

huurderskrant



Dijledal
GOED WONEN

– Informatievergadering huurprijsberekening

Naar jaarlijkse gewoonte houden we een informatievergadering over de huurprijsberekening. De financiële dienst geeft gedetailleerd uitleg over deze berekening. De vergadering gaat door op dinsdag 5 december 2017 om 19 uur in het buurtcentrum Sint-Maartensdal, Rijdende Artillerielaan 6, 3000 Leuven.

_Voorwoord

Beste huurder,

Na 2 jaar werken is het gebouw Fonteintstraat gerenoveerd. In november nemen de bewoners er hun intrek. 28 gerenoveerde appartementen werden opgeleverd. Helaas doet dit de ellengange wachtlijst amper krimpen, maar Dijledal blijft investeren in het vergroten van het woonaanbod. De volgende jaren gaan heel wat nieuwe projecten van start en andere zijn bijna afgerond. De laatste stand van zaken kan je terugvinden op onze website.

Veel leesplezier

_In deze krant

**3
3**

RENOVATIE- EN NIEUWBOUWPROJECTEN

Donkerstraat, Leuven
Schilderwerken

**4
5
5
6**

REGLEMENTERING

Veiligheid
Ventilatiesysteem
Verwarming
Wangedrag

**6
7
7
8
9**

ALGEMENE INFORMATIE

Blijven gaan en dan kom je er wel
Fietswrakkenactie
Huurprijberekening 2018
Brandveiligheid
Kalender

9

WEET WAAR JE WOONT

Sint-Maartensdal

10

CIJFERWEETJES

Enkele cijfers

10

VRAAG VAN DE HUURDERS

Ben ik verplicht om een inboedelverzekering te nemen?

11

ONDERHOUDSKALENDER

Tips

12

LEZERSWEDSTRIJD

Oplossing kruiswoordraadsel vorige huurderskrant en een gesprekje met de winnaar
Win een bedrag van € 25 door het kruiswoordraadsel op te lossen

TER INFORMATIE

Vaartkom 1 B, 3000 Leuven

t 016 25 24 15

t 016 22 05 77 – dienst onderhoud en herstellingen

t 016 27 11 32 – Wachtdienst, Call-center

f 016 35 03 71

www.dijledal.be

_ Openingsuren:

maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag: van 8.30 u. tot 12 u.
woensdag: van 13.30 u. tot 16 u.

_ Permanenties Dienst huurdersrelaties

De dienst huurdersrelaties kan je ook bereiken via de permanenties in de buurtcentra.

maandag: 10.30 - 11.30

buurtcentrum Wilsele-dorp

maandag: 13.30 - 14.30

buurtcentrum Sint-Maartensdal

maandag: 15.00 - 16.00

buurtcentrum Mannenstraat

dinsdag: 13.30 - 14.30

buurtwerk Casablanca

vrijdag: 8.30 - 12.00

hoofdzetel Vaartkom

Donkerstraat, Leuven

De Donkerstraat bevindt zich vlakbij de Wijnpersstraat en de Keizersberg. In deze straat is er al een appartementsgebouw van Dijledal: Donkerstraat 15-19.

Nu bouwen we aan de overzijde van de straat 26 nieuwbouwapartementen en een ondergrondse parking.

AANTAL APPARTEMENTEN	AANTAL SLAAPKAMERS	AANTAL PERSONEN
12	1	2
1 (voor mindervaliden)	1	2
2	2	3
11	3	4

De werkzaamheden zullen vermoedelijk duren tot in het voorjaar van 2018.



Schilderwerken

De voorbije maanden werden er heel wat schilderwerken aan onze woningen uitgevoerd. Zo werd het buitenschrijnwerk aan de Mgr. Van Wayenberglaan en de Pioengang (Leuven) geschilderd. Ook de voor- en achtergevel van Prins Regentlaan, Prins Regentplein, Bijendreef en Spaarstraat (Kessel-Lo) werden aangepakt.



_ Reglement van inwendige orde

Sinds 1 januari 2017 is het nieuwe reglement van inwendige orde van kracht. Dit reglement maakt deel uit van je huurcontract. Het geeft onder meer richtlijnen voor een goede omgang tussen buren. Het heeft als doel om goed wonen voor iedereen mogelijk te maken. In deze huurderskrant lichten we de drie laatste artikels toe.

_ Artikel 11 _Veiligheid

Een gebouw voldoet aan de technische veiligheidsvoorschriften. Het is belangrijk dat alle bewoners zorgen voor een goede leefbaarheid en veiligheid.

Artikel	Tips
11.1. Sluit de deuren die toegang geven tot de gemeenschappelijke delen.	_ Denk er ook aan de garagepoort, de fietsenberging, ... te sluiten. _ Doe enkel open voor je bezoek.
11.2. Hou de branddeuren dicht.	_ Wat is een branddeur? Een branddeur is een deur die een bepaalde weerstand heeft tegen de inwerking van vuur. Een branddeur is onderworpen aan een bepaalde reglementering. Bij wijzigingen aan de deur is er geen garantie meer dat de deur nog brandwerend is.
11.3. Hou de nooduitgang, de trappen en de brandhaspel vrij.	_ Opengespalkte deuren zorgen voor tocht en zijn gevaarlijk bij brand.
11.4. Hou de toegang van je gebouw vrij.	_ Dit is heel belangrijk bij evacuatie.
11.5. Gebruik de veiligheidsinstallaties van een gebouw correct.	_ Maak bij sneeuw en ijsel de toegang vrij tot het gebouw. Voor de collectieve ingangen van een appartementsgebouw is Dijledal hiervoor verantwoordelijk. Dijledal kan niet overal tegelijk zijn. We vragen hiervoor je hulp.
11.6. Je mag geen aanpassingen doen aan de branddeuren zonder toestemming van Dijledal.	_ Verbreek geen zegels op de brandslang of de blusapparaten, tenzij in geval van brand.
11.7. Gasflessen, petroleumvuren, houtvuren en kerosine zijn verboden.	_ Duw enkel op het brandalarm wanneer het brandt. _ Geen extra slot plaatsen, niet verven, niet boren, ... Dit verandert de brandweerstand.



_ Artikel 12_Ventilatiesysteem

Artikel

12.1. De ventilatieopeningen (roosters en ventielen) moeten vrij en open blijven.



Tips

- _ Luchtroosters zorgen voor ventilatie. Hierdoor krijg je gezondere binnenlucht en kan het vocht uit je woning.
- _ Luchtroosters bevinden zich aan ramen, deuren, sanitaire ruimtes, keuken, ...
- _ Het is belangrijk om de luchtroosters open te laten staan. Bij een mechanisch afzuigsysteem wordt de vuile binnenlucht actief het huis uitgezogen. De aanvoer van lucht gebeurt door de roosters. Deze staan in verbinding met de buitenlucht. Als die luchttoevoer er niet is (roosters dicht), ontstaat er onderdruk in huis. Dan zuig je lucht aan bijvoorbeeld vanuit de gemeenschappelijke gang of lucht van bij de burens. Het is dus belangrijk om de luchtroosters open te laten staan.
- _ Plak de luchtroosters niet dicht. Een afgedekte rooster ontregelt het systeem en kan een elektronische storing geven.
- _ Openingen onder de deuren zijn ventilatieopeningen. Sluit deze niet af.
- _ Ontregel de luchtroosters niet. Dit zorgt voor een verstoorde luchtdoorstroming.
- _ Sluit niets aan op de luchtroosters.
- _ Meld als er een defect is aan de luchtrooster.
- _ Kuis de luchtroosters regelmatig af.

_ Artikel 13_Verwarming

Artikel

13.1. Gebruik de verwarming die aanwezig is in je woning.

13.2. Gasflessen, petroleumvuren, houtvuren en kerosine zijn verboden.

13.3. Het onderhoud en de herstellingen aan de verwarming gebeuren door de onderhoudsfirma aangesteld door Dijledal.

13.4. Je dient toegang te verlenen aan de firma aangesteld door Dijledal voor het opnemen van de meterstanden.

Tips

- _ Je moet de onderhoudsfirma toegang verlenen tot de woning en dit voor je eigen veiligheid en comfort.
- _ Zo wordt er een correcte afrekening gemaakt.



_ Artikel 14 _Wangedrag

Artikel	Tips
14.1. Je gedrag mag niet tot overlast leiden.	_ Als burens met je komen praten, dien je rustig naar een oplossing te zoeken.
14.2. Je mag niet agressief handelen of bedreigingen uiten tegenover omwonenden.	_ Je gedrag zorgt ook voor een goede/slechte manier van samenleven.
14.3. Gebruik geen water en elektriciteit uit de gemeenschappelijke delen. Dit wordt beschouwd als diefstal.	_ Pleeg geen vandalisme of diefstal van de gemeenschappelijke delen. _ Gemeenschappelijke delen vervuilen, zorgt voor een verhoging van de gemeenschappelijke kost. Maak je de gemeenschappelijke delen vuil, kuis dit dan op.
14.4. Je gedrag mag niet leiden tot een verhoging van de gemeenschappelijke kosten.	_ Hoe kan je een verhoging van de gemeenschappelijke kost voorkomen? _ Duw de deur niet open met een fiets of buggy. Gebruik de sleutel om de deur te openen. _ Niet spuwen in de gemeenschappelijke delen. _ Laat niets achter in de gemeenschappelijke delen zoals: sigarettenpeuken, kauwgom, uitwerpselen, zwerfvuil, ...

ALGEMENE INFORMATIE

_ Blijven gaan en dan kom je er wel

18 jaar is onze jongste huurster, mevrouw Van Nuffelen. Zij, haar vriend en hun 2 kinderen (2 jaar en 7 maanden) wonen sinds één jaar bij Dijledal.

Mevrouw Van Nuffelen: "Zowel mijn vriend als ikzelf komen beiden uit een problematische gezinssituatie. Bij de geboorte van onze eerste zoon waren we tienerouders. We kregen via de jeugdrechtbank de toestemming om als tienerouders samen te wonen op een eigen appartement in het belang van de opvoeding van ons kindje. Een betaalbare woning vinden was onmogelijk. We kregen deze sociale woning met de hulp van vzw Amber (Ambulante begeleidingsdienst, bijzondere jeugdzorg). We krijgen heel veel ondersteuning door verschillende begeleidingsdiensten. Misschien een beetje teveel soms, maar we beseffen dat we een fantastische kans hebben gekregen om samen als gezin in een betaalbare woning in Leuven Centrum te mogen wonen. Voorheen verbleef ik bij mijn familie of bij zijn familie. Ik verbleef ook in een moederhuis in Brussel, maar daar was ik echt ongelukkig. Na de aanslagen in

Brussel was ik zo angstig dat ik ben weggegaan.

Als tienerouder is het niet gemakkelijk. Er wordt vaak met de vinger naar ons gewezen. En ja, we maken fouten, maar iedereen maakt fouten, laat ons deze fouten maken, alle ouders maken fouten. Dat maakt ons menselijk. We hebben beiden een moeilijke jeugd gehad. We weten wat we doen, wat we willen en vooral wat we niet willen voor onze

kinderen. Maar we staan er als koppel, als ouder en we dragen zorg voor elkaar. Onze leeftijdsgenoten gaan graag uit, maar we hebben daar geen nood aan. We hebben ons gezin en dat volstaat. We hebben 2 schatten van kinderen en een lieve hond. We hopen om ooit een huis met een tuin te hebben voor hen. Mijn vriend is volop aan het solliciteren maar zonder diploma is het moeilijk om een goede job te vinden. Ik ben dierenverzorging aan het studeren. Ik hoop om binnen enkele jaren een job te vinden als dierenverzorgster in de dierentuin. Mijn motto is "blijven gaan en dan kom je er wel!"



_ Fietswrakkenactie

Regelmatig organiseren we op verschillende plaatsen fietswrakkenacties omdat we meldingen krijgen dat er fietswrakken of achtergelaten fietsen in de fietsenbergingen staan. Hierdoor is er te weinig plaats om andere fietsen te plaatsen.

We kondigen deze actie aan per brief en kleven op elke fiets een sticker. De bewoners die hun fiets nog gebruiken, hebben ongeveer 1 maand de tijd om de sticker weg te nemen.

Op de dag van de actie nemen we alle fietsen mee waar nog een sticker op kleeft. De fietswrakken brengen we naar een verzamelplaats, waar deze nadien worden opgehaald door vzw Velo zodat ze nog een tweede leven krijgen.

Ben je vergeten de sticker van je fiets weg te nemen, dan heeft onze dienst

onderhoud en herstellingen je fiets naar de verzamelplaats gebracht. Het is dan moeilijk om je fiets terug te krijgen omdat deze gestapeld staan en onze dienst onderhoud en herstellingen andere prioriteiten heeft.

Je hebt één maand de tijd om de sticker eraf te halen, vergeet dit niet. Ben je voor een langere tijd met vakantie? Vraag dan aan je burens of familie om de sticker van je fiets te verwijderen zodat je fiets niet onnodig wordt opgehaald door onze diensten.



_ Huurprijsberekening 2018

In de maand augustus heb je de brief ontvangen voor de huurprijsberekening van 2018. Het inlichtingenblad en eventuele andere documenten moest je terug sturen vóór 15 september 2017.

**Ben je dit vergeten?
Heb je dit nog niet gedaan?
Doe dit dan zo snel mogelijk!**

Ben je je brief kwijt?
Heb je deze niet gekregen?
Bel dan zo snel mogelijk met
de dienst Verhuring op het nummer
016 25 24 15.

Brandveiligheid

Een brand is altijd verschrikkelijk. Soms zijn er gewonden, schade is er altijd. We hopen dat je dit nooit moet meemaken. Dijledal investeert volop in de brandveiligheid van onze gebouwen. Maar ook jij als huurder kan hieraan meewerken. We hadden een gesprek met onze preventieadviseur, John Meeuwens.

Wat doet Dijledal om de brandveiligheid te verzekeren?

John: “we zorgen ervoor dat al onze gebouwen, en dan specifiek hoogbouw, zo veilig mogelijk zijn. Al onze woningen voldoen aan de geldende veiligheidsvoorschriften. In al onze appartementen en woningen hangen individuele rookmelders. Maar ook in de gemeenschappelijke delen (gangen, traphallen) hangen rookmelders”. Ten laatste om de 10 jaar vervangt Dijledal de rookmelders. In al onze gebouwen hangen brandblusapparaten. Deze apparaten laten we jaarlijks controleren. Bovendien dragen de branddetectiecentrale, de noodverlichting en de signalisatie in en rond het gebouw bij tot een betere alarmering en evacuatie van de bewoners”.

verwittigd wordt. Neem een kijkje in de handleiding van je woning om te weten of er in jouw gebouw en brandalarm is dat gekoppeld is aan de brandweercentrale of vraag het ons”.

Organiseert Dijledal evacuatieoefeningen?

John: “neen, dit is wettelijk geen verplichting en zou tijdsintensief zijn. Al onze gebouwen voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Als huurder kan je gerust zijn dat wij zorgen voor je veiligheid in onze gebouwen.”

Wat kan de huurder zelf doen om de brandveiligheid te garanderen?

John: “als huurder ben je verantwoordelijk voor de veiligheid van je woning.

Hou de rookmelder stofvrij door deze maandelijks te stofzuigen. Kijk eens rond in je gebouw waar de vluchtwegen zijn en waar er blusapparaten staan. Zorg ervoor dat de vluchtweg altijd vrij is omdat je via de vluchtweg op een snelle en veilige manier het gebouw kan verlaten”.

Wat doe je als er een brand is?

John: “reageer dan onmiddellijk. Doe één poging om een beginnende brand te blussen maar als dit niet lukt, vlucht dan want je veiligheid is het belangrijkste. Blijf kalm en waarschuw de anderen in je huis of appartement. Verwittig je burens door te roepen en op deuren te slaan. Verlaat je woning via de aangegeven vluchtweg maar loop niet. Verlies geen tijd met spullen uit je woning te redden en maak nooit gebruik van de lift. Bel vanuit een veilige plaats de brandweer op het nummer 112. Ga nooit een brandend gebouw in. Kan je niet vluchten uit je woning? Doe dan alle deuren dicht (begeef je naar het terras als er een is) en verwittig de brandweer. Probeer rustig te blijven. De brandweer is meestal binnen de 10 minuten ter plaatse”.

Als je de brandweer belt, wat moeten zij dan weten?

John: “zij zullen altijd vragen, wie je bent, wat het adres is en waar de brand zich in het gebouw bevindt. Laat hen ook weten wat er brandt, wie er nog in de woning is en waar zij zijn en of er gewonden zijn. Bel ook de brandweer na een geslaagde bluspoging. Hou de gebluste brand in de gaten, wacht ter plaatse op de hulpploeg en geef hen de nodige informatie”.



Wordt de brandweer automatisch verwittigd bij een brandalarm?

John: “in de meeste appartementsgebouwen hebben we een brandalarm. Dit zorgt ervoor dat alle bewoners verwittigd worden via een luide sirene. Hierdoor is de brandweer nog niet verwittigd, die moet je zelf bellen. In sommige appartementsgebouwen is het brandalarm gekoppeld aan de brandweercentrale waarmee de brandweer onmiddellijk

Veel branden ontstaan namelijk door bijvoorbeeld een kookplaat te laten aanstaan, slecht gedoofde sigarettenpeuken,... Recent nog werd in Leuven een student, die ongewild een brand veroorzaakte met een brandende sigaret, veroordeeld wegens onopzettelijke doding door een gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg! Wees waakzaam, een brand is sneller veroorzaakt dan je denkt. Test elke maand je rookmelders met de testknop maar nooit met een lucifer of aansteker.

Heb je nog tips voor onze huurders?

John: “de meeste branden zijn toe te schrijven aan onvoorzichtigheid bij het koken, bij het gebruik van elektrische apparaten, ... Probeer in de eerste plaats een woningbrand te voorkomen door alert te blijven. Koop voor in de keuken een branddeken in een doe-het-zelfzaak. Je kan er een kleine brand direct mee doven”.

Kalender

Elk jaar maakt Dijledal een kalender voor de huurders. Voor de kalender van 2018 gingen we op zoek naar straatkunst in al onze samenwerkende gemeentes. We gingen op pad met een professionele fotograaf en kregen prachtige straatkunst te zien. Het resultaat hiervan vind je weldra in je brievenbus.



WEET WAAR JE WOONT

Sint-Maartensdal

Iedereen in het Leuvense kent natuurlijk Sint Maartensdal, de impressionante hoogbouwwijk ontworpen door de Antwerpse architect Renaat Braem eind jaren '50 begin '60.

Dit complex van appartementsgebouwen wordt momenteel grotendeels gevormd door 4 straten: de Sint-Maartensstraat, de Jan-Pieter Minckelersstraat, de Mathias van den Gheynlaan en de Rijdende Artillerielaan.

Het is niet toevallig dat de wijk de naam Sint-Maartensdal draagt. Deze historisch ontstane naam is tweeledig en verwijst naar:

1/ het voormalige klooster **Sint-Maarten**, gesticht in 1408.

2/ het natuurlijke reliëf is een **dal**. Het terrein is namelijk gelegen op de afwaterende helling naar de Dijle en twee beken die hier samenvloeiden en een dal vormen.

De priorij en klooster van Sint-Maarten

In de 15e eeuw werd er een huis aangekocht voor de oprichting van een mannenklooster. Dat klooster evolueerde tot een complex met een gotische kerk, een gotische kloostergang en traditionele kloostergebouwen. In 1784 werd de priorij Sint-Maartensdal-Ten Troon (Val-Saint-Martin) door Jozef II opgeheven. De kerk werd in 1803 verwoest en de kloostergebouwen werden tijdens de Franse bezetting omgevormd tot een kazerne (Caserne Saint Martin). Omstreeks 1835 werden de oorspronkelijke gebouwen in opdracht van de stad afgebroken en vervangen door een nieuwbouwcomplex,

dat ingericht werd als Cavaleriekazerne met stalling voor 760 paarden. Het herbergde voor de Eerste Wereldoorlog de 'Vliegende kanonniers'. In 1875 werd de kazerne overgedragen aan de staat, in 1962 verkocht aan de Nationale Maatschappij voor Huisvesting.

De referentie naar **Sint-Maarten** volgde ook uit de opening van de toenmalige priorijkerk op de naamdag van Sint-Maarten (11 November). Sint-Maarten was een heilige in Brabant die even belangrijk was als Sint-Jacob, en indertijd zelfs meer gevierd werd dan Sint-Niklaas.



– Ben ik verplicht om een inboedelverzekering te nemen?

Ja, als huurder ben je verplicht je inboedel te verzekeren tegen brand, dit staat ook vermeld in je huurovereenkomst. Ga hiervoor naar je verzekeraar.

Wat is een inboedelverzekering?

Een inboedelverzekering is een verzekering waarmee je schade aan of verlies van je inboedel en ook de eventuele schade veroorzaakt bij derden kunt indekken. Denk maar aan schade als gevolg van brand, inbraak, vandalisme, waterschade... Neem ook verf- en behangwerken op in je verzekering.



– Cijferweetjes

Momenteel staan er 3.613 kandidaten op de wachtlijst om een (andere) sociale woning te huren. In 2013 waren er dat 2.424.



— Onderhoudskalender

Deze tips helpen om sommige huishoudelijke taken niet uit het oog te verliezen. Zij zijn een geheugensteuntje.

Maak je huis winterklaar. Tijdens de koude maanden breng je namelijk veel meer tijd binnenshuis door.

- Ruim je tuin of terras op
- Maak je ramen schoon en verwijder alle spinnenwebben
- Verwijder stof achter en tussen de radiatoren
- Maak je kasten en legplanken leeg om ze af te stoffen en kijk wat weg mag
- Berg je zomerkleren op en breng wat je niet meer wil de kringloopwinkel
- Fleur je huis op met bloemen of plantjes



Maak kans op een bedrag van € 25

Wil je ook kans maken op een bedrag van 25 euro? Vul dan het kruiswoordraadsel correct in en stuur deze vóór 1 december 2017 naar Dijledal, Vaartkom 1B, 3000 Leuven met vermelding van je naam, adres en telefoonnummer.

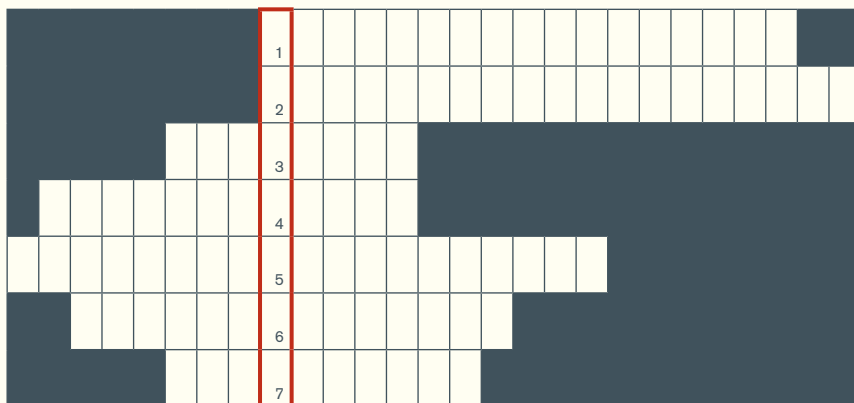
Je dient huurder te zijn en per gezin kan maar één oplossing gegeven worden. De prijs wordt geloot uit de huurders die het kruiswoordraadsel correct instuurden en hun naam, adres en telefoonnummer invulden.

De winnaar wordt verwittigd en krijgt de prijs overhandigd. Deelname aan de wedstrijd houdt in dat **je akkoord gaat dat je naam, woonplaats en foto in de volgende huurderskrant worden vermeld.**

Succes!

Horizontaal

- 1 Deze organiseert Dijledal regelmatig.
- 2 Dit ben je volgens je huurcontract verplicht te nemen.
- 3 Ook dit jaar krijgen al onze huurders deze in de brievenbus.
- 4 In dit gebouw komen 26 nieuwbouwappartementen.
- 5 Naar jaarlijkse gewoonte houden we hierover de informatievergadering.
- 6 Deze werden de voorbije maanden in heel wat woningen uitgevoerd.
- 7 Dit kan je kopen om een kleine brand direct mee te doven.



ANTWOORD:

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Terug te sturen vóór 1 december 2017 naar Vaartkom 1B, 3000 Leuven of af te geven aan je buurtcentrum.

Tip: alle antwoorden vind je terug in deze huurderskrant.

INGEVULD DOOR:

Naam :

Adres :

Telefoonnummer:

LEZERSWEDSTRIJD oplossing vorig kruiswoordraadsel



Prijs!

We ontvingen 29 antwoorden. Het lot duidde mevrouw Dewilde, een bewoonster van Sint-Maartensdal 2 aan als winnares. Zij ontving 25 euro van ons.

Mevrouw Dewilde: "ik huur al 48 jaar bij Dijledal. Voorheen woonde ik in Sint-Maartensdal 3. Omwille van de renovatiewerken verhuisde ik in april 2008 naar mijn huidige appartement. Ik woon hier graag en om niet opnieuw te moeten verhuizen, heb ik een traplift laten plaatsen. In al die jaren is het de eerste keer dat ik het kruiswoordraadsel invul en afgeef in het buurtcentrum Sint-Maartensdal. Met het bedrag zou ik graag een cd'tje kopen maar ik heb er al zoveel. Ik denk eerder een bloesje voor de feestdagen te kopen. Bedankt, Dijledal!"

Proficiat!

