

Nieuwsbrief

mei-juni-juli

Verschijnt driemaandelijks. Nr. 7 de Congresgazet

GENSH!
gents netwerk sociale huurders

België-Belgique

PB-PP

BC 21 557

Afgiftekantoor:
9000 GENT
STAPELPLEIN

P912448

*Het Gents Netwerk van
sociale huurders nodigt uit :*

Dag van de Sociale huurder



19 mei 2011 vanaf 16h00

Receptie om 19h 30

NT Gent, Sint Baafsplein 17 te 9000 Gent

Optreden Kommil Foo om 21h00

(beperkt aantal plaatsen, reservatie verplicht!)

Reserveren op onderstaand telefoonnummer of via

Kris.dom@samenlevingsopbouw.be

Gratis inkom op alle activiteiten!



*Organisatie : Samenlevingsopbouw Gent vzw
Informatie bij Kris Dom, 09/223 95 15*



*In samenwerking met Amnesty International
Met steun van de Vlaamse Gemeenschap*

INHOUDSTAFEL

Blz	
1	19/5 Dag van de sociale huurder
2	Kortingsbon voor beschermde afnemers
3	Het hoekje van de Huurdersbond
4	Wie kan er nog uit aan het kaderbesluit?
5	Huurders aan het woord : Leiekaai
6	Het klachtendecreet
8	Programma 19/5

NIEUWE KOELKAST OF WASMACHINE? MISSCHIEN HEB JE RECHT OP EEN KORTING!

Woon je als sociale huurders in een appartementsgebouw met collectieve verwarming op aardgas? Dan ben je normaal gezien een beschermde afnemer. Dat betekent dat je elektriciteit en aardgas aan sociale maximumprijs wordt berekend.

Kortingbons

Beschermde afnemers hebben echter nog meer voordelen. Eén ervan is dat ze bij aankoop van een nieuwe energiezuinige koelkast (A+ of A++) of een nieuwe energiezuinige wasmachine (AAA/A+AA/A+AB) een kortingsbon kunnen aanvragen van maar liefst 150 €. Je moet eerst een aanvraagformulier invullen. Dit kan je krijgen bij het OCMW of rechtstreeks bij EANDIS. Bij dit aanvraagformulier voeg je een verklaring van je sociale huisvestingsmaatschappij dat je recht hebt op de sociale maximumprijs. Je stuurt dan aanvraag en verklaring naar EANDIS REG-afdeling tel 078 35 35 34 of mail reg@eandis.be Postbus 10020 2800 Mechelen

Let op :

- Deze bon moet op voorhand worden aangevraagd
- Niet alle winkels doen mee aan deze actie, kijk eerst even op www.energiesparen.be. In Gent kan je in ieder geval terecht bij Van Houtte (Onderstraat 23B) en Grillaert (Zwijnaardsesteenweg 804) en AST (Koning Albertlaan 134)

Ook andere beschermde afnemers hebben recht op de kortingsbon!

Woon je niet in een appartementsgebouw met collectieve verwarming op aardgas maar betaal je toch de sociale maximumprijs? Of wil je graag vernemen of je in aanmerking komt voor het statuut van beschermde afnemer?

Neem even contact op met het lokaal Dienstencentrum in je buurt. De gegevens van de dienstencentra vind je in de stadsgids of op www.gent.be. Je kan de adressen en openingsuren ook vragen bij Gent Info op 09/210 10 10

Je kan voor alle energievragen ook elke voormiddag (en woensdag ook in de namiddag) bellen of langsgaan bij Regent, Kastanjestraat 2-4 te 9000 Gent. Telefoon : 09 218 75 90

AANVRAGEN VAN DEZE NIEUWBRIEF

Ja, ik wil de nieuwsbrief ontvangen

Mijn naam :

Mijn adres :

Mijn telefoonnummer :Mijn leeftijd :

Ik zou ook graag de vorige nieuwsbrieven thuis krijgen

Je kan deze strook sturen naar GENSH, Samenlevingsopbouw Gent vzw , Blaisantvest 70 te 9000 Gent. Je kan de nieuwsbrief ook telefonisch of per mail aanvragen

Let op : als je de nieuwsbrief al per post ontvangt, hoef je geen nieuwe aanvraag te doen. Je krijgt hem dan elk kwartaal toegestuurd.

Stel je huurt een sociale woning en deze moet gerenoveerd worden. In dergelijke gevallen komen er heel wat vragen naar boven. Kan de maatschappij mij vragen om te verhuizen? Zal ik kunnen terugkeren naar mijn oorspronkelijke woning of niet? Hoeveel huur zal ik moeten betalen na de werken? Binnen welke termijn moet ik verhuizen en noem maar op.

Wat zegt de sociale huurwetgeving hierover?

De nieuwe typehuurovereenkomst die van toepassing is vanaf 1 januari 2008 voorziet dat de sociale huisvestingsmaatschappij in geval van renovatiewerkzaamheden de bewoners op een gepaste wijze moet informeren over de aard van de werken, de timing en de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke verhuizing. Met andere woorden je hebt dus recht op deze informatie. Er is ook voorzien dat de verhuurder eventueel een informatievergadering belegt met de mogelijkheid tot inspraak. De sociale huurwet stelt eveneens dat de huurder moet instemmen met een tijdelijke verhuis als de sociale huisvestingsmaatschappij dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de woning noodzakelijk vindt. ***In dat geval mag de huurprijs die je moet betalen voor je tijdelijke woonst, niet hoger liggen dan de huurprijs die je betaalt voor de woning die je tijdelijk verlaat.***

Recht op terugkeer? Ja maar....

Je hebt het recht om na het beëindigen van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar je oorspronkelijke woning op voorwaarde dat je deze rationeel kan bezetten. Rationeel bezetten wil zeggen dat de woning op een passende wijze bezet wordt. Daarbij wordt rekening gehouden met het aantal personen van je gezin en de fysieke toestand van deze personen. Stel: je woont in een appartement met 3 slaapkamers omdat je gezin bij het begin van je contract bestond uit 3 personen (alleenstaande moeder met 2 kinderen), maar ondertussen zijn de kinderen het huis uit. Terugkeren is in dit geval geen mogelijkheid omdat de woning te groot is geworden voor een alleenstaande.

Nog vragen? Ga dan langs bij 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. Voor dat lidgeld ontvang je het tweemaandelijks ledenmagazine, het Huurdersblad met boeiende informatie over het huren op de private en sociale huurmarkt.

De Huurdersbond is gelegen in de Grondwetlaan 56B te 9040 Sint Amandsberg en is elke werkdag telefonisch bereikbaar (tel.: 09/223.28.77 en 09/223.63.20) tussen 10-12u en 13-16u.

De spreekuren in Gent:

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

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

Meer informatie vind je ook op www.huurdersbond.be.

In onze voorbije nummers kon je al heel wat lezen over het nieuwe kaderbesluit sociale huur. Voor de huurder zelf heeft dit heel wat gevolgen, bijvoorbeeld op vlak van de huurprijs die je betaalt. Maar ook voor de toewijs van een sociale woning stelde het kaderbesluit regels op. In tegenstelling tot de vroegere wetgeving, mogen nu ook lokale besturen mee bepalen wie er voorrang krijgt op een sociale woning.

Wie heeft er recht op een sociale woning?

Om recht te hebben op een sociale woning moet je aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo is het in principe niet toegelaten om een eigendom te bezitten. Verder kan het gezinsinkomen niet boven een bepaalde grens uitkomen. Deze grens wordt geregeld aangepast. Je moet ook ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Sinds enkele jaren dienen anderstaligen aan te tonen "taalbereid" te zijn.

Wachlijst

Als je je inschrijft voor een sociale woning gaat de verhuurder eerst na of je aan al de voorwaarden voldoet. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken (zie verder : onteigening). Bij de inschrijving vraagt de verhuurder wat je voorkeuren zijn, maar ook welke specifieke kenmerken je bezit (gezinssituatie, fysieke beperking...). Dan kom je op een wachtlijst. Hoe lang je moet wachten hangt van verschillende elementen af. De voornaamste oorzaak voor het vaak lange wachten is natuurlijk nog steeds het grote tekort aan sociale woningen in Vlaanderen. Maar ook de plaats waar je wil wonen, de woning die je voor ogen hebt, je gezinsgrootte... spelen een rol.

Toewijzing

Voor het toewijzen van een sociale woning is de wachtlijst echter niet het enige instrument. De sociale verhuurder dient ook rekening te houden met andere zaken. Een gezin met drie kinderen kan bijvoorbeeld niet in een kleine studio worden gehuisvest, evenmin mag een alleenstaande verwachten dat hij een woning met vijf slaapkamers ter beschikking krijgt. Verder bestaan er een aantal absolute voorrangregels, die bij wet zijn bepaald. Bij onteigening bijvoorbeeld kan ook een eigenaar-bewoner voorrang krijgen. Let op: de inkomensgrens blijft altijd gelden.

Belangrijk :ook als je reeds sociale huurder bent kan je in sommige gevallen voorrang krijgen bij mutatieaanvraag. Dat kan bijvoorbeeld als je woning niet meer aangepast is aan je gezinsgrootte. Het thema "mutatie" komt zeker nog aan bod in één van onze volgende nieuwsbrieven. Er is immers een wet gestemd waarbij je onder bepaalde condities een toeslag moet betalen als je een te grote woning bewoont.

Meer inbreng van lokale besturen

Bijzonder is dat ook lokale besturen (bv. het gemeentebestuur) voorrangregels kunnen afbakenen. De voorrang kan enkel gegeven worden op grond van volgende redenen : lokale binding van kandidaat-huurders, woonbehoefte van specifieke doelgroepen, verstoorde of bedreigde leefbaarheid. Voor het afbakenen van voorrangregels moeten lokale besturen een toewijzingsreglement opmaken waarin omschreven staat voor welke groepen men voorrang wil voorzien. Het mag hierbij ook niet gaan over het hele patrimonium, er moet duidelijk aangegeven worden welke woningen men wil vrijhouden voor de voorziene voorrangregeling.

Hoe zit het in Gent?

Ook in Gent werd er een lokaal toewijzingsreglement opgemaakt, dat in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen zal worden uitgevoerd.. Het gaat over twee groepen : ouderen (60+) en personen met een ernstige mobiliteitsbeperking. Voor beide groepen werden doelgroepplannen opgemaakt. Met de verschillende problemen ze te maken hebben. Sociale huisvesting is één van de mogelijkheden om deze problemen op te lossen. Het gaat dan over een voorrangregel voor appartementen met één slaapkamer, gelegen op de gelijkvloers.

Ter volledigheid toch even vermelden dat buiten het lokaal toewijsreglement Gent ook aandacht heeft voor andere groepen die het moeilijk hebben op de woonmarkt. Soms gaat dit samen met het verplicht aanvragen van woonbegeleiding door de huurder. Sinds 2009 zijn er bv. 45 sociale woningen vrijgehouden voor daklozen, en zijn er noodwoningen gereserveerd als tijdelijk verblijf van mensen die hun woning verloren (bv. door brand, acties tegen huisjesmelkerij...).

Meer informatie over het Gentse Lokaal Toewijzingsreglement kan je lezen op de website van Stad Gent (www.gent.be). Je kan ook een afgedrukte versie aanvragen bij Gent Info op 09/210 10 10. De bundel "Wegwijs in het kaderbesluit sociale huur" kan je opvragen op het gratis nummer 1700. Als je een mailadres hebt, willen wij je deze documenten ook graag digitaal bezorgen.

Meer dan koffie en vlaai...

Ontmoetingsruimte Leiekaai

Op een zonovergoten namiddag, zijn er al andere geweest de laatste weken, strijk ik neer in de Leiekaai. Daar staan vier gerenoveerde appartementsblokken met daar in nummer 117 een verborgen parel: de ontmoetingsruimte. Ik spreek er met **Peter Corthals**, bewoner en de trekkende vrijwilliger van de ontmoetingsruimte.

Hoe is deze werking ontstaan ?

Peter: Er was hier in de Leiekaai in een appartement een bureelruimte van de opbouwwerker van samenlevingsopbouw Gent. Die gebruikte de ruimte vooral om met de bewoners te vergaderen. Onder impuls van bewoners openden we eind 2004 een bibliotheek en een ontmoetingsruimte. Dat was toen nog in appartement 250. Mijn vader Emiel Van de Walle, beter gekend als Milo, was de initiatiefnemer samen met de opbouwwerkers van samenlevingsopbouw.

Sinds een jaar hebben een ploeg van vrijwilligers en ik het van hem overgenomen.

Wat doen jullie met de mensen van de ontmoetingsruimte?

Peter: Twee namiddagen in de week (dinsdag en donderdag) is de ontmoetingsruimte open. Bij een drankje kunnen mensen met elkaar praten. Er is ook mogelijkheid om op een van de twee computers te surfen op het internet. Een maal per maand koken we hier ook en dan is het steeds vollen bak. Het is en blijft een appartement en heeft dus zijn beperkingen naar aantal bezoekers.

We proberen ook met de mensen naar buiten te gaan. Het fonds vrijetijdsparticipatie (80/20) en het fonds vakantiefparticipatie zijn dankbare hulpmiddelen hier voor. Deze zomer plannen we twee daguitstappen: naar de zoo van Planckendaal en naar Het openluchtmuseum van Bokrijk.

Onze ruimte versieren we steeds in een thema. Een groep knutselaars helpt hiermee. Verder werken we ook samen met de sociaal artistieke organisatie "bij De vieze gasten".

Elk jaar organiseren we ook een barbecue. Volgend jaar willen we opnieuw een rommelmarkt en een kerstmarkt organiseren.

Hoe is de relatie met de huisvestingsmaatschappij?

Peter: De relatie met de Gentse Haard (de sociale huisvestingsmaatschappij) is goed. We hebben een aantal jaar van renovatie achter de rug en dat gaat natuurlijk niet vanzelf. We overleggen regelmatig op hun kantoor en het personeel springt af en toe binnen. Met samenlevingsopbouw organiseerden we hier ook vergaderingen met politie, straathoekwerk, bewoners, huisvestingsmaatschappij en de dienst voor lokale preventie en veiligheid over onze woonomgeving.

Heb je een droom voor de ontmoetingsruimte?

Peter: Ik hoop dat de ontmoetingsruimte volgend jaar nog mag blijven bestaan. Samenlevingsopbouw kreeg geen middelen meer om hier te werken. We stellen het nu bijna zonder opbouwwerker. Ook de middelen om de huur en de huurlast te betalen kunnen wij niet opbrengen. We gaan er alles aan doen om te vermijden dat we in 2012 de deuren moeten sluiten. We klopten al aan de deur van de burgemeester en aan die van de directeur van de Gentse Haard. We duimen alvast.

Wij duimen met je mee. Bedankt voor dit gesprek.

Nadien werd ik in de ontmoetingsruimte nog verwend met een grote Dame Blanche. Hier kom ik zeker terug.

Ontmoetingsruimte Leiekaai 117 9000 Gent. Tel 0483041745 .

GENSH voert actie

Op dinsdag 26 april protesteerden een tiental leden van het Gents Netwerk van Sociale huurders actie tegen de verhoging van de elektriciteitsfactuur met 7 euro per maand. Dit is het gevolg van het massaal plaatsen van zonnepanelen. De stroom die hiermee geproduceerd wordt moet door de netwerkbeheerder (Eandis) aan een opgelegde prijs worden aangekocht. Om dit te kunnen betalen verhoogt Eandis de elektriciteitsfactuur van iedereen. Het Gents Netwerk van Sociale huurders vindt dit fundamenteel onrechtvaardig. Sociale huurders kunnen geen zonnepanelen plaatsen en moeten wel opdraaien voor de subsidie er van. Op het nieuws van AVS besteede men er ruim aandacht aan.

Nieuwe Huurprijsberekening vanaf 1.01.2012

Je kon in onze vorige nieuwsbrieven al heel wat lezen over de nieuwe manier om de huurprijs te berekenen. Dit gebeurt naar aanleiding van het Kaderbesluit Sociale Huur uit 2008. Na drie overgangsjaren (2008/2009/2010) zou normaal de nieuwe manier van berekenen volledig rond moeten geweest zijn op 1 januari 2011. Dit is echter een jaar uitgesteld. Er is namelijk nog onduidelijkheid over de energiekorting en de patrimoniumkorting die worden voorzien. Vanaf 1 januari 2012 zou de nieuwe regeling normaal ingaan.

Prijsuitreiking tekenwedstrijd Leiekaai.

Met een heus kinderfeest op 9 februari in de ontmoetingsruimte van de Leiekaai beloonden we de drie winnaars van de tekenwedstrijd met een kadobon van dreamland. Nog eens een dikke proficiat aan iedereen die een tekening maakte en aan de drie winnaars: Kimberly, Ismi en Haytan.

Watersportbaan

Sedert enkele weken zijn de opbouwwerkers van Samenlevingsopbouw Gent regelmatig te zien in de Watersportbaan. Zij geven de huurders informatie over het Gents Netwerk van Sociale Huurders. Als je in de wijk woont liep je Patrice, Rudy, Joris of Kris daar misschien al eens tegen het lijf. Op 1 oktober organiseren de bewoners en de wijkorganisaties een buurtfeest. Dit gebeurt met middelen van Wijk aan Zet.

Vrijwilligers

Eerst en vooral een hele dike merci voor elke vrijwilliger van het Gents Netwerk van Sociale Huurders. Elke inzet is waardevol. Dit jaar is uitgeroepen tot het Europese jaar van de vrijwilliger. Indien je interesse hebt om je steentje bij te dragen, laat het dan weten aan Patrice of aan Kris. Hun gegevens vind je op de laatste bladzijde van deze nieuwsbrief.

Een nieuwe erkenning voor de huisvestingsmaatschappijen

De huisvestingsmaatschappijen moeten binnenkort opnieuw worden erkend (goedgekeurd) door de Minister. De manier van communiceren en werken met huurders is een onderdeel van die erkenning. Samen met VIVAS (Vereniging van Inwoners VAN Sociale woningen) wil GENSH (Gents Netwerk Van Sociale Huurders) mee denken over criteria voor die erkenning. Hiervoor vraagt men een vertegenwoordiging van sociale huurders om dit mee vorm te geven.

HET GROENE GRAS AAN DE OVERKANT: VERHALEN UIT DE PRIVATE HUURMARKT

In de sociale huisvesting kunnen er zeker nog dingen verbeteren. “Ik zoek mij iets op de private markt” hoor je soms zeggen. Maar is het op de private huurmarkt beter? We laten de komende nieuwsbrieven een jong koppel vertellen. Grappig of serieus... maar allemaal waar gebeurd.

Wij zijn Steven en Lien, de bewoners van een huurhuis in Rabot. Die woning hebben we niet cadeau gekregen: het was lang zoeken om iets betaalbaars te vinden. Eindelijk vonden we een woonst voor 450 €. We waren zo blij dat we iets hadden gevonden, dat we bij een eerste bezoek aan het huisje een hele roze bril ophadden. Met andere woorden : we hebben niet goed gekeken en vonden alles fantastisch. Wat waren we blij toen we het contract konden ondertekenden bij Immobiliënkantoor Crotte-Mineur.

Toen we eindelijk in ons “droomhuisje” introkken, hadden we meteen een verrassing : er was een zwembad. Tis te zeggen : de kelder stond helemaal onder water. Behangen was ook al niet nodig : op de muren stond een prachtig design uit zwarte schimmels. De vorige huurder hadden de binnendeuren opgestookt, dus het was er lekker luchtig en ruim. “Niks mee te maken” zei de verhuurder. “Als je deuren wilt, moet je die zelf aankopen. En die natte kelder daar is niks aan te doen, het zijn oude huizen he. Je kan natuurlijk altijd terug verhuizen, maar dan moet je een schadevergoeding betalen omdat je het huurcontract verbreekt.”De mooie droom was dan ook snel gedaan.

Wordt vervolgd!

Dag van de sociale huurder Gent, 19 mei 2011

Vragen, meldingen en klachten van de sociale huurder

INFOVRAAG

Bij de maatschappij of het gratis nummer 1700 van de Vlaamse Infolijn.

U hebt bijvoorbeeld als huurder een vraag over de aanrekening van kosten en lasten.

Stap 1 MELDING aan de maatschappij

U ontdekt bijvoorbeeld een fout in de afrekening van de huurlasten. U meldt dat aan de maatschappij, telefonisch, per mail of met een brief. Afhankelijk van het soort melding mag u binnen een redelijke tijd een oplossing verwachten.

- er volgt een rechtzetting: OK!
- er volgt geen rechtzetting : stap 2

Stap 2 KLACHT bij de maatschappij of de interne klachtenbehandelaar

Stel nu dat de maatschappij die afrekening niet rechtzet. Dan dient u een klacht in bij de maatschappij. Liefst schriftelijk, maar dat hoeft niet. De klachtenbehandelaar geeft u binnen 45 dagen een antwoord.

- er volgt een rechtzetting: OK!
- het probleem wordt niet opgelost: stap 3

Stap 3 KLACHT bij de Vlaamse Ombudsdienst

Het antwoord van de klachtenbehandelaar is onduidelijk of u bent het er niet mee eens. Dan kunt u een klacht indienen bij de Vlaamse Ombudsdienst. De Ombudsdienst onderzoekt uw klacht en probeert u en de maatschappij met elkaar te verzoenen.

Programma :

16 u:

Onthaal met koffie en taart

Rondleidingen bij NFGent

Film "vensters" van Ambrosia's Tafel



17h00 :

Het klachtendecreet:

een wettelijk kader voor klachten van sociale huurders

Panelgesprek met Sociale huurders, Placide Ryserhove

(De Goede Werkmanswoning), Katty Van Belleghem

(Huurdersbond) en Annemarie Hanselaer (Vlaamse Ombudsdienst)

18h15 :

De nieuwe Gentse Fusiemaatschappij

door Schepenen Tom Balthazar en Rudy Coddens

19h30 :

Receptie '50 jaar Amnesty International'

21h00 :

Optreden Kommil Foo

Vrije en gratis toegang.

Reservatie voor Kommil Foo en alle informatie bij

Kris Dom - 09/223 95 15- kris.dom@samenlevingsopbouw.be

GENSH – contactgegevens afzender nieuwsbrief

Samenlevingsopbouw Gent vzw

Project "Gents Netwerk van Sociale Huurders", Blaisantvest 70 te 9000 Gent

Patrice De Meyer Tel: 09/ 261 55 85 GSM: 0473/ 76 36 61

Kris Dom Tel: 09/ 223 95 15 GSM: 0486/ 57 95 33

patrice.de.meyer@samenlevingsopbouw.be

kris.dom@samenlevingsopbouw.be

Wordt onze vriend op facebook en blijf snel op de hoogte!

verantwoordelijke uitgever is Lut Vael, Blaisantvest 70 te 9000 Gent

