

# WARM GEEL

30/1/2020



# Agenda

- Gesprek met Lieselot – Alarm i.v.m. lokaal beleid & pistes rond schoolkosten / kindarmoede
- Gesprek of terugkoppeling contact GBM ivm Dornik / stijging huurprijzen/ visitatierapport/ toekomstig landschap sociale huisvesting.
- Invulling kwalitatiever agenda Raad voor Maatschappelijk Welzijn – bespreking/ mogelijke planning.
- Varia
  - *projectoproep KBS*
  - ...

# Lokaal beleid & pistes rond schoolkosten / kindarmoede.

- Programma Brugpartij 10/2018 :

## ***PRINCIPES***

*Basisrechten moeten gewaarborgd zijn en er moet maximaal voorzien worden in automatische rechtentoekenning.*

*Het systeem van aanvullende steun (huur- en verwarmingstoelages, tegemoetkoming voor medische kosten, schoolkosten of eenmalige duurzame uitgaven) moet vaker worden gehanteerd en voor meer mensen toepasbaar worden. De drempel naar gezonde voeding moet worden verlaagd.*

...

*De strijd tegen de kinderarmoede moet worden opgevoerd en elk kind verdient voldoende onderwijskansen. Vooral de woonsituatie van kinderen in armoede gaat er op achteruit; daar moet meer aandacht naartoe gaan.*

# Lokaal beleid & pistes rond schoolkosten / kindarmoede.

## CONCREET

- *We ondertekenen de Verklaring van Burgemeester tegen Kansarmoede (\*) en werken een actieplan uit i.s.m. organisaties uit het werkveld. Het Huis van het Kind biedt kansen om lokaal beter te werken rond kinderarmoede.*
- *Er komt een convenant met de Geelse scholen om de armoede aan te pakken. Het Sociaal Huis komt tussen in de schoolfactuur, helpt bij de aanvraag van studietoelagen en/of bemiddelt tussen school en ouders.*
- *Kinderopvang, jeugdwerk, speel- en vrijetijdsinitiatieven zijn naast het onderwijs belangrijk elementen om kinderen in armoede meer kansen op ontwikkeling te geven. Met hen wordt een aanpak uitgewerkt in functie van detectie en het wegwerken van participatiedrempels.*
- *Er komt een netwerk rond opvoedingsondersteuning met Kind & Gezin, de initiatieven voor kinderopvang, het CLB, het CAW, maar ook met kinderen en jongeren als actieve partners. Gezinnen met vragen over opvoeding kunnen zodoende informeel en laagdrempelig terecht bij andere ouders en professionals.*

# GESPREK MET LIESELOT – ALARM VZW

- Vaststellingen
- Aanbevelingen
- Prioriteiten
- Een aanpak met de BP ?

# Onze eerdere bespreking

- Kindarmoede: De percentages in verband met kindarmoede gaan ook in Geel omhoog. Volgens sommigen ligt dit aan de wijze van tellen. Wij vermoeden dat de scores echter nog hoger liggen, te wijten aan de schroom van de scoregevers en de scoorders zelf. We moeten dit op één of andere manier degelijk kunnen aftoetsen om te bepalen welke acties er kunnen ondernomen worden.
- We hebben meer achtergrond nodig  
<https://www.kindengezin.be/cijfers-en-rapporten/cijfers/kansarmoede/gemeentelijk-niveau/>  
Alarm – VZW (
- Mogelijke actiepunten in volgorde
  - i. Vraag aan beleid ivm de groei (?) van aanvragen tot tegemoetkoming. Hoe is de verhouding van het geraamde budget hiertegenover (fractie)*
  - ii. Contact Kind en Gezin voor info kindarmoede in Geel (wie?)*
  - iii. Onderzoek in de scholen indien nodig ?*
  - iiii. Andere ?*



Terugkoppeling contact GBM i.v.m. :

- *Dornik*
- *Stijging huurprijzen*
- *Visitatierapport*
- *Toekomstig landschap sociale huisvesting*



# Dornik

## ■ Contact & Communicatie ?

- *Stappenplan met omgeving bij opstart / in de loop van projectrealisatie*
- *Kijkdagen voor potentiële bewoners*
- *Buurtfeest nieuwe bewoners & omgeving ( ging door in Luysterbos*
- *Nieuwkomersbezoek ( individueel)*
- *September 2019 –bewonersvergadering ( 180 bewoners in totaal)*

*Verder:*

- *Wel werking rond conflicten / eventuele ondersteuning dst samenleving/Soc Huis*
- *Geen eigen middelen voor bewonerswerking / wel bereidheid bij activiteiten van bewoners tot tussenkomst met budget. Ruimte beschikbaar.*
- *Brug naar Sociaal Huis ? Onderbezetting daar. Wel 3x jaar contact ( Ilse Vissenaken –Dsth)*



# Dornik

- Herstellingen & opvolging ?
  - *Zolang geen definitieve oplevering (2j) mag GBM zelf niet tussenkomen*
  - *Defecten verwarming 7/7 bereikbaar*
  - *Inrichting en uitbouw terrein in functie kindvriendelijker zit verwerkt in volgende fase ( speel – parkzone)*
  - *Standaard infoboek voor huurders – wat te doen/wie te contacteren*
  - *Conciërge ook steeds als aanspreekpunt*
  
- Afspraken rond Dornik :
  - *GBM is zich bewust van belang van slagen integratie van dit zeer omvangrijk project in Centrum Geel – wil daar (mee) op inzetten*
  - *GBM neemt contact met Luysterbos ifv een nieuw ‘burencontactmoment’*
  - *Geen probleem indien wij met bewoners ter plekke een initiatief zouden doen, maar kunnen geen formele samenwerking met pol. partij daarvoor aangaan.*

# Stijging huurprijzen ?

- Begin december - 3 weken voor Kerstmis – zijn de huurders individueel per brief geïnformeerd en uitgenodigd voor contact indien uitleg nodig / bij vragen
- Geen stormloop geweest – rustige gesprekken – wel boosheid, maar onderscheid pianist/componist;
- (Nieuwe) Problemen mogelijk concreter tegen 10/2 = uiterste betaaldatum huur,
- Huidige achterstallen huur = +/- 0,5% = 77 personen/2000 met een aflossingsplan

## Afspraak :

- Nieuw contact op 9/6/'20 : 9.00 u - agenda nog te bepalen
- Cijfers aanpassing huur worden bezorgd / zijn ook recent gevraagd door Schepen Sociale zaken,

# Cijfers Stijging huurprijzen

Gemeente eenheid	Geel
Rijlabels	Aantal van Identificatie
<0	271
0-25	172
25-50	115
50-75	106
75-100	39
100-125	23
125-150	13
150-175	10
175-200	9
200-225	5
225-250	7
250-275	6
275-300	6
300-325	2
325-350	3
350-375	2
375-400	1
400-425	2
450-475	1
475-500	1
625-650	1
Eindtotaal	795

Van de 795 verhuurder woningen dalen voor 271 gezinnen de huur.

172 betalen minder dan 25 euro per maand meer. Dat is iets wat men elk jaar ziet terug komen, door stijging van het gezinsinkomen.

De grote stijging van meer dan €100 per maand treft 92 gezinnen.

De belangrijkste oorzaak stijging huûrprijzen is het meetellen van de inkomsten van alle gezinsleden boven de 18 jaar

Voor Geel is het zo dat bij 411 woningen de marktwaarde is gedaald, omdat de huurschatter een lagere marktwaarde aangeeft dan de schatting van de notarissen.

Dit heeft vooral te maken dat de statistische sector van het westelijk deel van Geel een lagere waardering heeft. Bvb de marktwaarde van Dornik steeg en dit van het Brigantshof daalde.

De statistieken van de gronden dateren nog van 1971 !

# Cijfers Stijging huurprijzen- factor marktwaarde

- Voor Geel is het zo dat bij 411 woningen de marktwaarde is gedaald, omdat de huurschatter een lagere marktwaarde aangeeft dan de schatting van de notarissen.
- Dit heeft vooral te maken met de statistische sector van het westelijk deel van Geel, die een lagere waardering heeft. Bvb. de marktwaarde van Dornik steeg en die van het Brigantshof daalde.
- De statistieken van de gronden dateren nog van 1971!
- De hoogste stijgingen van reële huur van meer dan €250 zijn niet het gevolg van de stijgende marktwaarde, die daalt zelfs in de meeste gevallen.
- De grote stijging van marktwaarde van meer dan € 300 per maand zit in het segment van de woningen van de jaren 80, die nooit een marktwaarde herziening hebben gekregen en nog minder dan €400 bedroeg, voor woningen met 3 à 4 slaapkamers.
- Wat we vooral niet uit het oog mogen verliezen is dat de gezinnen die de marktwaarde moeten betalen niet in aanmerking komen voor inkomens en andere kortingen. Het gezamenlijk inkomen van deze gezinnen is hoger dan grens om vandaag nog in aanmerking te komen voor sociale huur !

# Cijfers Stijging huurprijzen- factor energie

- In Geel zijn er 194 woningen waarvoor een energiecorrectie is toegepast.
- De energiecorrectie is een formule aangereikt door de Vlaamse overheid gebaseerd op de woningkenmerken en de isolatiegraad. De meest nieuwe woningen hebben de beste isolatie en hebben dan ook de hoogste toeslag.
- Hiernaast een samenvatting per straat

Rijlabels	Gemiddelde van Totaal per maand	Min van Totaal per maand	Max van Totaal per maand
Boerenkrijgstraat	€ 2,87	€ 2,18	€ 3,69
Dahliastraat	€ 2,21	€ 2,15	€ 2,27
Dornik	€ 17,09	€ 12,93	€ 21,22
Duivenstraat	€ 3,44	€ 3,42	€ 3,45
Eendenstraat	€ 3,12	€ 2,91	€ 3,29
Eikenstraat	€ 26,21	€ 19,00	€ 34,99
Elsumerblok	€ 16,69	€ 13,36	€ 19,97
Hollestraat	€ 22,52	€ 19,41	€ 25,46
Kempstraat	€ 28,40	€ 25,33	€ 32,22
Koekoekstraat	€ 2,73	€ 2,36	€ 3,15
Patronaatstraat	€ 2,86	€ 2,19	€ 4,03
Tongerlosebinnenweg	€ 7,23	€ 7,23	€ 7,23
Velleke	€ 2,05	€ 1,99	€ 2,16
Verbueckenstraat	€ 2,30	€ 1,77	€ 2,78
Wielewaalstraat	€ 2,71	€ 2,36	€ 3,98
Zammelseweg	€ 3,77	€ 2,56	€ 4,44
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 11,81</b>	<b>€ 1,77</b>	<b>€ 34,99</b>

# AGENDA

## OCMW RAAD

VARIA

# Buurten op den buiten

- Met de oproep “Buurten op den Buiten” ondersteunen de Koning Boudewijnstichting en de Vlaamse Landmaatschappij bewoners die een concreet project willen realiseren voor hun buurt of dorp met landelijk karakter. Het gaat om projecten die de kwaliteit van het leven in een dorp of buurt verbeteren en de contacten bevorderen tussen een ruime en diverse groep van bewoners.
- **Voor wie?**
  - Buurtbewoners die zich verenigd hebben in een formele vereniging of een informele groep (feitelijke verenigingen zoals een burengroep, buurtcomité, ...);
  - Lokale organisaties (buurthuizen, sociaal-culturele verenigingen, natuurverenigingen, ...) die een activiteit ontwikkelen samen met bewoners en waarbij de activiteit niet beperkt blijft tot de leden van de vereniging;
  - Lokale besturen, zorginstellingen, ... die samen met buurtbewoners een dynamiek op gang willen brengen en samen concrete dingen realiseren. Hierbij is het cruciaal dat bewoners reeds bij aanvang van het project (i.e. bij de uitwerking van het idee) actief betrokken worden.
- **Timing** : Start 14/01/2020                      Indienen tot en met 4/03/2020
- **Financiële steun** € 0 - € 5.000
- <https://www.kbs-frb.be/nl/Activities/Calls/2020/300197>

