

INLEIDING

“Derde keer, goede keer”... Of dit ook zo is voor onze derde nieuwsbrief, laten we helemaal aan jou over. In ieder geval tellen we ondertussen al 400 abonnees! We zijn wree content! Minder tevreden stemmen ons de steeds maar stijgende woonkosten. Zelfs sociale huurders betalen soms meer dan de helft van hun inkomen aan “wonen” : huur, huurlasten, energiekosten... Vele ministers beloofden al beterschap, maar tot hertoe gebeurde er veel te weinig. Hopelijk zal onze Gentse Freya Vandenbosche een verschil maken, nu ze Minister van wonen is!

INHOUDSTAFEL

p.1 Samen gaan we ervoor!
p.1 Gensh zoekt....
p.2 Nuttige telefoonnummers
p.2 Weetjes over wonen
p.2 Even minder serieus
p.3 Wie kan er nog uit aan het kaderbesluit?
p.4 Cartoon/ Energiekuis
p.4 Bestellen via Samenlevingsopbouw Gent vzw
p.4 Contactgegevens
p.4 Aanvragen Nieuwsbrief
Tussenblad: Het Hoekje van de Huurdersbond
Huurders aan het Woord: Scheldeoord

SAMEN GAAN WE ERVOOR! (deel 3)

In de vorige nieuwsbrieven maakte je uitgebreid kennis met de werking van het Gensh: de Denktank, congressen. Je kwam meer te weten over onze vertegenwoordiging bij Vivas en bij de Gentse Woonraad. Nu willen wij een zeer belangrijk partner aan je voorstellen : de Huurdersbond.

De Huurdersbond en het Gensh

De Huurdersbond zorgt voor de juridische ondersteuning van het Gensh. Dat betekent dat de Huurdersbond het Gensh informeert over wetten en reglementen in verband met sociale huur. Deze informatie is belangrijk om juiste standpunten in te nemen.

Er is op elke vergadering van de Denktank een vertegenwoordiger van de Huurdersbond aanwezig. Op congressen verzorgt de Huurdersbond geregeld een inhoudelijke inbreng. In maart was dit over de nieuwe huurprijsberekening. Verder verzorgt de Huurdersbond in iedere nieuwsbrief een aparte rubriek “Het Hoekje van de Huurdersbond”.

De Huurdersbond doet natuurlijk nog vééél meer..... Zie hiervoor onze vorige nieuwsbrieven!

GEZOCHT : GENSHERS MET TIJD EN GOESTING

Nu het Gensh altijd maar groter wordt, zijn we op zoek naar sociale huurders met een beetje tijd en veel goesting. Sociale huurders die zich vrijwillig willen inzetten voor een sterk netwerk. Is er in de onderstaande lijst iets wat je graag wil doen? We verwelkomen je met open armen!

Medewerkers aan activiteiten

Enkele keren per jaar organiseert het Gensh een activiteit in één of andere Gentse sociale woonwijk. Gelukkig kunnen we vaak rekenen op de hulp van bewoners uit die wijk. Maar dan nog komen we meestal handen tekort. Daarom zoeken wij naar sociale huurders die af en toe willen meewerken op onze activiteiten. We kunnen alle hulp gebruiken : taarten snijden, pannenkoeken bakken, kinderopvang, eten uitdelen, partytenten opzetten...

Vertegenwoordigers uit alle wijken voor de “Denktank”

De Denktank is een groep met ongeveer 15 Genshers. Op de Denktank worden belangrijke thema's besproken in verband met sociale huisvesting. De huidige groep bestaat uit huurders van de Leiekaai, Rabbotorens, Aloïs Joosstraat, Watersportbaan, Meierij, Hoillainhof en Steenakker.

Graag willen ook Genshers uit andere wijken uitnodigen om aan de bijeenkomsten deel te nemen. Speciale kennis of ervaring is niet nodig : we zorgen ervoor dat iedereen aan bod komt.

Als je interesse hebt om mee te werken, laat dan zeker iets weten. Ook alle andere hulp is zeker welkom (flyers bussen, nieuwsbrief verdelen....). Onze contactgegevens vind je op de laatste bladzijde.

NUTTIGE TELEFOONNUMERS EN INFORMATIE (deel 3)

Herstellingen zijn duur. Toch is het niet altijd goed om ze uit te stellen. Als je een WC laat lekken, riskeer je een hele hoge factuur voor waterverbruik. Een flikkerende plafondlamp kan brand veroorzaken. En een stopcontact dat half uit de muur hangt is ook niet erg gezond.

De meeste huurders kloppen voor herstellingen aan bij hun huisvestingsmaatschappij. Dit is zeker niet altijd de goedkoopste oplossing. Bovendien krijgen de maatschappijen heel veel vragen. Het duurt soms vrij lang vooraleer een herstelling kan worden uitgevoerd. Wij zochten voor jou naar andere oplossingen.

OTC

Bij het Opleidings- en tewerkstellingscentrum van het OCMW kan je beroep doen op de klusjesdienst. Je kan er ook aankloppen voor hulp bij schilderen en behangen. Het uurloon bedraagt tussen 2 € en 6 €, naargelang je inkomen. Materiaal (vijzen, nagels, pluggen, hout, "joints"....) zit hier nog niet bij.

Wie komt in aanmerking?

In de eerste plaats telt is het bedrag van je inkomen. Neem dus zeker een bewijs mee (bijvoorbeeld : een bankrekeninguittreksel, een loonfiche, een attest van de mutualiteit....). Toch is inkomen niet het enige wat meespeelt. Elke aanvraag wordt apart bekeken. In sommige gevallen houdt men ook rekening met hoge kosten die je moet betalen (bv. schulden)

Hoe moet je je aanvraag doen?

Alle aanvragen moeten gebeuren in het Welzijnsbureau in je buurt. Als je moeilijkheden hebt om herstellingen te betalen, ga er dan zeker eens langs. Er wordt samen met jou gezocht naar de beste oplossing.

Waar vind ik een Welzijnsbureau in mijn buurt?

Een overzicht van alle welzijnsbureaus vind je in de stadsgids op pagina 120. Je kan ook terecht bij Gent Info op **09/210 10 10** (www.gent.be) of bij het OCMW op **09/266 99 11** (www.ocmwgent.be) Natuurlijk wil ook het Gensh je graag de adressen bezorgen (kijk achteraan voor onze adresgegevens).

Volgende nieuwsbrief : PWA

WEETJES OVER WONEN

Bewonersparticipatie

De vorige Minister van wonen, Marino Keulen, stelde een nieuw erkenningsbesluit op voor sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse overheid wil met dit besluit kunnen controleren of de maatschappijen goed werken.

In dit erkenningsbesluit staat er ook een stukje over bewonersparticipatie. Minister Keulen vroeg aan een studie bureau om te onderzoeken hoe deze bewonersparticipatie kan worden georganiseerd. Vivas, Samenlevingsopbouw en andere belangrijke spelers op vlak van huisvesting, werkten mee aan het onderzoek. Het besluit? Bewonersparticipatie is veel meer dan grote vergaderingen beleggen, zelfs veel meer dan een huurdersadviesraad. Om alle huurders te bereiken moeten er verschillende methodes worden gebruikt. Dit vraagt tijd en geld. Het wordt dus een nieuwe uitdaging voor de nieuwe minister Freya Vandebossche: hoe zal ze maatschappijen ondersteunen die bewonersparticipatie serieus willen nemen?

EVEN MINDER SERIEUS...

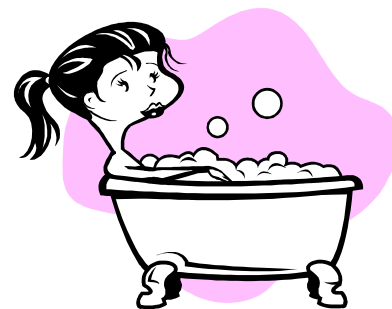
Marie woont in een sociale woning. In haar gang is er nog één appartement. Daar woont haar blinde buurman, Thomas. Thomas ligt in het ziekenhuis.

Op een dag zit Marie in bad als de bel gaat. Ze wil eerst niet open doen, maar is zo nieuwsgierig dat ze toch uit het bad stapt. Rap loopt ze door de gang en kijkt door het kijkgaatje van haar voordeur. Daar ziet ze buurman Thomas, die blijkbaar terug thuis is.

"Och", denkt Marie " Het is de blinde buurman, die komt zeker vragen om iets mee te brengen morgen. Ik kan gerust in mijn blootje open doen, hij ziet toch niets".

Ze doet de deur open en zegt vriendelijk "Dag Thomas, zeg maar welke boodschappen je nodig hebt!"

"Neenee", antwoordt Thomas "het is niet daarvoor dat ik kom! Ik kwam enkel maar zeggen dat ik terug kan zien!"



WIE KAN ER NOG UIT AAN HET KADERBESLUIT? (deel 3)

Sinds 2008 is er een nieuw kaderbesluit voor sociale huur. Eén van de belangrijkste veranderingen is de nieuwe huurprijsberekening. We schreven hierover in onze vorige nieuwsbrieven. Op ons congres in maart legde de Huurdersbond alles nog eens goed uit. Toch blijft het voor vele mensen een moeilijke kwestie. Daarom geven we hieronder nog eens alles op een rijtje. Neem zeker je huurprijsfiche voor **2009** erbij, zo kan je alles post per post volgen.

In 2010 zal er weer één en ander veranderen. Vanaf volgende nieuwsbrief zal je de nieuwe berekening ontvangen hebben. We zullen dat de veranderingen bekijken die er zijn doorgevoerd. Je zal dan ook meer kunnen lezen over punt 8 op je huurprijsfiche : de huurlasten.

Gezinsinkomen :

het inkomen van drie jaar terug (2006), en van alle mensen die gedomicilieerd zijn op je adres.

Geïndexeerd inkomen :

het gezinsinkomen, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van vorig jaar (2008)

Begrenzing

Het inkomen dat wordt gebruikt om je huur te berekenen kan nooit lager liggen dan het leefloon (uitkering van het OCMW)

Aantal personen ten laste :

- elke minderjarige die bij je gedomicilieerd is of waarvoor kinderbijslag (of wezentoelage) wordt betaald.
- iemand die bij je inwoont en die een handicap heeft van minimum 66%

Let op :

- **Als je bezoekrecht hebt over je kinderen, kan je deze inbrengen als halve persoon ten laste.**
- **Bij co-ouderschap (uitgesproken door de rechtbank) kunnen beide ouders, als ze allebei in een sociale woning wonen, de kinderen voor de helft inbrengen als persoon ten laste**

Referentiehuurprijs :

het jaarlijks vastgesteld bedrag dat als basis dient voor de berekening van je huur. De maatschappij stelt dit zelf vast, maar heeft hiervoor wel richtlijnen gekregen van de minister.

Basishuurprijs :

de markthuurwaarde van je woning, geschat door de notaris. De notaris schat niet alle woningen. Hij werkt per type woning. Dus hij bezoekt een gelijkaardige woning (even groot, ongeveer dezelfde ligging enzovoort) en schat hiervan de waarde. Dat wordt dan de marktwaarde van alle gelijkaardige woningen

Max 1/59ste van het inkomen :

je mag in feite niet meer betalen dan 1/59ste van je jaarinkomen. Dit geldt voor 2009, en kan dus in de komende jaren nog wijzigen.

Max de basishuurprijs :

je mag nooit meer betalen dan de basishuurprijs (marktwaarde)

Min de helft van de referentiehuurprijs :

je mag nooit minder betalen dan de helft van de referentiehuurprijs. Ook als dit meer is dan 1/59 ste van je inkomen!

Max verlaging of verhoging

Je huurprijs werd tot 2007 met een bepaalde formule berekend. Deze oude formule gebruikt men nu niet meer. De "oorspronkelijke huur" is de huurprijs die je zou moeten betalen als alles nog met de oude formule zou worden berekend. Sinds 2008 is er een andere formule. Met deze nieuwe formule berekent men nu de nieuwe huurprijs. Deze nieuwe huurprijs mag niet met meer dan 10% dalen of stijgen ten opzichte van de "oorspronkelijke huur". Er is wel een minimum vastgelegd van 43 €.

CARTOON



ENERGIEKWIS

Wat is de duurste manier van verwarmen?

- stookolie
- elektriciteit
- gas

Antwoord
Het allerdurste is elektriciteit. Dit kost 3 keer meer dan verwarmen met aardgas. Let vooral op met die kleine elektrische kachelletjes om "wat bij te verwarmen". Als het niet anders kan, koop er één met een thermostaat en gebruik het zo weing! Mogelijk. Laat het vuurtje zeker nooit de hele dag aanstaan!

NIET TE MISSEN BIJ SAMENLEVINGSOPBOUW GENT VZW

Hoe hou ik mijn centen in mijn portemonnee?

Geneesmiddelen zijn vaak duur... Het kan voor minder!

Waar moet je naartoe als je je gas en elektriciteitsrekening niet meer kan betalen?

Je leert er alles over op volgende dagen. Natuurlijk is dit gratis!

Maandag 16 november in het Buurtcentrum Ledeberg (van 14 tot 17 uur)

Woensdag 18 november in het Buurtcentrum Rabot (van 14 tot 17 uur)

Maandag 23 november in de 019, Opgeëistenlaan 19 (van 14 tot 17 uur)

Maandag 7 december in het Huis van de Mensenrechten (van 11 tot 15 uur) Hiervoor moet je wel inschrijven voor 1 decmeber, want er zijn soep met broodjes. Bel hiervoor naar Samenlevingsopbouw (09/223 95 15), en vraag naar Gwendolina of Stéphanie

CONTACTPERSOON

Voor alle inlichtingen, aanvragen, Congresgazet...

Samenlevingsopbouw Gent vzw

Gents Netwerk van Sociale Huurders

Patrice De Meyer

Pannestraat 1

9000 Gent

Tel: 09/ 223 95 15 Gensh: Netwerk van sociale huurders die in Gent wonen.

GSM: 0473/ 76 36 61

Mail: patrice.de.meyer@samenlevingsopbouw.be



AANVRAGEN VAN DEZE NIEUWSBRIEF

Ja, ik wil de nieuwsbrief blijven ontvangen

Mijn naam :

Mijn adres :

Mijn telefoonnummer :Mijn leeftijd :

° *Ik zou ook graag de vorige nieuwsbrieven thuis krijgen*

Je kan deze strook sturen naar Samenlevingsopbouw Gent vzw of afgeven aan Wannes of Rudy (Rabot, Opgeëistenlaan 19), Michiel (Welzijnsbureau Nieuw Gent, Rerum Novarumplein 180 c) of Wouter of Anna Maria (Leiekaai 117). Je kunt hiervoor ook mailen of bellen naar Samenlevingsopbouw Gent vzw (zie contactgegevens). De nieuwsbrief is ook te bekijken op www.samenlevingsopbouw.be.

Het hoekje van de

Sluikstorten: wie betaalt?

Een oude matras op het grasveld vlakbij je woning, een zetel op je stoep, een plasticen zakje vol rommel.... het gebeurde altijd al. Sinds enige tijd heeft het fenomeen ook een naam : sluikstort.

Maar wie moet er instaan voor de kosten van de opkuis van allerlei afval, vuilnis en grof huisvuil dat achtergelaten wordt in en rond appartementsgebouwen?

Wie moet welke kosten betalen?

Het sociaal huurbesluit legt vast welke kosten de huisvestingsmaatschappij mag doorrekenen aan de huurder. Het gaat hier over diensten die door de maatschappij worden betaald of geleverd. Dat kan het onderhoud en het gebruik van de lift, het kuisen van de gemeenschappelijke delen of het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie zijn. Hiervoor betaalt de huurder naast de huurprijs een maandelijks voorschot. Eén keer per jaar volgt dan in principe een gedetailleerde afrekening waaruit moet blijken of dat voorschot al dan niet voldoende was en de huurder moet terugkrijgen of bijbetalen. Het sociale huurbesluit zegt ook dat de kosten voor het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van de vuilnislokalen en containers voor de huurder zijn. Maar ze moeten worden verrekend in die maandelijks voorschotten waarop de huurder dan een afrekening moet krijgen, zoals bij de andere kosten.



Maar wat in geval van sluikstorten?

De vroegere minister voor wonen, Marino Keulen, gaf hier al eens een antwoord op in een parlementaire vraag in februari 2006. Een huisvestingsmaatschappij mag kosten aanrekenen aan de huurders van een woonblok- of verdieping voor sluikstorten waarvan niet kan achterhaald worden wie hiervoor precies verantwoordelijk is. Maar de kosten moeten wel overeenstemmen met de daadwerkelijk gemaakte kosten. De minister suggereerde ook nog om de nodige maatregelen te nemen en de daders op te sporen. Dus wanneer geweten is welke bewoner juist de sluikstorter is, dan zal deze de factuur moeten betalen. Ook de stad of gemeente kan in een gemeentelijk reglement boetes vastleggen voor sluikstorten. Dergelijke overtredingen worden dan meestal door de politie en/of bevoegde gemeentelijke ambtenaren in een proces-verbaal vastgesteld.

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.

Goed gezien...de 019!

Ontmoetingsruimte Rabot

Iedere Gentenaar kent ze : de grote woontorens aan het Rabot. Tegen 2018 zal dit vertrouwde beeld volledig verdwenen zijn. In de plaats komen er nieuwe woningen..

Als we de ontmoetingsruimte 019 binnen stappen, is er op het eerste gezicht niet veel van de komende afbraak te merken. Er is volop ambiance, het ruikt er naar lekkere koffie en er wordt luidop gelachen. Vrijwilliger Frank staat met een rood aangezicht ijsjes uit te scheppen. Tussen twee scheppen door stond hij ons even te woord.

Kan je even wat meer vertellen over de ontmoetingsruimte?

Frank : "De 019", zoals de ruimte hier wordt genoemd, ging open in december 2008. Er worden verschillende soorten activiteiten georganiseerd. Maandagvoormiddag kunnen huurders langsbabbel bij de koffie. Woensdagnamiddag hebben we ontmoetingsactiviteit met telkens iets lekkers, zoals ijscrème of wafels voor een héél laag prijsje. Eén keer per maand wordt er gekookt. Je kan hier dan komen eten voor 4€.



Wie organiseert dat dan allemaal?

Frank : Samenlevingsopbouw Gent vzw is hier de trekker. Samenlevingsopbouw werkt al vele jaren aan de leefbaarheid in de appartementsgebouwen. Alhoewel ze goed werk leverden, kwam er toch meer en meer nood aan een plaats waar mensen

elkaar konden ontmoeten, terecht konden met hun vragen. Het is dan ook een heel goede zaak dat Woningent een appartement ter beschikking stelde.

Hoe reageerden de huurders op de ontmoetingsruimte?

Frank : In het begin werd er verdeeld op gereageerd. Sommige huurders waren bang dat de 019 voor allerlei hinder zou zorgen. Nu draait dat hier prima, zoals je kan zien. Het is hier soms een echte overrompeling. We staan dan ook altijd open voor vrijwillige helpers.

Wordt er hier veel gepraat over de afbraak?

Frank : Ja, natuurlijk. Dat onderwerp leeft hier al lang. Enkele jaren terug stond er in de krant dat de bovenste verdiepingen van de torens zouden worden afgebroken. Met foto en al! Sindsdien waren we niet meer gerust. Gelukkig is er nu duidelijkheid. Op de informatievergadering waarop de afbraak werd aangekondigd, vernamen we dat Woningent zou zorgen voor de herhuisvesting van de huurders. Hiervoor werd er speciaal iemand aangeworven.

Alles is dus in kannen en kruiken?

Ja en nee. Niemand verliest zijn dak boven het hoofd. De blok waar ik woon wordt gelukkig als laatste afgebroken. Als alles goed loopt, staan er tegen dan al nieuwe woningen waar we kunnen intrekken. Maar een verplichte herhuisvesting blijft een moeilijke kwestie. Je moet niet alleen verhuizen, maar vaak ook behangen, schilderen, nieuwe gordijnen kopen.... We hopen dan ook op een financiële tegemoetkoming waarvan we dit allemaal kunnen betalen. We zijn ook bang voor de woonkosten (huur en huurlasten). In de huidige gebouwen zijn deze nog min of meer betaalbaar. Maar voor nieuwe woningen kan het prijskaartje wel eens veel hoger zijn, vrezen wij.

Een positieve noot om af te sluiten?

De activiteiten zorgen ervoor dat mensen elkaar ontmoeten, elkaar leren kennen. Maar soms hebben mensen gewoon nood aan iemand die luistert, die er voor hen is. Over de afbraak, maar ook over andere zaken. Dan is de ontmoetingsruimte een plaats waar ze terecht kunnen. Hier komen dan ook mensen van allerlei slag, van alle leeftijden. Ik wil dan ook iedereen bedanken die ervoor zorgt dat dit mogelijk is.

Alle sociale huurders zijn welkom in de 019, ook als ze niet in de Rabottorens wonen.

Adres: Opgeëistenlaan 19. Tel. 092239774 of 0485291810.