

UITNODIGING

GROTE BIJEENKOMST GENSH

Woensdag 20 oktober Gerechtsgebouw Gent
Opgeëistenlaan 401



BETAALBAAR

is

HAALBAAR!

Panelgesprek over betaalbaar sociaal wonen in Gent met Kabinet Freya Van den Bossche, Kabinet Tom Balthazar, Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (VMSW), Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie, Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), cvba De Woonhaven, Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, Sociale Dienst Brugse Poort.

Kijk snel op pagina 5 voor het volledige programma!

Deelname is volledig gratis. Geen inschrijving nodig.



Deze bijeenkomst wordt georganiseerd met de steun van Stad Gent en de Vlaamse gemeenschap



INLEIDING

Het lijkt alweer lang geleden... de Dag van de Sociale Huurder op 26 mei 2010. Honderdvijftig sociale huurders kwamen erop af. Wij hielden van het lekker eten, de boeiende informatie, de talrijke ongekennde talenten bij de sociale huurders. Iedere aanwezige kon ook zijn zeg doen over sociaal wonen. Hierover lees je meer in deze nieuwsbrief.

In het najaar zijn er weer boeiende activiteiten te beleven. De topper is natuurlijk het panelgesprek over betaalbaar wonen in de sociale huisvesting op 20 oktober 2010. Precies een maand later, op 20 november, gaan we dan met zijn allen naar het verre Limburg voor het VIVAS congres over "energie".

Het hoekje van de Huurdersbond heeft het deze keer over de meldingsplicht van sociale huurders. We vergeten ook onze jongste lezers niet. Ook deze keer is er weer een leuke prijs te winnen als je een tekening, verhaal of gedichtje opstuurt. Zeker doen dus!

INHOUDSTAFEL

p.2	Weetjes over wonen
p.2	Even minder serieus
p.3	Het hoekje van de Huurdersbond
p.4	Huurders aan het woord
p.5	BETAALBAAR = HAALBAAR
p.6	Genshkes
p.7	Wie kan er nog uit aan het kaderbesluit?
p.8	Cartoon/ Energiekwis
p.8	Niet te missen bij Samenlevingsopbouw Gent
p.8	Contactgegevens
p.8	Aanvragen Nieuwsbrief

WEETJES OVER WONEN

Bewonersparticipatie in de wetgeving!

De Vlaamse overheid gaf dit jaar bijna 700 miljoen € aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Om geld te kunnen krijgen, dient een sociale huisvestingsmaatschappij erkend te zijn. Om erkend te kunnen worden moet een huisvestingsmaatschappij zich aan de regels houden. Sinds juli zijn deze regels veranderd. En niet alleen dat: sociale huisvestingsmaatschappijen zullen ook worden gecontroleerd om te kijken of ze goed werk leveren!

In de nieuwe regels is er veel aandacht voor hoe de sociale huisvestingsmaatschappij met haar huurders omgaat. Hierbij wordt er ook verwezen naar het belang van bewonersparticipatie. Dat betekent: begrijpbare informatie geven aan de huurders, luisteren naar wat huurders voorstellen en deze voorstellen serieus pakken.

Sociale huisvestingsmaatschappijen die de bewoners een stem geven krijgen dus goede punten. Wij zijn van mening dat dit een goede zaak is voor iedereen. Alleen als we samen werken kan sociaal wonen betaalbaar en aangenaam blijven!

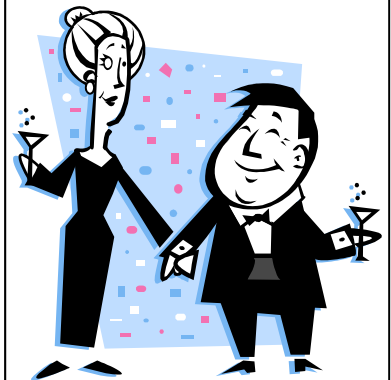
EVEN MINDER SERIEUS...

De al wat oudere directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij komt eens langs op een buurtreceptie. Hij heeft zijn echtgenote bij zich, een grote dame met grijs haar. Julia gaat rond met de drank en de chips.

Als ze bij de directeur komt hoort ze hem steeds tegen zijn vrouw praten : "neem nog een glas zoetje", "wil je nog wat wijn schatje?" "nog wat chips duifje?" Julia is helemaal onder de indruk.

Als mevrouw even naar toilet is, zegt Julia "Ja, mijnheer de directeur, dat is nu nog eens liefde zeg! En dat na al die jaren huwelijk! Mag ik eens vragen hoe u dat doet?"

"Om eerlijk te zijn" antwoordt de directeur zachtjes "zo is het niet hoor...ik ben zodanig weinig thuis dat ik haar naam niet meer weet..."



Meldingsplicht van de huurder

De huurder moet de huurwoning gebruiken als een goed huisvader. Dit wil zeggen dat de huurder de woning moet onderhouden, verwarmen, verluchten etc. alsof het om zijn eigen woning gaat.

Wat is meldingsplicht?

Meldingsplicht wil onder andere zeggen dat je de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte moet brengen als er iets stuk is wat moet hersteld worden door de verhuurder. Het gaat dus over herstellingen die ten laste zijn van de verhuurder. Bijvoorbeeld een lek in het dak of dakgoot, de boiler is versleten, alle vloertegels komen los door een constructiefout.

Hoe kan je voldoen aan je meldingsplicht?

Je gaat persoonlijk bij de sociale huisvestingsmaatschappij langs en je meldt het probleem. Vraag een ontvangstbewijs van je melding en hou dit bewijs goed bij. Je kan de problemen ook signaleren met een aangetekende brief. Bewaar zorgvuldig een kopie van je brief, alsook het bewijs van de aangetekende zending. Zo kan je later steeds aantonen, indien er discussie zou bestaan over het feit of je het probleem al dan niet gemeld hebt, dat je je meldingsplicht bent nagekomen.



Let op!

Breng je de sociale huisvestingsmaatschappij niet op de hoogte van nodige werken, dan kan je eventueel aansprakelijk gesteld worden voor meerschade die voortkomt uit het niet tijdig melden van de problemen. De sociale huisvestingsmaatschappij kan je vragen om de kosten verbonden aan die meerschade te betalen.

Dus melden en het bewijs bijhouden is de boodschap!

Nog vragen? Neem gerust contact op met de Huurdersbond.

Voor een lidgeld van 15 euro per jaar kan je een heel jaar bij de Huurdersbond terecht met al je vragen en problemen over het huurcontract en je sociale huurwoning. Meer zelfs, voor dat lidgeld ontvang je het tweemaandelijks ledenmagazine, het Huurdersblad. Met daarin telkens boeiende informatie over het huren en de huisvesting op de private en sociale huurmarkt.

Wanneer kan je bij de Huurdersbond terecht?

Van maandag tot vrijdag kan je naar de Huurdersbond telefoneren tussen 10-12u en 13-16u.

Je kan langskomen tijdens de spreekuren in Sint Amandsberg:

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

Adres : Grondwetlaan 56B te 9040 Sint Amandsberg tel.: 09/223.28.77 en 09/223.63.20

www.huurdersbond.be.

Wij geven ook advies in Aalst, Eeklo en Ronse.

Dag van de sociale huurder

Uw mening over goed sociaal wonen

Op 26 mei 2010 was er voor de eerste maal de Dag van de Sociale Huurder. Iedere bewoner kon tijdens de Dag van de Sociale Huurder aangeven wat voor hem goed sociaal wonen betekent. We kregen heel wat nuttige voorstellen.

Communicatie blijft een topper!

Dat de communicatie met de Sociale Huisvestingsmaatschappijen een belangrijk punt vormt voor de sociale huurder is al langer bekend. Op de Dag van de Sociale Huurder kwam dit opnieuw als topper naar voren. De voorstellen handelden zowel over wat er wordt geschreven als over wat er wordt gezegd. Zo vroegen mensen naar een huurprijsfiche die goed kon begrepen worden, een huurlastenafrekening waar alle posten duidelijk op vermeld staan, brieven zonder afkortingen of vaktaal, grote affiches op zichtbare plaatsen om iets aan te kondigen enzovoort... Maar ook bijvoorbeeld eens een telefoontje van de maatschappij om te vertellen dat er iemand langskomt voor een herstelling zou welkom zijn. Een dik applaus kwam er voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die een nieuwsbrief uitbrengen en/of een onthaalbrochure voor nieuwe bewoners. Ook met andere huurders kunnen communiceren is belangrijk voor de Gentse sociale huurder. Mensen die konden beschikken over een ontmoetingsruimte of een andere plaats om samen te komen toonden zich hierover dan ook zeer tevreden.

Wat met klachten?

Veel huurders waren positief over hun contact met de sociale huisvestingsmaatschappij. Ze gaven aan dat ze er goed werden geholpen. Tegelijk kwam geregeld de vraag naar een duidelijke klachtenbehandeling. Dat betekent dat mensen graag willen weten waar ze naartoe moeten gaan als ze een klacht hebben. Het is ook belangrijk om te kunnen volgen wat er met de klacht gebeurd is.

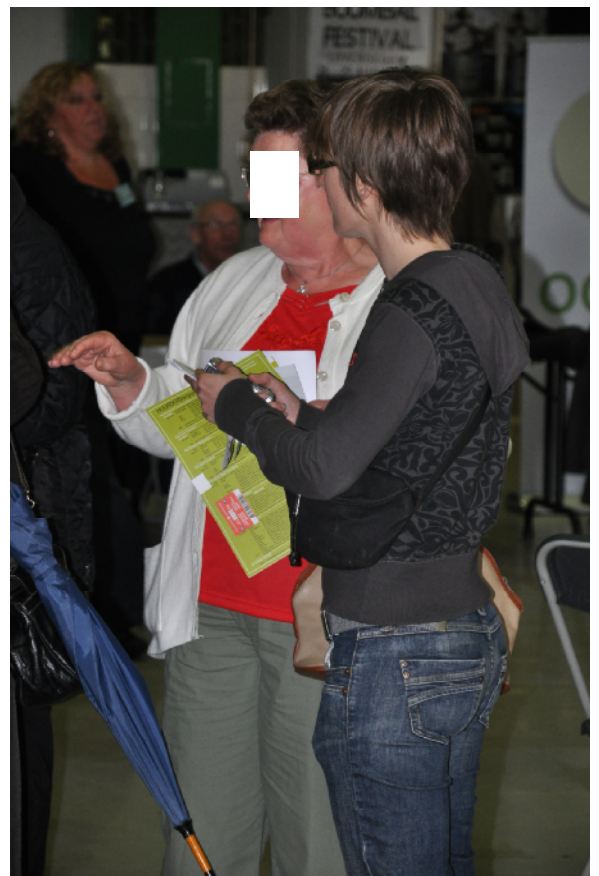
Het viel ons op dat veel mensen denken dat ze hun woning kunnen verliezen als ze klachten hebben over hun sociale huisvestingsmaatschappij. Er waren zelfs veel mensen die meenden dat ze uit hun huis konden worden gezet als ze uitleg gingen vragen over bijvoorbeeld hun huurprijsfiche. Dat is natuurlijk niet waar. Uithuiszetting is aan strenge regels gebonden: sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen niet zomaar iemand uit huis zetten!

Adviezen

De Denktank is – zoals je misschien weet – een groepje bewoners binnen het Gensh dat geregeld samen komt om dingen te bespreken over sociaal wonen in Gent. In de Denktank zitten bewoners uit verschillende wijken van Gent.

Na de Dag van de Sociale Huurder heeft de Denktank alle voorstellen bekeken en van daaruit een aantal adviezen opgemaakt. Deze werden doorgegeven aan de Stad Gent. Voor de Denktank is het belangrijk dat de adviezen serieus worden genomen.

Wij hopen dan ook dat we met het Gensh, Stad Gent en de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen samenkomen om eens te kijken wat er haalbaar is en wat niet. Om goed sociaal wonen waar te maken is het belangrijk dat deze drie partijen goed samenwerken. Niet alleen om met elkaar te praten maar ook om samen dingen aan te pakken. In vele steden is bewonersparticipatie bij de sociale huisvesting trouwens al een feit. Een moderne en vooruitstrevende stad zoals Gent mag hier dan ook niet achterop blijven!



De vliegende reporters in actie: "Wat is voor jou goed sociaal wonen, mevrouw?"



BETAALBAAR

is

HAALBAAR!

Dat de woonkosten de laatste jaren hoger en hoger worden is bekend. Niet alleen in de private huisvesting, maar ook onder de sociale huurders zijn er veel mensen voor wie de woonkost moeilijk betaalbaar is. Vooral mensen met een laag inkomen geraken zo in de problemen.

Samenlevingsopbouw Gent vzw organiseert daarom een panelgesprek met enkele belangrijke mensen in de wereld van de sociale huisvesting. Wij laten specialisten en het beleid aan het woord over betaalbaar wonen. Wie dat zijn, kan je lezen op de voorpagina.

Voor het Gents Netwerk van Sociale Huurders is bewonersparticipatie erg belangrijk als het over betaalbaar wonen gaat. Als er overleg is tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder kunnen er vaker oplossingen gevonden worden voor problemen die de woonkosten omhoog jagen.

Het panelgesprek vindt plaats op 20/10/2010 in het nieuw Gerechtsgebouw te Gent.

Niemand minder dan Pier De Cock zorgt voor inspirerende verhalen over betaalbaarheid!

Hieronder vind je het volledige programma.

10.00 u (naar keuze)

- Bezoek aan de ontmoetingsruimte 019
- Bezoek aan het project "Nieuwe Molens" over de toekomst van de Rabotsite
- Creatief atelier: Bouw mee aan de droomwoontoren
- Goedkopere energie (Vreg)
- Goedkopere vrijetijdsbesteding (Samenlevingsopbouw Gent vzw)
- Actie betaalbaar wonen (teken mee voor betaalbaar wonen!)

12.30 u

Heerlijke belegde broodjes

13.30 u – 16.30 u

Panelgesprek: Samen werken aan betaalbaar sociaal wonen

We behandelen vier onderwerpen:

- de nieuwe huurprijsberekening
- energiekosten
- huurlasten
- verhuis bij renovatie of afbraak

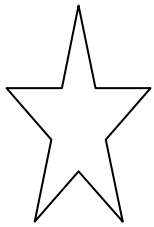
In de kijker:

Bruno Van Loo (Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie) vertelt over een renovatieproject en hoe hij samen met de huurders zorgde dat alles betaalbaar bleef.

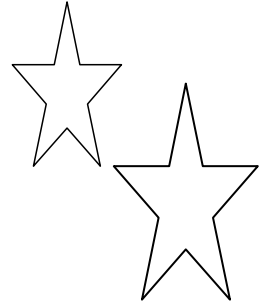
Bennie Forier (directeur SHM De Woonhaven) vertelt over het pas opgestarte overleg tussen sociale huisvestingsmaatschappijen, huurders en stad Antwerpen.

16.30 u

Taartenbuffet



GENSHKES!!!



KLEUREN MAAR!



Weet jij dat....?

Hieronder vind je een aantal volkeren. Weet jij welk huis bij wie past?

ESKIMO	TENT
PYGMEE	WOLKENKRABBER
INDIAAN	SMURFENHUIS
AMERIKAAN	WIGWAM
BEDOEÏENEN	HUT
SMURF	IGLO

Deze keer kregen we een mooi gedicht. Het gedicht komt van Fransien uit Meulestede. Bedankt Fransien!

*Allen op een rij
Zegt de juffrouw blij
Een twee drie vier vijf en zes
Allen doen ze zo hun best*

*De vakantie was plezant
Nu ben ik weer in een ander land
Een land waar ik moet lezen
en schrijven en ook tekenen*

*Maar dat vind ik fijn
want ik wil later ook een juffrouw zijn*



Stuur ons ook iets op en ontvang een leuke prijs!

Heb jij een mooie tekening? Schrijf je ook gedichtjes? Of kan je mooi kleuren? Stuur het ons op, en je maakt kans op een leuke verrassing!

Op 1.01.2011 wordt de nieuwe huurwet volledig van kracht. Dit heeft gevolgen voor de berekening van je huurprijs. Je kon hierover al heel wat lezen in onze vorige nieuwsbrieven. Het leek ons goed om alles nog eens op een rijtje te zetten nu 2010 bijna afgelopen is.

Waarom een nieuwe huurwet?

De nieuwe huurwet voor sociale woningen werd in 2008 in het leven geroepen. Met deze wet wilde minister Keulen, die toen bevoegd was voor wonen, onder meer de berekening van de huurprijs voor sociale woningen veranderen. Hij beoogde een duidelijkere basis om de huurprijs te berekenen en een groter verband tussen inkomen en huur. De huurprijsfiche moest ook duidelijker worden, vond de minister. Om te grote veranderingen op korte termijn te vermijden, laste hij eerst een overgangperiode in. Deze loopt af op 31.12.2010.

Groter verband tussen inkomen en huur

De nieuwe huurwet zegt dat je nooit meer mag betalen aan huur dan 1/55 van je jaarinkomen. Dit wordt vanaf 2011 dan waarschijnlijk ook een feit. Jaarinkomen betekent: je gezinsinkomen op één jaar tijd. Zoals je nog weet, wordt hierbij teruggegaan naar je inkomen van 3 jaar geleden. Dat bedrag wordt dan nog wel geïndexeerd. Als er ondertussen iets veranderd is in je gezin (bv. je bent op pensioen gegaan, je partner woont niet meer bij je...) moet je dat dus zeker melden aan je huisvestingsmaatschappij!

Belangrijk is ook dat het inkomen voor de wetgever altijd minimaal het leefloon bedraagt (nu 725 € voor een alleenstaande zonder kinderen). Als je een lager inkomen hebt, wordt je huur dus ook berekend op dit leefloon.

De markthuurwaarde

Vanaf 2011 wordt je huurprijs altijd berekend volgens de markthuurwaarde van je woning. Dat is een door de notaris geschatte huurwaarde. In de overgangperiode was er voor lage inkomens ook de "referentiehuurwaarde", maar die wordt dus vanaf 2011 afgeschaft. De markthuurwaarde is de absolute bovengrens. Dat betekent dat niemand meer mag betalen dan de markthuurwaarde van zijn woning.

De aanpassing van de huur aan je inkomen blijft bewaard. De laagste inkomens betalen echter altijd nog de helft van de markthuurwaarde. Ook als dit meer is dan de voorziene 1/55 van het jaarinkomen.

Dus als de markthuurwaarde van je woning 500 € is, betalen hoge inkomens nooit meer dan 500 € en lage inkomens nooit minder dan 250 €.

Kortingen

De minister voorziet vanaf 2011 drie soorten kortingen op de huurprijs: de gezinskorting, de patrimoniumkorting en de energiekorting. De gezinskorting heeft te maken met de personen die je ten laste hebt. Deze korting werd al toegepast in de overgangperiode (in 2010: 16 € per persoon ten laste). Vanaf 2011 komen ook de andere kortingen erbij. De patrimoniumkorting gaat over de staat waarin je woning zich bevindt.

Woningen van hoge kwaliteit krijgen geen korting, woningen van lagere kwaliteit kunnen een korting krijgen van ten hoogste 150 € (bedrag in 2008). Met de energiekorting wil de minister sociale huisvestingsmaatschappijen aanzetten om energiezuinig te bouwen. Als je woning niet voldoende energiezuinig is, voorziet de nieuwe wet een evenredige korting. Hoe dit precies zal lopen, is momenteel nog niet volledig bekend.

Minimale huurprijs

Ongeacht je inkomen en gezinssituatie, bepaalt de wet een minimumhuur. Voor minder goede woningen is dat 100 € en voor betere woningen is dat 200 €. Dat betekent dat je nooit minder kan betalen dan dat bedrag, ook na aftrek van de gezinskorting.

Nieuwe huurprijsberekening: beter of slechter?

Wij vinden het een goede zaak dat de markthuurwaarde een duidelijke basis geeft om de huurprijs te berekenen. Voor de hoge inkomens wordt de zaak ook simpel: zij betalen gewoon maximum de markthuurwaarde min de voorziene kortingen. Of het voor lagere inkomens eenvoudiger wordt, is nog de vraag.

Als je twijfelt of de berekening van je huurprijs correct is, wend je dat zo snel mogelijk tot je sociale huisvestingsmaatschappij. Je kan hierover ook contact opnemen met ons of meteen naar de Huurdersbond stappen om alles te laten uitpluizen. Zie voor de contactgegevens elders in deze nieuwsbrief.

CARTOON



ENERGIEKWIS

Sommige toestellen kan je aanzetten met een afstandbediening. Als ze uit staan, brandt er dan een lampje. Weet je hoeveel dit lampje voor één toestel per jaar kost aan energie?

Antwoord
Deze lampjes geven aan dat een toestel in "stand by" staat. Dat betekent: niet helemaal uit. En dus kan je het toestel snel terug opstarten, bv. met een afstandbediening. Voor één toestel in stand by betaal je per jaar tussen 11 € (televisie) en 50 € (computer en scherm). Doe toestellen dus beter helemaal uit of koop een verdeeldoos met een schakelaar.

NIET TE MISSEN BIJ SAMENLEVINGSOPBOUW GENT VZW

Actie betaalbaar wonen!

"Iedereen heeft recht op een comfortabele en betaalbare woning in een gezonde leefomgeving" staat er in de Belgische grondwet. Toch zijn er in België nog heel wat mensen die hiervan enkel kunnen dromen. Vooral voor mensen met een laag inkomen is het niet eenvoudig om nog een goed en betaalbaar dak boven het hoofd te vinden.

Daarom heeft Samenlevingsopbouw Gent vzw drie eisen op papier gezet:

1. de totale woonkost voor sociale huisvesting is maximum 30% van het maandinkomen
2. nieuwe en gerenoveerde sociale huisvesting is maximaal energie-efficiënt
3. een toereikende huursubsidie voor de laagste inkomens op de private huurmarkt

We vragen zoveel mogelijk mensen om deze eisen mee te steunen. Dat kan door een kaartje te tekenen waar deze eisen op staan. De ondertekende kaartjes willen we aan de overheid overhandigen. Wil je meedoen? Laat dan snel iets weten. Onze contactgegevens vind je hieronder.

Congres Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen (Vivas)

Op 20/11/2010 is er een bijeenkomst van Vivas over "energie", deze keer in het verre Limburg. Gensh neemt natuurlijk deel. Zoals altijd gaan we met de bus. Deelname is gratis, inclusief ontbijt, debat, leuke activiteiten en warme maaltijd. Laat snel iets weten als je mee wil, er zijn maximum 50 plaatsen.

CONTACTPERSOON

Voor alle inlichtingen, aanvragen en nog veel meer....

Samenlevingsopbouw Gent vzw
Gents Netwerk van Sociale Huurders
Patrice De Meyer
Pannestraat 1
9000 Gent
Tel: 09/ 265 55 85
GSM: 0473/ 76 36 61
Mail: patrice.de.meyer@samenlevingsopbouw.be



AANVRAGEN VAN DEZE NIEUWBRIEF

Ja, ik wil de nieuwsbrief ontvangen

Mijn naam :

Mijn adres :

Mijn telefoonnummer:Mijn leeftijd:

Ik wil deze nieuwsbrief per post / per mail (mailadres:)*

Ik zou ook graag de volgende nieuwsbrieven thuis krijgen ja/nee* (*doorhalen wat niet past)

Stuur deze strook naar Samenlevingsopbouw Gent vzw, GENSH, Pannestraat 1 te 9000 Gent. Je kan hiervoor ook mailen of bellen. Onze contactgegevens staan hierboven.