

HUURDERS

krant

BELGIË - BELGIQUE
P.B.
3000 LEUVEN 1
2/3755

juli 2009 - 10de jaargang - 3
P004222

Trimestrieel tijdschrift, CVBA "Dijledal, Sociale Huisvesting Leuven",
Verantw. uitgever: E. Thora, Lolanden 8, 3010 Leuven
Afgiftekantoor 3000 Leuven 1

vo
or
w
o
o
r
d

Beste huurder,

We nemen voor deze huurderskrant een kijkje bij verschillende van onze diensten.

We gingen eerst langs bij de dienst Verhuring. Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur kreeg deze dienst te maken met heel wat veranderingen. In deze krant kom je te weten dat niet alle meerderjarige personen die de woning bewonen dezelfde huurrechten hebben, wat de gevolgen zijn als een partner van een gehuwd koppel de woning verlaat en of je je toewijzing van een andere woning kan uitstellen.

We vervolgen met de dienst Boekhouding. De medewerkers van deze dienst geven een woordje uitleg over de huurlasten die je betaalt.

De medewerkers van de Technische dienst laten weten dat technische problemen vaak laat gemeld worden. In deze krant lees je hoe je kunt meehelpen om je woning en je appartementsgebouw in orde te houden.

Iets waar huurders vaak over klagen, zijn duiven. De medewerkers van de dienst Huurdersrelaties startten daarom een duivenactie in de maand mei.

We spraken daarnaast ook met de brandweer over de brandveiligheid in de gebouwen. Het artikel "Buren houden het veilig", geschreven door de vrijwilligersgroep, geeft enkele getuigenissen over dit thema.

Succes met het oplossen van de sudoku, veel leesplezier en een prettige vakantie!



i
n
h
o
u
d

Wijzigingen aan het nieuwe Kaderbesluit sociale huur

- Einde van de huurovereenkomst
- Huurprijsberekening ingevolge nieuwe gezinssamenstelling
- Kandidaat voor een andere sociale woning

Reglementering

- Weer een rekening

Algemene informatie

- Denk niet te snel: een ander meldt het wel
- Proefproject windmolentjes tegen duiven
- Speel niet met vuur

In de kijker

- Buren houden het veilig

Win een boekenbon van € 25

- Oplossing en winnaar sudoku
- Nieuw: Sudoku

Wijzigingen aan het nieuwe Kaderbesluit sociale huur

Het Kaderbesluit sociale huur van 12/10/2007 biedt het regelgevend kader voor het huren van een sociale woning. Intussen zijn er echter al **een aantal wijzigingen doorgevoerd**. Hierbij de drie belangrijkste.

1 Einde van de huurovereenkomst

In de vorige huurderskrant wezen we erop hoe belangrijk het is om Dijledal te melden wanneer er een meerderjarige persoon komt inwonen. Indien je dit niet doet, wordt de maximale huurprijs aangerekend. Je loopt zelfs het risico dat we de huurovereenkomst opzeggen. Bovendien is dit ook belangrijk voor de huurrechten van de nieuwe medehuurlers.



Opgelet: kinderen die **meerderjarig** worden na de ingang van de huurovereenkomst ondertekenen een bijvoegsel aan de huurovereenkomst.

Niet alle meerderjarige personen die de woning bewonen, hebben dezelfde huurrechten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen vier categorieën:

- A = oorspronkelijke huurder
- B = wettelijke partner
- C = feitelijke partner
- D = alle andere meerderjarige bewoners

Wanneer de langstlevende huurder van categorie A, B of C overlijdt, dan neemt de huurovereenkomst van rechtswege een einde. Dit wil zeggen dat de overblijvende huurders van categorie D binnen de zes maanden de woning moeten verlaten.

Het is nu ook zo dat de huurovereenkomst voor eventuele overblijvende huurders van categorie D eveneens van rechtswege ontbonden wordt als de huurders van categorie A, B of C de woning **verlaten**.

Opgelet: Een feitelijke partner die komt inwonen, zal gedurende de eerste twaalf maanden beschouwd worden als huurder categorie D en kan pas na een jaar in de categorie C ingedeeld worden.



Voorbeeld1:

Jan (cat. A) huurt sinds 2003 een woning. In 2004 komt zijn feitelijke partner Els (cat. C) bij hem wonen samen met haar meerderjarige dochter Fien (cat. D).

In 2006 overlijdt Jan. Mogen Els en Fien blijven wonen? Het antwoord is ja.

In 2008 betekent Els de opzeg van de woning. Mag Fien blijven wonen? Het antwoord is neen.

Voorbeeld2:

Piet en An (cat. A) zijn een gehuwd koppel en huren sinds 2006 een woning. In 2007 komt Karel, de broer van Piet inwonen (cat.D).

In 2008 wordt An opgenomen in een rustoord. Mogen Piet en Karel blijven wonen? Het antwoord is ja.

In 2009 overlijdt Piet. Mag Karel blijven wonen? Het antwoord is neen.

2 Huurprijsberekening ingevolge gewijzigde gezinssamenstelling

Een huurder wordt uit de huurovereenkomst geschrapt als deze de woning verlaat. Een adreswijziging volstaat om de huurprijs te herberekenen voor de overblijvende huurders. Maar dit geldt niet voor gehuwden!

Enkel als de overblijvende partner kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is, wordt de vertrekkende partner uit de huurovereenkomst geschrapt. De huurprijs wordt herberekend vanaf de tweede maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken worden bewezen.

De ontworchtiging van een huwelijk kan aangetoond worden door middel van een vonnis van het Vrederecht inzake voorlopige maatregelen of met een bewijs dat de echtscheiding is opgestart.

3 Kandidaat voor een andere sociale woning

Huurders die op de wachtlijst ingeschreven staan voor een andere woning kunnen aan Dijledal vragen om hen wegens gegronde redenen een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek aanzien wordt als een weigering van een aanbod. Gegronde redenen zijn voorbeeld een opname in het ziekenhuis, een geplande vakantie, een financieel moeilijke periode om te verhuizen,...

Reglementering

Weer een rekening

Elk jaar komt ze er weer aan, de afrekening van de huurlasten. Wat zijn huurlasten? Hoe worden de huurlasten berekend? Vooral nieuwe huurders schrikken wel eens van de huurlasten bovenop de huurprijs. We spraken Ludo en Chantal, respectievelijk diensthoofd en medewerkster van de boekhouding.

In het kadertje vind je de wettekst waarin staat wat wel en niet mag aangerekend worden als huurlasten. Verder in het artikel gaan we er dieper op in.

Volgens de wetgeving zijn huurlasten:

de door de Sociale Huisvestingsmaatschappij samen met de eigenlijke huur aan de huurder aangerekende vergoedingen ter dekking van de kosten en lasten die ten laste van de huurder zijn en vermeld worden in artikel 1, § 1 van bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.'

Artikel 1. § 1. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten verbonden aan:

- a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
- b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
- c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

4° de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° de kosten verbonden aan de huur, de aansluitingen en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;

7° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

Wat zijn huurlasten?

Ludo: De huurlasten zijn een doorrekening van de kosten die gemaakt worden voor het normale onderhoud van de gebouwen en de leveringen van nutsvoorzieningen aan de huurder. De huurlasten bestaan dus uit twee elementen: de leveringen en de diensten.

Chantal: De **leveringen** zijn de elektriciteit, het waterverbruik en de verwarming (indien van toepassing) van de gemeenschappelijke delen (gangen, liften, kelders, garages, bergingen, ..). In bepaalde gebouwen waar er een collectieve verwarmingsinstallatie en collectieve watermeters zijn, zit het individuele verbruik samen met het gemeenschappelijke verbruik verrekend in de leveringen.

Ludo: De **diensten** omvatten het poetsen van de gemeenschappelijke delen, het normale onderhoud van de centrale verwarming, de controle van de liften, de brandverzekering 'afstand van verhaal'*, .. Ook de kosten van bijvoorbeeld sluikstort horen hierbij. Dit is voor elke huurder in eenzelfde gebouw evenveel.

* de uitleg rond de brandverzekering kan je terugvinden in de huurderskrant van oktober 2008

Ludo: De huurlasten berekenen we op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Dijledal maakt hier geen winst op. Bovendien variëren de huurlasten niet met het gezinsinkomen, zoals de huur.

Betaalt iedere huurder huurlasten? Zijn deze voor iedereen evenveel?

Chantal: Elke huurder betaalt huurlasten. Alle huurders betalen minstens een bijdrage diensten voor afstand van verhaal (brandverzekering) en het onderhoud van de verwarmingsinstallatie, uitgezonderd de huurders die met elektriciteit verwarmen.

Voor de huurders van huizen worden deze huurlasten berekend en onmiddellijk afgerekend met hun maandelijkse voorschotten in hun huurprijs.

Het bedrag van de huurlasten is niet voor iedereen hetzelfde. Dit hangt immers af van welke diensten en van het aantal diensten die in het gebouw ter beschikking zijn. In een gebouw zonder lift bijvoorbeeld, zijn de huurlasten minder hoog.

Hoe wordt het energieverbruik berekend?

Ludo:

Verwarming: In sommige gebouwen staan er individuele meters en moet je rechtstreeks aan de nutsmaatschappij betalen. Maar in de meeste gebouwen is er één collectieve meter en wordt er gewerkt met individuele meettoestellen die worden afgelezen door de firma ISTA. In dat geval wordt de afrekening door Dijledal gemaakt. Het totaal van de gas-, stookolie- of warmtefacturen wordt dan als volgt verdeeld: 30% van het totaal wordt verdeeld onder het aantal appartementen in het gebouw als vaste kost en 70% wordt verdeeld volgens de individuele meettoestellen. Deze berekening is wettelijk bepaald en houdt rekening met het feit dat je in een appartementsgebouw een stuk mee geniet van de verwarming van je burens.

Er bestaan verschillende soorten individuele meettoestellen: calorimeters op de verwarmings-elementen zijn hiervan een voorbeeld.

Water: In sommige gebouwen staan er individuele watermeters en dien je rechtstreeks aan de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening te betalen. Maar net zoals bij de verwarming wordt er in de meeste gebouwen gewerkt met een collectieve meter. Wanneer er individuele tellers staan, worden deze afgelezen door ISTA of Electrabel en wordt de afrekening door Dijledal gemaakt. Iedere huurder betaalt wat hij of zij heeft verbruikt.

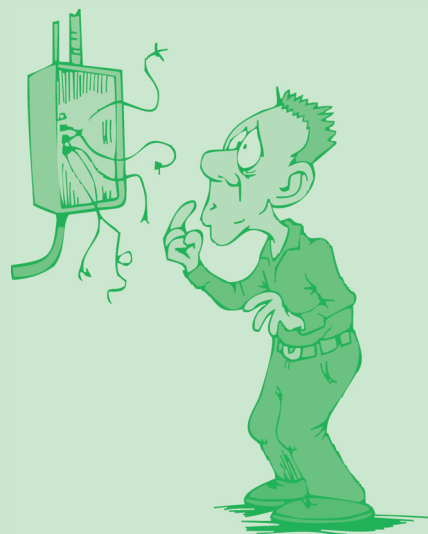
Chantal: In gebouwen waar geen individuele tellers staan, wordt het totaal verdeeld volgens het aantal bewoners per woning (gedomicilieerd op 1 januari van het jaar waarin de afrekeningsperiode begint).

De waterprijs bestaat uit het verbruik, maar ook uit de bijdrage voor de zuivering van drinkwater en de bijdrage voor de afvoer van drinkwater.

Elektriciteit: Het verbruik van de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen verdelen we over het aantal appartementen in het gebouw. Het gaat hier om verlichting in de inkomhallen, aansturing van de stookketel, het gebruik van de liften enzovoort.

Hoe komt het dat er het ene jaar hogere huurlasten zijn dan het andere jaar?

Ludo: Dit heeft te maken met het stijgen en dalen van de energieprijzen en de bijkomende kosten en ook met het aantal facturen dat we voor dat jaar binnenkrijgen. De huurders krijgen steeds een overzicht bij de afrekening. Bij een extreem groot verschil ten opzichte van de vorige afrekening geven we extra uitleg. Iedere huurder heeft recht om de stukken in te kijken, die de basis vormen van de afrekening van de huurlasten. Je kan met je vragen steeds telefonisch terecht bij een medewerker van de dienst Boekhouding of je maakt een afspraak op het kantoor in Lolanden. Deze gegevens vind je terug achteraan deze huurderskrant.



Hoewerkt het systeem van de maandelijkse voorschotten?

Chantal: Je betaalt in je huurprijs een voorschot op de leveringen en de diensten. Op het einde van het jaar of na een periode van 12 maanden tellen we alle betaalde facturen van de gemaakte kosten van de gemeenschappelijke delen op. Deze som verminderen we met de voorschotten. Is het bedrag van de betaalde voorschotten niet voldoende om de gemaakte kosten te dekken, dan betalen de huurders bij. Is dit bedrag meer dan voldoende, dan storten we het teveel aan betaalde voorschotten terug.



DETAIL HUURLASTEN 2009

Aantal woningen :

I. Leveringen (nutsvoorzieningen)

1. Water koud + warm - CHM-systeem (Central Heating) (zie individuele afrekening)
(water + milieuheffing + afvoer/zuivering drinkwater)
2. Elektriciteit + Warmte (gemeenschappelijke delen)
3. Betaalde voorschotten leveringen (-): - (zie individuele afrekening)

II. Diensten

1. Onderhoud & herstellingen (gebouw)
2. Onderhoud (ongedierte)
3. Onderhoud (kuisen)
4. Onderhoud (liften)
5. Onderhoud (Centrale verwarming)
6. Onderhoud afvalhokken
7. GFT-stickers
8. Brandverzekering (afstand van verhaal)
9. Totaal betaalde voorschotten diensten (-): -

Dit blad is louter informatief en dient enkel als uitleg bij de afrekening !

De voorschotten voor de diensten zijn in elk gebouw voor elke huurder hetzelfde aangezien het hier over gemeenschappelijke delen gaat. Als er in de afrekeningen het individueel verbruik van water en/of gas moet doorgerekend worden, zijn de maandelijkse voorschotten voor de leveringen hoger dan bij gebouwen waar dit niet het geval is.

Kunnen de maandelijks voorschotten verhoogd worden, als de jaarlijkse eindafrekening te hoog is?

Ludo: Enkel als in de afrekening van de huurlasten uw individueel verbruik van verwarming en/of water zit, kan je vragen om de voorschotten van de leveringen te verhogen.

Wanneer moet je betalen?

Chantal: De maandelijkse voorschotten van de huurlasten zitten in de huurprijs. Je moet deze niet afzonderlijk betalen. De afrekening van de huurlasten gebeurt jaarlijks en hiervoor krijg je 30 dagen de tijd om te betalen.

Hoe wordt de afrekening van de huurlasten berekend wanneer je verhuist of een nieuwe huurder bent?

Ludo: Bij een verhuis of een nieuwe verhuring worden de onkosten van de algemene delen berekend volgens het aantal maanden dat de huurder er woonde. Het individuele verbruik van water en/of verwarming wordt afgerekend op basis van de meterstanden die genoteerd werden bij vertrek en bij nieuwe verhuring. We geven deze gegevens door aan ISTA of vragen ze op bij de nutsleverancier.

Ludo en Chantal, hartelijk dank voor dit gesprek.



Algemene informatie

Denk niet te snel: een ander meldt het wel

'Wat een geurhinder hier op de gang, de aflopen zullen zeker verstopt zijn!' 'Toch wel lastig dat het licht in de gang stuk is.' 'En heb je de gang en de lift gezien, zo vuil!'

De gang blijft de plaats om een praatje te maken met je burens. En dan worden de problemen in het gebouw wel eens besproken.

Helaas komen deze meldingen niet altijd aan de oren van onze technische dienst of duurt het soms lang voor Dijledal op de hoogte is van een probleem. Met heel wat onnodige ergernissen van de bewoners tot gevolg.

Huurders hebben contractueel en wettelijk een meldingsplicht naar Dijledal als verhuurder.

Doet er zich een technisch probleem voor in een appartement of een gemeenschappelijk deel van het gebouw? Meld dit dan zo snel mogelijk. Hiermee wachten of ervan uitgaan dat je burens het gemeld hebben, heeft geen zin.

Het volstaat om een telefoontje te doen tijdens de werkuren naar de technische dienst. Buiten de werkuren kan je de wachtdienst opbellen, maar alleen bij een dringende situatie. De gegevens kan je terugvinden achteraan deze huurderskrant.

Van elke melding, of dit nu telefonisch of per brief is, maakt Dijledal een werkbon. Op elk melding volgt een controle. Bedenk wel dat onze technische dienst een onderscheid maakt tussen dringende en minder dringende herstellingen. Bij een dringend noodgeval zoekt onze technische dienst zo vlug mogelijk een oplossing om de schade te beperken of ergere schade te voorkomen bijvoorbeeld het water afsluiten bij een lek, enz. Nadien volgt dan de herstelling.

Dus: denk niet te snel een ander meldt het wel! Neem de telefoon en bel ons.

Proefproject windmolentjes tegen duiven

Duivenuitwerpselen zorgen niet alleen voor geuroverlast, maar zijn ook parasietendragers en beschadigen het gebouw. Daarom is het belangrijk om duiven weg te houden. Hiervoor hebben we je medewerking nodig. Hoe kan je hierbij helpen?

- Staat er afval op je terras? Sluit het dan goed af en zorg dat ongedierte er niet aankan. Zo trekt je terras minder duiven aan.
- Vind je een duivennest op je terras? Verwijder dit dan.
- Zijn er duivenuitwerpselen terug te vinden op je terras? Maak je terras dan schoon.
- Voeder geen duiven. Dit is trouwens verboden volgens het stadsreglement.



Onze dienst huurdersrelaties is gestart met een proefproject om duiven weg te houden van de terrassen. Wij gaven aan alle bewoners van Schorenshof 5 een windmolentje met de vraag om dit op hun terras te plaatsen. Naar verluidt helpt dit om de duiven weg te houden. Wij willen weten of het ook in de praktijk werkt. Wij houden je op de hoogte!

Speel niet met vuur

Dijledal vraagt om de gang en de inkomhal van haar appartementsgebouwen vrij te houden en dit is niet zonder reden. Niet alleen het rommelige uitzicht maar ook het gevaar bij brand speelt een rol. Stapels papier in de inkom zijn namelijk een goede brandhaard. Kinderwagens in de gang zorgen dan weer voor een moeilijke doorgang. We spraken met de heer Bart Gijzen, luitenant bij de brandweer van Leuven. Zo komen we alles te weten over brandveiligheid en de werking van de brandweer.

Controleert de brandweer gebouwen op brandveiligheid?

Bart Gijzen: Elke bouwaanvraag voor een nieuwbouw of een verbouwing met structurele wijzigingen komt via het stadsbestuur door naar ons. We geven advies over de brandveiligheid van het gebouw. Bovendien moeten we het gebouw goedkeuren bij de oplevering.

Is in elk appartement een brandblusapparaat en een brandalarm verplicht?

Bart Gijzen: In een appartementsgebouw is het verplicht om op elke verdieping een brandblusapparaat te plaatsen. Het aantal blusmiddelen is afhankelijk van de grootte van het gebouw. Bij een klein brandje kan je gebruik maken van het brandblusapparaat. Je kan dan één bluspoging ondernemen met het brandblusapparaat. Lukt dit niet, dan laat je het werk over aan de brandweer en breng je jezelf in veiligheid.

Er is een onderscheid tussen een brandmelding door middel van installatie voor branddetectie en een installatie met drukknoppen.

Een installatie voor branddetectie werkt met rookdetectoren. De rookdetectoren doen de detectie. Die geven een signaal aan de centrale. Deze centrale laat de sirene afgaan. In sommige gebouwen verwittigt de centrale automatisch de brandweer. Dit gebeurt pas op het moment dat er twee rookdetectoren een waarneming doen.

De installatie met drukknoppen is herkenbaar aan de rode drukknoppen achter een plastic ruitje. Hierbij moet je zelf de drukknop induwen. Het signaal gaat dan naar de centrale en laat de sirene werken. Bij sommige grotere installaties wordt de brandweer automatisch verwittigd.

Aangezien in de meeste gevallen de brandweer niet automatisch wordt verwittigd, is het belangrijk om als bewoner altijd zelf de brandweer op te bellen.

Alle detectie- en blusmiddelen worden 1 keer per jaar gecontroleerd door een privé-firma.



Is het verplicht om evacuatieoefeningen te organiseren?

Bart Gijzen: Een evacuatieoefening is niet wettelijk verplicht maar we moedigen dit wel aan. Zo'n evacuatieoefening is vrij moeilijk te organiseren omdat je in een appartementsgebouw niet weet wie er aanwezig is en wie niet. Daarom wordt er niet zoveel beroep gedaan op zo'n oefeningen.

Wat moet je doen als huurder als er brand is?

Bart Gijzen: Wanneer er een evacuatiealarm is met drukknoppen, laat dan het alarm afgaan zodat alle bewoners verwittigd worden. Bij een installatie met rookdetectoren zal het brandalarm vanzelf afgaan. Bel daarna in elk geval zelf de brandweer. Dat is het belangrijkste. Gebruik het noodnummer 112. De melding wordt via de dienst 100 doorgegeven aan ons en onderweg krijgen we dikwijls nog meer informatie. Bij brand wordt de politie automatisch verwittigd. Omdat er politieagenten in de stad rondrijden zijn ze dikwijls nog voor ons daar.

Het vraagt ons ongeveer 10 minuten om ter plaatse te zijn. Op die 10 minuten kunnen er heel veel mensen het pand verlaten. Buiten zijn is het allerbelangrijkste. Dat bewoners veilig zijn, is voor ons de grootste geruststelling. In appartementsgebouwen kan je best de branddeuren dichtdoen. Dit zorgt voor compartimenteringen. Het grootste deel van de rook en later ook de vlammen beperken zich dan tot één deel van het gebouw.

Er komt een melding. Wat doet de brandweer?

Bart Gijzen: We vertrekken hier standaard met 4 wagens bij een brandmelding: een commandowagen, een ladderwagen, een tankwagen en een pompwagen. Ter plaatse bekijken we of dit voldoende is om de brand te bestrijden. Wettelijk moeten we binnen de 12 minuten daar zijn. Binnen het Leuvense lukt ons dat zeker. We proberen zicht te krijgen over hoe of waar het vuur zich bevindt. Als officier zoek ik een verantwoordelijke. In een appartementsgebouw is er meestal één van de bewoners die mij kan informeren. Het is heel belangrijk dat de mensen afstand houden. Een brand trekt de mensen aan, maar voor hun en onze eigen veiligheid en om goed onze opdracht te kunnen volbrengen, is afstand houden noodzakelijk.

Hangt er aan elke interventie een kostenplaatje vast?

Bart Gijzen: De kosten worden enkel doorgerekend bij vals alarm. Maar mensen mogen absoluut geen schrik hebben om de brandweer te bellen. Er kan beter een keer te veel worden gebeld dan te weinig. De gevolgen van een brand waar de brandweer niet tijdig kan ingrijpen kunnen immers verschrikkelijk zijn.

Wat zijn de meest voorkomende oorzaken van brand?

Bart Gijzen: In het algemeen komen schouwbranden in de winter regelmatig voor. Gebouwen waar balken mee in de schoorsteen verwerkt zitten en slecht onderhouden schoorstenen kunnen een oorzaak zijn. Gebouwen opgetrokken uit beton en metselwerk zijn structureel vrij goed bestand tegen een brand. Een andere oorzaak is een droogkast of een wasmachine die oververhit geraakt. Deze staan wel dikwijls in een aparte ruimte waardoor de brand meestal beperkt blijft tot deze ruimte.

Hoe gevaarlijk zijn hindernissen in de hal?

Bart Gijzen: Zowel voor de bewoners als voor ons als brandweerman is het heel gevaarlijk bij de evacuatie. Bij zware brand kan de verlichting uitvallen. Er is dan wel veiligheidsverlichting maar dat is toch anders. Mensen kunnen struikelen door de hindernissen. Komt daarbij dat wij als brandweer het gebouw de omgekeerde weg ingaan. Al die obstakels maken dit extra lastig.

Gaat een brand steeds gepaard met een hevige rookontwikkeling?

Bart Gijzen: Tegenwoordig wordt er veel gebruik gemaakt van allerlei kunststofmaterialen en dat geeft bij het minste een serieuze rook. Veel rook wil daarvoor niet noodzakelijk zeggen dat er een grote brand is.

Moet iedereen steeds geëvacueerd worden bij brand?

Bart Gijzen: Niet noodzakelijk. We zoeken eerst waar het vuur zich bevindt. Als de brand mooi is omljnd kunnen we overwegen om niet te evacueren. Een massale evacuatie kost tijd en manschappen. Veel hangt af van de situatie.

Hoe begeleiden jullie de bewoners tijdens en na de evacuatie?

Bart Gijzen: We proberen de mensen te verzamelen op een centrale plaats, dat werkt het snelst. Mensen herkennen elkaar en vertellen hun ervaring. Er wordt gezocht naar een opvangruimte. Hiervoor is tijd nodig. De politie moet voertuigen opvorderen en er moet een opvangruimte gezocht worden.

Gebeurt het dat sommige mensen hun appartement niet willen verlaten?

Bart Gijzen: Tja, het gaat om hun bezittingen. Als het over een grote evacuatie gaat, mogen de mensen zonder mijn toestemming het gebouw niet terug binnen. Als officier beslis ik om het gebouw al dan niet terug vrij te geven. Bij ernstige schade aan het gebouw kan de beslissing genomen worden samen met een bouwkundig ingenieur. In samenspraak met de politie kunnen we beslissen om bijvoorbeeld de bewoners in groepjes te laten terugkeren. We willen niet dat iemand moedwillig in een verkeerd appartement binnengaat om daar iets weg te nemen. Mensen moeten dus niet bezorgd zijn dat ze de deur hebben laten openstaan of dat de sleutels nog op de deur steken. We laten nooit iedereen zomaar teruggaan naar het gebouw. Daarom dat het ook lijkt dat alles lang kan duren.

Nemen mensen bij het verlaten van hun appartement hun huisdieren of bezittingen mee?

Bart Gijzen: Dat gaan mensen zeker doen. Als ze hun huisdieren gewoon in hun arm kunnen meenemen, is dat geen probleem. Het is dikwijls het meest dierbare wat de mensen hebben. Grotere dieren en vogelkooien liggen al veel moeilijker. Als je met een grote vogelkooi in de gang loopt en veel mensen tegenkomt, is het moeilijk om met vele mensen het gebouw te verlaten. Maar als dit kan, is dit zeker geen probleem. Het stelt de mensen gerust hun huisdier mee te hebben. Naar de winter toe is het geen overbodige luxe om een jas aan te doen.

Wat is je ervaring met de reactie van mensen bij een brand?

Bart Gijzen: Er zijn veel kijklustige mensen. Gevaar trekt mensen aan. Als officier heb ik enerzijds de taak om mijn manschappen te leiden. Anderzijds geven de bewoners mij een schat aan informatie over bijvoorbeeld bewoners die nog in het gebouw zijn of die bedlegerig zijn. Dan probeer ik in samenwerking met de politie zicht op de situatie te krijgen. De bewoners zelf hebben een zekere ongerustheid. Het is dan ook hun thuis waar iets mis mee is.

Verwijzen jullie door naar een noodwoning?

Bart Gijzen: We doen beroep op het OCMW, het Rode Kruis, de politie en anderen om noodopvang te voorzien. Dat is soms nodig voor mensen van wie de woning onbewoonbaar of tijdelijk ontoegankelijk is. Buiten slapen zal dus nooit gebeuren.

Wat kan je als bewoner doen om mee te werken aan de brandveiligheid in het gebouw?

Bart Gijzen: Zorg dat er geen restafval of andere soorten van afval, papier of drankblikjes opgestapeld geraken in de gangen en zeker niet in de nooduitgangen. Dit is in het belang van je veiligheid. Ik hoop dat burens elkaar hierover aanspreken.

Bart Gijzen, hartelijk dank voor dit gesprek!



Tips :

Brand voorkomen:

- Gooi geen **sigarettenpeuken** in de gang of door een openstaand venster.
- Laat **reclame of andere post** niet slingeren, neem ze mee naar je appartement.
- Dek de **verwarmingselementen** nooit af.
- Rook niet in bed.
- Laat **kinderen** niet met vuur spelen. Berg lucifers en aanstekers goed op.
- Let op met **elektrische verwarmingsdekens**, ze kunnen zelf ontsteken.
- Vergeet je **frietketel** niet uit te zetten. Ververs de olie regelmatig en zorg dat er voldoende olie in de ketel zit.
- Laat geen **kookpot** onbewaakt op het vuur staan, ook al is het maar voor even.
- Wanneer je thuis vertrekt, kijk na of je **elektrische apparaten** zoals wasmachine, droogkast, waterkoker, strijkijzer, koffiezetter uitstaan.
- Sluit niet te veel apparaten aan op 1 verdeelstekker.

Voorzorgen die je kunt nemen:

- Leg geen **matten** in de gemeenschappelijke gang
- Zet je **fiets** in het fietsenhok
- Zet **buggy's en kinderfietsjes** in je appartement of in je kelder
- Zorg dat de **doorgang** in gang, traphallen en nooduitgang vrij is.
- Laat **brandwerende deuren gesloten** zodat de verschillende compartimenten behouden blijven, steek er geen spie onder en ontregel de deurpomp niet.
- Speel niet met je eigen veiligheid en beschadig geen **brandblusapparaten**.
- Voorzie een **branddeken** en leg die op een goed bereikbare plaats. Deze kan je bekomen in doe-het-zelfzaken
- **Leg een zaklamp** op een makkelijk bereikbare plaats. Als de elektriciteit uitvalt, is een zaklamp een belangrijk hulpmiddel om de uitgang te vinden.

Rookdetectoren en alarmknoppen zijn geen speelgoed.

Minstens een keer per week krijgt de brandweer te maken met vals brandalarm. Het gaat meestal om mensen die met hun aansteker de rookdetector laten afgaan of die de alarmknop indrukken. Dit is spelen met het leven van je burens. Als mensen vaak te maken krijgen met vals alarm, treedt er gewenning op. Volgens de brandweer reageren veel bewoners niet meer op een brandalarm. Dit moet zo veel mogelijk vermeden worden. Als er misbruik is, kan je dit melden bij de politie. Zulke daden zijn strafbaar.

Bij brand:

- Als er **Alarm-drukknoppen** in het gebouw zijn: druk de knop in, zo verwittigt je je burens.
- **Sluit de kamer waar brand is, af.** Hou ramen en deuren zo veel mogelijk gesloten.
- Gebruik in geen geval **de lift**.
- Zorg dat je zo snel mogelijk **buiten** bent. Loop het brandende gebouw niet meer binnen, ook niet voor je portefeuille.
- **Zorg dat je bij rook** zo laag mogelijk tegen de grond blijft.
- Bel de brandweer op het **nummer 112** of op het **nummer 100**.

In de kijker

Buren houden het veilig

Stéphanie Smekens en Maurice Machtelinckx wonen al 20 jaar in een appartementsgebouw op het Albertplein. Ze zetten zich 12 jaar lang in voor de leefbaarheid van het gebouw. Ze kennen het gebouw dan ook van top tot teen. Werken als afvalvrijwilliger was een logische stap voor hen. Angeline woont bijna 20 jaar in het Schorenschhof. Ze helpt in het wijkbureau en is ook afvalvrijwilligster.

Angeline vertelt dat het erg gesteld was met het afval in en rond de appartementsgebouwen. Dat maakte het gevaar voor brand groot. In de inkomhal stonden vaak dozen met papier. Dat was een gevaarlijk situatie omdat er al eens een sigarettenpeuk terecht kwam op deze dozen, met alle gevolgen van dien. Met de komst van de afvalhokken is de situatie fel verbeterd.

Ook het groot vuil, zoals meubilair, zorgt voor gevaarlijke situaties. Mensen kunnen niet altijd meteen weg met hun grote stukken. Die komen dan al eens op de gang terecht. Bij brand wordt dit 'groot vuil' een obstakel dat mensenlevens kan kosten.

Angeline vertelt dat bewoners van Schorenschhof een beroep kunnen doen op de afvalvrijwilligers om het groot vuil op te vangen. Mensen kunnen de afvalvrijwilligers aanspreken op het moment dat ze bij het afvalhok staan. Als het afvalhok sluit, gaan de vrijwilligers met de huurders naar het hok in de kelder. Het gebeurt dat de afvalvrijwilligers zelf mensen aanspreken, als ze grote stukken in de gang hebben staan. Sommige huurders kunnen de grote stukken zelf niet naar de kelder brengen. De afvalvrijwilligers helpen hen dan. Ze hebben er een speciaal karretje voor.

Ook Maurice en Stéphanie zorgen dat mensen hun groot vuil op een veilige en praktische manier kunnen stockeren tot de ophaaldienst het ophaalt. Het groot vuil wordt maar om de twee maanden opgehaald. 'Dat is te lang' weet Maurice, 'mensen kunnen niet met die grote stukken op hun appartementje zitten. Dan hebben wij aan Dijledal gevraagd of we een garage mochten gebruiken om dat groot vuil in te zetten. Er kwam juist een garage vrij, die mogen we nu gebruiken van Dijledal. Als de mensen een groot stuk hebben, plakken ze er een sticker op en brengen het naar de garage.'

Soms, als er goede stukken zijn, dan bellen we de Kringloopwinkel SPIT. We moeten dan wel op voorhand doorgeven over welke spullen het gaat. Stéphanie houdt dat bij in een boekje. We houden de stukken voor de Kringloop en de andere stukken uit mekaar. Er is wel wat werk aan. Maar het is niet enkel groot vuil dat een probleem vormt. Het gebeurt dat mensen hun vuilzak voor de deur zetten, in de gang. Dan ga ik aanbellen om te zeggen dat ze de vuilzak in het afvalhok kunnen plaatsen. Het is te gevaarlijk. Het kan de gang versperren.'

De vrijwilligers vertellen ons dat mensen nog wel andere zaken dan vuil op de gang zetten. Angeline vertelt: 'Fietsen en buggy's staan wel eens aan de voordeur. Voor buggy's is er niet echt plaats voorzien in ons gebouw. Wel voor fietsen. Huurders kunnen hun fietsen in de garage kwijt, daar is al langer een fietsenstalling. Omdat er vaak fietsen werden gestolen, gebruikte men die fietsenstalling niet veel. Toen men het groen hier heraanlegde, hebben we dan ook gevraagd naar een fietsenrek aan de voordeur. Dat kwam er. En nu staan de meeste fietsen daar.'

oplossing en winnaar sudoku

Prijs!

Dijledal ontving 9 correct ingevulde sudoku's. Het lot duidde mevrouw Morani, een bewoonster van Tarweschoof, aan als winnares. Dijledal gaf de boekenbon af en stelde enkele vragen.

Ben je een sudoku fan?

Ik doe dit heel graag. Op deze manier kom ik tot rust. Ik vul de sudoku dan ook in één keer in. Sommige mensen breien als hobby, ik vul heel graag een sudoku in.

Welk boek ga je kopen met deze boekenbon?

Een boek voor mijn dochter. Ikzelf ben niet echt een lezer.

Proficiat!



7	8	9	4	5	3	2	1	6
2	5	3	6	8	1	4	7	9
6	4	1	7	9	2	3	5	8
3	2	4	1	6	8	7	9	5
9	1	5	2	4	7	8	6	3
8	7	6	5	3	9	1	4	2
1	3	8	9	7	5	6	2	4
5	6	2	8	1	4	9	3	7
4	9	7	3	2	6	5	8	1

Win een boekenbon van € 25

Wil je ook kans maken op een boekenbon ter waarde van € 25? Vul de Sudoku correct in en stuur het vóór 19 augustus 2009 naar Dijledal, Lolanden 8, 3010 Leuven met vermelding van je naam en adres.

Enkel huurders van Dijledal mogen deelnemen. Per gezin kan je maar één deelnameformulier invullen. De prijs wordt geloot uit de huurders die de Sudoku correct instuurden.

Wij verwittigen de winnaar. Je kan de boekenbon afhalen op het kantoor van Dijledal. Als je akkoord bent dat je naam, woonplaats en foto in de volgende huurderskrant staat, kan je deelnemen.

Succes!



Stuur de Sudoku terug vóór 19 augustus 2009. Ons adres is Lolanden 8, 3010 Leuven. Uiteraard kan je ook steeds terecht tijdens onze permanenties in de wijken: Schorenschhof en Sint-Maartensdal. De adressen staan achteraan deze huurderskrant.

ter informatie

PERMANENTIE

• Dienst verhuur:

Lolanden 8, 3010 Leuven - tel. 016/25 24 15

Balie: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag: 9 tot 12 uur
woensdag: 14 tot 16u30

Telefonisch: alle werkdagen van 8 tot 12u30 en van 13 tot 16u30.

• Dienst boekhouding:

Lolanden 8, 3010 Leuven - tel. 016/25 24 15

Balie: na telefonische afspraak

Telefonisch: bereikbaar tijdens de openingsuren van de verhuurdienst

• Technische dienst:

Fonteinstraat 99, 3000 Leuven - tel. 016/22 05 77

Balie: elke werkdag van 8 tot 12 uur

Telefonisch: bereikbaar elke werkdag: 8 tot 12u30 en van 13 tot 16 uur

• Dienst huurdersrelaties:

- Maandag: 10 - 12u
Wijkbureau "Oud-Centrum", Schorenschhof, Wilsele
- Maandag: 14 - 16u
Wijkbureau "Sint Maartensdal", Leuven
- Dinsdag: 9 - 12 u
Kantoor Dijledal, Lolanden 8, Kessel-Lo
- Vrijdag: 11 - 12u
elke 1ste en 3de vrijdag:
Wijkbureau "Mannenstraat", Groefplein, Leuven
- Vrijdag: 11 - 12 u
elke 4de vrijdag:
ontmoetingsruimte "Vriesenhof", Leuven
- Vrijdag: 11 - 12u (op afspraak)
elke 2de vrijdag:
Wijkbureau "Het Broek", Domeinstraat 59, Kessel-Lo



En telefonisch bereikbaar tijdens de openingsuren van de verhuurdienst

Sudoku

INGEVULD DOOR:

NAAM :

ADRES :

.....

					5	3		
3					7		6	
7			1		9	2	4	
				8	3		9	
8	7		5		4		2	6
	9		2	1				
	5	9	3		1			7
	8		9					3
		1	6					