

Nieuwsbrief

Februari-maart-april
Verschijnt driemaandelijks.



België-Belgique

PB-PP

BC 21 557

Afgiftekantoor:
9000 GENT
STAPELPLEIN

P912448

INLEIDING

Participatie

Deze nieuwsbrief gaat over participatie. Van sociale huurders. Van alle mensen. Vooral van degenen waar de politiek minder aandacht voor heeft. Want één ding is belangrijk: dat Ieders Stem Telt!

We vragen ook jouw mening over bewonersparticipatie in de sociale huisvesting. Je kan je zelfs 2 bioscooptickets mee winnen!

Natuurlijk krijg je een overzicht van onze werking, zodat je ons nog beter leert kennen. En we hebben het ook over de Dag van de Sociale Huurder. En over onze interessante uitwisseling met de Antwerpse collega's van PASH.

Verder lees je de antwoorden van de sociale huisvestingsmaatschappijen op de brief in verband met huurlasten. De huurlasten zullen bij bijna alle maatschappijen voortaan duidelijker worden afgerekend. Toch blijven we ons zorgen maken. Vooral voor de mensen uit de voormalige stadswoningen, voor wie de huurlasten vaak (sterk) stijgen. Niet alleen duidelijkheid maar ook betaalbaarheid blijft belangrijk!

INHOUDSTAFEL

- Blz 2 Verslag Denkdag Gensh
- Blz 3 Geef je mening over participatie en win!
- Blz 4 Dag van de Sociale Huurder
- Blz 5 Huurlasten: de antwoorden van de sociale huisvestingsmaatschappijen
- Blz 7 Het Hoekje van de Huurdersbond
- Blz 8 Huurders aan het woord : woonbegeleiding
- Blz 9 Ieders stem telt!
- Blz 12 Op bezoek bij Pash
- Blz 14 De Boombungalow
Contactgegevens

Ieders stem telt!

Op 14 oktober trekken we naar de stembus. We kiezen dan wie er Gent zal besturen de komende 6 jaar. Met de actie "Ieders stem telt" wil Samenlevingsopbouw ervoor zorgen dat ook de stem doorklinkt van mensen die het minder gemakkelijk hebben in onze maatschappij. Samenlevingsopbouw werkt hiervoor nauw samen met vele andere organisaties.

Bijvoorbeeld met Victoria De Luxe, waarbij we de Gentse wijken intrekken om letterlijk naar te luisteren naar mensen die moeilijker hun stem kunnen laten horen. Want "een stem hebben" gaat over veel meer dan over verkiezingen. Het gaat erover dat men echt naar je luistert. Ook als je niet op hoorzittingen verschijnt. Ook als je geen computer hebt. Ook als je de taal niet spreekt. Ook als je niet mobiel bent.

Op 3 oktober om 15 uur is er alvast een verkiezingsdebat in De Vooruit (Sint Pietersnieuwstraat). Je leest er meer over in deze nieuwsbrief.



EVEN MINDER SERIEUS...

Jan is erg opvliegend. Kleine of grote problemen, hij begint onmiddellijk te roepen en te tieren. Op een dag moet hij bellen om een herstelling te vragen.

"Hallo, is het met de sociale huisvestingsmaatschappij Schoonhuis? Wel luister eens ventje, mijn voordeur hapert al een maand en als ge niet maakt dat dat ge dat morgen komt repareren, dan pak ik hier mijn boel en kunt ge zelf in uw stomme appartement komen wonen!" brult hij in de telefoon.

Een zware mannenstem antwoordt: "Mijnheer, U hebt geluk dat ik nog aan het werk ben. Het is tien uur 's avonds dus iedereen is naar huis. Maar U mag wel wat beleefder zijn. Weet U wel wie ik ben? U spreekt met de chef van de "Dienst Uithuiszettingen"!" Jan roept nog kwader "Och heere, hoor hem nekeer bezig. En gij....weet gij wel wie **GIJ** aan de lijn hebt?"

"Nee" zegt de zware stem.

"Gelukkig maar " antwoordt Jan en legt de horen op.





Gensh Denkdag

Omdat we de komende tijd voor heel wat uitdagingen staan, had Gensh een Denkdag op 23 mei. Hierop werden enkele belangrijke afspraken en plannen gemaakt voor de toekomst. We verdeelden ook een aantal taken. Graag geven we je een overzicht.

Op de Denkdag kwam ook het thema 'bewonersparticipatie in de sociale huisvesting' ter sprake. Hiervoor willen we je medewerking vragen. Graag willen we vernemen welke voorstellen jij over bewonersparticipatie hebt. Uit de antwoorden trekken we met een onschuldige hand 2 bioscoop-tickets. Kijk snel hiernaast bij het artikel "Doe mee en win".

Afsprakennota

Tijdens de denkdag maakte het Gensh een afsprakennota op. Hierbij inspireerden wij ons op enkele "reglementen van inwendige orde" van vergelijkbare werkingen. In de nota staat vermeld hoe het Gensh wil werken en wat er verwacht wordt van actieve medewerkers. Mensen die willen deelnemen aan de stuurgroep of aan één van de werkgroepen van het Gensh zal voortaan gevraagd worden om zich akkoord te verklaren met de afsprakennota. Deze is immers het resultaat van vele gesprekken en discussies waarin veel tijd gekropen is. Wat niet betekent dat de afsprakennota voor altijd dezelfde zal blijven. De stuurgroep plant om jaarlijks de nota te bekijken en eventueel aan te passen.

Communicatieplan

Het Gensh wil zich de komende maanden buigen over een goed communicatieplan. De bedoeling is om te onderzoeken hoe Gensh signalen uit de buurten kan opvangen. Tegelijk willen we de buurten beter vertegenwoordigd zien binnen het Gensh. Er bestaan immers al heel wat goede initiatieven van sociale huurders, misschien kunnen we wel samenwerken. Vaak worden we ook gevraagd om een actie te ondersteunen, en ontbreekt hiervoor te tijd.

Een speciale werkgroep, de Werkgroep Communicatie, zal hiervoor verantwoordelijk zijn. De werkgroep is al een eerste keer samen gekomen. Buiten het contact met andere buurten zal de werkgroep zich ook buigen over een website, het beheer van facebook, presentatiemateriaal, een nieuw logo enzovoort. Inmiddels zijn er al nieuwe Gensh-flyers ontworpen.

WG Communicatie: Viviane Eligeest, Lilly De Rudder, Frieda Senrame en Rina Jacobs.

Vastleggen vertegenwoordigers

Tijdens de Denkdag hebben we ook vastgelegd (of bevestigd) wie het Gensh op welk overlegorgaan zou vertegenwoordigen. Momenteel gaat dat over

<i>De Woonraad</i>	:	Juliette Crombez (vervanger: Laurette Dierickx)
<i>Vivas</i>	:	Octaaf Geenens en Carinne Boot (Soms ook andere stuurgroepleden)
<i>Rondetafeloverleg</i>	:	Juliette Crombez, Laurette Dierickx en Carinne Boot (zie verder)
<i>Overleg Communicatie met WoninGent:</i> Lilly De Rudder en Viviane Eligeest		

Contact

Het postadres van het Gensh is voortaan Opgeëistenlaan 19 te 9000 Gent
Vier mensen zijn contactpersoon. Hun gegevens vind je achteraan deze nieuwsbrief.

Doe mee en win!

Sinds vorig jaar zit het Gensh samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen en Stad Gent op een "Rondetafeloverleg". De bedoeling van dit overleg is om een model uit de werken voor bewonersparticipatie in Gent . Op het laatste Rondetafeloverleg werd er aan iedereen gevraagd om huiswerk te maken.

De vraag was : waar willen we staan binnen drie jaar met bewonersparticipatie in Gent?

Samen met de Huurdersbond en Samenlevingsopbouw, die ook aan de Rondetafel deelnemen, heeft het Gensh een aantal punten afgebakend. Graag willen wij je mening horen over deze voorstellen en de manier waarop wij deze zien. Uit alle inzendingen trekken we een gelukkige winnaar die 2 bioscooptickets wint.

1. Bewonersparticipatie zou best een vast gegeven zijn in elke sociale huisvestingsmaatschappijen

Er moet duidelijk worden afgesproken hoe bewonersparticipatie wordt georganiseerd. Dit kan best met een participatieplan (zie hiervoor ook hieronder : Actie Ieders Stem Telt). Bv. elke maand, driemaal per jaar, telkens als er een belangrijke beslissing moet genomen worden enzovoort...

2. Bewoners moeten als gelijkwaardige partner rond de tafel kunnen zitten met de sociale huisvestingsmaatschappij..

Hiervoor is er nodig:

- vorming
- tijdige info, aangepast aan de bewoners
- ...

3. Er moet gewerkt worden naar een vaste bewonersgroep, die het vertrouwen heeft van de andere huurders. Maar ook huurders die niet in deze vaste bewonersgroep zitten moeten kunnen participeren.

Ook al zijn de huurdersbijeenkomsten in het begin wat "losser" zal er op langere termijn moeten gestreefd worden naar een relatief vaste groep. In die vaste groep moeten mensen zitten die het vertrouwen van de andere huurders hebben. Dit kan bv. doordat ze zich echt willen engageren, duidelijk communiceren, er niet voor zichzelf zitten maar voor hun buurt....

Een vaste groep mag nooit een eiland worden, maar moet contact houden met alle huurders. Ook met degenen die niet naar vergaderingen komen.

4. Er moet participatie zijn over zoveel mogelijk onderwerpen.

Properheid, ontmoeting, feesten zijn belangrijk voor een buurt. Maar participatie moet ook kunnen gaan over moeilijke dingen, zoals huurlasten, renovatie, herstelbeleid, klantvriendelijkheid ... Participatie is iets anders dan informatie : het gaat erom dat huurders advies kunnen uitbrengen waarmee er echt rekening wordt gehouden. Best is er een schriftelijke overeenkomst waarbij er duidelijk wordt vernoemd over wat huurders moeten geïnformeerd worden en over wat huurders inspraak krijgen. Er moet ook geregeld besproken worden of huurders zich echt gehoord voelen door hun sociale huisvestingsmaatschappij. Ook huurders die geen deel uitmaken van de vaste bewonersgroep of niet naar vergaderingen komen, moeten het gevoel hebben dat hun stem telt.

5. Om participatie goed te laten verlopen zijn er middelen nodig

Je zult dit in deze nieuwsbrief nog vaak lezen : voor participatie zijn er middelen nodig. Zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de huurders moeten de mogelijkheid hebben om in participatie te investeren. Werkingsmiddelen, personeel voor ondersteuning maar ook bv. ontmoetingslokalen zijn belangrijk bij bewonersparticipatie.

**WE ZIJN BENIEUWD NAAR WAT JE VAN DEZE VOORSTELLEN VINDT.
LAAT HET ONS DUS GAUW WETEN!**

Per brief : Gensh, Opgeëistenlaan 19 te 9000 Gent

Per mail : genshmail@gmail.com

Let op : de uiterste instuurdatum is 7 september 2012

Dag van de Sociale huurder 2012

De Dag van de Sociale Huurder is weer voorbij. Ongeveer 120 mensen namen deel aan dit evenement op 9 juni in De Centrale. De opening gebeurde door schepen Tom Balthazar en stuurgroeplid Laurette Dierickx. Laurette gaf hierbij een overzicht van de belangrijkste activiteiten van het Gensh gedurende het voorbije jaar. Dank zij Stad Gent konden we de aanwezigen een receptie aanbieden. Op algemene aanvraag was er opnieuw een hobbybeurs en infokraampjes. In de late namiddag volgde een panelgesprek over huurlasten en woonkosten. De dag werd afgesloten met een spaghettimaltijd, bereid door het Gensh. En met een schitterend optreden van De Natte Gazette. Tegelijk konden de aanwezigen genieten van de prachtige foto's van Jef Boes, met hierop bewoners uit de Rabottorens.



Huurlastenkoers

Om de onduidelijke berekening van huurlasten aan te klagen, organiseerden we een huurlastenkoers. Onze sportiefste huurders torsten zware of lichte zakken met onbekende inhoud naar een eindpunt. Onbekende inhoud, omdat je ook bij huurlasten vaak niet weet wat je juist moet betalen. Nadien kwamen de zakken op de huurlastenweegschaal. Om 17 u startte een panelgesprek met WoningGent, Huurdersbond, Gensh en Samenlevingsopbouw. Op stenen schreven we voorstellen die er al jaren liggen: vermindering liftkosten, spaarlampen in de gemeenschappelijke delen, doven van buitenverlichting tijdens de dag, vermindering poetskosten enzovoort. Steen per steen werd aan de andere kant van de weegschaal gebracht, als tegengewicht voor de huurlastenzakken.

Was het toevallig dat net bij de steen waarop "participatie" werd geschreven, de balans in evenwicht kwam?

Eén sociale huisvestingsmaatschappij en drie katten

De eigenlijke bedoeling was dat er gesprekken zouden zijn tussen de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen en hun huurders. Gesprekken waarop huurders al hun vragen zouden kunnen stellen over huurlasten.

Drie Gentse maatschappijen stuurden hun kat. Het waren heel vriendelijke dieren, maar van huurlasten wisten ze spijtig genoeg niet zoveel. De pijlen waren dan ook allemaal gericht naar WoningGent.

WoningGent beklemtoonde dat het bij hen zeker de bedoeling is om in

toekomst huurlasten duidelijker af te rekenen. Maar het is niet eenvoudig om de gegevens van vier sociale huisvestingsmaatschappijen (Stad Gent, Goede Werkmanswoning, Scheldevallei en het vroegere "WoningGent") allemaal op één lijn te krijgen. Het gaat immers over meer dan 9000 woningen, waar er bijna per woning of per blok moet bekeken worden hoe de vork aan de steel zit. Er lopen ook nog contracten van voor de fusie, die niet zomaar kunnen worden opgezegd. In ieder geval wil de sociale huisvestingsmaatschappij werk maken van kostenvermindering, zoals de kosten voor liften, poetsen enz. Maar WoningGent wil ook de huurders warm maken om zuiniger om te gaan met energie, zeker bij collectieve systemen. Want daar betaalt iedereen mee voor kwistige huurders, wat niet eerlijk is. De maatschappij zoekt ook vrijwilligers in de appartementsgebouwen om enkele taken op zich te nemen. Ook dit kan kosten drukken. WoningGent wees er ook op dat bijvoorbeeld gemeenschappelijke watermeters vervangen door individuele meters niet altijd simpel is. Daarvoor moeten meestal ook leidingen worden vervangen, wat veel werk met zich meebrengt. Ook zware isolatiewerken zijn niet altijd simpel te realiseren in bewoonde gebouwen. Het best gebeurt dit soort werken dan ook bij grondige renovaties. En natuurlijk moet dit wel voorzien worden als er nieuwe woningen worden gebouwd.



Hobbybeurs en infomarkt

Bij de infokramen lag de nadruk uiteraard vooral op wonen. Samenlevingsopbouw presenteerde er zijn Tuppercareproject, waarop je kon vernemen welke woonrechten je hebt. Dank zij de aanwezigheid van verschillende organisaties en diensten, was het mogelijk meteen inlichtingen in te winnen over je rechten op vlak van wonen. Voor andere rechten (onderwijs, gezondheid...) konden deelnemers inmiddels terecht op de Tuppercarebeurs van 26/6. Een andere insteek van Samenlevingsopbouw was het project 2012 (zie elders in deze nieuwsbrief) waarbij je met een quiz bioscooptickets kon winnen. Uit de juiste antwoorden trokken we Mireille Ghys uit St. Amandsberg. Een dikke proficiat voor Mireille!

Opmerkelijk was ook de workshop van de Zuidpoort over hun initiatief "Wie Online". Daar kon je vernemen dat je elke dinsdag en donderdag van 14-16 u gratis bij hen terecht kan (Ottergemsesteenweg 12) om vertrouwd te raken met internet. En natuurlijk was er de Genshstand waar je alle info vond over het Gensh : de taakverdeling, de afsprakennota, de synthesesnota enzovoort.

Wat we echter speciaal willen vernoemen zijn de grote talenten bij onze sociale huurders. Schilderijen, kaarten, kaarsen, oorbellen en nog veel meer kon je bewonderen tijdens de hobbybeurs. En wie wilde kreeg een hennatatoeage.

(zie ook artikel *Laatste Nieuws over de Dag van de Sociale Huurder (11/6/2012) : Belangenverdediging van sociale huurders trekt aan alarmbel : "huurlasten met derde gestegen"*)

Huurlasten: verbetering op komst?



Dat we "huurlasten" kozen als belangrijkste thema op de Dag van de Sociale Huurder was uiteraard geen toeval. Dit thema ligt al jaren op tafel. Samen met de Huurdersbond en Samenlevingsopbouw schreef het Gensh aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen een brief met daarin enkele voorstellen tot verbetering. Hieronder vind je onze vragen en hun antwoord.

Volkshaard en ABC:

Wat we vroegen:

- de kostenposten duidelijk te omschrijven op de huurprijsfiche
- de afrekeningen te bezorgen van 2010/11 met vermelding van de totale kost per uitgavenpost, de gehanteerde verdeelsleutel en de betaalde voorschotten



Antwoord VOLKSHAARD :

"Vanaf het boekjaar 2011 zullen we nauwkeurig de wetgeving volgen"

Nadien nodigde de Volkshaard ons en enkele andere organisaties uit om het nieuwe huurlastenbeleid toe te lichten, na inspectie RWO. Hierop werd bevestigd dat iedere huurders nog dit jaar een afrekening zal ontvangen voor 2011.

Antwoord ABC:

"In toekomst zal er een gedetailleerder afrekening worden bezorgd."

Deze SHM stuurde ons ook het verslag van inspectie RWO, waarbij er richtlijnen gegeven werden over afrekeningen. We kregen ook een verslag van hun werkgroep Huurlasten, die kosten en verdeelsleutel bespreekt.

ABC

WoninGent:



Wat we vroegen:

- Duidelijker huurlastenafrekening
- Uitleg over de kosten voor energie en waterverbruik tijdens renovatiewerken
- Uitleg over verzekeringen
- Uitleg over kosten huisvuilophaling
- Meer duidelijkheid bij de opmetingen door ISTA
- Vervangen gemeenschappelijke watermeters

Antwoord WoninGent:

- Huurlastenafrekening 2011 was niet eenvoudig door fusie. Vanaf 2012 zal de afrekening gedetailleerd zijn zoals bepaald in de wetgeving
- De verbruikskosten bij renovatiewerken werden ten laste genomen van WoninGent. De huurders werden hierover schriftelijk verwittigd
- Huurder moeten enkel hun inboedel verzekeren. WoninGent verzekert het gebouw. De kosten hiervoor worden doorgerekend aan de huurders volgens de bepalingen in de wetgeving.
- De kosten voor de huisvuilophaling zijn er enkel als werknemers van WoninGent de vuilniscontainers naar de plaats van ophaling moeten brengen. Als vrijwilligers dit doen zijn er geen kosten.
- ISTA blijft een eeuwige discussie. WoninGent wil daarom een informatiecampagne houden over werking van de calorimeters.

Gentse Haard

Bij de Gentse Haard wordt er in een aantal gevallen de factuur voor verbruik rechtstreeks verstuurd van ISTA naar de huurders. Zij moeten dus aan ISTA betalen.

Hierbij rijzen verschillende problemen:

- Tegoeden worden niet terugbetaald door ISTA
- Afrekeningen zijn zeer onduidelijk
- Klachten en vragen worden niet beantwoord

Wat we vroegen:

- de kostenposten duidelijk te omschrijven op de huurprijsfiche
- de afrekeningen te bezorgen van 2010/11 met vermelding van de totale kost per uitgavenpost, de gehanteerde verdeelsleutel en de betaalde voorschotten
- in te staan voor de tijdige uitbetaling van tegoeden door ISTA
- informatiecampagne over ISTA
- klachten in verband met ISTA op te nemen en op te volgen
- vervangen gemeenschappelijke watermeters

**Gentse
Haard**

Hun antwoord (na herinneringsbrief):

Tijdens de Dag van de sociale huurder wist hun kat ons te vertellen:

Ze zullen
het be-
spreken
met hun
bestuur



Het hoekje van de HUUARDERSbond

TIJDENS HET JAAR EEN HERBEREKENING VAN JE HUURPRIJS?

Sinds januari 2012 betaal je de nieuwe huurprijs voor je sociale huurwoning. Deze huurprijs ligt in principe voor een jaartje vast. Toch zijn er een aantal situaties die zich in jouw gezin kunnen voordoen waardoor jouw huurprijs in de loop van het jaar herberekend wordt.

Wanneer kan je een herberekening bij de sociale huisvestingsmaatschappij aanvragen?

Een van de bewoners gaat op pensioen, overlijdt of wordt geschrapt uit de huurovereenkomst en zijn of haar inkomen wordt meegeteld voor de berekening van de huurprijs (tenzij dit aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging)
De herziening gaat in de 1e dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten worden aangetoond met de nodige stukken.
Voorbeeld: je bezorgt de maatschappij op 15 mei het bewijs dat je sinds 1 mei op pensioen bent. Deze zal de huurprijs herberekenen vanaf 1 juni.



Het inkomen is gedurende drie opeenvolgende maanden minstens 20 % gezakt tegenover het inkomen dat in aanmerking werd genomen voor de berekening van de huurprijs.

In dit geval gaat nieuwe huurprijs in de 1e dag van de maand volgend op de maand waarin je de nodige bewijzen voorlegt. De verhuurder kan ten vroegste drie maanden na de aanpassing vragen om opnieuw aan te tonen dat het inkomen nog steeds 20 % lager is. Als je dat niet doet, wordt de 'oorspronkelijke' huurprijs weer aangerekend.

Er komen nieuwe bewoners inwonen van wie het inkomen in aanmerking moet worden genomen of er komen personen ten laste bijwonen of er vallen personen ten laste weg.

In dit geval gaat de verandering in de 1e dag van de maand volgend op de maand waarin de personen kwamen inwonen of wegvielen.
Voorbeeld: je vriendin trekt bij je in op 15 juni 2012. Zij werkt reeds 4 jaar als bediende en heeft dus een inkomen. Je moet dit melden aan de maatschappij. Vanaf juli 2012 betaal je de herberekende huurprijs.



Tot slot

Wil je meer weten over welke inkomens al dan niet mogen meegerekend worden of wil je meer weten over de (her)berekening van de huurprijs, kom dan gerust langs op de spreekuren van de Huurdersbond.

Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw

Heb je vragen over je huurcontract, je huurprijsberekening, over wie welke herstellingen moet uitvoeren, de vermindering van onroerende voorheffing... dan kan je terecht op de Huurdersbond (Grondwetlaan 56b, 9040 Sint Amandsberg)

De spreekuren:

- elke donderdag en vrijdag van 18u tot 20u (zonder afspraak)
- elke dinsdag, donderdag en vrijdag overdag na afspraak

Voor het maken van een afspraak kan je bellen naar het secretariaat: 09/223.28.77 of 09/223.63.20.

Het lidmaatschap bij de Huurdersbond bedraagt 15 euro. In ruil hiervoor krijg je één jaar juridisch huuradvies en ontvang je het Huurdersblad, een tijdschrift met allerlei praktische informatie over de huurwetgeving.

Misschien voel ik me binnenkort wel thuis

Als je een sociale woning wil krijgen moet je je inschrijven op de wachtlijst. Als je boven aan de wachtlijst komt, en er is een woning vrij die voldoet aan jouw profiel, dan krijg je een toewijzing. Maar er zijn ook situaties waarin je niet moet wachten tot wanneer je boven aan de wachtlijst geraakt. Dit heet "versnelde toewijzingsprocedure". Zo worden sinds enkele jaren een aantal woningen versneld toegewezen aan mensen die langdurig dakloos zijn. Sinds 1/1/2012 zijn dat in het totaal 52 woningen per jaar. Om dit zo goed mogelijk te laten verlopen, krijgen deze mensen vanaf de toewijzing ook woonbegeleiding. Hoe dit in zijn werk gaat vertelt André (naam is veranderd).



"Ik ben acht jaar dakloos geweest. Ik was onvindbaar voor mijn schuldeisers omdat ik ook heel vaak naar andere landen trok. Ik zette geen stappen om een woning te vinden omdat ik hier geen behoefte aan had. Toen ik een sociale woning toegewezen kreeg, heb ik er het eerste jaar niet vaak geslapen. Alles kwam op mij af. Zowel de muren als de verantwoordelijkheden die ik had. Ik moest plots rekeningen betalen en papieren in orde maken. Ik was ook niet meer onvindbaar, dus doken de schuldeisers op om hun geld te vragen. Het eerste jaar ben ik heel vaak buiten geweest. Gewoon gaan stappen. Ik had helemaal geen behoefte om in die woning te zijn. Nu krijg ik al een tijd woonbegeleiding door Anja van het OCMW. Ik zie Anja zeker niet als iemand die me komt controleren. Ik zie haar als iemand die me advies geeft, iemand die een doorverwijspunt is naar andere diensten, iemand die me begeleidt bij mijn administratie. Mocht Anja er niet geweest zijn, dan weet ik zeker dat het al lang gedaan zou zijn met mijn woning. Ze is ook echt enthousiast. En ik kan haar bellen als er een probleem is. Ik heb het gevoel dat ik haar alles kan zeggen en toch gaat ze me niet anders bekijken. Anja controleert me niet, maar voor bepaalde dingen vraagt ze wel uitleg. Zo leer ik ook verantwoordelijkheid nemen voor mezelf, en dat is goed voor mij. Ik heb nooit een echte 'thuis' gehad. Ik ken dat gevoel niet. Hoe kan je waarde hechten aan een woning als je je hier niet thuis voelt? Gelukkig heb ik mensen rondom mij die om mij geven. Omdat zij om mij geven en mij steunen, slaag ik er in om de dingen nu aan te pakken. Of ik gelukkig ben? Ik ben momenteel blij. Dat is de eerste stap naar geluk. Geluk is ook een werkwoord. Je moet hier zelf dingen voor ondernemen. En daar ben ik volop mee bezig. Dankzij Anja ben ik in collectieve schuldbemiddeling gegaan. Op die manier kan ik mijn schulden aflossen. Mijn vriendin komt binnenkort bij mij wonen. Samen met haar ouders ben ik nu aan het schilderen. Misschien voel ik me binnenkort wel 'thuis'."

Sinds 2007 biedt het OCMW intensieve begeleiding voor langdurig daklozen die een sociale woning toegewezen krijgen door een sociale huisvestingsmaatschappij. De voormalige daklozen zelf, de sociale huisvestingsmaatschappijen, medewerkers van het OCMW en de twee Gentse CAW's konden ondertussen hun mening geven over het initiatief. Iedereen vond het positief dat er op die manier gewerkt werd. Dat maakte dan ook dat het project steeds verder werd uitgebreid. Na de evaluaties werden er ook telkens enkele dingen verbeterd. Het OCMW kon meer personeel inzetten en de werking werd verruimd naar andere sociale huurders. Niet alleen voormalige daklozen, maar alle huurders die moeilijk wennen aan het wonen in een sociale woning, hebben nu de mogelijkheid om begeleiding krijgen. Bij het OCMW maar ook bij CAW Artevelde en CAW Visserij kunnen huurders hiervoor terecht. Op die manier wordt er vaak vermeden dat mensen hun sociale woning verliezen omwille van huurachterstal, overlast en dergelijke. Meestal worden deze mensen doorverwezen vanuit hun sociale huisvestingsmaatschappij. Maar je kan ook zelf gaan aankloppen als je problemen ondervindt, bijvoorbeeld als je je huur niet meer kan betalen. (Met dank aan Cien Van Ranst en Nathalie Maertens, OCMW Gent).

OCMW Gent	: Onderbergen 86 te 9000 Gent (tel 266 99 11)
Dienst Wonen OCMW	: Offerlaan 4 (2 ^{de} verdieping) in 9000 Gent (tel 09/266 95 31)
CAW Artevelde	: Oude Houtlei 124 in 9000 Gent (tel 09/265 04 50)
CAW Visserij	: Visserij 153 in 9000 Gent (tel 09/223 66 55)



Ieders Stem Telt!

Over de actie “Ieders Stem Telt” kon je al een klein stukje lezen op de voorpagina. Maar ook in de vorige nieuwsbrieven kwam deze actie uitvoerig aan bod. Misschien ben jij wel één van die meer dan 1000 Gentenaars die een stembrief heeft ingevuld met een aantal voorstellen. Of deed je mee aan één van de groepsgesprekken?

De voorstellen die de meeste stemmen haalden, werden vermeld in een nota: de prioriteitennota. Deze nota werd opgemaakt op basis van wat door Samenlevingsopbouw en de vele organisaties die de actie mee ondersteunen, werd verzameld.

Gensh vindt deze actie heel belangrijk. Want op die manier zullen we aan de politiek duidelijk kunnen maken hoe ze een goed sociaal beleid kunnen voeren. Bovendien kozen heel veel mensen voorstellen uit in verband met “wonen”. Want een goede woonst vinden is nog steeds één van de belangrijkste bekommernissen.

Reden genoeg om voor deze actie plaats te voorzien in onze nieuwsbrief en te kijken wat er nog allemaal staat te gebeuren. En uiteraard gaan we wat dieper in op de punten die handelen over (sociale) huisvesting.

De belangrijkste prioriteiten

1. ***Kordate aanpak van discriminatie op de huurmarkt***
2. ***2000 extra sociale woningen***
3. ***Neen tegen leegstand en verkrotting***
4. ***Eén centraal inschrijvingsregister sociaal wonen***
5. ***Eigendomsverwerving voor lage inkomens***
6. ***Aanvullende ocmw-steun voor alle inkomens onder de budgetstandaard***
7. ***Stad matcht meer voor beter werk***
8. ***1000 extra jobs in de sociale economie***
9. ***Goed ondersteunde leerkrachten garanderen meer kansen voor elke leerling***
10. ***Een brugfiguur voor elke school, ook in het secundair onderwijs***
11. ***Vrijtijdspas voor kansengroepen***
12. ***Mensen maken de buurt***
13. ***Voldoende ruim en divers aanbod van tolken en vertalers***
14. ***Nabije en beschikbare dienstverlening van Gentse organisaties en diensten***
15. ***Ondersteun de participatie van sociale huurders***





Kordate aanpak discriminatie op de huurmarkt

Een private verhuurder is vrij om te kiezen met wie hij een huurcontract afsluit. Toch mag hij hierbij niemand discrimineren (bv. op basis van huidskleur, het feit dat hij een uitkering trekt, homoseksueel is e.d.). Toch gebeurt dit vaak. Maar ook als het OCMW je waarborg betaalt vind je minder snel een huurwoning. *Er moet meer controle komen op deze discriminatie. Verhuurders of immokantoren die discrimineren, moeten gestraft worden.*

2000 extra sociale woningen

Voor lage inkomens is een sociale woning belangrijk om nog betaalbaar en goed te kunnen wonen. Stad Gent beschikt over 14500 sociale woningen, en is daarmee zeker op de goede weg. Maar zes jaar geleden beloofde men om nog 2000 sociale woningen bij te bouwen. En dat is niet gebeurd. Natuurlijk moeten, om dit te kunnen doen, ook inspanningen zijn van de Vlaamse overheid. Want "sociale woningen" is een Vlaamse bevoegdheid. Maar ook een lokale overheid kan veel doen.

De beloofde 2000 woningen moeten zeker nog worden gebouwd. Nog beter: er moet onderzocht worden hoeveel sociale woningen er bij moeten komen in Gent. Hiervoor moeten er gesprekken gevoerd worden met mensen die een sociale woning zoeken, zodat het duidelijk is aan welke soort woningen er het meeste behoefte bestaat.

Neen tegen leegstand en verkrotting

Vele mensen zoeken een woning. Tegelijk staan er ook vele woningen leeg, zowel sociale als private. Soms is hiervoor een duidelijke reden, maar soms is het gewoon speculatie.

De Stad Gent moet veel strenger optreden tegen het bewust laten leegstaan van woningen. Er bestaan goede instrumenten die maken dat woningen die lang leegstaan opnieuw bewoond kunnen worden; beheersrecht en voorkooprecht. Als een deel van die woningen daarna verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor, kunnen ook mensen met een laag inkomen hier een woonst vinden. En sociale huisvestingsmaatschappijen dienen duidelijk te maken waardoor sommige woningen leeg staan.

Eén centraal inschrijfregister voor sociale woningen

Als je je wilt inschrijven voor een sociale woning betekent dit heel wat geloof. Je moet papieren verzamelen en langs alle sociale huisvestingsmaatschappijen passeren om je in te schrijven. Tweejaarlijks moet je dan ook nog bevestigen dat je nog steeds een sociale woning wil. Vele mensen verliezen dan ook hun plaats op de wachtlijst omdat ze de papieren niet goed begrijpen of omdat ze ondertussen verhuisd zijn.

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan nog vele gegevens (bv. je inkomen, je nieuwe adres...) opvragen via de kruispuntbank. Een sociaal verhuurkantoor kan dat echter niet. *Er moet één centraal inschrijfregister komen waar je je kunt inschrijven in alle sociale huisvestingsmaatschappijen tegelijk, plus ook in alle sociaal verhuurkantoren. Er moeten ook veel meer inspanningen gedaan worden voor mensen die hun inschrijving moeten bevestigen zodat ze niet uit de lijst "vallen".*

Eigendomsverwerving voor lage inkomens

Een eigen woning bezitten is voor mensen met een laag inkomen nagenoeg onmogelijk. In de Verenigde Staten bestaan er huisvestingsprojecten waarbij het via wooncoöperaties wél mogelijk wordt om een eigendom te verwerven, bijvoorbeeld door gemeenschappelijke aankoop van de grond. In Gent wordt nu onderzocht op welke manier ook hier eigendomsverwerving kan voorzien worden voor lage inkomens.

Stad Gent kan hier een voortrekkersrol spelen in het toelaten en stimuleren van "andere" woonvormen, ook voor uitkeringstrekkers e.d. Eén mogelijkheid is om ook in Gent te onderzoeken hoe wooncoöperaties kunnen worden opgericht.

Ondersteun participatie van sociale huurders

De positieve gevolgen van huurdersparticipatie in de sociale huisvesting is al vaak aangetoond. In de wetgeving over sociale huisvesting wordt er ook naar participatie verwezen. Toch blijven vele huurdersgroepen in de kou staan door gebrek aan middelen en aan ondersteuning. Als een sociale huisvestingsmaatschappij participatie organiseert of informatie geeft, zie je dat door de manier van werken (vergaderingen, hoorzittingen...) vooral sterkere huurders hun stem kunnen laten horen.

Stad Gent moet voorzien in financiële ondersteuning voor het oprichten van bewonersgroepen in de sociale huisvesting: zowel werkmiddelen als personeelsmiddelen. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten een participatieplan opmaken waarbij ze ook rekening houden met zwakke huurders: mensen die minder geletterd zijn, die niet naar vergaderingen (kunnen) komen.

En natuurlijk moet het Gensh een rol krijgen bij het vorm geven van een Gents participatiemodel (*noot van de redactie*)

EN DIE VAN MIJ!



Agenda voor de komende maanden

Sociale stemtest

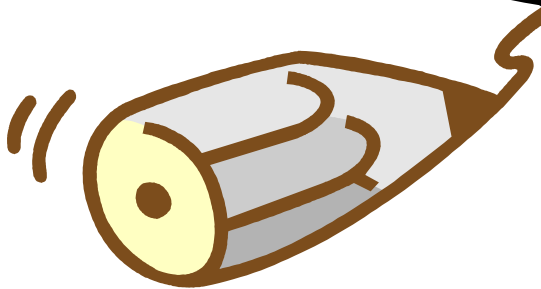
Vanaf 1 september kan je meedoen aan een stemtest via www.socialestemtest.be. Daarmee kom je te weten welke politieke partij het meest rekening wil houden met wat jij belangrijk vindt.

Debat in de Vooruit (Sint Pietersnieuwstraat)

Op 3 oktober om 15 u is er dan het verkiezingsdebat waarbij we zullen horen hoe politieke partijen denken over de 15 prioriteiten die hierboven zijn opgesomd.

Verkiezingen

En na de verkiezingen moeten we natuurlijk blijven ijveren voor de realisatie van de prioriteiten. Zodat alle mooie beloften ook echt worden uitgevoerd.



Prioriteitennota te bekijken op website Samenlevingsopbouw www.samenlevingsopbouw.be

Of ga naar de facebookpagina van Ieder Stem Telt.

Teken zeker de petitie op <http://www.petitiesonline.nl/petitie/ieders-stem-telt-15-prioriteiten-voor-stad-gent-en-ocmw-gent/345>



NTWERPEN

een leuke en inspirerende uitstap....

“PASH (Platform Antwerpse Sociale Huurders) bestaat uit meer dan 20 bewonersverenigingen en een dertigtal individuele sociale huurders, en is nog steeds groeiende. Iedere huurdersgroep werkt rond haar eigen wijk, in eigen tempo en met eigen specifieke invalshoek. De bewonersgroepen hebben een afvaardiging in het PASH. PASH verleent steun aan

sociale huurders en bewonersgroepen die met problemen zitten; geeft informatie aan bewoners en organiseert werkgroepen rond specifieke thema's voor de sociale huisvesting (huurprijzen, sociaal huurbesluit, veiligheid, renovaties, instroom en begeleiding, Vlaamse Wooncode,” kan je lezen op de zeer toegankelijke website van Pash. Interessant genoeg om eens ter plaatse te gaan kijken, vonden we bij het Gensh. Vooral ook om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om samen te werken. Het werd een dag om nooit te vergeten.



Iedereen volgens eigen kunnen

Leen Swinnen (voorzitter Pash): “Pash bestaat nu 12 jaar. We hebben lang – net als het Gensh - gewerkt met een stuurgroep. Nu sinds kort is er een echt bestuur met voorzitter, ondervoorzitter en penningmeester. We hebben het gevoel dat we er nu pas echt aan toe zijn om zo te werken, maar wilden ook een duidelijk aanspreekpunt. Tegelijk kijken we naar de mogelijkheden om een VZW te stichten.

Daarnaast heeft Pash 7 werkgroepen met sociale huurders: Werkgroep Reglement Inwendige Orde, Werkgroep Pashflash, Werkgroep Dag van de Sociale Huurder enzovoort... “. Vanuit het bestuur organiseren we maandelijks een Algemene Vergadering. Hierop zijn er telkens 50 à 60 mensen aanwezig. Soms zijn dat er meer, bijvoorbeeld bij een vergadering over huurlasten. We vinden het belangrijk dat iedereen kan meedoen volgens zijn eigen mogelijkheden. Onze middelen ontvangen we via verschillende kanalen. De grootste som komt van Stad Antwerpen, die zowel werkingsmiddelen geeft als personeel betaalt om ons te ondersteunen. Maar we zoeken ook zelf naar sponsors, bijvoorbeeld voor de “Dag van de Sociale Huurder”.

We werken volledig zelfstandig. Samenlevingsopbouw helpt ons “op vraag” bij zaken waarvoor wij ondersteuning nodig hebben. Dat kunnen praktische zaken zijn, maar ook inhoudelijke ondersteuning, beleidscontacten voorbereiden en zo voort. Hierover worden geregeld duidelijke afspraken gemaakt. Samenlevingsopbouw gaat ook telkens mee naar Vivas. En natuurlijk zijn er ook de plaatselijke werkingen waar Samenlevingsopbouw actief is, zoals in de Chicagoblok die we straks gaan bezoeken.”



Contact met andere huurders

Leen “Ik heb veel contact met sociale huurders, ik ben veel op de baan. Dit vergt behoorlijk wat tijd, want ik werk ook overdag. Maar ik vind dat persoonlijk contact er belangrijk. Als voorzitter ben ik naar verschillende plaatsen geweest om Pash voor te stellen. Bovendien gaan we “op tournee” met onze Algemene vergadering. Dat betekent dat we deze afwisselend in de verschillende buurt organiseren. Zo krijgen alle huurders de kans om te zien met wat Pash bezig is en hun stem te laten horen. Pash beschikt ook over een groot deel vrijwilligers die meehelpen op de Pash-activiteiten.

Foto boven: Ontvangst in het Stadhuis. Voorzitter Leen staat tweede van links, de schepen staat in het midden (met map).

Foto onder: het prachtige uitzicht vanuit de Chicagoblok

En natuurlijk geven de mensen die naar de Algemene vergaderingen komen de signalen uit hun buurt door. We hebben ook vrijwilligers in de verschillende gebouwen, die een goed doorgeefluik vormen. Momenteel ondervinden we veel problemen in verband met de waterfacturen. Daar moet echt iets rond gebeuren, zeker in gebouwen met gemeenschappelijke meters. Aan de andere kant zijn er ook positieve zaken natuurlijk. Zo kunnen we nu rekenen op een vaste contactpersoon bij de Technische Dienst van fusiemaatschappij Woonhaven, die ervoor zorgt dat er gegarandeerd een antwoord komt als we met vragen zitten”.

Interessante bezoeken

Bob, Greta en hun medewerkers van bewonersgroep B.O.T.A. (Buurtgroep Open Tuin, Sint Andrieskwartier) zorgden voor een onvergetelijke ontvangst met een fanfare, een lekker ontbijt en een super middagmaal. Zij leidden ons rond in de wijk, zowel naar de te renoveren sociale woningen als naar enkele bezienswaardigheden. Bob kent wel 1000 straffe feiten uit zijn buurt, hij is een wandelende encyclopedie.

Nadien werden we ontvangen door schepen Güler Turan (schepen voor o.m. sociale woningen) in het Stadhuis, waar we een receptie aangeboden kregen. Schepen Turan vertelde over het belang dat Stad Antwerpen hecht aan bewonersparticipatie. Waarop het Gensh de gelegenheid nam om te vertellen dat ook onze Gentse overheid de schouders wil zetten onder huurdersparticipatie in Gent.

In de namiddag bezochten we de “Chicagoblok” waar we kennis maakten met het Euroteam en de bewonersgroepen Europark en Helo. In de Chicagoblok kregen we een mooi beeld hoe een heel divers samengestelde groep bewoners samen fantastische dingen doen voor de wijk. Kunst blijkt hier weer een verbindend element te zijn : reeds tien jaar loopt er een kunstproject waaraan huurders afkomstig uit alle hoeken van de wereld deelnemen. Het mooie beeld was er ook vanuit het vergaderlokaal boven op de blok, waar we een prachtig uitzicht hadden over Antwerpen. Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad, die de bewonerswerkingen actief ondersteund, verwees ook naar Opsinoren, waarmee Stad Antwerpen bewoners ondersteunt die iets in hun wijk willen doen.



Samenwerking

Dat het bezoek banden gesmeed heeft, is een zeker feit.

Ondertussen mochten wij Rita en Daniëlle van het Pash begroeten op onze Dag van de Sociale Huurder. Het deed ons deugd dat zij zoveel lovende woorden hadden voor dit evenement. Stuurgroepleden Laurette, Octaaf en Juliette namen ook deel aan de Dag van de Sociale Huurder in Antwerpen.

Voor de toekomst ligt er een samenwerking in het verschiet voor gemeenschappelijk ervaren problemen. Zo zijn problemen in verband met huurlasten vooral een stedelijk fenomeen. In landelijke gebieden tref je immers veel minder hoogbouw aan. Het is dan ook goed dat grote steden de handen in elkaar kunnen slaan om hier stappen te zetten in positieve richting. En uiteraard zal Gensh op zijn beurt Pash uitnodigen voor een bezoek aan Gent. Al zal het niet eenvoudig zijn de ontvangst die we in Antwerpen kregen te evenaren.

Eén ding staat vast : op de volgende wereldwaterdag van 22 maart 2013 zullen Pash en Gensh gezamenlijke acties uitwerken voor betaalbaar water!



Foto boven: Een ontroerend moment. Bob overhandigt een verbroederingsoorkonde aan het Gensh

Foto onder: Een vroegere fontein in een te renoveren sociale woonblok. Worden volgend jaar ook de Antwerpse fontein bezet?

www.pashplatform.be (met ook linken naar bv. de bewonersgroepen B.O.T.A., Europark en Helo)
www.samenlevingsopbouw.be/antwerpenstad/teams/wonen
<http://www.antwerpen.be/opsinoren>



En dan is er nog.... de boombungalow

Een leuk initiatief van Samenlevingsopbouw dat we in de kijker willen zetten.

Het Vogelenzangpark ligt niet ver van de St. Lucaskliniek ("den Briel"), verscholen achter een appartementsgebouw. Tijdens de tentoonstelling "Track" kan je er een kunstwerk bewonderen van Benjamin Verdonk : een boombungalow. Dit inspireerde Samenlevingsopbouw om samen met Benjamin Verdonk aan

een leuk idee te werken. Dank zij de medewerking van BPost werd dit idee nog mogelijk ook!

Alle Gentenaars wordt gevraagd om een brief te schrijven naar de Boombungalow.

Adres is : Vogelenzangpark 17 bis, 9000 Gent.

In deze brief kan je alles kwijt wat je al lang wilde zeggen over **wonen** in Gent, **wonen** in je buurt. Dat je al lang een huis zoekt, dat teveel huur betaald, dat je energiekosten te hoog zijn...

Maar ook positieve zaken, voorstellen over hoe het beter kan, het is allemaal welkom. Een ook naar de meest zotte ideeën zijn we benieuwd! Als het maar over "**wonen**" gaat!

De initiatiefnemers trekken met al deze dromen, ideeën en voorstellen naar de burgemeester.

Meer info bij Kris Dom 09/223 95 15 of via boombungalow@gmail.com

GENSH – contactgegevens

Gensh kan je helpen als

- je iets leuks wil opzetten voor sociale huurders
- je iets wil organiseren over wonen in je wijk: een vergadering, petitie, actie

Gensh kan je informeren over waar je terecht kan met je vragen over sociaal wonen. Gensh werkt nauw samen met Samenlevingsopbouw Gent vzw en Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw.

Meer informatie over het Gensh? Neem dan contact op met

Laurette Dierickx	:	0486 46 70 97
Carinne Boot	:	09 220 68 18
Rina Jacobs	:	0492 62 32 37
Frank Geirnaert	:	0478 76 19 73

Mailadres : genshmail@gmail.com

Postadres : Opgeëistenlaan 19 te 9000 Gent



Volg Gensh op Facebook!

Gensh wordt ondersteund door Samenlevingsopbouw Gent vzw

Contactgegevens : Patrice De Meyer, patrice.de.meyer@samenvlevingsopbouw.be

Tel 0473 76 36 61



verantwoordelijke uitgever van deze nieuwsbrief is Lut Vael, Blaisantvest 70 te 9000 Gent

AANVRAGEN VAN DEZE NIEUWSBRIEF

Ik ontvang deze nieuwsbrief nog niet per post en zou hem in toekomst willen toegestuurd krijgen

Mijn naam :

Mijn adres :

Mijn telefoonnummer :Mijn leeftijd :

° Ik zou ook graag de vorige nieuwsbrieven thuis krijgen

Je kunt deze strook sturen naar GENSH, Opgeëistenlaan 19 te 9000 Gent.

Of bel ons om hem aan te vragen. Of stuur ons een mailtje!