

Nieuwjaarswensen 2021

2020 was een raar jaar
Een jaar waarin veel gebeurd is
En ook niet

Maar hier verschijnt 2021
Als een ster die door
De hemel schiet

We koesteren hoop, nieuwe dromen
Een goede gezondheid en bovenal
Tijd met elkaar

We wensen jullie van harte
Een zorgeloos, verbonden en
Gelukkig nieuw jaar



IEDEREEN MEE

In onze vorige krantjes kwam het al ter sprake: we willen graag weten hoe we jullie digitaal kunnen bereiken. Jullie kregen in de loop van oktober een **IEDEREEN MEE-kaartje** in de brievenbus met de vraag naar jullie contactgegevens.

De reacties waren massaal! Waarvoor dank! Zo kwamen we te weten dat veel huurders onze informatie graag via e-mail ontvangen.

Voor wie de **IEDEREEN MEE-kaart** nog niet heeft teruggestuurd, doen we een laatste warme oproep: stuur de kaart toch nog op of steek ze in onze brievenbus. Vind je de kaart niet meer? Geef je contactgegevens gewoon door via e-mail of op een briefje. Doe het zeker, op deze manier ben je (nog) beter bereikbaar!

En verder?

We bekijken op welke manier we deze informatie gaan gebruiken: kunnen we vanaf nu meer digitaal communiceren? Versturen we de nieuwsbrief via e-mail? Kan de huurprijsberekening al digitaal?

Ondertussen hebben we ook een aantal huurders 'online' bevroegd. Er werd geïnformeerd naar wat zij vinden van hun woning en woonomgeving. Van de 526 huurders vulden 174 personen de enquête volledig in, wat een redelijk resultaat is voor de eerste keer dat we een dergelijke bevraging doen. We sommen 3 zeer goede resultaten op en 3 minder goede resultaten, die door de GMH als werkpunten worden aangepakt (zie verder in dit krantje).

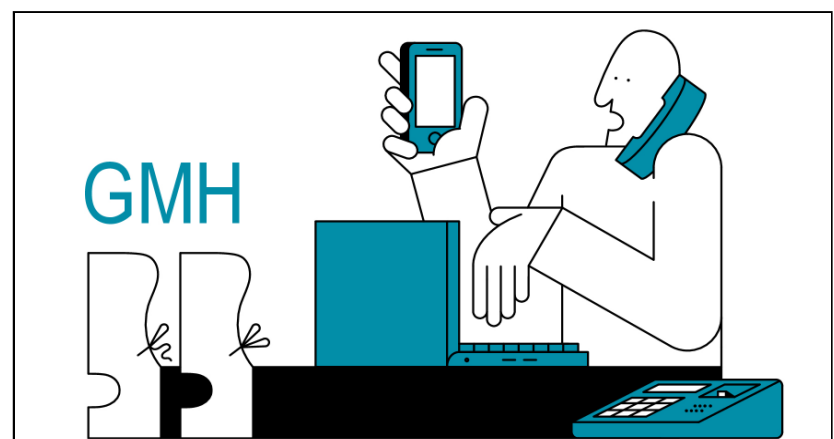
Drie goede resultaten:

- Ik voel me veilig in mijn woning: 88 % antwoordde akkoord en helemaal akkoord
- Hoe tevreden bent u in het algemeen over uw woning? 84% antwoordde tevreden en zeer tevreden
- Mijn woning ziet er mooi uit aan de buitenkant: 81 % antwoordde akkoord en helemaal akkoord

Minpunten, dus werkpunten:

- De kwaliteit van de badkamer is goed: 60% antwoordde akkoord en helemaal akkoord
- De kwaliteit van de keuken is goed: slechts 57 % antwoordde akkoord en helemaal akkoord
- Er ligt geen rommel of zwerfvuil in mijn buurt: 52% antwoordde akkoord en helemaal akkoord

Om steeds de vinger aan de pols te houden zullen we de enquête geregeld herhalen. We vinden uw mening als huurder belangrijk, en ze moet ons helpen u een zo kwalitatief mogelijk, aangename en betaalbare woning te bezorgen!



Beste huurder van de GMH
Beste lezer

Ondertussen is deze nieuwsbrief de derde die geschreven is tijdens de coronacrisis.

Maar op geen enkel moment is de werking van de GMH gestopt. We hebben wel geleerd van op een andere manier te werken: onze medewerkers kunnen in grote mate van thuis uit werken, en zoveel mogelijk vergaderingen verlopen op afstand, via live video. Zo ook de vergaderingen van de raad van bestuur en die van het directiecomité (zie foto).

Het heeft ons niet verhinderd om de koopwoningen in de Kastanjelaan in Kieldrecht op te leveren, om de renovatie van keukens en badkamers op te starten, om de sites Altena en Cauterhoek in Kruikeke naar een volgende stap te brengen, om de assistentiewoningen en sociale huurwoningbouw op de site van het parochiehuis van Melsele in de steigers te zetten, en nog zoveel meer.

Toch hopen we samen met u op een zo spoedig mogelijk 'terug naar normaal'. Dat is onze diepste wens voor het nieuwe jaar, samen met een goede gezondheid, een wens die dit jaar zo veel meer dan een cliché is.

Nog even volhouden en de regels respecteren! Allen samen geraken we er wel door!

Namens de raad van bestuur
Ann Cools
voorzitter



Je kan ons bellen!

Wanneer? Elke voormiddag tussen 9u30 en 12u

Op welk nummer? 03 750 95 30

In de namiddag zijn wij enkel voor dringende zaken bereikbaar.

Aanpassing van de huurprijs

Elk jaar op 1 januari wordt de huurprijs aangepast. Binnenkort valt de huurprijs 2021 in je brievenbus.

Soms wordt de huurprijs aangepast tijdens het jaar. Neem contact op in volgende situaties:

- **Bij overlijden of vertrek van een gezinslid**

Een gezinslid kan verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. Je kan dan vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. De huurprijs wordt aangepast vanaf de maand volgend op je vraag.

- **Als een persoon komt bijwonen**

Als een persoon komt bijwonen in de sociale woning, moet je dat vooraf melden aan de GMH. De huurprijs wordt dan aangepast vanaf de maand volgend op de maand waarin de persoon bij je kwam wonen.

- **Je (of een gezinslid) gaat met pensioen**

Jij of een gezinslid gaat met pensioen. Je kunt de GMH vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. Gezinsleden waarvan het inkomen ook is meegeteld in de huurprijsberekening, dienen de bewijzen van hun inkomen van de laatste drie opeenvolgende maanden voor te leggen. De huurprijs wordt dan aangepast vanaf de maand volgend op je vraag en na voorlegging van de bewijsstukken.

- **Je inkomen daalt met minstens 20%**

Het kan gebeuren dat het gezinsinkomen plots daalt omdat bijvoorbeeld een gezinslid langdurig ziek wordt of zijn job verliest. Je kunt dan aan de GMH vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. Gezinsleden waarvan het inkomen is meegeteld, dienen de bewijzen van hun inkomen van de laatste drie opeenvolgende maanden voor te leggen. Dat inkomen moet met minstens 20% zijn gedaald tegenover het inkomen gebruikt voor je laatste huurprijsberekening. De huurprijs wordt dan aangepast vanaf de maand volgend op je vraag en het aanleveren van de nodige bewijsstukken. Een retroactieve aanpassing kan niet.

Hoog bezoek

In januari 2021 komt de visitatieraad opnieuw bij onze huisvestingsmaatschappij langs. De visitatieraad gaat na hoe 'goed' een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) haar werk doet. Dat doen ze ongeveer om de zes jaar. De vorige keer was in 2014.

De visitatieraad bestaat uit 3 deskundigen die in dienst zijn van de Vlaamse Overheid.

Wat onderzoeken ze?

Alle sociale huisvestingsmaatschappijen worden doorgelicht volgens een Vlaams Draaiboek.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten aantonen dat ze:

1. voldoende nieuwe woningen bouwen.
2. de kwaliteit van de woningen garanderen.
3. de huurprijs en de huurlasten zo laag mogelijk houden.
4. financieel leefbaar blijven.
5. de huurders begeleiden, huurachterstallen beperken en uithuiszettingen vermijden.
6. en dat ze klantgericht zijn.

Hoe doen ze dat?

De SHM's moeten het hele jaar door allerhande gegevens aan de Vlaamse Overheid bezorgen. Documenten, beslissingen, huurcontracten... worden voortdurend overgemaakt. De Vlaamse Overheid volgt de werking van SHM's dus sowieso op.

In het kader van de visitatie gaan ze echter nog een stapje verder. Zij willen ook de betrokken burgemeesters, mensen van de politie, van het OCMW...bevragen.

De visitatieraad wil ook een groot aantal huurders bevragen. Wij hebben dus, geheel volgens de regels van de privacy, jullie gegevens moeten overmaken aan de visitatiecommissie. Zij zullen uit deze lijst een selectie maken en enkele huurders contacteren. Misschien krijg je binnenkort een uitnodiging.

Het woord 'misschien' heeft hier nog een tweede betekenis: als het mag in het kader van corona.

Lang verwacht: de keuken- en badkamerrenovaties

Wat we zelf reeds vermoedden, werd bevestigd door de enquête die door 174 huurders van de GMH werd ingevuld: slechts 60 % vond dat de badkamer goed is, en slechts 57 % vond de kwaliteit van de keuken goed. Daarom besliste de raad van bestuur van onze huisvestingsmaatschappij om over te gaan tot de renovatie van onze oudste badkamers en keukens. Het plan is best wel ambitieus: tegen 2030 zouden de meeste renovaties moeten gebeurd zijn - kostprijs enkele MILJOENEN euro's!!!

Een aantal principes werd beslist:

- de woningen die het oudst zijn, worden het eerst aangepakt
- als de woning op een gelijkvloers moet aangepakt worden, zal er altijd vloerisolatie worden aangebracht
- waar nodig zullen ook de leidingen (elektriciteit – loodgieterij) vervangen worden

Kan er nog wel gewoon worden tijdens de werken?

Elke renovatie veroorzaakt hinder. Bij sommige renovaties zal de hinder nog meevallen en kan er nog gewoon worden. Bij andere renovaties, zeker bij de woningen, is de impact toch wel groot. We onderzoeken op welke manier we dit kunnen oplossen, mogelijks door een tijdelijke verhuis.

Info ruim vooraf

Uiteraard informeren we de huurders die 'aan beurt' zijn ruim op voorhand via informatievergaderingen. Maar ook hier moeten we afwachten wat corona brengt.

De koe bij de horens

We hebben ondertussen niet stil gezeten: de aanbesteding voor de keuken- en badkamerrenovatie van 14 appartementen in Kallo en Gaverland is gebeurd. De werken kunnen binnenkort van start gaan. Het betreft een werk ten bedrage van om en bij de 265.000 EUR exclusief BTW.

Met droefheid meldt de GMH het overlijden van mevrouw Dianne Van Ieghem. Zij vormde jarenlang samen met haar man Alfons een zeer gedreven toezichtersduo. Op een sociaalvoelende manier ontfermde men zich over de huurders die de appartementen in de Langestraat 18 en de Scheiddam 1/3 te Kruibeke bewonen.

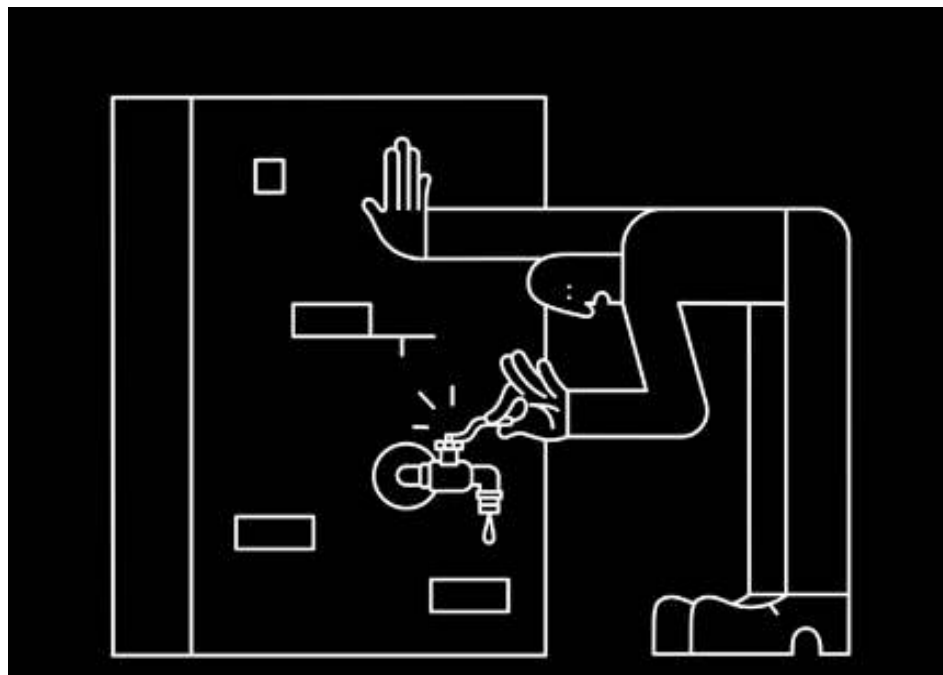
De GMH is Dianne zeer erkentelijk voor de fijne samenwerking en inzet. Wij bieden Alfons en de familie onze oprechte deelneming aan en wensen hen veel sterkte bij dit dierbare verlies.

Partner Alfons zet de toezichtersfunctie alleen verder.



Tip van de maand

Buitenkranen dichtzetten en leidingen vorstvrij houden.



Van zakken naar containers: een andere manier om je afval te verzamelen

In Temse en Sint-Niklaas doen ze het al een tijdje.... Maar nu gaan ook Kruibeke en Beveren overstappen van 'zakken' naar 'containers' voor restafval. Dat noemt het Diftar-systeem en kadert in de visie 'de vervuiler betaalt'. De containers worden immers gewogen en wie meer afval heeft, betaalt dus meer. Dat gebeurt aan de hand van een container die voorzien is van een intelligente chip.

Timing

Temse en Sint-Niklaas zijn reeds een tijdje overgeschakeld. Op 1 januari 2021 schakelt Kruibeke over. Beveren volgt later.

De inwoners van Kruibeke hebben reeds hun keuze van container moeten doorgeven (40l, 120l of 240l). De container wordt aan huis geleverd in de loop van november en december. De container is voorzien van een adressticker.

En verder...

We zien in Temse en Sint-Niklaas dat de meeste bewoners van appartementen kiezen voor het kleine model. Dat kan je immers gemakkelijk meenemen naar je appartement. De container sluit goed af dus geen vervelende geurtjes meer!

En zoals altijd geldt hier ook: 'wat je niet verbruikt, moet je niet betalen'. Verminder dus de afvalberg. Hier zijn nog enkele tips:

1. Kleef een 'geen reclame-sticker' op jouw brievenbus. Je kan deze sticker gratis bekomen bij de gemeente. Zo krijg je minder papier in de brievenbus.
2. Drink kraantjeswater. Kraantjeswater in België is perfect drinkbaar. Veel plastic flessen, vervoer én geld uitgespaard.
3. Neem zelf een tas mee naar de winkel en vermijd zo plastic zakjes. Vaak moet je voor een plastic zakje betalen. Dus, je spaart ook wat geld uit.
4. Controleer de houdbaarheidsdatum van voedsel voor je iets koopt. Houd deze datum ook in jouw koelkast goed in de gaten.
5. Kies grote verpakkingen. Sommige producten met een lange houdbaarheidsdatum zoals pasta, rijst, zout ... kan je in grote verpakkingen kopen. Dat is minder verpakking en vaak minder duur.

