

HUURDERS krant

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

april 2008 - 9de jaargang - 2
P004222

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



vo
or
wo
ord

Beste huurder,

In de tweede huurderskrant van 2008 zetten we "De Terse" in de schijnwerpers.

Deze appartementen, gelegen Vriesenhof 8 t/m 15, zijn compleet aangepast aan de huidige bouwnormen.

Op de binnenpagina's van deze krant geven we tips over het gebruik van de liften.

Daarnaast vragen we aandacht voor de huidige overlast die veroorzaakt wordt door honden. Met eenvoudige maatregelen kan de overlast beperkt worden.

Heeft u last van vochtplekken in uw woning? Lees dan het stukje 'Algemene Informatie'. Helaas moeten we ook de aandacht vestigen op de overlast die veroorzaakt wordt door mensen die hun spullen en afval in de gemeenschappelijke ruimtes laten slingeren.

We sluiten af met een overzicht van de nieuwe kostprijzen van de technische dienst.



in
houd

1. Vernieuwingen

- Aanpassing "De Terse" is een feit

2. Reglementering

- Een goed bediende lift is een veilige lift
- Iedere hond kan gelukkig zijn- als ie maar beweegt

3. Algemene informatie

- Hoe voorkomt u vocht- en schimmelproblemen in uw woning
- Beter een propere buur dan een verre vriend
- Nieuwe kostprijzen technische dienst

Aanpassing "De Terse" is een feit

Het appartementsblok Vriesenhof 8 t/m15, beter bekend als "De Terse", is compleet **vernieuwd**. Na Vriesenhof 5-6-7 heeft nu ook dit gebouw een modern jasje gekregen.

De vernieuwing heeft 20 maanden geduurd: Dijledal begon in de zomer van 2006 en deze maand werden de werken afgerond.

Er is heel wat veranderd: de beschikbare ruimte werd opnieuw ingedeeld zodat de 24 kleine en slecht ingedeelde appar-

tamenten van vroeger werden omgevormd tot 18 ruime appartementen met 2, 3 of 4 slaapkamers.

Alle appartementen hebben twee verdiepingen, met beneden de slaapkamers en de badkamer, en boven de woonkamer en de keuken. Alle wooneenheden hebben een ruim terras met een bergkast en een glazen borstwering. De kleuren van het glas zijn een verwijzing naar de gekleurde terrassen van weleer.

In mei zullen de bewoners hun intrek nemen in de gerenoveerde appartementen.

Nu "De Terse" af is, zijn we begin maart met volle moed gestart met de renovatie van "de Albomen" (Tessenstraat 13-15).



REGLEMENTERING

• Een goed bediende lift is een veilige lift

Liften werken het best als de gebruikers er goed mee omgaan. Met enkele eenvoudige tips kunnen **ongemakken voorkomen** worden:



- Druk alleen op de boven- of onderknop. Dat is de snelste manier om de lift te roepen.
- Zorg ervoor dat de deuren onbelemmerd kunnen sluiten.
- Liftdeuren kunnen op een veilige manier worden tegengehouden met de daarvoor aanwezige druktoets.
- De lift kan blokkeren als hij teveel gewicht moet tillen. Hou hier rekening mee als u met zware meubels of veel mensen de lift neemt.
- Soms stopt de lift tussen twee verdiepingen in. Dit is niet gevaarlijk. Via de alarmknop krijgt u de firma aan de lijn die uitlegt hoe u het probleem kan oplossen.
- Mocht er ooit brandgevaar zijn dan is het verboden om de lift te gebruiken. Neem in dat geval een brandtrap.
- Roken in de lift is verboden.
- Kinderen mogen niet "alleen" de lift gebruiken. Als de lift blokkeert, kunnen ze in paniek raken waardoor ze lange tijd geen lift meer durven nemen.
- Liften zijn de hele dag door in beweging: iedereen gebruikt ze meerdere keren per dag. Mensen hoeven minder lang op hun lift te wachten als voorgangers niet in de deuropening blijven staan maar de lift spoedig verlaten zodat deze vrij is voor bewoners die op andere verdieping wachten.
- Als u de lift gebruikt om meubels te verplaatsen, probeer dit dan snel af te handelen zodat de overlast en de wacht tijd voor andere bewoners beperkt blijft. Probeer voorzichtig te werken zodat u geen krassen maakt in de lift en reinig de lift als de meubelverhuis gedaan is.

• Iedere hond kan gelukkig zijn - als ie maar beweegt



Sommige bewoners hebben hun hart verloren aan een hond en zijn trotse baasjes. Omdat hun woning te klein is en hun honden niet veel buiten komen hebben sommige honden niet voldoende **bewegingsruimte**. Daarnaast krijgen honden soms te weinig **aandacht** van hun baasjes.

Niet zelden gaan deze buitendieren storend gedrag vertonen als ze dag in dag uit binnen zitten.

Niet alleen worden de honden hier depressief van, ook leidt het tot overlast bij omwonenden.

Honden zijn gelukkiger als hun baasjes beseffen dat het eigenlijk dieren zijn die niet graag de hele dag binnen zitten. Als u klein behuist bent dan is het extra belangrijk om regelmatig met de hond de buitenlucht op te zoeken. Het is goed om bij de aanschaf van een nieuwe hond hier rekening mee te houden.

Door het vele binnenzitten kan het gebeuren dat honden, eenmaal buiten het appartement, extra druk zijn. Hou ze daarom aan de leiband zodat ze andere bewoners niet lastigvallen. Hou er rekening mee dat sommige mensen schrik hebben van honden.

Bij hoge nood kan het gebeuren dat een hond al in de lift of gang een plasje maakt, in plaats van te wachten tot hij buiten is. Maak dit proper om te voorkomen dat een vieze geur achterblijft. Door de hond regelmatig **uit te laten** zullen dit soort ongelukjes natuurlijk minder snel gebeuren.

Het is altijd goed om na te gaan of aangrenzende bewoners tevreden zijn met de hond als buur. Als de omgeving gelukkig is met de hond, is de hond gelukkig met de omgeving!

ALGEMENE INFO

• Hoe voorkomt u vocht- en schimmelproblemen in uw woning



Regelmatig krijgen we klachten over "vochtproblemen". Soms gaat het hierbij over echte vochtproblemen met een duidelijke oorzaak zoals een lek in het dak, lekkende leidingen of een slechte dichting rond het bad of de douche. Vaak betreft het vocht- en schimmelproblemen die veroorzaakt worden doordat de lucht in de woning te vochtig is.

Men noemt ze condensatieproblemen. Deze condensatieproblemen doen zich meestal voor in de hoeken van de plafonds, rond ramen, achter kasten en zetels.

Dit zijn plaatsen waar er minder lucht circuleert en waar de muren plaatselijk iets kouder zijn.

De problemen worden het eerst zichtbaar door de aanwezigheid van zwarte puntjes. Deze puntjes worden veroorzaakt door schimmel. Indien u niets onderneemt groeien deze puntjes tot zwarte vlekken en soms hele zwarte plafonds en muren. In erge gevallen kan de schimmel ook uw meubels en tapijten aantasten.

Wat kan u doen?

In eerste instantie is het belangrijk dat u elk spoor van schimmel onmiddellijk verwijderd.

Dit kan met javel opgelost in water of met producten die u in gespecialiseerde winkels kan kopen. Verwijderd u de schimmel niet, dan wordt uw muur of plafond steeds zwarter en wordt de verwijdering steeds moeilijker.

In tweede instantie wijst het probleem u erop dat de lucht in uw woning teveel vocht bevat.

U kan drie dingen doen:

1. vermijd de productie van vocht in uw woning
 - gebruik een dampkap bij het koken en verlucht de keuken nadien
 - gebruik deksels op uw kookpotten en laat niets te lang koken
 - verlucht de badkamer na het baden en laat geen water in het bad staan
 - verlucht de slaapkamers 's morgens
 - droog uw was niet in de woning
 - vermijd een aquarium
 - verminder het aantal planten
2. vermijd dat vochtige lucht zich verplaatst naar koude, onverwarmde ruimten: hou dus de deuren toe!
3. gebruik waterdampdichte verf, in plaats van latex verf of behang, in vochtige en moeilijke te verluchten ruimten zoals kleine badkamers.

In ieder geval raden we u aan bij elk "vochtprobleem" onmiddellijk de technische dienst te verwittigen.

Snelle actie vermijdt grotere problemen en bijkomende schade. U kan bij de technische dienst terecht voor advies.

• Beter een propere buur dan een verre vriend



Zolang mensen het belang zien van propere en correcte leefgewoonten vormen burens geen overlast voor mekaar. Maar helaas worden er door sommige bewoners allerlei **eigen spullen op de gangen** geplaatst in plaats van in de woning of opbergruimtes. Het gaat hier bijvoorbeeld om fietsen, buggy's, vuilniszakken, papier, verfpotten,... De gangen moeten vrij blijven omdat iedereen in geval van brand snel moet kunnen vluchten. Ook is het egoïstisch om de gemeenschappelijke ruimtes te bezetten met privé-spullen.

Buggy's dienen het beste in het appartement te blijven, en fietsen in het fietsenhok. Als er schade in de gangen of liften is door fietsen en dergelijke dan wordt dit doorgerekend aan de persoon die hiervoor verantwoordelijk is. Indien de verantwoordelijke niet gekend is, moeten alle huurders ervoor opdraaien.

Laat reclame of post niet slingeren in de inkomhal, maar pak ze mee of sorteert dit bij het papier.

Afval mag niet in de gangen gedumpt worden. Mensen struikelen erover, het stinkt en het trekt ongedierte aan. Zet het op de ophaaldag aan de straat of breng het tijdens de openingsuren naar het afvalhok. Het proper en vrij houden van de gangen is noodzakelijk voor de hygiëne en de veiligheid.

Spanningen tussen burens kunnen hierdoor vermeden of verminderd worden: u houdt mekaar te vriend als u propere burens belooft te zijn! Omdat het afvalprobleem door huurders serieus moet worden genomen, nemen we maatregelen: we checken de inkomhallen, doen gerichte huisbezoeken, hangen affiches op in de inkomhallen met duidelijke regels i.v.m. papier en karton en adresgegevens van sluikstorters worden doorgegeven aan de gemeente of politie.

Nieuwe kostprijzen technische dienst

De huurder is verplicht om de woning te gebruiken en te bewonen als een goede huisvader, overeenkomstig de bepalingen van art. 1728 B.W. De huurder heeft ook een **meldingsplicht** ten aanzien van de verhuurder. Hij dient elke schade, waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder, onmiddellijk aan Dijledal te melden.

Niet alle herstellingen zijn ten laste van de huurder: art. 1754 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt welke herstellingen ten laste van de huurder zijn en welke ten laste van de maatschappij. In de dagelijkse praktijk wordt het art. 1754 geïnterpreteerd volgens de gebruikelijke juridische naslagwerken.

Als het een herstelling is ten laste van de verhuurder, betaalt u niets. Als het een herstelling betreft ten laste van de huurder worden de kosten aan u gefactureerd.

- Herstellingen tijdens de werkuren

Tijdens de werkuren ziet uw factuur er als volgt uit:

er wordt een vaste som van 10,50 Euro ⁽¹⁾ aangerekend om de **facturatiekosten** en **administratieve opvolging** te bekostigen. Daarbij komt een uurloon van 19,50 Euro ⁽¹⁾. Gebruikte **materialen** worden aangerekend tegen kleinhandelsprijs. Verplaatsingskosten worden niet aangerekend tijdens de werkuren. Met ingang van 1/01/2008 werden alle bedragen geïndexeerd.

- Herstellingen na de werkuren

De wachtdienst behandelt alle oproepen die buiten de werkuren vallen. In onderstaand schema vindt u het uurloon en de **verplaatsingskosten** (forfait) na de werkuren terug die naast de **facturatiekosten** en de **administratieve opvolging** van 10,50 Euro ⁽¹⁾ en de materiaalkosten gerekend moeten worden.

Uurloon:

- tijdens de week: vanaf 16u30 tot 22u00: 21,00 ⁽¹⁾
vanaf 22u00 tot 06u00: 25,50 ⁽¹⁾

- tijdens het weekend: vanaf 08u00 tot 22u00: 25,50 ⁽¹⁾
vanaf 22u00 tot 08u00: 30,00 ⁽¹⁾

Verplaatsingskosten: (forfait)

- tijdens de week: vanaf 16u30 tot 22u00: 15,00 ⁽¹⁾
vanaf 22u00 tot 06u00: 22,50 ⁽¹⁾
- tijdens het weekend: vanaf 08u00 tot 22u00: 22,50 ⁽¹⁾
vanaf 22u00 tot 08u00: 30,00 ⁽¹⁾

ter informatie

PERMANENTIE

- **Dienst verhuring:**
Lolanden 8, 3010 Leuven - tel. 016/25 24 15
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag: 9 tot 12 uur
Woensdag: 14 tot 16 uur 30
- **Dienst boekhouding:**
Lolanden 8, 3010 Leuven - tel. 016/25 24 15
na telefonische afspraak.
- **Technische dienst:**
Fonteinstraat 99, 3000 Leuven - tel. 016/22 05 77
Elke werkdag van 8 tot 12 uur

• Dienst huurdersrelaties:

Maandag: 10 - 12u
Wijkbureau "Oud-Centrum", Schorenshof, Wilsele

Maandag: 14 - 16u
Wijkbureau Sint Maartensdal Leuven

Dinsdag: 9 - 12 u
Kantoor Dijledal, Lolanden 8 te Kessel-Lo

Vrijdag: 11 - 12u
elke 1^{ste} en 3^{de} vrijdag:
Wijkbureau "Mannenstraat" Groefplein Leuven

Vrijdag: 11 - 12 u
elke 4^{de} vrijdag:
ontmoetingsruimte "Vriesenhof"

Vrijdag: 11 - 12u
elke 2^{de} vrijdag:
Wijkbureau "Het Broek" Domeinstraat 59 Kessel-Lo
En telefonisch bereikbaar tijdens de openingsuren van de verhuurdienst

Voor **meer informatie** belt u de **technische dienst**: 016 22 05 77

⁽¹⁾ De bedragen kunnen ten alle tijde veranderd worden door Dijledal. **Alle** bedragen worden vermeerderd met 6 of 21% BTW. De bedragen worden minstens om de drie jaar aangepast aan de kosten van levensonderhoud.