

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 25 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2013

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Dossier cameratoezicht

“Cameratoezicht is geen wondermiddel,
maar het kan een deel van de oplossing zijn.
De beste toezichters zijn nog altijd de huurders”

- Tom Dice: “Het nummer ‘*Me and my guitar*’ verwijst naar een gewone jongen uit een sociale wijk in Eeklo die zijn muziek wil delen met meer mensen dan de mensen uit zijn straat”
- Eenheidsstatuut arbeiders – bedienden: wat voorziet het akkoord?



INTRO

DOOR FONS KOCKX, VOORZITTER VVH

Sector klaar om tegen 2023 37.000 sociale huurwoningen te bouwen

De sociale huisvestingssector is goed op weg om de ambitieuze doelstelling uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid (37.000 bijkomende sociale huurwoningen) te realiseren tegen 2023. Dit betekent een aangroei van het patrimonium met meer dan 30%.

Ook een goede spreiding over de 308 gemeentes maakte deel uit van het opzet. Om dit te realiseren werd er per gemeente een bindend sociaal objectief opgelegd, met de mogelijkheid om bij te weinig vooruitgang maatregelen te nemen. Vanaf een bepaalde schaalgrootte diende 10 tot 20% van elk project "sociaal" ontwikkeld te worden. Een aantal uitvoeringsmogelijkheden werden voorzien om deze "sociale last" in te vullen: verkoop van grond, afkopen van de last, realisatie in natura.

Het Grondwettelijk Hof vernietigde recent de steunmaatregelen die bij realisatie in natura bestonden. Door deze vernietiging oordeelde

het Hof dat het hele principe van de sociale last disproportioneel werd en niet langer gehandhaafd kon worden.

De sector betreurt het wegvallen van dit instrument dat een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de versnelling van de productie van sociale huurwoningen. In elke gemeente kwamen immers projecten op gang, maar ook binnen de gemeente leverde de sociale last vaak een goede spreiding op.

Wel is momenteel duidelijk dat ook zonder de sociale last de doelstellingen gehaald zullen worden. En ook blijft het bindend sociaal objectief als doelstelling op gemeentelijk niveau overeind. De gemeente zal nu meer dan ooit zelf haar regisseursrol moeten opnemen om deze doelen, die in de Wooncode verankerd zijn, te halen. De sociale huisvestingsmaatschappijen staan als steeds klaar om dit mee waar te maken.

Coverfoto:
Appartementsblok Kruiskenslei 86-88 in Boom
SHM Goed Wonen Rupelstreek (zie p. 14-15)

Colofon

Fundamenten is het driemaandelijkse tijdschrift van VVH, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen.

Werkten mee aan dit nummer: Björn Mallants, Els Matthysen, Erik Thora, Sven Van Elst, Elke Verstrepen, Ben Forier, Jan Hendrickx, Olivier Moelaert, Sven De Ridder, Walter Van den heuvel, Geert Schoofs, Koen Van den Bruel.

Redactiecomité: Björn Mallants, Eddie De Vlieger, Els Matthysen, Erik Thora, Patrick Vercruysse

Eindredactie en beeldselectie: Els Matthysen

Fotografie: Els Matthysen (p. 1-3, 4-11, 13-17, 19, 22, 26, 31), Björn Mallants (p. 3, 30), SHM Ons Dak in Maaseik (p. 24), Zibro (p. 25)

Lay-out en druk: Drukkerij Van den Brande, Pulderbos-Zandhoven

Contactgegevens: VVH - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

Evert Larockstraat 6 • 2020 Antwerpen • Tel: 03 281 15 81 • Fax 03 230 60 56 • E-mail: info@vvh.be

Fundamenten in pdf: www.vvh.be - **Redactie:** fundamenten@vvh.be

Verantwoordelijke uitgever: Björn Mallants, directeur VVH

IN DIT NUMMER



4 ROOTS

Tom Dice groeide op in een sociale woning in Eeklo: een warm nest waar hij ook vandaag nog zijn muziek componeert.

18 ACTUEEL

Lees de integrale toespraak van Björn Mallants voor nieuwe bestuurders van SHM's.



8 DOSSIER cameratoezicht

- 9 Pro's & contra's
- 10 Stappenplan: cameratoezicht in de praktijk
- 16 Tips & trics
- 17 Geïntegreerde aanpak

22 VLEM

Rendabeler bouwen en goedkoper verwarmen dankzij collectieve verwarmingsinstallaties



24 VIJF VRAGEN OVER

Schimmelvorming: preventie en remediëring

En verder ...

- 21 MAO Constipatie
- 26 Eenheidsstatuut arbeiders-bedienden: wat voorziet het akkoord?
- 29 Nieuwe directeurs van sociale huisvestingsmaatschappijen
- 30 Studiereis VVH - Duitse bouwmaatschappijen bouwen voor sociale én reguliere woonmarkt
- 31 Studiedagen VVH rond technische thema's, personeel en regelgeving

TOM DICE

“Toen ik na Eurosong terug thuis kwam, hing er in de straat een spandoek met “Proficiat Tom”

Tom Dice, pseudoniem van Tom Eeckhout (24), is een Belgische singer-songwriter. In 2010 vertegenwoordigde hij België op het Eurovisiesongfestival in Oslo (Noorwegen) waar hij als eerste Vlaming ooit de finale haalde en knap zesde werd. Zijn nummer “Me and my guitar” had zowel in België als in het buitenland enorm succes. Met zijn debuutalbum, *Teardrops*, behaalde hij een gouden plaat. Intussen werkt hij aan zijn derde album. Fundamenten zocht Tom Dice op in zijn ouderlijk huis. Tom groeide op in een sociale woonwijk in Eeklo waar hij nu nog woont. Ondanks zijn succes blijft hij bescheiden, sympathiek en staat hij met beide voeten op de grond.



Tom Dice: “Ik heb een zorgeloze jeugd gehad met veel vrienden, die hier ook in de sociale woonwijk op school zaten.”

Ik ben hier 24 jaar geleden als jongste van vier geboren. Mijn ouders huurden dit huis van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen. Van zodra ze de mogelijkheid hadden, hebben ze het huis sociaal gekocht als investering voor de toekomst.

Woon je hier graag? Heb je veel contact met de burens?

‘Ik heb een zorgeloze jeugd gehad met veel vrienden, die ook in de wijk op school zaten. In de zomer speelden we op het voetbalveld hier in de buurt. Ik ging hier in de wijk ook naar de Chiro. Het was een fijne tijd.’

Was muziek spelen en zingen altijd je grote droom?

‘Ik ben beginnen zingen in het koor van de basisschool in Eeklo. Vanaf mijn achtste tot mijn elfde heb ik in de muziekschool gitaar leren spelen. Toen had ik nog niet het gevoel dat ik daar mijn beroep van wilde maken. Ik speelde wel graag gitaar, maar die verplichte liedjes, die lagen mij minder. Door daarna op mezelf mijn eigen ding te doen, ontdekte ik mijn grote liefde voor de muziek. Sinds mijn dertiende zijn er weinig dagen geweest dat ik geen gitaar heb gespeeld.’

Wat heb je naast je talent nog nodig om de top te bereiken?

‘Er zit ook wel wat geluk bij. Je moet ontdekt worden. En als de kans zich voordoet moet je die grijpen. Ik heb mijn zesde middelbaar afgewerkt, maar ik heb niet verder gestudeerd. Op dat moment kwam de kans om aan Eurosong mee te doen en daar ben ik ten volle

voor gegaan.’ ‘Je moet ambitieus durven zijn. Ik heb altijd geprobeerd om steeds beter te worden en veel meer kennis op te doen van andere dingen dan zingen om zo stap voor stap omhoog te gaan.’

Hoe was het om in de finale van het Eurovisiesongfestival te staan?

‘Dat was super, eerst de halve finale en dan de “grote” finale. Omdat ik de eerste Vlaming was die ooit naar de finale van het Eurosongfestival zou gaan, heeft de VRT daar heel veel aandacht aan besteed. Op dat moment besef je niet goed wat er gebeurt. Je voelt vooral de opluchting.’

Het was wel een heel atypisch songfestivallied.

‘Ik heb het nummer speciaal voor Eurovisiesong geschreven. Ik wilde graag deelnemen, maar enkel als ik het nummer zelf mocht schrijven. Ik wilde een nummer dat geloofwaardig overkwam. En dat is ook de belangrijkste reden geweest waarom ik zoveel stemmen heb gehaald. Mensen zagen dat “IK” daar stond en niet een of ander “typetje”. In samenspraak met de VRT is het “Me and my guitar” geworden.’

Wat is jouw inspiratiebron?

‘Het nummer “Me and my guitar” bijvoorbeeld gaat over mijn droom om mijn muziek voor de menigte te brengen. Ook al zing ik niet specifiek over hoe ik ben opgegroeid, toch verwijst het naar een gewone jongen uit een kleine wijk in Eeklo die de droom heeft om verder te geraken in het leven. Een jongen die zijn muziek wil delen met meer mensen dan de mensen uit zijn straat.’

Hoe reageren de mensen uit de wijk, de burens, op jouw succes?

‘De burens hebben enorm meegeleefd. Toen ik na Eurosong terug thuis kwam, hadden de burens een spandoek opgehangen in de straat met “Proficiat Tom”. Ik voel dat ze mijn muziek extra mee volgen, omdat ik hier woon.’

Welke kracht kunnen andere sociale huurders putten uit jouw succes?

‘Zorg dat je weet wat je wil bereiken in ‘t leven en ga daar gewoon voor. Maar niet met vijf stappen tegelijk, maar stap voor stap. Ik wilde muzikant worden en ik heb alle kansen gegrepen, maar ik heb ook geen stappen overgeslagen. Dat is heel belangrijk.’

Op een bepaald moment heb je ook beslist om mee te doen aan die wedstrijd op VTM: X-factor.

‘Dat was voor mij ook de enige manier om mezelf “kenbaar” te maken. Iemand die in Gent of Leuven opgroeit, zit tussen de muzikanten en die gaat daar gemakkelijker een groepje opstarten en daarop verderbouwen. Maar omdat ik niet zoveel mensen kende in de muziekwereld, heb ik toen besloten: ik waag mijn kans en ik zie wel hoever ik geraak. En dat is goed uitgedraaid (lacht). Dankzij mijn tweede plaats in X-factor ben ik ook in Eurosong geraakt.’

Je staat aan het begin van je carrière. Waar droom je nog van?

‘Momenteel werk ik aan mijn derde album. Dankzij het Songfestival had ik op één dag 20 miljoen kijkers en luisteraars. Dat kan je niet evenaren. Dus als je dan een derde plaat uitbrengt zonder zo’n krachtig medium, dan moet dat meer groeien. Je moet genoeg kunnen nemen met minder, maar je moet altijd willen streven naar minstens dat wat je al gehad hebt.’ ▶



Tom Dice: "Je moet altijd streven naar de betere versie van jezelf. Ik wil kwaliteit blijven brengen en mensen enthousiast maken."

Hoe belangrijk is voor jou de plek waar je woont?

'Als dertienjarige droomde ik ervan om te reizen voor de muziek, met de gitaar in de hand. Ook al is het heel plezierig om in het buitenland mensen te ontmoeten, als je dat allemaal hebt meegemaakt... Het is even leuk om gewoon rustig thuis te komen in een fijne omgeving, met de laptop op de schoot.'
'Ik heb nog niet uitgemaakt wat mijn eigen huis zal worden. De eerste jaren dat ik alleen zal gaan wonen, zal ik hier in Eeklo nog vaak over de vloer komen, omdat ik het hier als mijn "thuis" beschouw, een warm nest om op terug te vallen.'

Krijg je thuis vaak inspiratie voor een nieuw nummer?

'Heel vaak. Ik heb hier thuis gisteren nog een nummer opgenomen en straks nóg één. Een nieuw nummer start bij mij altijd met de melodie. Meestal begin ik gitaar te spelen op de badkamer, omdat de akoestiek daar goed is. Ik neem het daar dan eerst even op met mijn GSM. Daarna ga ik naar mijn slaapkamer waar ik apparatuur heb staan om demo's op te nemen. Daar speel ik de gitaar apart in en dan begin ik te zingen. Voor de teksten werk

ik samen met mensen die de taal spreken: Engelstaligen uit Australië, Londen of Scandinavië. Ik heb de ideeën. Ik zeg waarover ik wil zingen, met enkele zinnen, maar nooit zo mooi verwoord als zij dat zouden zeggen. Maar de muziek, die doe ik altijd hier.'

'Zorg dat je weet wat je wil bereiken in 't leven en ga daar gewoon voor, stap voor stap'

Hoe reageren de buren?

'In de zomer spelen de kinderen op straat en dan stoppen ze soms even met voetballen als ze me horen zingen als ik op 't toilet gitaar zit te spelen. Ik heb het geluk dat de buren naast ons een beetje doof zijn (lacht). Ze zijn ook al wat ouder. Ik hou sowieso rekening met hen. Ik zet ook vaak mijn hoofdtelefoon op, maar soms moet je het ook in de ruimte horen. Als ik dan nog snel iets wil afwerken, speel ik maximum tot 21u. Daarna maak ik geen lawaai meer.'

Ambieer je een internationale carrière?

'Dat is nog altijd het plan. In Frankrijk heb ik een nummer één gehaald met mijn Frans-Engels duet met Elisa Tovati 'Il Nous Faut'. Omdat ik er de juiste mensen ken, kan ik met mijn nieuwe muziek daar zeker naar toe gaan. Maar ik wil eerst nieuwe goede nummers maken. En als ik het goedvind, dan valt het zeker ook bij hen in de smaak want ik ben altijd nog iets kritischer dan andere mensen.'

Wat typeert jou het meeste?

'Ik ben van alles een beetje, maar vooral perfectionistisch en zeer gedreven. Ik leef voor mijn muziek.'
'Het zingen zit misschien ook wel in de genen. Mijn mama en haar zussen hebben in de wijk in een koor gezongen. Ook mijn papa en mijn broers kunnen zingen. Misschien heb ik als de jongste van vier daardoor veel van hen geleerd, een basis die ik later verder ontwikkeld heb. Ik ben de enige die momenteel nog thuis woont, maar het was altijd een warm nest.'

'Of je nu in een sociale of een privé woning woont, het is niet het huis dat het 'm maakt, maar de thuis die het verschil maakt. Je hebt families die in een chique villa wonen, maar als die ouders nooit thuis zijn, dan krijg je ook niet de juiste richting, de nodige warmte mee. Wat nu sociaal gebouwd wordt, is ook anders dan vroeger. Nu zie je het verschil bijna niet meer.'

Els Matthyssen
Stafmedewerker communicatie VVH



Tom Dice: "Ik speel meestal met mijn band: piano, bas, elektrische gitaar, drum en ik op akoestische gitaar. Ik vind het leuker om met mensen samen te spelen dan alleen. Maar een nieuw nummer, dat start meestal op mijn badkamer omdat de akoestiek daar goed is."



Camera's zijn één element in het verbeteren van de leefbaarheid. Appartementenblokken Ernest Claesstraat 10-16, Antwerpen-Linkeroever.

DE GROOTSTE VERDIENSTE IS DE LEEFBAARHEID IN HET APPARTEMENTSBLK TERUGWINNEN

Dossier cameratoezicht

In grote gebouwen met grote inkomhallen, plaatsen met meer anonimiteit en meer passage, is de kans iets groter op vandalisme, sluikestort en andere overlast. Cameratoezicht kan naast een goede communicatie mét en tussen de huurders positief bijdragen aan de leefbaarheid in sociale woningblokken. Uit een bevraging bij 88 sociale huisvestingsmaatschappijen blijkt dat één op drie SHM's camera's gebruikt in minstens één sociaal appartementsblok of van plan is met camerabewaking te starten.

Fundamenten peilt naar hun ervaringen (zie p. 16) en praat met Woonhaven Antwerpen (directeur Ben Forier en communicatieverantwoordelijke Jan Hendrickx), InterVilvoordse Maatschappij voor Huisvesting (directeur Olivier Moelaert en ICT-coördinator Sven De Ridder) en SHM Goed Wonen Rupelstreek (Verantwoordelijke klantenwerking Walter Van den heuvel).

INHOUD DOSSIER

- 9 Cameratoezicht: pro's en contra's
- 10 Stappenplan: cameratoezicht in de praktijk
- 16 Tips & trics
- 17 Geïntegreerde aanpak

Cameratoezicht is een extra middel om te werken aan een goede leefbaarheid, maar het mag nooit op zichzelf staan. **Woonhaven:** 'Goede communicatie met en tussen huurders blijft nummer één.' **InterVilvoordse:** 'Over het algemeen heb je cameratoezicht nodig van zodra er zeer veel nationaliteiten samenleven binnen één project. Daarmee wil ik niet zeggen dat Belgen of Vlamingen geen samenlevingsproblemen hebben, maar hoe meer verschillende culturen, hoe verder de dagdagelijkse rituelen uit elkaar liggen.'

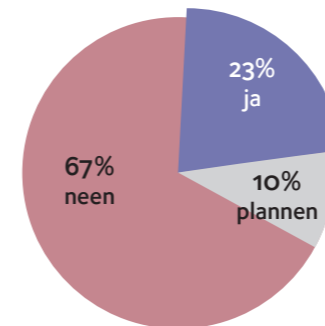
Dringen huurders aan op cameratoezicht?

Woonhaven: 'Omwille van het veiligheidsaspect staan huurders zeer positief tegenover cameratoezicht, maar we kunnen uiteraard niet op elke vraag van bewoners ingaan. Soms komt de vraag ook van onze sociale dienst, stadsdiensten of van de politie die dan cameratoezicht als een mogelijkheid zien om overlastproblemen aan te pakken.' **InterVilvoordse:** 'In de meeste gevallen komt de vraag van mijn medewerkers van de sociale dienst en soms ook van de politie.'



'Sinds het wegvallen van onze conciërge plaatsten we camera's. Problemen van sluikestorten en overlast werden daarmee opgelost'

% SHM's met cameratoezicht in gemeenschappelijke delen van sociale woningen



Bron: Bevraging VVH-nov. 2013 bij 88 SHM's.

CAMERATOEZICHT: PRO'S & CONTRA'S

+	-
Extra middel om vandalisme en sluikestorten te bestrijden (zowel preventief als repressief)	Kleine criminaliteit los je niet op met camera's alleen.
Afschrikkende effect	Sluikestort verschuift naar andere plaatsen.
Veiligheidsgevoel van de bewoners vergroot.	Tijdrovend (opzoeken en opslaan beelden)
Levert bewijzen en identificatie van dader(s).	Kostprijs: • duur in aankoop, onderhoud en updaten software • personeelskost (ook nazicht van beelden op vraag van derden vb.politie)
Systeem kan zichzelf terugverdienen (mits enkele schadeclaims verhaald kunnen worden).	

STAPPENPLAN - HOE VERLOOPT CAMERATOEZICHT IN DE PRAKTIJK?

STAP 1 Aankoop bewakingscamera's en informaticasysteem

Je hebt ze in alle maten en gewichten waaronder cilindercamera's, bolvormige camera's of discrete mini-schroefcamera's. De meeste SHM's gebruiken bekabelde systemen, maar omwille van de verplaatsbaarheid komen draadloze systemen meer en meer in opmars. **Woonhaven:** 'Wij hebben zowel vaste als verplaatsbare camera's, altijd met bewegingsdetectie. Verplaatsbare camera's plaatsen we voor specifieke "tijdelijke" klachten. Is het probleem opgelost, dan installeren we de camera's elders. Woonhaven werkt vaak met oogvijscamera's. Die zie je niet hangen. (zie woonhaven p.12).' **InterVilvoordse:** 'Onze permanente camera's hangen op plaatsen waar veel huurders bij elkaar wonen, in appartementenblokken waar ook vaak veel verloop is van huurders. We gebruiken zowel analoge (via coax-bedrading) als IP-camera's die over het netwerk gaan. We hangen de camera's zo op dat de ene camera de andere camera in beeld brengt. Soms verhangen we enkele camera's, omdat de daders na een tijdje te goed weten waar ze hangen. Ook als er een stuk is. Dat weten ze snel. In een ondergrondse parkeergarage zijn er ooit vier wielen van een auto gestolen. Niemand had dat gezien, omdat de camera toevallig stuk was. Je kan wel vermoeden wie de dader is, maar als je geen tastbaar bewijs hebt...'

Gebruiken jullie nepcamera's?

InterVilvoordse: 'Als we bijvoorbeeld problemen hebben met een specifieke huurder, dan gebruiken we al wel eens een kapotte camera die we dan aan het plafond in de gang hangen. Soms kan je problemen mits een kleine ingreep oplossen. Meestal probe-

ren we eerst met nepcamera's om de impact van cameratoezicht te evalueren en daarna gaan we bijna altijd over op echte.' **Woonhaven:** 'Nepcamera's combineer je toch best altijd met echte. Als er iets gebeurt en je moet zeggen dat de camera nep was...'

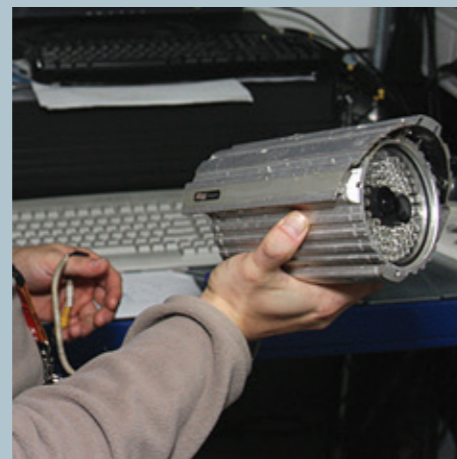
Software?

Woonhaven heeft momenteel zeven locaties waar cameratoezicht geïnstalleerd werd. Elk van deze sites beschikt over een eigen individueel, lokaal geïnstalleerd camerabewakingssysteem met rechtstreeks gekoppelde camera's. Elke camerarecorder is via een VDSL-internetlijn toegankelijk om vanop afstand actuele en opgenomen beelden te

bekijken. **Woonhaven:** 'Door de verplichte marktbevraging per geïnstalleerde locatie zijn er van verschillende fabrikanten diverse systemen (software en besturingssystemen) actief in ons patrimonium waardoor een eenduidige werkwijze ontbreekt. Een groter camerabewakingsplatform, met software die communiceert met alle recorders en camera's op de diverse sites zou ideaal zijn, maar dat is voor ons onbetaalbaar.' **InterVilvoordse:** 'Onze kantoren en de twee appartementenblokken op diezelfde site zijn als één groot project aanbesteed en worden via een centraal systeem aangestuurd. Voor de andere sites moeten we ter plaatse gaan en in elk blok afzonderlijk gaan kijken. Met een laptop

'Je kan wel vermoeden wie de dader is, maar als je geen tastbaar bewijs hebt...'

VERMOEDEN VAN PROBLEEM (VANDALISME, SLUIKSTORT, OVERLAST,...)



STAP 1
Aankoop bewakingssysteem

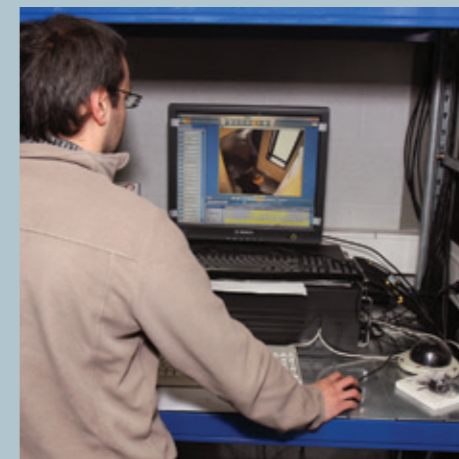
CBPL
Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer

STAP 2
Aangifte bij privacycommissie



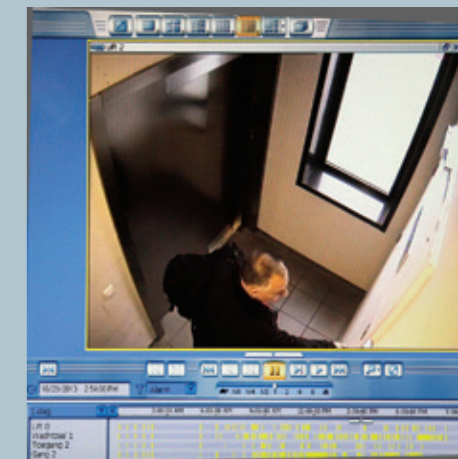
STAP 3
Communiceren via pictogrammen: "Hier wordt gefilmd"

PROBLEEM DOET ZICH VOOR:



STAP 4
Analyse van de beelden

NA IDENTIFICATIE DADER:



STAP 5
Beelden & foto's voorleggen en beboeten (via minnelijke schikking of rechtbank)

loggen we in op het systeem om beelden te bekijken, te downloaden en dingen aan te passen zodat we ze kunnen bekijken bij ons op kantoor.'

Wat kost cameratoezicht? En wie betaalt het?

Woonhaven: 'Op de meeste sites hebben we het cameratoezicht bekostigd met eigen middelen. Bij een beperkt aantal locaties maakte camerabeveiliging deel uit van het renovatiebestek en kon het daardoor deels mee gesubsidieerd worden.' **InterVilvoordse:** 'Cameratoezicht is duur, afhankelijk van het type camera en de extra mogelijkheden waaronder nachtopnames, internetverbinding en noodbatterij. Bovendien hebben camera's een beperkte levensduur. Na een jaar of zeven gaat de kwaliteit van de lens fel achteruit. Ook het besturingssysteem moet je gemiddeld elke vijf jaar vervangen.'

Kan je een deel van je investering terugverdienen?

Woonhaven: 'Als je met cameratoezicht de dader kan identificeren, dan kan je de kosten (vernield deur of brievenbus, sluikstorten, brandweerinterventie na vals alarm) doorrekenen.' **InterVilvoordse:** 'Met alle respect, maar een kei kan je niet stropen. Stuur je brieven en kostennota's waarbij je aantoont dat ze verantwoordelijk zijn voor de kosten, dan betaalt de ene wel, de andere niet.'

STAP 2 Aangifte bij de privacycommissie

Aangifte doe je uiterlijk de dag vóór de in gebruikname van de bewakingscamera via een formulier op de website van de Privacycommissie: www.privacycommission.be/nl/aangifte-van-een-bewakingscamera.

STAP 3 Communiceren via pictogrammen: "Hier wordt gefilmd"

Maak je camerabeelden in je patrimonium, dan ben je wettelijk verplicht om een bordje uit te hangen dat communiceert dat er gefilmd wordt met verwijzing naar de camerawet van 2007 en de coördinaten van de verantwoordelijke, de SHM. Waar de camera's hangen en wanneer er gefilmd wordt, moet je niet meedelen. **Woonhaven:** 'Door het bordje te hangen, krijg je al het effect dat mensen beseffen dat ze daar moeten oppassen, omdat ze kunnen gefilmd worden. We hebben zelfs al overwogen om die bordjes te hangen zonder camera's, maar wat als er dan iets gebeurt en de mensen vragen om de beelden te zien? In tegenstelling tot een SHM mogen politiediensten met een mobiele camera anoniem filmen vanuit een auto ►



WOONHAVEN ANTWERPEN

Ultrakleine oogvijscamera's voor efficiënt cameratoezicht

Camera's trekken de aandacht en zijn soms ook onderwerp van vandalisme. Daarom hangt Woonhaven vaak een nepcamera: een valse camera waarvan iedereen denkt dat het een echte camera is. Maar ondertussen zit de echte schroefdraadcamera elders. 'Als ze de "nepcamera" saboteren of zich zo draaien dat ze denken dat ze buiten beeld zijn, dan worden ze wel degelijk gefilmd door de schroefdraadcamera, ook wel oogvijscamera genoemd', vertelt Jan Hendrickx, communicatieverantwoordelijke van Woonhaven. 'Een oogvijscamera is zo klein, dat je het verschil niet ziet tussen een vijs en een oogvijscamera. Deze ultieme schroeflens kan je eenvoudig en discreet opstellen en inbouwen in een systeem naar keuze (vb. deur, noodverlichting). Samengevat: Woonhaven installeert camera's, maar – los van de kostprijs – dient vooral het beheer en de uitbating van het systeem in beschouwing genomen te worden.'

of een appartement met de camera gericht op een sluikestortplek. Zo kunnen ze soms sluikestorters vatten en beboeten. **SHM Goed Wonen Rupelstreek:** 'Naast het uithangen van het pictogram brengen we steeds de huurders op de hoogte per brief, net zoals we regelmatig per brief communiceren over leefbaarheidsitems.'

STAP 4 Analyse van de beelden

Van zodra de bewegingssensor beweging vaststelt, begint hij op te nemen. Hij stopt wanneer de beweging voorbij is. Toch kan het zeer tijdsintensief zijn om de beelden te bekijken, zeker als het vermoedelijke tijdstip van het misdrijf over verschillende dagen loopt.

'Als bewoners meehelpen opsporen hoe, waar en wanneer iets gebeurd is, win je tijd en hoef je hen niet te belasten met een getuigenis'

Wie bekijkt de beelden?

Woonhaven: 'Uiteraard is het niet haalbaar dat er iemand continu de beelden bekijkt, dus je slaat de beelden op. Afhankelijk van het systeem worden de beelden 7 dagen tot een maand bijgehouden. Komt er een klacht of stel je zelf sluikestorten vast, dan kan je gericht terugkijken naar die beelden. Wie dat bij Woonhaven meestal doet, is de persoon die het gebouw het beste kent: de toezichter of de bewonerswerker. Soms proberen de daders zich af te schermen met een capuchon of kap, maar je kan ze ook herkennen aan hun lichaamshouding of aan hun kledij.' **InterVilvoordse:** 'Naast onze interne en externe ICT-coördinator en mezelf kan niemand die

beelden bekijken. Zeker als je de beelden tegenstelbaar wil gebruiken naar eventuele inbreuken, houd je je daar best aan om procedurefouten te vermijden. Doordat we cameratoezicht koppelen aan toegangscontrole met een sleutelbadge vinden we de daders meestal vrij snel. Doordat de bewoners badgen op de buitenvoordeur weet je wie wanneer binnenkomt en weet je wie je moet bevragen.'

STAP 5 Na daderidentificatie: beelden en foto's voorleggen en beboeten

InterVilvoordse: 'Als bewoners zich niet houden aan het reglement van inwendige orde, dan worden er verdere stappen ondernomen. De bewegende beelden worden

op een cd-rom gezet en aan de politie doorgegeven. Ook handig als bewijsmateriaal zijn "stills", foto's van stilstaande beelden met een tijdsidentificatie van de feiten. Als het om vandalisme of sluikestorten gaat, dan spreken we eerst de huurder daarop aan. Als er via de politie een PV is opgemaakt, dan moet het wel via de rechtbank lopen. Als het problemen zijn die een rechtstreekse invloed hebben op de fysieke leefbaarheid en de levenskwaliteit van de andere huurders, dan worden ze uitgedreven, maar dat is tot nu toe nog niet gebeurd.' **Woonhaven:** 'Als je de daders de beelden voorlegt, dan betalen ze bijna altijd. Betalen ze niet, dan moeten we naar de rechtbank gaan, met pijnlijke gevolgen.' ►



Appartementen in Houtem, Vilvoorde.

Parkresidentie in Vilvoorde.

INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

De combinatie toegangscontrole en cameratoezicht is ideaal om de veiligheid te garanderen

Sven De Ridder, ICT-coördinator InterVilvoordse Maatschappij voor Huisvesting

'In de Vilvoordse Parkresidentie en de wijk Houtem combineren we cameratoezicht met toegangscontrole', vertelt Sven De Ridder, ICT-coördinator. 'De buitendeur ontgrendelt via een elektronische badge. Omdat we tot op de seconde weten wie wanneer is binnengekomen, kan je ook gemakkelijk daders traceren. De kaarten staan op naam van de huurder, maar soms zien we op de camerabeelden iemand anders binnenkomen. Als er iets gebeurt, dan is de houder van de kaart verantwoordelijk en kan je hem aanspreken en ingrijpen. De persoonlijke voordeur van het appartement heeft een gewone sleutel.'

'In de Parkresidentie kosten het sturingsapparaat, de recorder en 20 camera's (zowel dag-nachtcamera's als gewone camera's) € 5 500 om 8 toegangspunten te bedienen en te registreren langs één kant. Dat is € 700 per woning. Voor de toegangspoort van de ondergrondse parking moet langs beide kanten worden gebadged.'

'Cameratoezicht is enorm duur afhankelijk van de indeling, de typologie en de grootte van het gebouw. Of je de beelden opslaat in het gebouw zelf of je een internettoegang voorziet zodat je vanuit de kantoren van de SHM het gebouw in de gaten kan houden, maakt een groot verschil in prijs.'

Vanuit het serverlokaal kunnen alle beelden van de camera's die erop aangesloten zijn, zowel die van de kantoren van de InterVilvoordse Maatschappij voor Huisvesting als van de twee woningblokken, bekeken en opgeslagen worden. De beelden worden op een USB-stick bewaard en overhandigd aan de politie of de sociale dienst. Maar bij alle andere locaties worden de beelden op een aparte cameraserver opgeslagen die je dan op een andere drager moet overbrengen om ze op kantoor te kunnen bekijken.

'In Houtem, een wijk in Vilvoorde, staan naast vier hoogbouwappartementenblokken ook enkele blokken van drie verdiepingen hoog. Omdat er vroeger in die wijk (ook in de laagbouwblokken) problemen zoals sluikestort, vandalisme, hangjongeren en drugs waren, heeft het gemeentebestuur ons gevraagd om via cameratoezicht en toegangscontrole het probleem aan te pakken. En met succes. Intussen zijn veel problemen daardoor opgelost.'

SHM GOED WONEN RUPELSTREEK

Mensen die betrappt worden via camerabeelden geven nooit toe dat zij iets gedaan hebben tot op het moment dat zij geconfronteerd worden met de feiten. *Walter Van den heuvel, verantwoordelijke klantenwerking SHM Goed Wonen Rupelstreek*

'Sinds 2008 hebben wij cameratoezicht in één van onze gebouwen, een woonblok van 125 appartementen verspreid over 7 verdiepingen. Het gebouw telt 2 ingangen met 2 liften, 1 trap en 1 noodtrap per ingang. Het cameratoezicht werd ingevoerd in dit gebouw, omdat uit onze gegevens bleek dat er hier veel vandalisme en sluikstorten was dan in andere gebouwen. Het vandalisme en het sluikstorten gebeurden vooral in de inkom(hal) en in de liften zonder dat iemand iets gezien had. Het zorgde voor grote frustratie bij de bewoners. Bijna alle bewoners nemen de lift en ondervonden dan de overlast. Iedereen moest ervaren dat het slot van de algemene inkom weer eens geforceerd was. Onze technische dienst moest steeds ter plaatse gaan voor herstellingen of het verwijderen van het sluikstort. Mensen die betrappt worden via camerabeelden geven nooit toe dat zij iets gedaan hebben tot op het moment dat zij geconfronteerd worden met de feiten. Na de installatie van camera's zijn de meldingen in verband met vandalisme nu praktisch nihil en is het sluikstorten ook fel verminderd.'

'Het systeem dat geplaatst werd in 2008 werkt met bekabeling (van recorder naar de camera's). We konden ook draadloos werken, maar dit werd ons in die tijd afgeraden omdat in de liften (twee naast mekaar) door interferentie een storing zou kunnen optreden en de beelden van de liften dan gestoord zouden kunnen worden.'



Appartementsgebouw Kruiskenslei in Boom.



Dankzij cameratoezicht zijn de meldingen van vandalisme nu praktisch nihil en is het sluikstorten ook fel verminderd.

TIPS & TRICS - Welke raad zou je andere SHM's in verband met cameratoezicht willen meegeven?

CAMERA'S EN RECORDER

Sven De Ridder | ICT-coördinator InterVilvoordse Maatschappij voor Huisvesting
'Koop camera's van een goede kwaliteit, aangepast aan wat je wil filmen. Bij de inkom van ondergrondse garages hangen wij infraroodcamera's zodat we onmiddellijk een goed beeld hebben.'

Raoul De Bock | directeur ABC

'Voor een tijdelijke opstelling gebruiken we draadloze camerabewaking. De permanente installaties zijn bekabeld. Het draadloze systeem heeft het voordeel dat het snel geplaatst kan worden en het valt ook minder op.'

Alain Bielen | directeur Cordium

'Indien je beelden wil bewaren, heb je veel opslagcapaciteit nodig. Ook moet je uitkijken met het opslaan van beelden op virtuele servers. Het gevaar bestaat dat de camera's alle rekencapaciteit van de server gebruiken waardoor het systeem zeer traag wordt.'

Lieven Lybeer | directeur Tielse Bouwmaatschappij

'Kies een goede recorder met meer aansluitingen dan het aantal camera's dat je nodig hebt, omdat je dan niet alleen gemakkelijk kan uitbreiden, maar omdat je dan ook meer geheugen hebt om de beelden op te slaan. Als de recorder op de site in een beveiligde kast staat, zorg er dan voor dat niemand, buiten een bevoegd persoon, er aan kan. Voorzie een alarmsysteem dat je waarschuwt als deze deur wordt opgebroken.'

COMMUNICATIE

Walter Van den heuvel | Verantwoordelijke klantenwerking - Goed Wonen Rupelstreek
'Licht je huurders in op een eerlijke manier en vertel ook dat camera's niet alle problemen (zullen) oplossen. We vragen huurders nog steeds om alles te melden.'

PROCEDURES

Calle Ceulemans | specialist medewerker techniek & constructies - WoninGent
'Huurders kunnen volgens de wetgeving zelf camerabeelden opvragen. Het opstellen van een procedure is noodzakelijk.'



Olivier Moelaert | directeur InterVilvoordse Maatschappij voor Huisvesting
'Schrijf een procedure rond cameratoezicht voor zowel de medewerkers van de SHM als voor de huurders die gefilmd kunnen worden. Rekening houdend met de privacywetgeving en de camerawet beschrijf je onder welke voorwaarden er gefilmd wordt en leg je vast wie de beelden mag raadplegen.'

Franky Van Poucke | directeur Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

'Wij hebben twee jaar geleden cameratoezicht geplaatst bij de ondergrondse staanplaatsen van 105 appartementen. De aanleiding hiervoor was dat er regelmatig brandblusapparaten werden leeggespoten in de algemene delen en er werd gesluitstort in de kelders. Sindsdien zijn die problemen spectaculair verminderd. Wij zijn er zelfs in geslaagd om twee fietsdiefstallen op te helderen dankzij onze camera's.'

Marc Paesmans | Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting in Sint-Pieters-Leeuw
'Ook de leidingen moeten in sommige gevallen beschermd worden. (lage hoogtes in standplaatsen).'

Walter Van den heuvel | Verantwoordelijke klantenwerking - Goed Wonen Rupelstreek
'Let op de opstelling van de camera's. Plaats de camera niet te hoog om gezichtsherkenning mogelijk te maken. Let er op dat de camera's geen openbare wegen of privé eigendommen filmen. Uiteraard mag je niet in de woningen zelf filmen.'



Door de deurbellen en de brievenbussen buiten het gebouw te zetten, kunnen buitenstaanders moeilijker binnen.



'Camera's werken aanvullend daar waar er te weinig sociale controle is om overlastproblemen te vermijden'

GEÏNTEGREERDE AANPAK

Camera's zijn maar één element in het verbeteren van de leefbaarheid. Als SHM's de middelen hebben, proberen ze in de hoogbouwappartementenblokken van de jaren '70 naast cameratoezicht ook andere leefbaarheidsverbeterende maatregelen in te voeren.

WAT kan je naast cameratoezicht doen om de leefbaarheid te verhogen?

1. Zorg dat de voordeur de voordeur is

Je moet de hal slim verbouwen, bijvoorbeeld door de deurbellen en de brievenbussen naar buiten te brengen zodat buitenstaanders moeilijker binnen kunnen.

2. Bewoners sensibiliseren

Zelfs in een appartementsgebouw waar het bellenbord en de brievenbussen buiten hangen, is er altijd wel iemand die de deur opendoet. Er zijn gevallen bekend van huurders die op deze manier overvallen zijn. Bewoners moeten ervan bewust gemaakt worden dat ze mensen met slechte bedoelingen moeten weren. **Woonhaven:** 'Via ons magazine "Wonen en weten" hebben wij vorig jaar onze bewoners opgeroepen om enkel mensen die ze kennen binnen te laten. Om te vermijden dat mensen zich uitgeven voor een medewerker van de huisvestingsmaatschappij kunnen huurders naar de personeelsbadge vragen.' **InterVilvoordse:** 'Op bewonersvergaderingen maken we regelmatig huurders erop attent om niet onbedachtzaam de deur open te doen, omdat ze

op die manier het probleem in de hand werken.' **SHM Goed Wonen Rupelstreek:** 'Wij hebben vorig jaar meegewerkt aan een actie van de politie en de gemeentelijke preventiedienst waarbij werd aangeboden en werd getracht om met een smoesje beneden binnen te geraken. Met deze actie wilden we mensen duidelijk maken dat ze niet zomaar voor iedereen de gemeenschappelijke inkomdeur moeten open maken.'

3. Vandalismewerende maatregelen

SHM Goed Wonen Rupelstreek: 'Een voorbeeld, sinds we vandalismewerende wanden in de liften hebben geplaatst (geribbeld metaal) is het veel moeilijker om er graffiti op aan te brengen.'

Meer info? <http://www.camerabewaking.be>

Elis Matthysen
Stafmedewerker communicatie VVH

BELANGRIJKSTE UITDAGING VOOR BESTUURDERS

Vlaamse doelstellingen vertalen in een werkbaar en betaalbaar beleid van de SHM

In oktober organiseerde de VMSW samen met VVH en VLEM per provincie infosessies voor nieuwe bestuurders die na de verkiezingen van oktober 2013 een mandaat kregen in de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij. Hoe Björn Mallants, directeur van VVH de nieuwe bestuurders toesprak, leest u in onderstaande speech.

ACTUEEL

Beste collega's, sta me toe even te citeren uit de Vlaamse Wooncode, art. 40 § 1 en 2: "De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die hen opgedragen zijn.

De sociale huisvestingsmaatschappijen nemen, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. Het Wetboek van vennootschappen is van toepassing op die maatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten." Duidelijk, niet?

U bent bestuurder van een autonome vennootschap. Het is dus uw rol om de strategische beleidkeuzes van uw SHM vorm te geven. Om een langetermijnvisie te ontwikkelen. Wel moet u – een kleine kanttekening – de opgedragen taken "behoorlijk" uitvoeren. Schrik niet als plots een visitatiecommissie aan uw deur staat en deze "taken" vervat blijken te zitten in een boekwerk van 158 pagina's. Schrik ook niet als plots een toezicht-

houder opduikt en uw keuzes aftoetst aan tientallen decreten en uitvoeringsbesluiten. En hierbij wel eens van mening durft te verschillen met uw directie en uzelf... en soms een nogal eigenzinnige invulling durft te geven aan "behoorlijk". Maar voor de rest, koester uw autonomie...

Beste collega's: u bent bestuurder van een burgerlijke vennootschap, een NV of CVBA met sociaal oogmerk, zoals bepaald door het Wetboek van vennootschappen. Wel kunnen er enkele uitzonderingen voorzien worden. Bekijkt u bij gelegenheid even de Wooncode of werp een blik op de modelstatuten voor deze uitzonderingen. Maar voor de rest, koester uw rol als bestuurder.

Wanted ondanks alles, collega's, maken wij voor 150.000 gezinnen het verschil en bouwen we elk jaar voor meer dan 2.500 gezinnen bijkomende huurwoningen. Gezinnen waarvoor we het verschil maken, niet als opvang voor de allerarmsten, maar als een dam tegen armoede. Elk jaar bieden we ook duizenden gezinnen

een betaalbare lening aan. Vaak in combinatie met een kwalitatieve woning aan een scherpe prijs. Ook daar maken we het verschil. Het is immers niet winst maken dat ons doel is. Vergis u echter niet, verlies maken is dat ook hoegenaamd niet. Dat is waarschijnlijk de belangrijkste uitdaging als bestuurder, een evenwicht zoeken tussen het vertalen van de Vlaamse beleidslijnen in een werkbaar en betaalbaar beleid. En ondanks het uitgebreide regelgevende kader, het toezicht en het visitatiemechanisme is er wel degelijk nog ruimte om de missie en de beleidsvisie van uw SHM vorm te geven.

De koepelorganisaties van de sociale huisvesting – VVH en VLEM – kennen dezelfde dubbele rol als de SHM's die we vertegenwoordigen.

Eenzijds natuurlijk als belangenkoepel binnen het beleidsveld Wonen. Zo zijn we ook ontstaan in de jaren '80, toen "wonen" een Vlaamse materie werd. Als gesprekspartner voor het beleid, maar toen toch ook en vooral voor de Vlaamse Maatschappij voor Huisvesting, de VHM, die als voogdijoverheid het reilen en zeilen van de SHM's stuurde. In 2006

– de operatie Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) – vervelde de VHM tot de VMSW, met een zeer verschillende invulling: meer begeleiding en ondersteuning voor de SHM's. De autonome rol van onze SHM's als private vennootschappen werd scherp gesteld. De rol die de koepels innamen, werd meer dan een "lobbyvehikel". We werden als "middenveldorganisatie" lid van de Vlaamse Woonraad. Onze rol in diverse overleg- en adviesorganen werd wettelijk verankerd.

Een belangrijk deel van onze werking bleek plots buiten de ambtelijke verankering te vallen, buiten de voogdij. Daar was en is nood aan ondersteuning en aan een representatieve gesprekspartner, een rol die VVH en VLEM op zich hebben genomen.

Een van de belangrijkste elementen die u als bestuurder vorm kan geven, is net het beleid. Waar keuzes niet zwart/wit zijn, en al zeker niet opgelegd door Vlaanderen. Onze sector heeft een eigen Paritair Comité, PC 339, waarin VVH en VLEM erkende werkgeverskoepels zijn. Op dat niveau onderhandelen we rechtstreeks met de vakbonden, over onder meer indexatie, minimumloon en syndicale delegatie. De afspraken die daar vastgelegd worden, zijn gemaakt op basis van een representatieve beslissingsstructuur, bindend voor de sector. Dus als er een conflict ontstaat in uw SHM vertegenwoordigen de koepels in een verzoeningsbureau uw SHM.

Beste collega's, een andere belangrijke verandering die de operatie BBB teweegbracht, is een duidelijkere profilering van de sector. Tot 2006 ving de VHM veel van de klappen op die de sector te verduren kreeg. Door het scherper stellen van de autonomie – en een duidelijke lijn te trekken tussen tot waar het Vlaamse beleidskader een rol speelt en de beleidsruimte van de SHM begint – wordt de sector voor zijn verantwoordelijkheid geplaatst. Denk hierbij ook aan een andere ►



ACTUEEL

Björn Mallants, directeur VVH, tijdens infosessie voor nieuwe bestuurders in Antwerpen.

relatie tot de lokale overheden, die als regisseur van het woonbeleid samen met de maatschappijen het beleid vormgeven.

VVH en VLEM willen daarin een positief geluid laten horen en de sector op genuanceerde wijze in het publieke debat vertegenwoordigen. We doen dat onder meer door onze publicatie Fundamenten, waarin we – naast de obligate kritische en constructieve bemerkingen – vooral aandacht besteden aan de goede en inspirerende voorbeelden, aan de positieve verhalen waarbij de mensen het verschil maken. Daarnaast worden vertegenwoordigers van VVH en VLEM regelmatig gevraagd om hun ervaringen te delen in het Vlaams Parlement en op diverse studiedagen en conferenties. Ook reageren we regelmatig op berichten in de pers over onze sector en lanceren we persberichten over belangrijke thema's.

Maar vooral – en daar sluit ik mee af – koesteren we als koepels het principe dat we er zijn voor, maar vooral door onze leden. En dat zijn jullie allemaal, die samen met onze 2.000 medewerkers dag in dag uit sociaal wonen in Vlaanderen vorm geven. Het zijn de SHM's – directie en bestuurders – die onze koepels vorm geven. Het zijn jullie die het verschil maken voor onze huurders, kopers en leners. VVH en VLEM proberen u daarin te ondersteunen en er voor te zorgen dat de autonomie – waar ik mee begonnen ben – niet enkel op papier bestaat. Het is – en ik spreek uit ervaring als ondervoorzitter van een SHM – een grote uitdaging voor elke bestuurder om die mee in te vullen.' ■

Ondersteuning & bewaking autonomie

Björn Mallants, directeur VVH

Ontdek het perfecte buitengevelisolatiesysteem met Powerwall®.

POWERWALL
isolatie voor buitengevels

Geschikt voor een waaier aan gevelafwerkingen.

Nu ook in
90 mm
R_D= 3,75 m²K/W



Wilt u uw klanten tot 25% laten besparen op hun energiefactuur?

Maak dan zeker kennis met het buitengevelisolatiesysteem met Powerwall®, een nieuw concept voor nieuwbouw en renovatie. De ultradunne Powerwall® gevelisolatie zorgt dankzij zijn uniek tand en groef kliksysteem voor een duurzaam en efficiënt doorlopend isolatieschild met hoog rendement. In combinatie met een regelbaar bevestigingssysteem kan het worden gebruikt met een brede waaier aan gevelafwerkingen zoals sidings, steenstrips, leien, pannen, zink, hout en vezelcementplaten. Kortom, een muur met power!

Part of the
ISO.finish
concept.

Meer info over Powerwall® of andere producten van Recticel Insulation? Surf naar www.recticelinsulation.be

Recticel Insulation - Tramstraat 6 - 8560 Wevelgem
Tel. +32(0)56 43 89 43 - recticelinsulation@recticel.com

RECTICEL
insulation

MELDPUNT AMBTELIJKE ONZIN Constipatie

In opdracht van de Vlaamse regering hotst een onderzoeksbureau een aantal centrumsteden af om eens te polsen hoe het nu zit met het woonbeleid, waar de knelpunten zitten en of de Vlaamse regering daaraan kan verhelpen.

Op nogal wat plaatsen bekreunt de lokale politieke overheid zich over de tijd die het vergt vooraleer er op het terrein zichtbare resultaten zijn. Ze hebben daar niet altijd ongelijk in, zullen we maar zeggen.

Vanwaar het getalm? Wel, in 't algemeen kunnen we stellen dat hoe meer administraties zich met een dossier bemoeien, hoe hoger de viscositeit van het medium waardoor het dossier zijn weg moet zoeken. Hoe meer reglementen, normen en criteria die administratie te controleren heeft, hoe stroperiger de zaak wordt. Hoe vaker die reglementen, normen en criteria wijzigen, hoe erger het wordt. Als daarnaast die reglementen, normen en criteria ook nog eens ruimte tot interpretatie laten en uiteraard iedere administratie zijn particuliere interpretatie poneert, desnoods – en soms zelfs liefst – tegenover dat van de zusteradministratie, dan volstaat zelfs de hevigste peristaltische beweging niet meer om tijdig een afgewerkt dossier te produceren.

De beeldspraak ten spijt helpen pruimen noch peperkoek om schot in de zaak te krijgen: enkel een paardenmiddel zal soelaas brengen. Eén van de middelen in die receptuur zou een kritische beschouwing van het vermaledijde Beter Bestuurlijk Beleid moeten zijn: de creatie van méér administratieve eenheden die in hun allerindividueelste autonomie meer viscositeit kunnen produceren, moet ten spoedigste omgekeerd worden. Minder administratie, maar één die zich engageert om de woningproductie te velde te faciliteren in plaats van zich zoals nu vast te bijten in futiliteiten waaraan een normaal weldenkend mens geen tijd zou willen verspillen. Dat zou al een flinke slok op een borrel schelen.

En misschien ware het aangewezen de vele reglementen, normen en criteria eens kritisch tegen het licht te houden en er op zijn minst voor te zorgen dat ze mekaar niet tegenspreken. Dan zouden we bijvoorbeeld vermijden dat meerdere woningtypes zoals toegelaten in de ontwerponderrichtingen van de VMSW door hun loutere bestaan een inbreuk plegen op de overbezettingnorm uit de Vlaamse Wooncode. Voor wie me niet gelooft: de types 2/4 (2 slaapkamers voor 4 personen), 3/6 en 6/12 (voor wie ze zou willen bouwen) zijn, als je ze met

een open keuken bouwt, in overtreding met de overbezettingnorm VWC, ongeacht hun oppervlakte...

Versta ons niet verkeerd: we zijn geen voorstander van de vrijheid van de vos in het kippenhok. De barre resultaten van de bouwexperimenten uit de jaren '70 of het ontbreken van strikte regels o.m. inzake toewijzing tot begin de jaren '90 breken ons vandaag nog steeds zuur op: normen moeten er dus zijn. We willen een vlotte dossierdoorloop, geen overhaaste productie van lage-kwaliteitswoningen. Dan is er immers ook een geurtje aan... ■



Collectieve verwarmingsinstallatie: rendabeler bouwen en goedkoper verwarmen

Vanaf 1 januari 2014 stijgt de energieprestatie-eis van E70 naar E60. Daarnaast moet een minimum aan energie uit hernieuwbare energiebronnen gehaald worden. Deze laatste eis vervalt als de woningen een E-peil behalen dat 10% lager ligt, dus maximaal E54. Hoe blijven de strenge energie-eisen voor SHM's betaalbaar? Naast de extra tegemoetkomingen die voorzien zijn in de nieuwe FS3-financiering is sinds de invoering ervan het financieringsplafond gekoppeld aan de netto energiebehoefte.

Effect van het nieuwe Financieringsbesluit
Sinds 1 januari 2013 wordt de financiering van sociale woningen berekend volgens de FS3-simulatietabel in plaats van de NFS2-plafonds. De nieuwe simulatietabel aanvaardt een meerkost van maximaal 10% als de woning een lagere energiebehoefte heeft dan wettelijk verplicht is. Deze maatregel stimuleert SHM's om energiezuinigere woningen te bouwen dan minimaal vereist is.

FS3-financieringsplafond gekoppeld aan de netto energiebehoefte (NEB)

Het financieringsplafond is sinds FS3 gekoppeld aan de netto energiebehoefte (NEB) in plaats van aan het E-peil. Het gaat hier om verschillende meettechnieken die niet dezelfde resultaten geven. Bijkomende maatregelen zoals bijvoorbeeld meer isolatie, energiezuiniger glas en zonneboilers hebben niet hetzelfde effect op de beide kengetallen. Zo werkt bijvoorbeeld isolatie sterk in op NEB en heeft een betere warmteproductie meer effect op het E-peil.

De NEB wordt vooral bepaald door transmis-

sieverliezen en ventilatieverliezen. Transmissieverliezen voorkom je door beter te isoleren en compacter te bouwen. Hoe meer vlakken met een hogere U-waarde (warmtedoorgangscoefficiënt) zoals buitenschrijnwerk en hoe meer geveloppervlakte, hoe meer verliesoppervlak en dus hoe meer transmissieverliezen. Ventilatieverliezen kan je beperken door betere regeling van toegenomen afvoeren van het ventilatiesysteem. De onbewuste ventilatieverliezen kan je beperken door luchtdicht te bouwen. Ook de warmtewinsten moeten optimaal benut worden (oriëntatie van de woning). Gemiddeld halen de huidige nieuwbouwwoningen in de sociale huisvesting een NEB-waarde van 50-55 en is er dus een gemiddelde energietoeslag (lees financieringsplafond of hogere toegestane kostprijs) van 5%.

Rendabeler bouwen en goedkoper verwarmen dankzij collectieve installaties

Bij collectieve installaties wordt er één centrale warmwaterproductie voor verschillende woongelegenheden tegelijk voorzien. Dit

systeem is rendabeler. Doordat het nodige vermogen en de grootte van een CV-ketel voor bijvoorbeeld een appartement wordt berekend op de piek van het warmwaterverbruik voor een bad of douche, ligt dit piekvermogen vele malen hoger dan het vermogen voor het op temperatuur houden van de kamers. Resultaat: de CV-ketels werken het grootste deel van de tijd en voor het grootste deel van het energieverbruik aan een minder goed rendement. Bij een collectief systeem zorgt een buffer dat de piekverbruiken beter uitgemiddeld worden zodat er veel rendabeler en dus goedkoper wordt verwarmd. Uiteraard is er een kritische massa of een minimale schaalgrootte nodig in functie van het type van warmteproductie en de afstand tussen de woongelegenheden. Een centrale stookplaats met enkele CV-ketels in cascade is al rendabel bij een 10-tal appartementen. Een stookplaats met een meer technologisch systeem zoals een geothermische koude-warmteopslag en dito warmtepomp is al een stuk duurder en vraagt al snel meer dan 20 afnemers om rendabel en efficiënt te zijn.



Een centrale stookplaats met enkele CV-ketels in cascade is al rendabel bij een 10-tal appartementen.

Aangepaste E-peil-berekening en extra subsidie

In de loop van 2013 is naar aanleiding van een aantal onderzoeksprojecten met collectieve verwarmingssystemen gebleken dat daar de energiekost tot 20% lager ligt dan bij individuele systemen. Omdat in het verleden collectieve systemen onvoldoende in de E-peilberekeningen gewaardeerd werden, is de berekeningstool voor de E-peilberekening aangepast. Waar vroeger collectieve systemen een lager E-peil van enkele punten opleverde, geven ze nu een verbetering van een 10-tal E-punten zeker in combinatie met een duurzame energiebron zoals bijvoorbeeld geothermie of koude-warmteopslag (KWO).

Ook is voor collectieve verwarmingssystemen sinds 2013 een extra budget voorzien van € 1 000 per appartement.

Collectieve installaties voor duurzamere energieopwekking

Collectieve installaties zijn ook zeer geschikt voor meer duurzame energieopwekking zoals

- Warmtekrachtkoppeling (WKK)
- Geothermie-systemen zoals koude-warmte-opslag (KWO) en boorgat Energie Opslag (BEO)
- Zonneboilers

Toekomstperspectief collectieve installaties

Doordat de collectieve systemen een hogere waardering bij de berekening van het E-peil krijgen, kunnen we in heel wat sociale huisvestingsprojecten collectieve verwarmingssystemen verwachten. Het zijn net de SHM's die in reeksen verschillende woongelegenheden tegelijk dicht bij elkaar bouwen, ideaal voor performante en energiezuinige verwarmingssystemen. ■

Geert Schoofs

Vijf vragen over aanpak schimmelvorming

ORZAAK SCHIMMELVORMING: WONING EN/OF WOONGEDRAG

5 VRAGEN

1 Waardoor wordt schimmel veroorzaakt?

Schimmels zijn organismen die zich ontwikkelen door het kiemen van sporelementen op een vochtige en bij voorkeur warme ondergrond. Ze zijn herkenbaar aan de zwarte plekken op muren en plafonds. Een lek aan het dak, infiltratie door de gevel of optrekkend water zijn gemakkelijk te herkennen oorzaken van vocht in een woning. Condensatie is een veel complexer fenomeen en ligt vaak aan de basis van schimmelvorming. Condensatie ontstaat meestal in oude en minder goed geïsoleerde woningen, in woonruimtes met een zeer hoge vochtigheidsgraad of in onvoldoende verwarmde en geventileerde lokalen. Koudebruggen in bouwconstructies vergroten de kans op condensatie en bijgevolg op schimmelvorming. Een eenduidige oorzaak voor condensatie op binnenmuren en plafonds is er niet. De oorzaak kan gevonden worden bij de woning, bij het woongedrag van de bewoners of een combinatie van beide factoren.

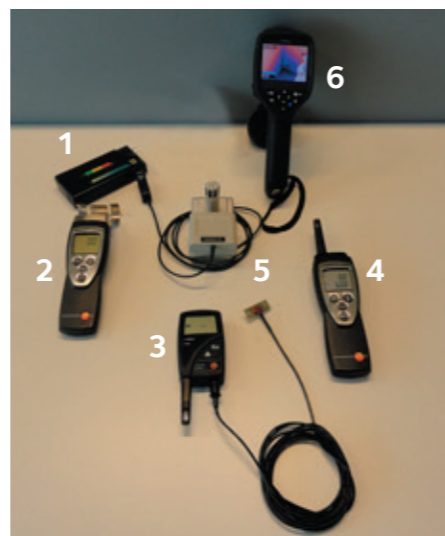
2 Wat zijn de gevolgen van schimmelvorming voor de bewoners en de woning?

Schimmels zijn micro-organismen die zich snel verspreiden en bouwmaterialen aantasten: muurpleisterwerk of tegels komen los

en houten binnenschrijnwerk rot. Schimmels kunnen allergieën of ademhalingsstoornissen en infecties aan de luchtwegen veroorzaken. Het is dus belangrijk voor de bewoners om de oorzaak aan te pakken en alle schimmels goed te verwijderen. Verwijderen gebeurt best in twee beurten: eerst met een detergent en daarna met koud bleekwater.

3 Hoe schimmelvorming bestrijden?

Schimmels bestrijden kan alleen door de oorzaak van het vochtprobleem te achterhalen en op te lossen. Lapmiddelen zijn geen optie! De oorzaak bepalen kan mits een grondige observatie over een langere periode met gespecialiseerde apparatuur. Zorg voor een nauwkeurige analyse van de meetresultaten. Gedurende de observatieperiode over verschillende dagen worden temperatuur, luchtvochtigheid, dauwpunt en concentratie CO₂ gemeten. Een data-logger registreert met een vast interval de metingen. De concentratie CO₂ is een maat voor het verluchten van een woonvertrek: hoe meer CO₂, hoe minder ventilatie. Aanvullend kunnen infraroodbeelden handig zijn om details in de constructie die meer condensatiegevoelig zijn te visualiseren.



De oorzaak bepalen kan mits een grondige observatie over een langere periode met gespecialiseerde apparatuur.

Meetapparatuur schimmelbestrijding

1. vochtmeter
2. capacitieve vochtmeter
3. datalogger: meet oppervlaktetemperatuur, temperatuur, luchtvochtigheid en dauwpunt
4. datalogger: meet % CO₂ in de lucht, temperatuur, luchtvochtigheid en dauwpunt
5. datalogger vorige generatie
6. infraroodcamera

4 Is schimmel een veel voorkomend probleem in woningen?

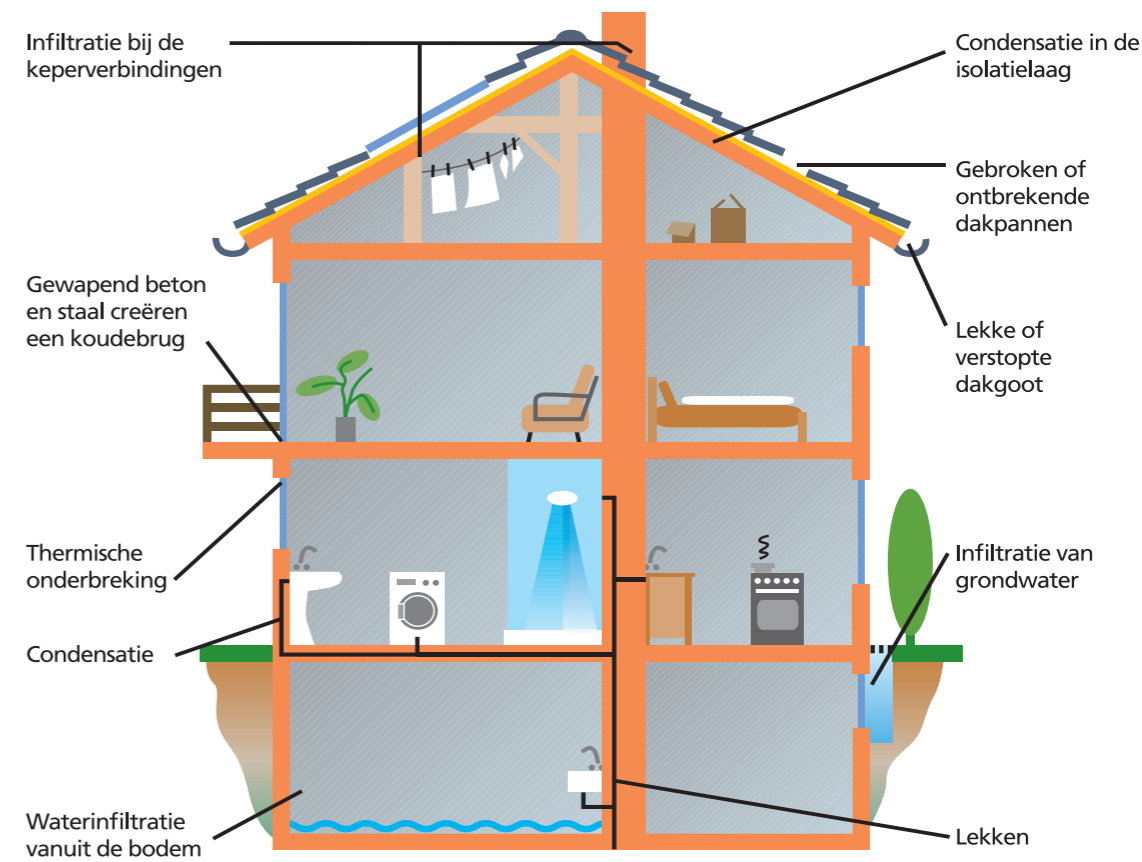
Iedere SHM wordt wel eens geconfronteerd met klachten van bewoners over vocht in hun woning. Door beperkte financiële middelen besparen sommige huurders op hun stookkosten en sluiten zij ventilatievoorzieningen af. Zulke ingrepen veranderen een "gezonde" woning op enkele maanden tijd in een woning met condensatieproblemen en schimmelvorming.

5 Wat kan een SHM preventief doen om te vermijden dat er zich schimmels vormen in de woning?

Als medewerker van een SHM is het belangrijk om samen met de bewoner(s) stap voor stap te zoeken naar de juiste oorzaak. Een handige brochure of een stappenplan helpt de problematiek te begrijpen en tot het gewenste resultaat te komen. Samen het probleem oplossen versterkt de band tussen huurder en verhuurder. Naast het renoveren

van bestaande niet of slecht geïsoleerde woningen of woningen met koudebruggen moet iedere SHM beschikken over een werkwijze om meldingen van schimmel te onderzoeken (meetapparatuur en opgeleid personeel). Handige brochures helpen om, naast de praktijkervaring van de SHM-medewerkers, bewoners te informeren en te begeleiden. ■

Koen Van den Bruel
Adjunct-directeur Ons Dak in Maaseik



Vochtigheid in huis: de voornaamste oorzaken (Bron Zibro).

5 VRAGEN

VANAF 1 JANUARI 2014

Enheidsstatuut arbeiders – bedienden: wat voorziet het akkoord?



WERKGEVER

Op 5 juli 2013 bereikten de sociale partners een akkoord over een compromisvoorstel rond het eenheidsstatuut arbeiders – bedienden dat door de minister van Werk, Monica De Coninck, werd voorgelegd. Dit compromis schaft het onderscheid af tussen arbeiders en bedienden op het vlak van opzeggingstermijnen en de carensdag en voorziet ook in de invoering van nieuwe regels over outplacement en motivering van het ontslag. Deze nieuwe regels treden in werking op 1 januari 2014. De sociale partners zullen ook andere punten van onderscheid tussen arbeiders en bedienden wegwerken volgens een strikte agenda. De tekst van het compromis moet nog in een wettekst gegoten worden. Momenteel blijven er nog vele vragen onbeantwoord en moeten nog heel wat punten worden opgehelderd en verduidelijkt. We geven jullie nu al de grote lijnen van dit akkoord.

Nieuwe opzegtermijnen uitgedrukt in weken

0–3 maanden	2w	Vanaf 2 jaar	12w	10j	33w	18 j	57w	26 j	68w
3–6 mnd	4w	3j	13w	11j	36w	19 j	60w	27 j	69w
6–9 mnd	6w	4j	15w	12j	39w	20 j	62w	28 j	70w
9–12 mnd	7w	5j	18w	13j	42w	21 j	63w	29 j	71w
12–15 mnd	8w	6j	21w	14j	45w	22 j	64w	30 j	72w
15–18 mnd	9w	7j	24w	15j	48w	23 j	65w	31 j	73w
18–21 mnd	10w	8j	27w	16j	51w	24 j	66w	32 j	74w
21–24 mnd	11w	9j	30w	17j	54w	25 j	67w	33 j	75w

1. Opzeggingstermijn

Nieuwe systeem geldt voor zowel arbeiders als bedienden in dienst vanaf 1/1/2014

De eerste 5 jaar: geleidelijke opbouw van de opzegtermijn. Vanaf het 5^{de} jaar: a rato van 3 weken per begonnen jaar. Op 20 jaar anciënniteit: vertraagde opbouw (1 week per begonnen jaar). De nieuwe opzeggingstermijnen worden uitgedrukt in weken: Dit is een interprofessioneel vastgelegd wettelijk maximum, hiervan zal niet kunnen afgeweken worden door sectorale CAO's. De opzeggingstermijn die werknemers moeten respecteren is de helft van de hieronder vermelde opzeggingstermijnen, met een maximum van 13 weken.

Overgangsmaatregelen voor bestaande arbeidsovereenkomsten (zowel arbeiders als bedienden)

A) Anciënniteit opgebouwd tot en met 31/12/2013

Voor deze periode, moeten de oude regels worden toegepast. De rechten op een opzeggingstermijn die in de tewerkstelling bij eenzelfde werkgever werden opgebouwd tot 1/1/2014, worden dus vastgeklit.

B) + Anciënniteit opgebouwd vanaf 1/1/2014
Voor de periode vanaf 1/1/2014, moeten de nieuwe regels worden toegepast, op basis van de anciënniteit beginnend van 0 (dus helemaal bovenaan beginnen in de tabel).

Voorbeeld: een bediende in dienst op 1/12/1983, ontslagen op 10/1/2015

- periode vóór 1/1/2014: 21 maanden opzeggingstermijn (iets meer dan 30 jaar anc. = oude regels)
- periode vanaf 1/1/2014: 8 weken opzeggingstermijn (iets meer dan 1 jaar anc. = nieuwe regels)

De werkgever dient een opzeggingstermijn van 21 maanden + 8 weken toe te kennen.

Historische compensatie voor arbeiders via ontslagcompensatievergoeding ten laste van de RVA

Bij ontslag van een arbeider zal ook nagegaan worden op welke opzegtermijn of -vergoeding hij recht zou hebben gehad, mochten de nieuwe regels toegepast worden op zijn gehele loopbaan. Het verschil tussen deze opzegtermijn of -vergoeding (berekend volgens de nieuwe regels voor de gehele loopbaan) en de effectief door de werkgever te respecteren termijn of vergoeding (berekend volgens overgangsmaatregelen voor bestaande arbeidsovereenkomsten) zal vergoed worden door de RVA via de ontslagcompensatievergoeding. Het recht op deze ontslagcompensatievergoeding zal maar gefaseerd ingevoerd worden. In afwachting hiervan blijft men het recht behouden op de huidige ontslaguitkering ten laste van de RVA.

Aanrekeningen (extra's) op de opzeggingstermijn of -vergoeding

Sectorale aanvullingen bovenop de volledige werkloosheidsuitkeringen of gelijkaardige extra's die tot doel hebben de bestaanszekerheid na het ontslag te waarborgen, zullen geïntegreerd worden in de opzeggingstermijn of -vergoeding. Sectoren krijgen tot 30/6/2015 de tijd om hun CAO aan te passen. 2/3^{de} van de opzeggingstermijn moet worden gepresteerd of uitbetaald. Daarnaast krijgen de sectoren 5 jaar de tijd vanaf 1/1/2014 om 1/3^{de} van de opzeggingstermijn of -vergoeding verder in te vullen. Die invulling heeft betrekking op maatregelen die de inzetbaarheid van de werknemer op de arbeidsmarkt verhogen.

2. Outplacement

Er komt een algemeen recht op outplacement voor werknemers die worden ontslagen vanaf 1/1/2014 met een opzeggingstermijn of -vergoeding van minimum 30 weken. Indien een verbrekingsvergoeding wordt toegekend, wordt het outplacementpakket ter waarde van 4 weken loon in mindering gebracht van de opzeggingvergoeding. Indien een opzeggingstermijn wordt gepresteerd, wordt het outplacement door de werknemer opgenomen in de wettelijke dagen van het sollicitatieverlof.

3. Motivering van het ontslag

De sociale partners zullen binnen de Nationale Arbeidsraad een collectieve arbeidsovereenkomst moeten sluiten die de regels vastlegt over de motivering van het ontslag. Deze regels zullen vanaf 1 januari 2014 gelden voor alle werknemers. Artikel 63 van de wet van 3 juli 1978 over het willekeurige ontslag van arbeiders zal op hetzelfde ogenblik opgeheven worden.

4. Maatregelen om de impact van de kostenverhoging te milderen

- Het budget van de huidige ontslaguitkering (crisispremie) ten laste van de RVA zal worden ingezet ter compensatie;
- Een compensatie wordt voorzien via een modulering van de bijdragen van de werkgevers voor de externe diensten voor preventie en bescherming op het werk;
- Een compensatie wordt voorzien via een bijdrage ten gunste van het sluitingsfonds;
- Steunmaatregelen voor de aanleg van sociaal passief (ondernemingen kunnen vanaf 2019 een provisie aanleggen voor ontslagen. Dit kan in mindering worden gebracht van de winst met lagere vennootschapsbelastingen tot gevolg).

5. Carensdag

De carensdag wordt afgeschaft vanaf 1/1/2014. De werkgever kan voorzien dat de arbeidsongeschikte werknemer zich gedurende een aantal uren ter beschikking moet houden van de controlearts.

6. Andere punten

De andere punten van onderscheid in behandeling (zoals jaarlijkse vakantie) moeten door de sociale partners volgens een strikte agenda geregeld worden op basis van een actualisering van wat in het interprofessioneel akkoord 2011–2012 is voorzien.

Bovenstaande regeling treedt in werking vanaf 1/1/2014.

Bron: Persbericht van de ministerraad 27 september 2013.

Elke Verstrepen
Juridisch stafmedewerker VVH

WERKGEVER

Healthy Apartment Concept®

- Een gezond & aangenaam binnenklimaat dankzij ventilatie, zonwering en nightcooling
- Plaatsbesparende technologie



tot **-27**
E-punten!



Wenst u meer informatie?
www.renson.be



Prometheus

- Geïntegreerde KSZ stromen
- Flexibel kandidatenbeheer
- Centraal pandenbeheer
- Afrekening gemeenschappelijke kosten
- Integratie facturatiemodule



Efficiënte huuradministratie



Cipalstraat 1 | 2440 Geel | t. 014 576 211 | f. 014 583 500
info@cipal.be | www.cipal.be |

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

Nieuwe directeurs stellen zich voor



Leen Deraedt Providentia cvba

Vanaf 01.12.2013
leen.deraedt@providentia.be

Passies: mijn gezin, dwarsfluit spelen, boeken
Opleiding: licentiaat Sociologie (sociaal en ecologisch beleid) en master-na-master Milieuwetenschappen, beide aan de Universiteit Antwerpen

Carrière: Na mijn studies werkte ik een paar jaar voor nv De Dender, gevestigd in Liedekerke. Daarna ging ik aan de slag als coördinator van de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland. Via deze weg kon ik kennis maken met de huisvestingsactoren die actief zijn in deze regio.

Toekomstplannen: In de eerste plaats de recent gewijzigde regelgevingen implementeren in onze werking en mijn medewerkers begeleiden met de correcte toepassing ervan. Samen met de gemeenten constructief verder werken aan het Bindend Sociaal Objectief. Onze SHM goed door de visitatie leiden die wij in 2015 verwachten. De goede reputatie van Providentia blijven bewaken.

Favoriete informatiebronnen: Woonnet, website VMSW en Wonen Vlaanderen, Immospector, collega's van ander SHM's en last but not least de kennis en ervaring van mijn medewerkers.

Verwachtingen van VVH: Vertegenwoordiging en verdediging van onze sector, ter beschikking stellen van informatie, organiseren van opleidingen.

Wat verwacht je van Fundamenten? Good practices en de bespreking van actuele topics.

Lieven Lybeer

Tieltse Bouwmaatschappij

Vanaf 01.06.2013
lieven.lybeer@tieltsebouwmij.be

Passies: engagement en inzet in alles wat ik doe.

Opleiding: maatschappelijk werker

Carrière: juridische dienst ACV Kortrijk, schepen en waarnemend burgemeester van de stad Kortrijk bevoegd voor o.a. Wonen, Werken, Welzijn en Gebiedswerking. Momenteel nog altijd provincieraadslid en gemeenteraadslid en vooral actief in de sector van tewerkstelling, welzijn en wonen.

Toekomstplannen: Verdere uitbouw van de Tieltse Bouwmaatschappij met bijzonder veel aandacht voor de leefbaarheid en betaalbaarheid en de goede samenwerking met alle collega's.

Favoriete informatiebronnen: Ik wens mij zeker in te schrijven in het gebruik van nieuwe communicatiemiddelen en nieuwe technieken op voorwaarde dat ze tegemoetkomen aan wat onze mensen en onze SHM willen en aankunnen. Menselijk contact blijft hoe dan ook een prioriteit.

Verwachtingen van VVH: Verdedigen van de belangen van de SHM's, aandacht voor de mens in alle woonaspecten met bijzondere aandacht voor onze doelgroep, maar ook beleidsadviserend en beleidsbepalend zijn met een participatieve aanpak.

Wat verwacht je van Fundamenten? Communicatiemiddel voor SHM's, zowel voor info als standpuntbepaling.



DIRECTEURS

GEVEL RENOVEREN & METEEN ISOLEREN!

E-BRICK & E-BOARD,
DE SLIMME 2-IN-1
OPLOSSING.

Esthetisch, Ecologisch, Efficiënt, ...

Deze combinatie van isolatiepanelen en baksteen van Vandersanden biedt niks dan voordelen.

- Isoleren en afwerken in één handeling
- Geen nieuwe funderingen nodig
- Een geld- en tijdbesparende oplossing
- Isolatiedikte in functie van de gewenste isolatiewaarde
- 2 varianten: ideaal voor elke behoefte en elk budget!



OMNIRAL

deceuninck



Liever integraal gekleurd?

Bespaar op energie,
niet op design en comfort.

Kijk op www.omniral.be

zendow#neo

Ramen & Deuren



Building a sustainable home

www.deceuninck.be

Duitse bouwmaatschappijen bouwen voor sociale én reguliere woonmarkt

In oktober organiseerde VVH een studiereis naar Keulen. De definitie "sociale woning", maar ook de financieringsmethode en de toewijzingspolitiek zijn in Duitsland helemaal anders dan in Vlaanderen. Welke aspecten uit de Duitse sociale huisvesting heeft de Vlaamse SHM's het meest geïnspireerd? En wat kan Vlaanderen van Duitsland leren? Enkele reacties.

Jo Casaer | voorzitter SHM De Voorkempen St-job-in-'t-Goor
'Het zijn (grote) bouwmaatschappijen met een sterk commerciële aanpak, een enorme schaalgrootte en een winstgericht businessmodel. Door de beperkte subsidiëring komen de zwaksten weinig aan bod.'

Frans Verhegge | voorzitter Woonmaatschappij IJzer en Zee
'Door de privatisering van de sociale huisvesting en de inbedding ervan in de commerciële sector wordt er sneller gebouwd. Door de sterke autonomie kunnen ze sneller inspelen op de regionale context, zowel wat betreft de huurprijzen als het aanbodbeleid.'

Charles Deconinck | directeur Woonmaatschappij IJzer en Zee
'Ons financieringssysteem zit zeker niet fout, maar wij moeten meer vat hebben op onze inkomstenzijde.'

Luc Vanhulle | directeur Eigen Haard Zwevegem

'Kordater optreden tegen inbreuken en daardoor verloedering aanpakken. Zo zijn in Duitsland paraboolantennes verboden en sluikestort in ondergrondse parkeergarages wordt binnen de week verwijderd op kosten van de huurders. Ook de totaalaanpak van mobiliteit, ondergrondse parkings en afvalstoffenbeheer zijn zeer inspirerend.'



Dankzij de draadloze micro en koptelefoontjes kon je op je eigen tempo door het project rondstruinen zonder een deel van de uitleg te missen.

Patrick Verbrugge | directeur Woonmaatschappij IJzer en Zee

'In Duitsland wordt veel eenvoudiger en goedkoper gebouwd zonder het aspect energiekosten uit het oog te verliezen. In Vlaanderen "eisen" ze dat SHM's veel energie (en kosten) steken in architecturaal prachtige projecten. Maar waarom geen kleinere oppervlakten overwegen? Hoewel in strijd met de C2008, zou dit een oplossing kunnen zijn voor ons kleine landje met nog weinig overschot aan bebouwbare oppervlakte. En Duitsland bewijst dat ze daar ook goed leven in kleinere ruimten.'

Els Matthysen
Stafmedewerker communicatie VVH

Meer lezen over sociale huisvesting in Duitsland?

Zie Fundamenten 2013-3: 'Dossier sociale huisvesting in Duitsland.'

'Door de beperkte subsidiëring komen de zwaksten weinig aan bod'

Studiedagen VVH rond technische thema's, personeel en regelgeving

Studiedag schimmelvorming

Op 19 en 26 november organiseerde VVH een studievoormiddag over de preventie en aanpak van schimmelgroei in gebouwen. Meer dan 100 medewerkers van 53 SHM's woonden één van de studievoormiddagen bij. Karla Dinne, hoofd van het Laboratorium Microbiologie en Gezondheid van het WTCB, verduidelijkte wat schimmels zijn en wat ze aanrichten in een woning. Naast een aantal concrete tips over hoe schimmelvorming preventief aan te pakken, legde ze uit op welke manier schimmels in een woning kunnen verwijderd worden. Na de voordracht discussieerden de deelnemers in groepjes over diverse thema's: de nieuwe aanstellingsprocedure ontwerpers, kostprijsbeheersing bij ontwerp, raamovereenkomsten, hoe omgaan met verbale agressie, beschadigen aan de woning, wijzigingen aan de woning bij het einde van de huur en gevaarlijke situaties veroorzaakt door huurders.

Meer over het aanpakken van schimmels in woningen op p. 24-25.

Sven Van Elst, stafmedewerker VVH

Infodag aanvullende rapportering Boekhoudbesluit SHM's

Wonen Vlaanderen, de VMSW en VVH richtten op 5 december een infodag in over de twee nieuwe rapporten die vanaf boekjaar 2014 van toepassing zijn in het kader van de jaarlijkse rapportering van de SHM's aan de VMSW. Deze rapporten handelen over enerzijds het onderhoud van de verhuurde woninggroepen en anderzijds over de uitsplitsing van de werkingskosten van de SHM's. Ze kwamen mee tot stand in nauw overleg met de Werkgroep Onderhoud van VVH. Bijna 120 SHM-medewerkers waren aanwezig.



Na de voordracht van Karla Dinne discussieerden de deelnemers in groepjes over diverse thema's.

Studiedag eenheidsstatuut arbeiders – bedienden

Op 17 december 2013 organiseerde VVH als werkgeversorganisatie, in samenwerking met ADMB, een studiedag over het eenheidsstatuut arbeiders – bedienden. Het eenheidsstatuut is allesbehalve eenduidig en roept heel wat vragen op. Als gastspreker gaf Ruben Vancoillie, juridisch adviseur bij ADMB, een uitgebreide uiteenzetting over de nieuwe regels in verband met het eenheidsstatuut waaronder opzeggingstermijnen, overgangsmaatregelen voor bestaande overeenkomsten, outplacement, motivering van ontslag, carensdag.

Meer over het eenheidsstatuut arbeiders – bedienden op p. 26-27.



Tot -80€ op
uw winter-
banden

Leef de hele winter lang en gelukkig.
Ethias verzekert uw nieuwe
winterbanden gratis !



Achter het stuur kruipen in de winter kan soms stresserend zijn. Daarom kiest u best voor winterbanden. Ethias helpt u hiermee door een korting tot 80€ te geven bij aankoop van 4 winterbanden bij Q Team. Bovendien verzekeren we deze winter uw nieuwe winterbanden automatisch en gratis tegen bandenpech in al onze omniumformules. Zo rijdt u met een gerust hart de lente tegemoet.

Info en voorwaarden op ethias.be of bel gratis 0800 25 777

ethias
Doet wat moet