

HUURDERS krant

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

januari 2008 - 9de jaargang - 1
P004222

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



vo
or
wo
ord

Beste huurder,

Namens de raad van bestuur en het personeel van Dijledal wil ik u het allerbeste toewensen voor het nieuwe jaar.

Aan het begin van het nieuwe jaar treedt het 'nieuwe sociale huurbesluit' in werking.

De belangrijkste veranderingen willen wij u niet onthouden en kan u verderop in deze krant terugvinden.

Het voorbije jaar hebben wij u laten kennis maken met de verschillende diensten van Dijledal. Wij sluiten deze reeks af met de voorstelling van de technische dienst. Tips om uw materiaal veilig te stockeren in de kelder en voor het veilig gebruik van het gaskraantje vindt u bij de algemene informatie.

De reeks afval correct sorteren sluiten wij af met informatie over het verwijderen van snoeihout, textiel en afgedankte elektronische toestellen.

In 2008 werken wij ook verder aan kwaliteitsvol wonen voor iedereen. Daarover willen wij optimaal communiceren en daarom zal dit huurderskrantje in de loop van 2008 in een nieuw kleedje worden gestoken.

Wij kijken er alvast naar uit.

Els Van Hoof
Voorzitter Dijledal



in
houd

Het nieuwe sociale huurbesluit

Voorstelling Technische dienst

Algemene informatie

Aanpassing infogids

Kelder

Gaskraantje

Het onderhoud van garage en berging

Containerpark, snoeihout, textiel,

ophaalkalender

Afgedankte elektronische toestellen

Het nieuwe sociale huurbesluit

De Vlaamse regering heeft een nieuw besluit tot reglementering van het sociale huurstelsel bekrachtigd.

Dit nieuwe uitvoeringsbesluit treedt in werking op 1 januari 2008.

De infogids zal aangepast worden. Ondertussen zullen wij trachten om de belangrijkste wijzigingen reeds op te sommen.

Voorwaarde van onbeperkt verblijfsrecht

Uitgangspunt is dat sociale woningen bestemd zijn voor permanente bewoning. Daarom wordt de toegang tot sociale woningen beperkt tot de mensen die in België over een onbeperkt verblijfsrecht beschikken.

Taal- en inburgeringsbereidheid voor kandidaat-huurders en nieuwe huurders

Naast de klassieke inkomens- en eigendomsvoorwaarde wordt de taal- en inburgeringsbereidheid voor alle kandidaat-huurders en nieuwe huurders ingevoerd.

Deze bereidheid wordt bij de inschrijving, bij de toewijzing en op het einde van de proefperiode getoetst. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de Huizen van het Nederlands en de onthaalbureaus.

Invoering van de proefperiode

De invoering van een proefperiode van twee jaar is van toepassing op alle nieuwe huurders, ook voor de personen die later komen inwonen!

De proefperiode is een bijkomend instrument om te evalueren of een huurder zich als een goed huisvader gedraagt. Wie een negatieve beoordeling krijgt, moet zijn woning verlaten.

Nieuwe huurprijsberekening

De huurprijs zal worden berekend op basis van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de kwaliteit van de woning (marktwaarde).

Per persoon ten laste wordt een vaste korting toegekend. Maar indien een huurder een woning onderbezet, zal er een toeslag worden aangerekend.

De nieuwe huurprijsberekening zal in drie stappen ingevoerd worden, zodat het nieuwe systeem vanaf 1 januari 2011 effectief in werking treedt.

Zo worden te bruuske huurprijschommelingen vermeden.



Voorstelling diensten



De technische dienst wordt meestal onder één grote noemer geplaatst. Nochtans staat de technische dienst voor een grote groep personeelsleden en een ruim takenpakket. Wij geven alvast een kleine toelichting bij deze dienst.

De technische dienst bestaat uit twee onderdelen:

1. de cel projecten begeleidt de ontwikkeling van renovatie- en nieuwbouwprojecten.
2. de cel technisch beheer is verantwoordelijk voor het technische onderhoud van de gebouwen.

1. De ontwikkeling van renovatie- en nieuwbouwprojecten

Deze cel begeleidt bouwprojecten van huurwoningen en de renovatieprojecten.

Er is zowel de projectontwikkeling als de werfopvolging.

Deze cel blijft de werf opvolgen tot het einde van de werken en zelfs enige tijd na de werken.

Op deze manier willen zij garanderen dat de aannemer de geplande werken uitvoert voor de definitieve oplevering van het gebouw.

2. Het technische onderhoud van de gebouwen

Voor het onderhoud van de gebouwen zorgt een diverse ploeg mensen zoals kuisers, schilders, loodgieters, schrijnwerkers, elektriciens, metselaars, klussers en technisch bedienden. Het algemene doel is het zorgen voor een goed onderhoud van de gebouwen.

Niet enkel de technische dienst, maar ook u als huurder draagt een grote verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de gebouwen.

U dient de woning goed te onderhouden en vooral technische problemen tijdig te melden.

Als huurder heeft u immers een meldingsplicht.

Waarvoor kan u als huurder zoal terecht bij de technische dienst:

- het opmaken van de plaatsbeschrijving bij het afsluiten van het nieuwe huurcontract en bij de huuropzeg
- onderhoud en herstellingen waarvoor de maatschappij verantwoordelijk is
- onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder, op uw kosten en voor zover er mankracht beschikbaar is
- informatie i.v.m. facturen voor herstellingen ten laste van de huurder technische meldingen (vb. water lek) en eventuele schade die de woning of de gemene delen hebben opgelopen

U merkt dat de technische dienst heel wat om handen heeft. Wanneer u een vraag hebt of met een probleem kampt en contact opneemt met de technische dienst, vragen wij om duidelijk uw naam, adres, telefoonnummer en het probleem te vermelden. Hierdoor kan u op een snelle en efficiënte manier geholpen worden.

U kan aan de balie van onze technische dienst elke werkdag terecht van 08u00 tot 12u00. Telefonisch is de technische dienst bereikbaar van 08u00 tot 12u30 en van 13u00 tot 16u00 op het nummer 016/22.05.77.

Uw technische meldingen worden steeds genoteerd op de lijst met uit te voeren werken.

Om alles vlot te laten verlopen wordt er gewerkt met een prioriteitenlijst.

Wachtdienst

In geval van een ernstig technisch probleem buiten de werkuren kan u een beroep doen op de wachtdienst. Onder een ernstig technisch probleem verstaan wij hoofdzakelijk defecten die schade aan zowel gebouw of inboedel kunnen veroorzaken. Ook zaken die de veiligheid in het gedrang kunnen brengen of het basiscomfort in grote mate beperken zijn redenen voor het inschakelen van de wachtdienst.

Het call center zal dan, als het gaat om zaken die onder de verantwoordelijkheid van Dijledal vallen, iemand van Dijledal oproepen. Deze werknemer voert in principe geen herstellingen uit maar neemt, ter voorkoming van gevolgschade, enkel bewarende maatregelen.

De nodige herstellingen worden nadien, tijdens de gewone werkuren, uitgevoerd.

Als het gaat om zaken die onder de verantwoordelijkheid van de huurder vallen, wordt u doorverwezen naar een externe firma (verstoppingen, kleine elektrische pannes, ed.).

Algemene informatie

Aanpassing infogids



Als huurder van een sociale woning van Dijledal heeft u een infogids ontvangen. Deze gids maakt u wegwijs bij uw huisvestingsmaatschappij.

Via de huurderskrant proberen wij u regelmatig op de hoogte te houden van wijzigingen en belangrijke informatie.

Door de veranderde regelgeving is de infogids inmiddels niet meer up-to-date.

Een aangepaste versie zal u in de eerste helft van 2008 ontvangen.



Uw materiaal veilig stockeren in de kelder

Om uw materiaal veilig te stockeren in uw kelder, raden wij u aan om alles op een verhoog te plaatsen zodat uw goederen niet beschadigd raken als er water in de kelder komt te staan. Controleer regelmatig of er geen water in uw kelder staat. Indien dit probleem zich stelt, neem dan zo snel mogelijk contact op met onze technische dienst.



Gaskraantje

In sommige woningen kan men zowel op gas als op elektriciteit koken. Indien de bewoners voor elektrisch koken kiezen, is het aan te raden dat het gaskraantje (indien aanwezig) wordt vervangen door een gasstop. Dat voorkomt het per ongeluk openzetten van de gaskraan of gasverlies indien de kraan op één of andere manier wordt beschadigd. Neem hiervoor contact op met onze technische dienst.



Het onderhoud van de garage

Indien u een individuele garage huurt, moet u deze onderhouden. Borstel de garage uit en verwijder de spinnenwebben. Vergeet de garagepoort niet af te kuisen met een vochtige doek. Indien u een staanplaats huurt, denk er dan aan dat deze plaats dient om een auto te stallen en niet om goederen te stockeren. Rondslingerend vuil of goederen worden beschouwd als sluikestort en kunnen op uw kosten worden weggehaald.



Het onderhoud van de berging

Indien u een berging of stockeerruimte hebt, is het noodzakelijk om deze te onderhouden. Indien er rekken of legplanken zijn, is dit het ideale moment om te kijken wat u nog in voorraad heeft. Maak de planken proper met een vochtige doek. Droog de planken af en leg alles ordelijk terug op de planken. Stofzuig de ruimte en dweil deze op.



Afval sorteren: wat doen met snoeihout en textiel

Om deze editie van correct sorteren af te sluiten bespreken wij wat u moet doen met uw snoeihout en textiel.

Snoeihout moet zeer goed bijeen gebonden worden met touw. Kijk naar de ophaalkalender wanneer het wordt opgehaald.

Textiel in goede staat kan u steeds naar een tweedehandswinkel brengen. Indien het niet meer in goede staat is, moet u het sorteren bij restafval.

U kan ook steeds terecht in het containerpark: kijk naar de ophaalkalender voor de openingsuren van het containerpark in uw buurt.

Rond het jaareinde krijgt u de nieuwe ophaalkalender van de Stad of uw gemeente in uw bus.

Indien u deze niet ontvangt, kan u bij de Stad of gemeentelijke diensten langsgaan.



Afgedankte elektrische en elektronische apparaten

Sinds 1 juli 2001 is in België een nieuwe regeling van kracht voor het afvoeren en verwerken van alle elektrische en elektronische huishoudtoestellen. Hiervoor is een organisatie opgericht die de naam VZW Recupel draagt. Om de werking van deze organisatie mogelijk te maken, betaalt u bij de aankoop van een nieuw toestel een wettelijk bepaalde recyclagebijdrage. Het bedrag varieert volgens de aard van het toestel en schommelt tussen € 0,50 en € 20.

Wanneer u een elektrisch of elektronisch apparaat heeft dat niet meer gebruikt wordt, kan u kiezen uit volgende mogelijkheden:

- Als het apparaat nog functioneert, kan u het naar de kringloopwinkel brengen of gratis laten ophalen.
- Indien het toestel vervangen wordt door een nieuw, kan u het oude achterlaten bij de verkoper die het verplicht moet aannemen.

U kan met uw oude apparaten ook gratis terecht op één van de bewaakte container-parken.

Hebt u kleine herstelwerken in huis of denkt u eraan om dit jaar schilderwerken te laten uitvoeren?

De klussenploeg van wonen en werken staat aan democratische prijzen klaar voor onze sociale huurders.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij de milieudienst, een buurthuis of wijkbureau in uw buurt en bij de sociale dienst van Dijledal.



Voor alle informatie en een afspraak:

016/74.50.00

GSM: 0473/99.07.45

Werkdagen: 8.30 - 17.00 uur

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, Wilsede

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-L
En telefonisch bereikbaar tijdens de openingsuren van de verhuurdienst