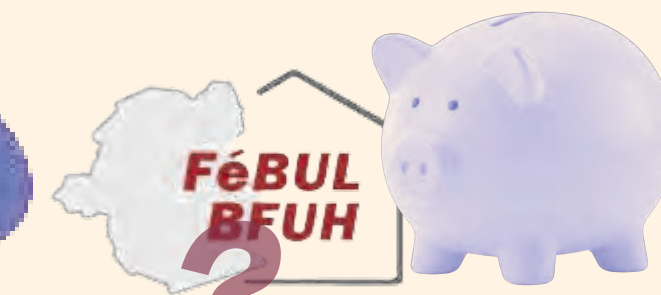
Lokale organisatieloga 2:
participatieterritoria &
autonome
huurderscollectieven



12 min
wandelen

gelijkaardige
typologie

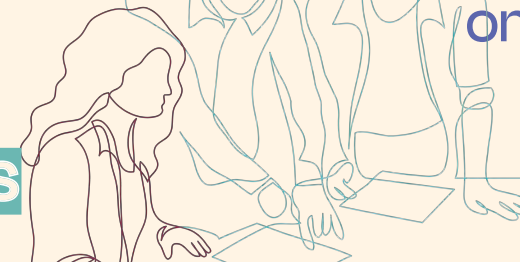
binnen dezelfde
gemeente



Begeleiding en
budgetbeheer door een
vereniging



de autonome
collectieven en
projecten van huurders



Model van een vakbondsorganisatie

voorbeelden



Nederlands model van huurdersdemocratie:
huurdersorganisaties (vzw's met uitgebreide rechten) en
bewonerscomités (flexibele samenstelling, minimale vereisten)

Lokale organisatieloga
2: participatieterritoria
& autonome
huurderscollectieven

Bij de Lakense Haard: Actiegroep
Huisvesting, ondersteund door het
PCS Leopold



Thema	Lokale algemene vergaderingen (AV's)	Territoriale participatiegebieden	IN BEIDE SCENARIO'S
Budget	Budgettaire werking die aansluit bij een participatief budget .	Budgettaire werking die aansluit bij een projectoproep .	Geterritorialiseerde verdeling van het budget , beter afgestemd op de bewoners en de aanwezige noden binnen het gebied.
Legitimiteit	Een evenwichtige vertegenwoordiging van de verschillende sites wordt verzekerd bij belangrijke beslissingen.	Een legitimiteit die gebaseerd is op engagement binnen een participatief en meer open systeem, zonder dat een structurele representativiteit wordt gewaarborgd.	Beoogt tegemoet te komen aan een bestaande of zich ontwikkelende wens tot participatie , door voort te bouwen op andere sociale/maatschappelijke actie- initiatieven om een participatieve dynamiek te stimuleren.
Flexibiliteit	Biedt autonomie binnen de werkgroepen (WG's), met behoud van een sterk gestructureerd ritme en kader .	Zeer flexibel en aanpasbaar, maar sterk afhankelijk van de organisatie die de begeleiding opneemt.	Over het algemeen minder procedures en administratieve werklast voor de deelnemende huurders .
Lokale verankering	Lokaal verankerd, met behoud van een indeling per OVM .	Lokaal verankerd, waarbij huurderscollectieven van verschillende OVM's die binnen eenzelfde gebied actief zijn, worden samengebracht .	De jaarlijkse AV / plenaire vergadering van de OVM biedt ruimte voor thema's die betrekking hebben op het volledige patrimonium van de OVM . Dit niveau is echter minder aanwezig in de dagelijkse werking.
Dialog OVM–huurders	Duidelijker identificeerbare gesprekspartners, met een werking die voor verzoeken om advies nauwer aansluit bij de ARHUU's .	Meer en minder formele gesprekspartners, met een soepeler kader voor dialoog, maar met nood aan structurele waarborgen .	Jaarlijkse AV's bieden een regelmatig moment voor rechtstreeks overleg. Voor niet-coöperatieve OVM's blijft de mogelijkheid tot vertegenwoordiging in de raad van bestuur behouden , maar dit vormt geen voorwaarde voor de andere aspecten van het systeem.

Regelmatig overlegforum tussen de OVM en haar huurders (plenaire vergaderingen van de OVM)

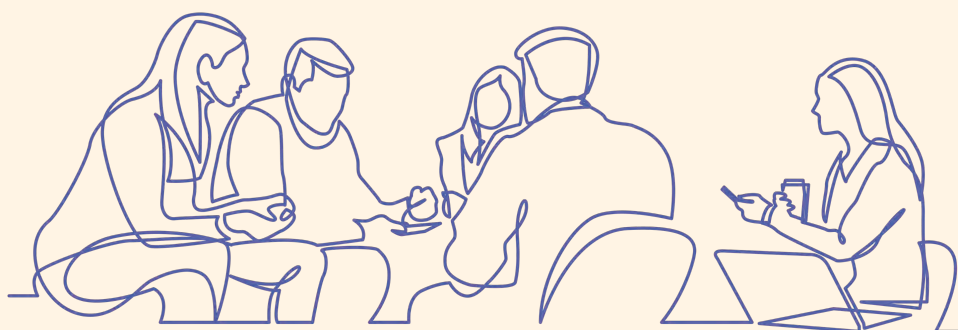
- Organisatie van een jaarlijkse algemene vergadering of plenaire vergadering in elke OVM (reeds een verplichting voor OVM's zonder CoCoLo en voor coöperatieve OVM's)
- Om de **jaarlijkse strategie**, belangrijke **projecten en werven**, en **gemeenschappelijke problemen die meerdere sites en wijken aangaan**, te bespreken.
- Een format dat openstaat voor alle huurders, met betrokkenheid van de lokale groepen die actief zijn bij de voorbereiding ervan.
- De **organisatie en begeleiding worden opgenomen door een onafhankelijke organisatie uit het middenveld** (bv. FÉBUL).
- Mechanismen (stemming met handopsteking) die **toelaten adviezen uit te brengen en verkiezingen voor het aanduiden van de afgevaardigden in de RvB te vervangen**.
- **Te vermijden: een verdubbeling** van de algemene vergaderingen en de systemen voor mandaatverlening binnen coöperatieve OVM's.

Het minimale gemeenschappelijke kader op het niveau van de OVM's

- **In 2 richtingen:** de OVM's kunnen de huurders om advies vragen voor acties waarvoor een verplichte raadpleging nodig is (enquête), terwijl de huurders de OVM kunnen aanspreken, onder meer via een petitie.
- **Tijdsgebonden flexibiliteit:** maakt het mogelijk om in te spelen op onvoorziene of dringende situaties, en op spontane acties en initiatieven of kwesties die tijdens een plenaire vergadering onvoldoende aan bod zijn gekomen.
- **Toegankelijkheid:** maakt participatie mogelijk voor huurders die moeilijk toegang hebben tot formele participatiemomenten en -initiatieven.
- **Lokale uitdagingen:** maakt het mogelijk om lokale problemen aan te pakken en de positie van lokale groepen te versterken door hen het recht tot interpellatie toe te kennen, indien consensus en een breder draagvlak aangetoond kan worden.
- Wanneer bepaalde modellen een vereniging veel beslissingsruimte geven over het budget, het verloop van de beraadslagingen enz., biedt een rechtstreeks interpellatierecht de mogelijkheid om, **indien nodig, deze invloed te omzeilen en rechtstreeks met de OVM in dialoog te gaan**.

Systeem voor enquêtes en petities

Actiepistes



01: *Proefprojecten*

- Experimenteren door de verschillende modellen vóór de hervorming uit te testen via proefprojecten in uiteenlopende lokale contexten.
- Voorbeelden: de invoering van enquête- en petitiesystemen, de opstart van enkele lokale AV's in uiteenlopende contexten, participatieve budgetten beheerd door een partner uit het middenveld, enz.
- De meest geschikte modaliteiten evalueren en het model bijsturen op basis van de ervaringen uit de praktijk.

02: *Cocreatie van overgangsinstrumenten en -praktijken*

- Tijdens de proefprojecten en de evaluatie ervan de betrokkenheid van de ARHUU's en andere bestaande huurdersgroepen bevorderen.
- Samen toegankelijke instrumenten ontwikkelen om de opstart van de projecten en de betrokkenheid van huurders te ondersteunen.

03: *Juridische en financiële analyse met het oog op een hervorming van het systeem*

- Een juridische analyse uitvoeren en het systeem harmoniseren met de Brusselse Huisvestingscode en de bestaande reglementen.
- Het wettelijke kader vereenvoudigen: de fundamentele principes vastleggen en de praktische modaliteiten overlaten aan flexibelere processen.
- De budgetten voor participatie en maatschappelijke werking verduidelijken en harmoniseren.

04: *Communicatie- en mobilisatiecampagne na de hervorming*

- Een communicatie- en mobilisatiecampagne opzetten voor huurders. Directe communicatie centraal stellen: ontmoetingen, informele bijeenkomsten, deur-aan-deurcontacten, enz.
- De ARHUU's en bestaande huurdersgroepen begeleiden bij de overgang naar een nieuwe werking.
- Contactpunten en ondersteunende instrumenten voorzien om initiatieven en AV's te ondersteunen.

The background image shows a meeting room with a large screen on the left, a table with chairs in the foreground, and several people standing and talking in the background. The room has a modern, clean aesthetic with white walls and recessed lighting. A teal triangle is in the top-left corner, and a teal triangle is in the bottom-right corner.

Uitwisseling en vragen (2)