

HUURDERS krant

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

januari 2006 - 7de jaargang - 1

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

vo
or
wo
ord

In naam van de raad van bestuur en het personeel van Dijledal wensen wij u en uw familie een gelukkig en voorspoedig 2006. Dijledal zal zich ook in 2006 blijven inzetten voor de verbetering van de woonkwaliteit. In de volgende huurderskranten zullen we steeds een renovatieproject of een nieuw project toelichten, zodat u op de hoogte blijft van het reilen en zeilen. In het eerste artikel van deze huurderskrant blikken we samen met u terug op de renovatie van enkele woningen uit de jaren dertig.

In het gedeelte dat handelt over de reglementering kan u lezen wie er verantwoordelijk is voor het kuisen van de gemeenschappelijke delen en hoe u zich kan plaatsen op de wachtlijst voor een berging, standplaats of garage. Ook vonden we het nuttig om een overzicht te geven van de gebouwen en de huizen waarvoor we een onderhoudscontract voor de verwarmingsinstallaties hebben afgesloten met een externe firma. Ook willen we het even hebben over het belang van een correcte huurbetaling en de gevolgen bij wanbetaling.

In het gedeelte met algemene info besteden we nogmaals aandacht aan de kakkerlakkenbestrijding. Vervolgens doen we een oproep tot medewerking aan diegenen die foutief geadresseerde post krijgen.

We sluiten af met een korte uitleg over wat onze verwelkoming van de nieuwe huurders inhoudt en wat deze nieuwe huurders hiervan kunnen verwachten.



Een terugblik: project woningen jaren '30

Reglementering

Poetsen van gemeenschappelijke delen
Herstellingen en onderhoud verwarming
Hoe betaal ik correct mijn huur
Berging, garages en standplaatsen

Algemene info

Kakkerlakken
Verkeerde post
Verwelkoming nieuwe huurders

in
houd



Dijledal zet zich in
voor de verbetering van de woonkwaliteit

Een terugblik: renovatieproject woningen jaren '30

Dit project omvat een 8 - tal woningen in straten verspreid over Leuven. nl. 5 huizen in de Bastinstraat, 1 in de Bornestraat, 1 in de Nachtegalenstraat en 1 woning in de Ridderstraat. Deze woningen dateren van de jaren '30.



Een renovatie van de woningen was nodig om te voldoen aan de hedendaagse comfortnormen, en werd voorbereid en gecoördineerd door architect Ludo Bekker van het Architectenbureau A33.

Ook de bewoners van deze woningen kregen, zoals bij elk ander renovatieproject, een andere woning aangeboden.

De renovatie gebeurde stapsgewijze: per type waren er andere renovatiewerken en uit te voeren herstellingen.

Alle daken werden, na een eventuele herstelling, geïsoleerd. De keuken en de badkamer van de woningen werden vernieuwd en heringericht of uitgebreid en in alle woningen werden toiletten voorzien op elke verdieping. In elke woning werd de elektrische installatie vervangen. De woningen werden allen uitgerust met een centrale verwarming op aardgas.

Delen van de bestaande ruwbouw zijn weggebroken en de buiten- en binnenschrijnwerkerij is vernieuwd. Alle elektrische en sanitaire leidingen, de vloerbekleding en de houten trap zijn vernieuwd.

Deze gerenoveerde gezinswoningen zijn nu allen terug in gebruik genomen. Op de bovenstaande foto ziet u de Bastinstraat te Leuven waarin zich enkele van deze woningen bevinden.

REGLEMENTERING



Poetsen van gemeenschappelijke delen

Om onze gebouwen verzorgd en proper te houden, hebben we drie mogelijkheden: de huurders poetsen zelf, onze arbeiders doen het (Schorenschhof, Sint – Maartensdal en Mgr. Vanwaeyenberghlaan even nummers) of we besteden het werk uit aan een poetsfirma.

Sommige appartementsgebouwen dienen dus onderhouden te worden door de huurders. Ieder jaar ontvangen ze een poetschema zodat zij weten op welke dag en welk deel van het gebouw zij dienen te poetsen. Dit omvat meestal een deel van de gang, de trappen en/of inkomhal. Indien blijkt dat het gebouw niet naar behoren onderhouden wordt door de huurders, kan er een kuisfirma aangesteld worden, uiteraard altijd op kosten van de bewoners.

Indien u in een appartementsgebouw woont waar de huurders zelf poetsen en als u klachten heeft over het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, meldt u dit het best aan onze sociale dienst. Zonodig bevragen wij alle bewoners. Als blijkt dat meer dan de helft liever met een externe firma werkt, zal het onderhoud van de gemeenschappelijke delen worden uitbesteed. De huurlasten worden nadien wel verhoogd met de bijkomende kosten.

Van alle huurders verwachten we respect voor het poetswerk, of het nu een firma is die poetst of een buur. Indien u, uw bezoekers en / of uw kinderen de gang, trap of liften vuil maken, neem dan uw verantwoordelijkheid en ruim dit op!

De poetsfirma's waar wij mee samenwerken zijn Wonen en werken (afdeling Moclean,) Max-cleaning, Uniclean en Piccobello. Indien u klachten heeft omtrent hun werking, kan u dit telefonisch of schriftelijk melden bij de sociale dienst van Dijledal. De klachten zullen dan besproken worden met de verantwoordelijke van de firma, met wie er geregeld overlegd wordt.

Hierna volgt een overzicht van de gebouwen die momenteel onderhouden worden door een poetsfirma.

Gebouw	Gebouw
Bastinstraat 1- 2	Ouderenvreugd 1 en 12
Beurgang 1- 8	Petermannenstraat 2A-2 B
Donkerstraat 19	Platte Lostraat 253-255-257
Eenmeilaan 232-234-236	Prins Regentplein 10-33
Fonteinstraat 98 -100	Prins Regentplein 39-58
Fonteinstraat 97-101	Remyvest 30- 32
Glasblazerijstraat 29-31	Remyvest 66
Groefplein 1 tot 13	Riddersstraat 49
Kapellelaan 24	Riddersstraat 60 en 66
Kapucijnenvoer 116-118	Riddersstraat 112
Krakauplein 1 tot 6	Rustoordlaan 18
Koning Albertplein 1	Tessenstraat 13 - 15
Lolanden 4-6-10	Van Waeyenberghlaan 15-17-19
Lolanden 14-16-18-20	Vriesenhof 5-6-7
Lolanden 24	Waterleidingstraat 17
Nobelstraat 15	

Herstellingen en onderhoud verwarming



Voor het onderhoud van uw verwarmingsketel en de verwarmingstoestellen heeft Dijledal voor heel wat gebouwen en wijken een onderhoudscontract met de firma Dalkia. Hieronder vindt u de lijst. Woont u in één van deze gebouwen, dan mag u bij defecten of vragen over uw verwarming steeds rechtstreeks contact opnemen met de firma Dalkia, nr. 016/40 30 00. Indien u niet in één van deze straten of wijken woont, moet u bij vragen of problemen met de verwarming steeds contact opnemen met de technische dienst van Dijledal.

Contracten met Dalkia:

A. Dejonghestraat Bastinstraat Bornestraat Bergeveld Beurgang Bourgeoiswijk Casablanca Coutereelstraat Dalemhof Eenmeilaan Eyckeveld Fonteinstraat (67 - 73) Fonteinstraat (98 – 100) Glasblazerijstraat Groefplein Heidebergstraat Heuvelhof	Hoogland Koning Albertplein Kapucijnenvoer Krakauplein Keizersberg Langebeemdenlaan Lolanden 14-16-18-20-24 Mussenstraat Nachtgalenstraat Nerviërsstraat Nobelstraat Onze Toevlucht Ouderenvreugd Petermannenstraat (2a – 2b) Platte – Lostraat 253-255-257 Poortveldstraat Predikherinnenstraat	Prins Regentplein Riddersstraat (Fabota 41-49) Riddersstraat (Nr. 60–66) Riddersstraat 97–99 Riddersstraat (122–134) Riddersstraat (112) Sint - Maartensdal Sint - Servatiusstraat Tarweshoof Tielemanswijk Vaartdijk Van Waeyenberghlaan Vestinggang Vriesenhof Vuntlaan Zilverden
--	---	--

Telefoonnummer Dalkia: 016/ 40 30 00

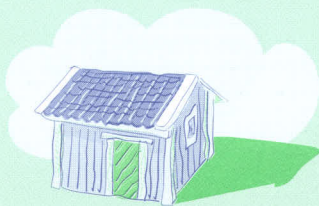
Hoe betaal ik correct mijn huur?



De huur van de woning dient betaald te worden voor de 5e van de lopende maand. Dit geldt voor elke huurder; er worden geen afwijkingen op deze regel toegestaan. Facturen dienen binnen de maand betaald te worden.

Indien u verhuist binnen het patrimonium van Dijledal, is het erg belangrijk dat u bij betaling van de huurprijs van de nieuwe woning de betalingsmededeling verandert. Vele mensen vergeten dit waardoor hun huurgeld terecht komt bij het adres van hun 'oude' woning en ze zo op hun 'nieuw' adres huurachterstal opbouwen. Indien er een wijziging gebeurt in uw gezinssituatie, dient u dit als huurder onmiddellijk schriftelijk mee te delen. Het niet melden van inwonende personen kan leiden tot sancties en een huurherberekening, namelijk het aanrekenen van de maximale huurprijs; in bepaalde situaties kan dit zelfs leiden tot de opzeg van de woning.

Berging, garages en standplaatsen



Huurders die een berging, garage of staanplaats van Dijledal willen huren, dienen zich eerst in te schrijven. U krijgt dan een inschrijvingsnummer en moet wachten tot u aan de beurt bent.

Wanneer u schulden heeft bij Dijledal, bijvoorbeeld door huurachterstal of het niet betalen van een rekening, zal u geen garage of berging worden aangeboden. U wordt dan overgeslagen en Dijledal wacht tot u uw schulden heeft aangezuiverd.

Indien u een berging of garage wenst te huren, moet u zich dus eerst inschrijven en zorgen dat al uw papieren en betalingen in orde zijn. Zolang u achterstal heeft, wordt u niets aangeboden. Dit is dezelfde regeling als bij een mutatie. (Zie huurderskrant juli 2004 en juli 2005.)

Algemene info

Kakkerlakken

Kakkerlakken kunnen een echte plaag vormen. Het zijn alleseters en daardoor kunnen ze in de meest diverse omstandigheden overleven. Ze kiezen levensmiddelen zoals meel en brood, maar ook oud papier, textiel en leer lusten ze wel.

Hoe voorkomen?

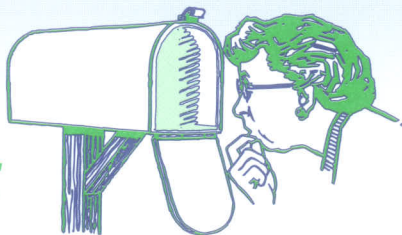


De meest efficiënte manier om kakkerlakken weg te houden is een regelmatige poetsbeurt, een goede hygiëne, geen te hoge kamertemperaturen, en voorkomen dat er etenswaren of -resten blijven rondslingeren. Voedsel goed opbergen kan u dus veel ellende besparen.

Verwittig onmiddellijk onze technische dienst als u een kakkerlak opmerkt. Zij zullen u advies geven en eventueel met iemand van een gespecialiseerde firma ter plaatse komen, in afwachting van een grondige aanpak van het probleem. Trap een kakkerlak vooral niet dood want dan legt hij eitjes en plant hij zich voort.

Voor meer informatie over wat u zelf eventueel kan doen, verwijzen wij naar de huurderskrant van oktober 2003. Vraag dit nummer zo nodig aan bij onze sociale dienst.

Verkeerde post:



Het kan al eens gebeuren dat de postbode een brief met een ander adres of een andere naam in uw brievenbus steekt. Gooi deze brief dan niet zomaar weg. Gooi hem zeker niet op de grond in de inkomhal, dit wordt namelijk aanzien als sluikstort en daarop staan hoge boetes. De reinigingsdienst, de wijkmanager en de medewerkers van Dijledal controleren geregeld de gebouwen op sluikstorters. Gegevens van daders worden steeds doorgegeven aan de bevoegde diensten. Sluikstorters krijgen een boete van minimum € 60. Deze boete kan oplopen als er meer materiaal wordt gevonden of wanneer een dader hardleers is.

U kan een verkeerd geposte brief beter terugbezorgen aan de postbode, met vermelding op de brief dat het adres verkeerd is of dat die persoon niet op uw adres woont. Om de boodschap duidelijk te maken trekt u met een pen 2 strepen over het adres op de brief.

De post stuurt deze brief dan terug naar de afzender zonder dat het u iets heeft gekost. De afzender weet dan dat het adres of de naam niet klopt en normaal gezien zal u geen verkeerde post meer ontvangen van die afzender.

U kan deze brief het best bussen in de dichtstbijzijnde rode brievenbus van de post. Wij benadrukken nogmaals dat u hierdoor heel wat mogelijke problemen kan vermijden.



Verwelkoming nieuwe huurders

Om onze huurders zo goed mogelijk te informeren over hun rechten en plichten als huurder, organiseren we om de 2 à 3 maanden (afhankelijk van het aantal nieuwe huurders) een verwelkomingsavond. Dit houdt in dat elke nieuwe huurder uitgenodigd wordt op het kantoor van Dijledal.

Hier krijgt hij allerlei informatie over de huurprijsberekening, wijk-informatie, onderhoud van de woning, ventileren, wat te doen bij problemen,...

Daarnaast zijn er meerdere gastsprekers aanwezig (OCMW, CAW, Politie, Buurtwerk, Klussenploeg,...). Zij geven kort uitleg over hun werking en doelstellingen.

Alle informatie wordt bovendien schriftelijk meegegeven in een herbruikbare winkeltas, met daarin allerlei folders, onze infogids, eventueel het geregistreerd huurcontract en een gratis poetsproduct. De infogids is een map waarin u informatie terugvindt over het ontstaan van Dijledal, de voorstelling van de verschillende diensten binnen Dijledal, openingsuren, wijk-informatie, huurprijsberekening, info rond afval, enkele nuttige adressen en formulieren, enz.

Op het einde van de avond kan men vragen stellen. Elke dienst van Dijledal is immers vertegenwoordigd op deze verwelkomingsavond.

Nuttige adressen:

Wijkbureau 't Broek, Domeinstraat 59, 3010 Kessel – Lo.
Wijkbureau Casablanca, Prins – Regentplein 34, 3010 Kessel – Lo.
Wijkbureau Mannenstraat, Groefstraat 2, 3000 Leuven.
Wijkbureau Sint – Maartensdal, Rijdende Artillerielaan 6, 3000 Leuven.
Wijkbureau Oud - Centrum, Schorenshof 13, 3012 Wilsele.
Buurthuis Casablanca, Lolanden 16/2, 3010 Kessel – Lo.
Buurthuis 't Lampeke, Riddersstraat 147, 3000 Leuven.

Het nummer
voor de
wachtdienst is:

016/ 27 11 32

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: 14 -16 u
Kantoor Dijledal, Lolanden 8 Kessel-Lo

Donderdag: 11 -12 u
ontmoetingsruimte "Vriesenhof"

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

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

016/ 25 42 58
016/ 35 38 66
016/ 22 38 59
016/ 23 45 40
016/ 22 23 15
016/ 26 08 00
016/ 23 80 19