

Ontmoetingsmoment met De Gentse Haard 14/12/2017

Een huisvestingsmaatschappij heeft jaarlijks een bepaald budget waarmee zij moet werken. Dit budget komt uit eigen inkomsten en via subsidies van de Vlaamse Overheid.

Dit budget moeten zij verdelen over de meest dringende renovaties. Dit zijn de renovaties waarbij zij de woningen moeten klaar zetten voor bewoning door mensen die op de wachtlijst staan. Soms verandert Vlaanderen woonnormen en wetten. Zijn de woningen niet of onvoldoende aangepast, dan krijgen deze werken ook voorrang.

Pas daarna komen te renoveren woningen aan bod en ten slotte de verfraaiingswerken.

1. Renovatie buitenkant

Tegen 2020

- **Terrasdeuren vernieuwen.** De terrasdeuren worden vervangen door deuren met dubbele beglazing

Tegen 2021

- **Terrassen vernieuwen. Bewoners geven aan dat de verf op het terras afschilfert**
 - De Gentse Haard gaat eerst na of er budget is voor een nieuwe verflaag op de terrassen. Hier moet eerst ook een onderzoek van het beton aan vooraf gaan
- **Renovatie van het gebouw aan de buitenkant:** hiervoor zijn er geen plannen of budget

2. Renovatie binnenkant

Tegen 2020

- **Isolatie**
 - Warmte-isolatie
 - Dakisolatie
 - Vernieuwing van de terrasdeuren
 - Geluidsisolatie
 - Geluidsisolatie aanbrengen in een bestaand appartementsgebouw heeft weinig zin. In een hoogbouw zijn er veel kolommen en schachten waarlangs geluiden zich kunnen voortplanten. Het volledige gebouw isoleren tegen geluiden is een hoge kost voor een beperkt resultaat.

Tegen 2021

- **Parlofoons + bedrading**
 - Er komen nieuwe toestellen beneden maar ook in de woningen zelf (132 appartementen) en nieuwe bedrading hiertussen. Een grote kost.

- De Gentse Haard gaat na of de huidige toestellen in de inkomhal al een opknapbeurt kunnen krijgen (naamkaartjes en plexiglas)
- **Nieuwe brievenbussen**
- **Alle gemeenschappelijke gangen worden opnieuw geverfd**
- **Brievenbussen en gemeenschappelijke gangen**
 - **Actiepunt** De Gentse Haard geeft groen licht voor de opsmuk van de drie hoofdingangen en de bestaande brievenbussen door vrijwillige bewoners. Zij voorziet verf, verfmateriaal en houdt toezicht op de werken
- **Liften**
 - Opfrissingswerken
 - Grotere liften zijn niet mogelijk. De liftkooi kan niet breder zijn dan de liftschacht
- **De voordeuren van inkomhallen van Borluut**
 - De witte buitendeuren van de hoofdingangen worden niet vervangen
 - De binnendeuren aan de parlofoons, worden wel vervangen

3. Conciërge

- Takenpakket van de conciërge:

Hij is **aanspreekpunt** voor de huurders en houdt **toezicht** in en rond het gebouw:

 - **Signaleren** van sociale en technische problemen naar De Gentse Haard
 - **Brengt** boodschappen van De Gentse Haard naar de bewoners **over**
 - **Toezicht** op het naleven van regels en afspraken
 - **Adviseert** huurders met allerlei vragen en **verwijst door** waar nodig
 - **Diverse taken** op afroep van De Gentse Haard
- Een inwonende conciërge mag ook maar een beperkt aantal uren werken en heeft ook een beperkt takenpakket. Het inwonen is dus niet altijd een meerwaarde
- In het weekend is de conciërge niet aan het werk
- De conciërge werkt 15u per week voor Borluut en 15u per week voor de andere wijk

4. Onthaal

- De Gentse Haard regelt de **administratie** voor nieuwe bewoners (huurcontract, ingaande plaatsbeschrijving, sleutels, ...)
- De Gentse Haard **informeert** de nieuwe bewoners over verschillende zaken (verluchten en ventileren, het sorteerpunt, afval sorteren, voederverbod voor dieren, ...)

Actiepunt We gaan op zoek naar bewoners die nieuwkomers in het gebouw en de buurt willen onthalen

5. Rond het gebouw

Het voetpad rond het gebouw is openbaar gebied. Dat betekent:

- In principe **onderhoudt** de bewoner het voetpad van het gebouw waarin hij of zij woont
 - Vroeger maakte de groendienst van Stad Gent het voetpad rond het gebouw onkruidvrij. Zij zijn niet verplicht om hiermee verder te doen

- De Gentse Haard kan dit voetpad laten onderhouden. Dit is dan wel een huurderonderhoud en wordt in de huurlasten doorgerekend
- Het **herstel** of de **heraanleg** van het voetpad is voor Stad Gent
 - **Actiepunt** De Gentse Haard wilt samen met de bewoners bij Stad Gent vragen om het voetpad te herstellen of opnieuw aan te leggen
- Het **groen** rond het gebouw (struiken en grasvlaktes, de paden) wordt onderhouden door de groendienst

6. Leefbaarheid binnen het gebouw

De Gentse Haard vraagt aan haar huurders om het gebouw en de eigen woning te onderhouden. Dit staat in art. 10 van het Reglement van Inwendige Orde (RIO) en art. 18 van het huidige huurcontract. Deze twee artikels hebben ook betrekking op de gemeenschappelijke gangen. Zij zijn onderdelen van de gehuurde woning.

- **Zwerfafval** binnen het gebouw wordt door de schoonmaakploeg verwijderd
- **Sluikstort** binnen het gebouw kan door De Gentse Haard opgeruimd worden. Een “extra huisvuilophaling” wordt aangerekend. Kan De Gentse Haard duidelijk aanwijzen wie de dader is, dan zijn deze kosten voor de dader
- De Gentse Haard zet in op **informereren** en **sensibiliseren**:
 - Ondersteuning en deelnemen aan sensibiliseringsacties
 - Extra uitleg over het sorteerpunt
- Alle huurders hebben de verantwoordelijkheid om het gebouw iedere dag proper te houden.
- **Actiepunt** Samenlevingsopbouw en De Gentse Haard nodigen alle bewoners uit om deel te nemen aan de maand van de netheid, die er in maart aankomt
- **Afval dat uit de ramen gegooid** wordt
 - De Gentse Haard treedt op tegen de dader, als die gekend is
 - Verbod hierop staat ook in het RIO en is ook een politieverordening

7. Leefbaarheid rondom het gebouw

- **Grofvuilophalingen**
 - Moeten vaker kunnen dan één keer in de maand. De ophalingen moeten stipter gebeuren. Dit vraagt De Gentse Haard ook aan IVAGO om dit mogelijk te maken
 - **Actiepunt** Een brief van de huurders naar IVAGO, medeondertekend door De Gentse Haard, voor meer en stiptere ophalingen
 - Zaken zoals metalen rekken, wasmachines, televisies, potten en pannen, ... zijn geen grofvuil. Wat geen grofvuil is, moet naar het recyclagepark
- **Sorteerpunt**
 - Het sorteerpunt staat op openbaar gebied en is eigendom van IVAGO
 - **Actiepunt** als er vragen of problemen zijn rond het sorteerpunt, kan de huurder samen met Samenlevingsopbouw een brief schrijven naar IVAGO
 - Staat er sluikstort aan het sorteerpunt, contacteer de Gemeenschapswacht of IVAGO
 - De Gentse Haard kan geen camera's of verlichting hangen aan het sorteerpunt. Dit is openbaar gebied

8. Veiligheid binnen het gebouw

- **Camera's**
 - Werken allemaal
 - Door de wet op privacy mag De Gentse Haard het volgende niet doen:
 - 24 uur per dag camerabeelden zitten bekijken
 - Slachtoffers van misdrijven naar beelden laten kijken
 - Beeldmateriaal met iemand delen, behalve met politiediensten (na opmaak pv)
 - Het huidige camerasysteem is duur en technisch een hele uitdaging. Camera's kosten niet alleen de aankoop, maar ook de technische en structurele aanpassingen aan het gebouw, het maandelijkse huren van een datalijn, het onderhoud, Camera's op elke gang is technisch en financieel niet haalbaar
- **Sleutelplan**
 - De bedoeling van het plan is om de bewoners enkel ingang toegang tot de eigen blok
 - Iedere huurder heeft met het plaatsen van de nieuwe sloten 2 gratis sleutels gekregen. Wie een extra sleutel wilt, kan er een aanvragen. Daarvoor betaal je een waarborg (€35 euro). Wie de sleutel terugbezorgt, krijgt deze waarborg terug
- **Fietsenberging**
 - De berging is beveiligd met sleutel (waarborg €35 euro) en camera
- **Toegangsdeuren**
 - Eén van de drie deuren sluit minder goed dan de andere
 - Het is de verantwoordelijkheid van de huurders om de toegangsdeuren steeds achter zich te sluiten
 - De drukpompen op de deuren kunnen harder aangespannen worden. Zo vallen de deuren vanzelf dicht. Maar ze zijn dan weer heel moeilijk te openen door mensen met buggy's of rolwagens, en ouderen
 - **Actiepunt** Een (inwonende) conciërge kan niet altijd alles in de gaten houden. De Gentse Haard zoekt bewoners die zich willen inzetten voor de verhoging van de veiligheid in hun wijk (bijv. voorwerpen tussen deuren verwijderen, toegangsdeuren naar de kelder sluiten, ...) en/of toezicht houden wanneer de conciërge afwezig is
- **Tussendeuren op de gangen**
 - Voor de vervanging van de tussendeuren naar het trappenhuis, is er geen budget

9. Veiligheid rondom het gebouw

- **Verlichting**
 - Er bestaan concrete plannen voor nieuwe openbare verlichting rond de Nekkersberglaan
 - De Gentse Haard wilt na de nieuwe openbare verlichting bekijken of zij de verlichting buiten en in de inkomhallen kan of moet aanpassen. Dit kan eventueel in samenspraak met bewoners
 - De Gentse Haard mag geen camera's op de openbare weg richten