

HUURDEERS

krant

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

april 2009 - 10de jaargang - 2
P004222

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

vo
or
wo
ord

Beste huurder,

In bijna elke editie van onze huurderskrant wordt er uitleg gegeven over een renovatieproject. Dat Dijledal zijn verouderde gebouwen blijft vernieuwen, weet je al. Maar ben je op de hoogte van de werkwijze rond de renovatieprojecten? Hier alvast een blik op de toekomst en een antwoord op al je vragen.

Hoe de verplichte verhuis bij zo'n een renovatieproject werd ervaren door twee van onze huurders lees je in onze rubriek 'In de kijker'.

Iedere wijziging van je gezinssamenstelling, moet binnen de maand schriftelijk gemeld worden. Waarom dit nodig is, lees je in deze huurderskrant.

Is je inkomhal al onder handen genomen door onze technische dienst? Dit jaar krijgen de inkomhallen van alle appartementsgebouwen een grondige opknabbeurt.

Tenslotte een gesprekje met Raymond, één van de loodgieters van de technische dienst, over het werken bij Dijledal vroeger en nu.

Vergeet ook de sudoku niet op te sturen: misschien win je wel de boekenbon!

Veel leesplezier



in
houd

Vernieuwingen

- Geplande vernieuwbouw in de toekomst

In de kijker

- Verhuizen bij renovatie- en vernieuwbouwprojecten
- De vrijwilligersgroep

Reglementering

- Wijzigingen in de gezinssamenstelling

Algemene informatie

- Dijledal zorgt voor mooie inkomhallen in haar appartementsgebouwen
- Het werk zoals het is

Sudoku

- Oplossing sudoku vorige huurderskrant en een gesprekje met de winnaar
- Win een boekenbon ter waarde van € 25 met de sudoku

Vernieuwingen

Geplande vernieuwbouw in de toekomst

Dijledal tracht haar woningen in orde te houden door het tijdig uitvoeren van de nodige herstellingen. Maar soms volstaan kleine herstellingen niet meer.

Dijledal blijft haar patrimonium renoveren

Wanneer wordt er beslist om een gebouw of een wijk grondig te renoveren?

Er zijn drie belangrijke redenen om over te gaan tot een grondige renovatie:

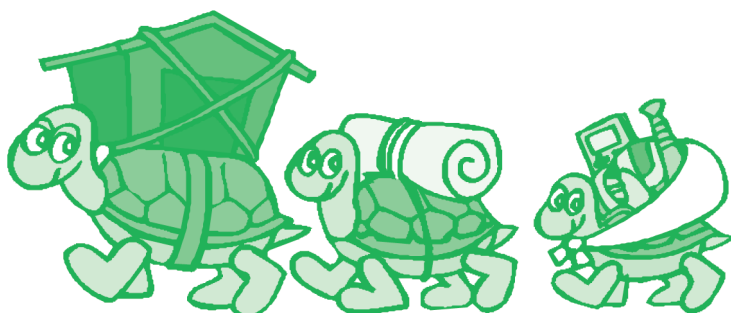
- Wanneer er belangrijke technische problemen zijn die niet opgelost geraken;
- Wanneer er problemen zijn met de veiligheid zoals onstabiele terrassen, afbrokkelende gevels of evacuatieproblemen indien er brand zou uitbreken;
- Wanneer er een gebrek is aan hedendaags comfort zoals bijvoorbeeld verouderde verwarming, niet-geïsoleerde muren, enkel glas, waterinsijpeling, te kleine kamers, versleten keukens en badkamers of buitentoiletten.

Welke renovaties zijn er gepland?

Dijledal heeft een renovatieplanning opgemaakt met alle gebouwen die aan een grondige vernieuwing toe zijn. Hieronder vind je de lijst. De volgorde en het jaartal zijn ter informatie en kunnen om verschillende redenen nog veranderen.

Bovendien wordt er altijd gestart met een voorstudie die zal uitmaken hoe grondig de renovatie er zal uitzien.

Merk op dat de reeds ontruimde wijken niet meer vermeld staan op onderstaande lijst.



PROJECT	VERMOEDELIJKE START VAN DE WERKEN
LOLANDEN 14-16-18-20	2010
SINT MAARTENSDAL 4	2010 (onder voorbehoud)
WILGENHOF/HULSBERG	2011
KONING ALBERTPLEIN 1	2012
PRINS REGENTPLEIN 39 - 58	2012
PRINS REGENTPLEIN 10 - 33	2012
FONTEINSTRAAT 97 - 101	2012
LOLANDEN 2-4-6-10-12	2013
SCHAKELLAAN	2013
POORTVELDSTRAAT	2013
PARTISANENSTRAAT	2013
PLATTE LOSTRAAT 253 - 255 - 257	2014
WATERLEIDINGSTRAAT 17	2014
RUSTOORDLAAN 18	2015
LOLANDEN 24	2015

Waarom wordt er soms beslist om een gebouw grondig te renoveren en waarom wordt er soms gekozen voor afbraak en nieuwbouw?

Er wordt gekozen voor afbraak als de renovatie te moeilijk en te duur is of als de locatie de mogelijkheid biedt om door nieuwbouw meer en betere woningen te bouwen. In alle andere gevallen kiest Dijledal voor renovatie.

Wie beslist er hoe het gebouw of de woning er na de renovatie uit ziet?

De uiteindelijke verbouwingsplannen zijn in de eerste plaats het werk van de architect, maar ze zijn ook het resultaat van een geregeld en grondig overleg met Dijledal, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de stedenbouwkundige diensten.

Hoe ingrijpend de werken zijn, verschilt van project tot project.

Omdat er gestreven wordt naar woningen die voldoende groot zijn, moet Dijledal hiervoor soms de indeling van de woning grondig herschikken en het aantal slaapkamers verminderen.

Of er een afvalhok, een garage of een fietsenstalling komt, is afhankelijk van de mogelijkheden en de ligging van het gebouw. Dijledal vindt het belangrijk dat ieder appartement een terras heeft, maar de aard van het gebouw maakt dit soms onmogelijk.

Hoe lang duurt een renovatie?

Een renovatie duurt normaal gezien 1,5 à 2 jaar, afhankelijk van de omvang van het project en de moeilijkheidsgraad van de werken.

Indien het project in meerdere fasen wordt uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld gebeurd is bij de wijk Heuvelhof, is de uitvoeringstermijn natuurlijk veel langer.

Dijledal informeert de huurders

Wanneer worden de huurders ingelicht over de plannen?

Wanneer de Raad van Bestuur beslist een gebouw te renoveren en er zekerheid is over de aanpak en timing, dan worden de huurders onmiddellijk op de hoogte gebracht. De huurders kunnen er dus zeker van zijn dat ze ruim een jaar op voorhand zullen worden ingelicht over de plannen.

Op welke manier worden de huurders ingelicht?

De huurders krijgen een uitnodiging in de brievenbus voor een informatievergadering waarop het project in al zijn facetten wordt toegelicht. Indien er al concrete plannen zijn, worden deze door de architecten voorgesteld.

Als het noodzakelijk is om het gebouw of de wijk te ontruimen, geeft de dienst huurdersrelaties op deze vergadering een toelichting over de aanpak en worden er individuele huisbezoeken gepland. Duidelijke informatie over wat men van Dijledal mag en kan verwachten is belangrijk. De betrokken huurders worden op de vergadering uitgenodigd om samen te werken in het zoeken naar een goede oplossing.

Hebben de huurders inspraak over de renovatie?

Huurders kunnen vragen stellen en suggesties geven. Afhankelijk van het project, en hetgeen realiseerbaar is, zal daar al of niet rekening mee gehouden worden.

Bij ontruiming zoekt Dijledal samen met de huurders naar een geschikte vervangwoning

Wat gebeurt er als de huurders moeten verhuizen?

Wanneer er wordt beslist dat de huurders dienen te verhuizen, worden er individuele huisbezoeken gepland.

Tijdens het huisbezoek worden de noden en de verwachtingen van het gezin besproken. Op die manier kan Dijledal een geschikte vervangwoning zoeken.

De huurder krijgt een verbrekingsovereenkomst waardoor men vlot kan overgaan van het ene huurcontract naar het andere, zonder opzegperiode.

Wanneer wordt er een vervangwoning aangeboden?

Nadat alle huurders van het project bezocht zijn, wordt een eerste planning opgemaakt. De lijst van de woningen die vrijkomen, wordt gelegd naast de lijst met de individuele verwachtingen van de bewoners die moeten verhuizen. Dijledal zoekt zo naar oplossingen. In het zoeken naar oplossingen wordt steeds voorrang gegeven aan de oudsten en minst mobiele.

Komen er voldoende woningen vrij om iedereen een vervangwoning aan te bieden?

Wanneer Dijledal met dergelijk verhuisproject bezig is, dan worden alle woningen die vrijkomen gereserveerd voor de herhuisvesting van de huidige huurders. Kandidaat-huurders die nog niet bij Dijledal huren, zullen daardoor iets langer moeten wachten op een woning.

Kan de vervangwoning op voorhand bezichtigd worden?

Als er een woning vrijkomt die geschikt is als vervangwoning, dan kan deze bezichtigd worden ruim voor de verhuisdatum wordt vastgelegd. Dijledal probeert om steeds een 'goede' oplossing te vinden, dit wil zeggen een woning die beantwoordt aan je behoeften.

Hoeveel bedraagt de huurprijs van een vervangwoning?

De huurprijs van de vervangwoning hangt af van de woning zelf en van het inkomen van de huurder. Wanneer er een voorstel voor een vervangwoning wordt gedaan, wordt er ook een proefberekening van de huurprijs gemaakt. Op die manier weet de huurder wat zijn nieuwe woning voor hem zal kosten.

Wat als men het niet eens is met het voorstel?

Alles moet verlopen in een sfeer van open communicatie. Tijdens de aanpak van het project wordt er een maatschappelijk assistente aangesteld om de huurders te begeleiden. Het spreekt voor zich dat als de huurder niet akkoord is met een voorstel, men dit dient mee te delen met een goede omschrijving van de reden. Alleen zo kan Dijledal eventueel verder zoeken naar een andere oplossing.

Dijledal begeleidt de huurders bij de verhuis

Hoe verloopt de verhuis als Dijledal hiervoor instaat?

De verhuis vindt steeds plaats in groep. Dit is gemakkelijker om afspraken te maken met de verhuissfirma. Zodra Dijledal voor een aantal personen een oplossing heeft, wordt de verhuisbeweging op gang gebracht. Zo kunnen huurders al naar hun vervangwoning en komt de oude woning leeg te staan.

Er vinden per dag normaal twee verhuizen plaats: één in de voormiddag, één in de namiddag. De verhuisploeg meldt zich aan, samen met een ploeg van onze technische dienst. Een verhuis duurt gemiddeld vier uur. De verhuizers demonteren en monteren wat nodig is. Wat je zelf demonteert wordt door hen niet meer gemonteerd. Met vragen kan je steeds terecht tijdens het speciale permanentie moment in de wijk of het gebouw.

Wie betaalt wat in het geval dat Dijledal instaat voor de verhuis?

Dijledal zorgt voor verhuismateriaal en stelt op haar kosten een verhuissfirma aan om de verhuis te

regelen. Voor de dag van de verhuis sluit Dijledal een verzekering af voor de eventuele schade die wordt veroorzaakt door de verhuysfirma.
In uitzonderlijke gevallen zorgt Dijledal voor bijstand om alles in te pakken.

Wat gebeurt er met de waarborg?

Bij herhuisvesting omwille van renovatie wordt de waarborg van de oude woning overgezet naar de nieuwe woning. De waarborg moet wel, na aftrek van eventuele huurschade, minstens 125 euro bedragen. Dit laatste betreft hoofdzakelijk oude verhuringen waarbij geen of een minieme borg werd gesteld.

Wat moet je doen als huurder?

Indien je niet gevraagd hebt naar inpakkers, moet je alles zelf inpakken. De inboedel moet proper zijn. Je dient je woning proper achter te laten.

Je brengt zelf de familie, bank, diensten, mutualiteit, verzekeringen, telefoon- en kabelmaatschappij op de hoogte van je nieuw adres. Bij de post kan je een kleine som betalen om je post automatisch naar je nieuw adres door te sturen.

Na de verhuis dien je een afspraak te maken met de verhuurdienst voor het inleveren van de sleutels.

De aansluitingen van telefoon, kabelTV, internet enzovoort zijn op eigen kosten.

Wat doet Dijledal ?

De nieuwe woning wordt in orde gezet. Dit wil zeggen dat ze proper is, zodat men er gedurende de periode van de werken kan wonen, zonder grote kosten te moeten maken. De dag van de verhuis staat een ploeg van de technische dienst ter beschikking. Dijledal zorgt voor de aansluiting van de wasmachine, kookfornuis, hangen gordijnen en kaders op,... Dijledal verwittigt de stad Leuven en de politie in verband met de adreswijziging. Elektriciteit -, gas- en wateraansluiting worden overgezet op de naam van de huurder, met overname van contracten bij de ondertekening van het nieuwe huurcontract.

Wat moet je doen indien er schade is bij je verhuis?

De dag van de verhuis dien je een werkbon af te tekenen waarop je de opgelopen schade vermeldt. De verhuysfirma zal je bemerkingen overmaken aan de verzekeringsmaatschappij die de zaak verder zal afhandelen.

Dijledal zorgt ervoor dat de huurder terug kan naar zijn oorspronkelijke woning

Kan je altijd terug naar je oorspronkelijke woning?

Ja, tenzij je gezinssamenstelling niet meer overeenkomt met het nieuwe type woning. Ook als je verhuist binnen dezelfde wijk naar een gerenoveerde woning van hetzelfde woontype, kan je niet terug naar je oorspronkelijke woning.

Wanneer moet je beslissen of je al dan niet terugkeert?

Bij het eerste huisbezoek wordt reeds gevraagd of er interesse is om na de renovatie terug te keren, maar het is pas afronding van de renovatie dat je moet beslissen. Je krijgt ook de kans om de vernieuwde woningen te bezoeken en tegelijk zal er een proefberekening worden gemaakt zodat je weet wat de nieuwe huurprijs zal zijn.

Hoe verloopt de verhuis naar de oorspronkelijke woning?

Huurders die recht hebben om terug te gaan naar hun oorspronkelijke woning worden persoonlijk aangeschreven om hun keuze kenbaar te maken: teruggaan of blijven in de vervangwoning. Beslis je om terug te gaan, dan herbegint de procedure. De aanpak is dezelfde als bij de ontruiming van een gebouw.

Dijledal zorgt voor een permanentiepunt in de wijk die gerenoveerd wordt

Waar kunnen huurders terecht met hun vragen?

De huurders kunnen met hun vragen over herhuisvesting steeds terecht tijdens het permanentie moment in de betrokken wijk.

In de kijker

Verhuizen bij renovatie- en vernieuwbouwprojecten

De huurdersredactiegroep interviewde twee huurders die reeds een verplichte verhuis hebben meegemaakt naar aanleiding van een grondige renovatie van hun woning.



Mijnheer Van Utterbeeck

Woont sinds 2 jaar in Heuvelhof te Kessel-Lo

Woonde vroeger in Rozengaardhof te Wigmaal

Wanneer kreeg je te horen dat je woning in Rozengaard zouden worden gesloopt en dat je moest vertrekken?

Ik werd huurder van Dijledal in 2005. Men vertelde me toen onmiddellijk dat de woning in Rozengaard tijdelijk zou zijn omdat de woningen zouden worden gesloopt. Op die manier was ik al voorbereid. Ook mijn burens wisten het al een hele tijd. Er kwam een grote vergadering voor huurders van wijken waar renovatieplannen waren en daar heeft men ons iets meer verteld. Maar op de volgende vergadering voor onze wijk, in oktober 2007, werd alles veel concreter. Dijledal vertelde dat iedereen konden kiezen om terug te keren, dat men zou helpen bij de verhuis, iedereen kregen uitleg bij de nieuwe huurprijs die je zou moeten betalen en iedereen kregen de nieuwbouwplannen te zien, met uitleg door de architect. Iedereen werd ook uitgenodigd om de nieuwe seniorenwoningen in Heuvelhof, Kessel-Lo te komen bekijken. Je kon een voorkeur opgeven voor een bepaalde woning. Ik heb toen dit huis opgegeven en heb deze woning uiteindelijk ook toegewezen gekregen. Dat vond ik heel fijn.

Wat was de sfeer onder de burens van Rozengaard toen men het nieuws vernam?

Men wist al langere tijd dat het project op komst was en het was een soort opluchting omdat men uit de onzekerheid werd gehaald, het sleepte te lang aan. Aan de andere kant was er ook spijt natuurlijk want iedereen woonde graag in Rozengaard. Ik heb er iets over geschreven: "Sommigen hadden het gevreesd, anderen hadden het gehoopt. Uiteindelijk moesten ze worden gesloopt."

Waarom woonden de mensen er graag?

Ik heb er niet lang gewoond. Er waren 16 woningen in een doodlopend straatje. En iedereen kende iedereen. Rond 10 uur 's morgens had iedereen elkaar al goedemorgen gewenst. Er was iemand die boodschappen deed voor de burens. Het was een heel gemoedelijke sfeer. Mensen vreesden dat ze niet meer bij mekaar zouden wonen als men verhuisde. Er kwamen zelfs verschillende dagbladen en de televisie aan te pas omdat de mensen zo ontevreden waren met die plannen. Maar uiteindelijk wonen de meesten nu ook in en rond Heuvelhof en is iedereen zo een beetje bij mekaar kunnen blijven. De mensen van de Rozengaard vormen hier in Heuvelhof nog een kleine groep binnen deze nieuwe buurt.

Wat de woning zelf betreft: de mensen waren erg gehecht aan hun huis. Alhoewel er heel wat mankementen waren, voelden de mensen zich er heel erg thuis. Nu zullen ze sneller opmerken dat er iets kapot is aan de woning omdat het zo een moderne, nieuwe woning is. Maar die woningen van Rozengaard waren eerlijk gezegd wel afgeleefd. Hoewel Dijledal altijd paraat stond om de nodige reparaties uit te voeren, waren het sanitair en de keukens niet wat ze zouden moeten zijn, de ramen isoleerden niet voldoende, de vloeren waren verzakt, de elektrische leidingen waren niet zo goed enzovoort. Veel bewoners zagen die situatie niet omdat ze als het ware met hun huisje vergroeid waren.

Voor mij was dat minder het geval, maar ik moet zeggen dat ik me er ook buitengewoon thuis voelde; ik voelde mij verbonden met dat huisje. Mijn nieuwe woning is misschien te nieuw om dat gevoel te hebben. Het is een goed huis maar ik ben graag op de baan. In Rozengaard was ik eigenlijk heel graag thuis.

Zou je willen terugkeren naar Rozengaard, als de nieuwbouw er staat?

Neen, ik ben hier tevreden. Het is hier rustig en stil en je bent dicht bij het centrum van Leuven, en er zijn allerlei voorzieningen vlakbij. Mijn vorige burens wonen in de buurt. En onze vorige woningen zelf zijn er niet meer. Men heeft gekozen voor vernieuwbouw omdat het renoveren te duur zou uitvallen. Iedereen heeft de nieuwbouwplannen mogen zien toen die vast lagen. Men toonde een maquette op scherm en de architect legde alles goed uit. Zo kreeg je wel een zicht op de plannen. Als die woningen klaar zijn, kreeg je de voorkeur om erin te gaan omdat je er gewoond hebt. Iedereen had nog even tijd om na te denken maar de meesten zien op tegen een tweede verhuis en ondertussen heeft iedereen hier zijn draai gevonden. De huizen zijn hier goed, het is voor ons een hele vooruitgang op hygiënisch vlak, en de ligging is ook heel goed.

Op welke manier begeleidde Dijledal de verhuis?

Je kon hulp vragen voor de verhuis, je kon verhuisdozen vragen, je kon zelfs hulp vragen bij het inpakken, ... Dijledal zorgde voor de aan- en afsluiting van gas, water en electriciteit. Dijledal regelde ook zelf de aan- en afsluitingen.

Was je nieuwe woning in orde?

De woningen waren volledig geschilderd. Dat hoefde je zelf niet meer te doen. De woningen zijn 'voorlopig opgeleverd', dat wil zeggen dat de mankementen die je vindt, voor rekening van de aannemer zijn. Dat duurt een jaar. Ik heb in februari een brief gekregen van Dijledal met een lijst om de dingen aan te duiden waar iets aan mankeert. Dan komt de aannemer om het te repareren. Er zijn wel een aantal dingen: de douchecel, er zijn enkele bewoners met problemen met hun waterpomp die niet werkte en sommige elektrische leidingen zijn niet helemaal goed gelegd. De mankementen moest je doorgeven aan Dijledal. Momenteel zijn er nog altijd reparaties en aanpassingen aan de gang.

Een laatste woord?

Ik heb nog een vers geschreven over Rozengaard: "Velen zijn gekomen, velen zijn gegaan. Laat ons hopen Rozengaard blijft bestaan" Er komt een 'nieuwe Rozengaard'. Dat is goed.



Mevrouw Steyls
tten haar gezin

Woonde tijdens de renovatie
op het Krakauplein te Kessel-Lo

Woont in de Achturenstraat
te Leuven

Was u blij met de renovaties? En hoe reageerden de buren?

Ja, ik was eigenlijk wel blij. Onze woning was niet meer aangepast aan de tijd van vandaag. Er was geen centrale verwarming, er was geen degelijke badkamer en de keuken had ik zelf geplaatst. Sommige buren reageerden blij, anderen waren minder tevreden. Vooral de mensen die zelf veel in hun huis hadden verbeterd vonden het moeilijk. Iedereen mocht wel de spullen die ze zelf hadden geplaatst meenemen. Een deel van de vroegere buren zijn niet meer teruggekomen omdat ze twee keer verhuizen te zwaar vonden of omdat de nieuwe huurprijs te hoog was voor hun.

Wat vond u moeilijk bij de renovatie?

De tijdelijke woning was erg klein dus ik kon niet al mijn meubels zetten. Ik heb dan heel wat meubels moeten stockeren in een garage. Daar hebben de muizen aangezet. Mijn voortuintje lag vol met bouwafval. Zulke zaken waren minder leuk natuurlijk.

Welke ondersteuning kreeg u van Dijledal?

Dijledal zocht een nieuwe woning voor mij. Ik heb verhuisdozen gekregen. Ze regelden de aan- en afsluiting van gas, elektriciteit en water. En Dijledal regelde een verhuissfirma voor mij.

Een laatste woord?

Probeer zoveel je kan op voorhand te regelen vóór de verhuis. Het is een heel gedoe. Maar eenmaal je in een woning zit die in orde is, kan je er opnieuw je eigen gezellige nestje van maken.

De vrijwilligersgroep

Dijledal werkt samen met het Riso aan de huurderskrant. Een achttal vrijwilligers werken met de ondersteuning van Riso mee aan de huurderskrant. De vrijwilligersgroep staat in voor het artikel 'In de kijker' en neemt de teksten van Dijledal door om de teksten makkelijker leesbaar te maken.

Mensen die zin hebben om de vrijwilligersgroep te vervoegen, zijn zeker welkom. Onze volgende bijeenkomst gaat door op woensdag 3 juni om 14 uur in Wijkbureau Mannenstraat (Groefstraat 2, Leuven).

Reglementering

Wijzigingen in de gezinssamenstelling

Iedere wijziging aan de gezinssamenstelling van de bewoners van een woning, moet binnen de maand schriftelijk aan Dijledal gemeld worden! Denk aan één van volgende situaties: een persoon die de woning verlaat, een persoon die komt inwonen, het overlijden van een gezinslid, een geboorte, een inwonend meerderjarig kind dat in de loop van het jaar niet meer ten laste is, een gezinslid wordt als 66% invalide erkent of als deze erkenning eindigt.

Een meerderjarig persoon die niet de wettelijke partner is van de huidige huurder kan dit niet zomaar komen inwonen. Deze persoon moet aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, waarvoor Dijledal documenten zal opvragen. Deze voorwaarden zijn de volgende:

- 1) De toetredende mag geen woning of bouwperceel volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben;
- 2) De inkomensgrens mag niet overschreden worden;
- 3) Hij of zij moet de bereidheid tonen om Nederlands te leren;
- 4) Indien de persoon een verplicht inburgeraaris, moet hij of zij bereid zijn om het inburgeringstraject te volgen;
- 5) De persoon moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Wanneer blijkt dat de toetredende persoon voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en de woning voldoet aan de bezettingsnorm, zal de inwoning worden toegestaan.

Indien de wijziging een invloed heeft op de huurprijsberekening, zal deze herberekend worden vanaf de eerstvolgende maand die volgt op de wijziging.

Het is in je eigen belang dat je de verplichting om elke gezinswijziging te melden, nakomt. Indien je dit niet doet, kan je de maximale huurprijs aangerekend worden en loop je het risico dat de huurovereenkomst opgezegd wordt!



Algemene informatie

Dijledal zorgt voor mooie inkomhallen in haar appartementsgebouwen

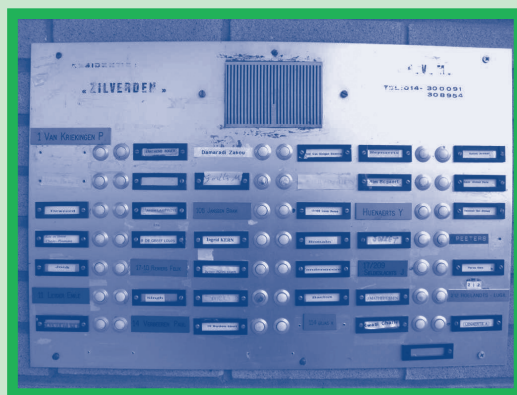
Niets zo erg als een verwaarloosde inkomhal. Een inkomhal is namelijk 'de eerste indruk' van een gebouw.

Wanneer Dijledal de inkomhallen in de appartementsgebouwen bekijkt, stelt Dijledal vast dat sommige inkomhallen nood hebben aan een opknapbeurt.

Onze technische dienst is sinds december 2008 gestart met een grondige aanpak. Vermoedelijk zullen de werken afgerond zijn eind 2009.

De uit te voeren werken worden onderverdeeld in 5 grote categorieën.

- 1) **Parlofoon:** Het in orde zetten van de parlofonie betekent dat drukknoppen vervangen worden, luidsprekers verplaatst of aangepast worden. Soms zullen hele belpanelen gedemonteerd of vervangen worden.
- 2) **Schrijnwerkerij:** Onze schrijnwerkers maken infoborden en werken allerlei beschadigingen aan het schrijnwerk en de brievenbussen weg.
- 3) **Schilderwerken:** Een aantal inkomhallen hebben nood aan een fris kleurtje. Onze schilders zijn alvast aan de slag gegaan met een waaiër van zonnige kleuren.
- 4) **Naamplaatjes vervangen:** Er worden nieuwe naamplaatjes voorzien, gemaakt volgens opgelegde richtlijnen met een zelfde kleur en formaat.
- 5) **Reinigen van bellen, brievenbussen en verlichting:** Het 'wildplakken' van stickers inzake reclamefolders op de brievenbussen geeft doorgaans een slordige indruk. Ook dit gaat onze technische dienst grondig aanpakken door zelf nieuwe stickers te plaatsen.



waar: waterleidingstraat 17

wat aanpakken: - vernieuwing belpaneel
- opknapbeurt brievenbussen
- nieuwe verlaag plafond

De technische dienst zal 2.000 werkuren investeren in dit project. Dijledal rekent dan ook op jouw medewerking om de vernieuwde inkomhallen mooi te houden door:

- post, reclamefolders, drankblikjes, sigarettenpeuken, ... mee te nemen naar je appartement
- niets te laten rondslingeren in de inkomhal
- geen materiaal te plaatsen in de inkomhal
- schade te melden zodat onze technische dienst een lamp die stuk is of schade aan de muren zo vlug mogelijk kan herstellen .

Het werk zoals het is

Een gesprek met Raymond, een loodgieter die al veertig jaar bij Dijledal werkt. Al snel komen de verhalen naar boven. En na 42 jaar werken bij Dijledal zijn dat er heel wat!

Wat zijn je voornaamste taken bij Dijledal? En zijn deze veranderd met de jaren?

Met een ploeg van 20 collega-arbeiders allerlei herstellingen en problemen oplossen. Ieder zijn specialiteit, al helpen de collega's elkaar ook afhankelijk van welke meldingen er binnenkomen.

De meeste werkopdrachten zijn op vraag van de huurders omdat er bijvoorbeeld een afvoer verstopt is. De technische dienst doet zowel herstellingen op kosten van de huurder als herstellingen ten laste van Dijledal.

Het meeste van het werk als loodgieter zijn toch de vele verstoppingen en die zijn er altijd geweest.

Vaak zeggen huurders dat ze geen ontstoppingsproduct hebben gebruikt, maar blijkt dit niet altijd te kloppen. Als je dan werkt zonder handschoenen of oogbescherming is dit echt gevaarlijk. Wanneer dit product in contact komt met je huid brandt het in je huid.

Vroeger werd er geen ontstopper gebruikt, maar nu is dat een echte plaag geworden.

Omdat het product versteent, kruipt er ook meer tijd in. Gelukkig is het materiaal nu in pvc en niet meer in koper. Het gebruik van ontstoppingsproduct bij afvoerbuizen in koper zou de buizen doen roesten.

Ook het gebruik van een wc-blokje is vaak de oorzaak van de verstopping. Omdat huurders de wc er vaak zelf niet kunnen afhalen, schakelen ze Dijledal in. Bovendien werkt Dijledal goedkoper dan een loodgieter in de privé.



Vroeger als je huurders op de gang tegenkwam en ze vroegen om snel een klusje op te knappen, was dit geen probleem. Nu is er voor alles een werkbbon. Sommigen werkopdrachten duren twee dagen. Bij andere werkopdrachten duurt het werk minder lang waardoor je meerdere klussen per dag kan afwerken.

Ach, je kan de situatie niet meer vergelijken met 30 à 35 jaar geleden. Er waren toen veel minder woningen en dus ook minder werk. Toen werkten de technische dienst meer elke dag in een bepaalde wijk of het moest een heel dringend opdracht zijn. In het begin werden de werken op een blocnote geschreven. Nu staat alles gedetailleerd op een werkbbon. Er worden werkbbonnen opgemaakt door de werkplanner. Naar aanleiding van een telefoontje van een huurder naar de technische dienst of op vraag van iemand anders.

Hoe verloopt het contact met de huurders?

Het contact met de huurders was vroeger anders dan nu. Vroeger en vooral rond de feestperiode kreeg je een drankje of soms zelfs sigaren van de huurders. Bovendien konden de huurders beter tegen een grapje. Nu zeggen sommige huurders niet eens goedendag. Het merendeel van de huurders zijn gelukkig wel zeer vriendelijk.

Is er ooit een huurder agressief geworden?

Helaas kom je soms in contact met agressieve huurders. Zo was er die keer dat ik een opdracht kreeg i.v.m. een lekkende verwarming. Bij mijn aankomst zag ik dat dit niet onmiddellijk gemaakt kon worden. Er was namelijk een gaslek. Wanneer ik dit uitlegde, gooide de huurder mij er hardhandig uit. De huurder begreep niet dat het gas moest afgesloten worden. Hij begreep de ernst van de situatie niet. Uiteindelijk heeft de gasmaatschappij het gas afgesloten en een week later is de herstelling gebeurd.

Zo zijn er ook huurders die koken met butaanflessen, ondanks het feit dat dit volgens het huishoudelijk reglement verboden is. Als je de huurders hierop wijst, worden sommigen zeer kwaad. Als Dijledal het gebruik van een butaanfles opmerkt, koppelt de technische dienst de butaanfles af en nemen deze mee. Het gevaar hiervan wordt echt onderschat.

Wanneer Dijledal weet dat iemand agressief is, ga je nooit alleen langs. Het beste wat je kan doen is kalm blijven en zeker niet in discussie gaan. Gelukkig kom je niet vaak met agressieve huurders in contact.

Wat was je moeilijkste ervaring?

De moeilijkste ervaringen voor mij waren de zelfmoorden. Zo was er een huurster die van de 11de verdieping naar beneden sprong. Op dat ogenblik waren mijn collega en ik beneden aan de lift van het gebouw. Bij het openen van de deur van de lift hoorden mijn collega en ik een doffe slag en 'ze lag daar'. Mijn collega en ik hebben onmiddellijk de ambulance en de politie gebeld. Maar als je daar als eerst aankomt, blijft dit zeer lang in je hoofd spoken. Ondertussen is dit al twintig jaar geleden.

Vroeger was er binnen in het gebouw een open balustrade. Door de lage borstwering kon je daar makkelijk over. Nu is dat allemaal afgesloten.

Wat is het minst leuke aan je job?

Het minst leuke aan de job is dat je soms in zeer vuile woningen komt bijvoorbeeld wanneer bij het ontstoppen van een toilet deze vol uitwerpselen hangt. Gelukkig doet Dijledal de herstelling pas als alles proper is. Wanneer de woning vuil is, geeft de technische dienst deze melding door aan onze dienst huurdersrelaties. Hoe de dienst huurdersrelaties dit aanpakt, kon je in de vorige huurderskrant lezen.

Wat is het leukst aan je job?

Het leukst aan de job is dat je elke dag met andere huurders in contact komt. Steeds wanneer je in de wijken komt, wordt je aangesproken door huurders. Bovendien is elke werkopdracht net iets anders.

Benieuwd wat de dag morgen zal brengen!

Als je dit interview leest, zal Raymond na 42 jaren dienst, zijn rustpensioen aangevat hebben. Veel geluk en een goede gezondheid, Raymond!

oplossing vorige sudoku

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

Prijs!

Dijledal ontving 37 correct ingevulde sudoku's. Het lot duidde mevrouw Gao, een bewoonster van Sint-Maartensdal 4, aan als winnares.

Dijledal gaf de boekenbon af en stelden enkele vragen.

Hoeveel tijd heb je nodig gehad om de sudoku volledig in te vullen?

Het was de eerste keer dat ik een sudoku invulde. Ik heb er 1 uur aan gewerkt!

Welk boek ga je kopen met deze boekenbon?

Ik ben afkomstig van China (Shanghai). Om beter nederlands te leren wil ik graag een chinees-nederlands woordenboek kopen.

Proficiat!



Sudoku

Wil je ook kans maken op een boekenbon ter waarde van € 25? Vul dan deze sudoku correct in en **stuur deze vóór 15 mei 2009 naar Dijledal, Lolanden 8, 3010 Leuven met vermelding van je naam en adres.**

Je dient huurder te zijn en per gezin kan maar één antwoord gegeven worden.

De prijs wordt geloot uit de huurders die de correcte oplossing instuurden.

De winnaar wordt verwittigd en kan de boekenbon afhalen op het kantoor van Dijledal. Deelname aan de wedstrijd houdt in dat je akkoord bent dat je naam, woonplaats en foto in de volgende huurderskrant worden vermeld.



Succes!

✂-----

terug te sturen vóór 15 mei 2009 naar lolanden 8, 3010 Leuven

INGEVULD DOOR:

NAAM :

ADRES :

.....

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

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