

HUURDEERS

krant

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

juli 2004 - 5de jaargang - 3

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

voorwoord

Voorwoord

Nu de zomervakantie is begonnen, is er weer een nieuwe huurderskrant klaar, met nieuwtjes en weetjes voor de huurders van Dijledal.

Zo vertellen we wat meer over een nieuwbouwproject dat in Kessel - Lo bezig is.

Tegen de lente van 2005 zal het nieuwbouwproject in de Heidebergstraat te Kessel - Lo gerealiseerd zijn. Om de huurders al wat meer informatie te geven over deze nieuwbouw, die vooral gericht is op gezinnen, schreven we er een kort artikelje over.

In deze huurderskrant vind je onder het hoofdstuk reglementering ook de regels terug over het proper houden van jouw staanplaats of garagebox en we leggen uit hoe de jaarlijkse afrekening wordt opgesteld. We vertellen je ook wat meer over de huurwaarborg die elke huurder moet storten alvorens hij of zij een appartement kan huren.

Onder het hoofdstuk algemene info vind je een artikel terug over respect en beleefdheid, of hoe je met je medemens zou moeten omgaan.

We wijzen nog eens op de overlast die zowel huisdieren als duiven kunnen veroorzaken bij jezelf en je medehuurders.

Verder vind je nog enkele onderhoudstips terug en wat meer informatie over de wijkwerkploeg.

Wij wensen iedereen alvast een toffe en deugddoende vakantie toe.



Heidebergstraat

Reglementering

Staanplaatsen en garageboxen
Afrekening
Huurwaarborg

Algemene info

Respect en beleefdheid
Huisdieren

Onderhoudstips

Wijkwerkploeg

Nummer wachtdienst



**Dijledal zet zich in
voor de verbetering van de woonkwaliteit**

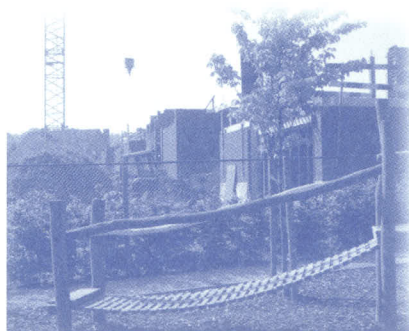
Heidebergstraat

De appartementen aan de Heidebergstraat in Kessel - Lo zijn ontworpen door het architectenbureau BOB.361 uit Brussel. Zij werden aangesteld na een door de stad Leuven uitgeschreven architectuurwedstrijd. Dit kleinschalig project houdt de bouw van gestapelde woningen in met in het totaal 17 appartementen.



De appartementen zijn gelegen aan de Heidebergstraat. Achter de appartementen bevindt zich een speeltuin en "het Diestseveld" (de nieuwe begraafplaats te Kessel - Lo.) Voorafgaand aan de bouw zijn er informatievergaderingen geweest met de buurtbewoners, waar hun vragen en opmerkingen aan bod kwamen.

De woningen zitten gevat in 3 types terwijl er 4 verschillende appartementen zijn. De wooneenheden hebben maximum drie verdiepingen en de appartementen op de verdiepingen hebben een aparte ingang, zowel langs de voorkant als via de achterkant, waar er een buitentrapp voorzien is.



Er zijn 2 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer (voor 1 tot 2 personen), 4 appartementen met 2 slaapkamers en dan zijn er nog 9 appartementen met 3 slaapkamers en 2 met 5 slaapkamers. Deze laatste zijn dus geschikt voor grote gezinnen. Dit is ook te zien aan de indeling van de appartementen en de voorzieningen zoals terrassen en een tuin voor elk appartement.

Elk appartement heeft een tuinberging en rechtstreekse toegang tot zijn eigen tuin. De slaapkamers van de gelijkvloerse appartementen geven ook telkens toegang tot de tuin. Enkel de woningen met 1 slaapkamer hebben een open keuken die uitsteekt in de leefruimte.

In elk appartement is er aan de ingang een vestiaire en op elke verdieping een toilet. Er is ook steeds een berging voorzien in het appartement zelf.



De appartementen met 2 of 3 verdiepingen hebben telkens een terras dat afwisselend aan de voor- of achterkant gelegen is. Zodoende wisselen de terrassen af en kijk je nooit op het terras van je buur.

Er is voor elk appartement een parkeerplaats voorzien onder een carport. Hier zijn ook 7 extra plaatsen voorzien voor bezoekers of buurtbewoners.

De voorlopige oplevering is voorzien voor de lente van 2005, waarna de eerste gezinnen er hun intrek kunnen nemen.

inhoud

REGLEMENTERING



Staanplaatsen en garageboxen

Aangezien er regelmatig klachten komen over vuile staanplaatsen en boxen wijzen we de huurders hiervan nog eens op hun verantwoordelijkheid.

Iedereen die een garagebox of staanplaats huurt, is verantwoordelijk voor het proper houden van die box of staanplaats. Een garagebox of staanplaats dient niet om allerlei materiaal te stockeren, noch om je afval te deponeren. Indien wij merken dat een staanplaats wordt gebruikt om afval te stockeren, vragen wij eerst aan de huurder om dit zelf op te ruimen. Geeft de huurder geen gevolg aan onze vraag, dan kunnen wij overgaan tot het laten opruimen van de staanplaats en worden de kosten hiervan doorgerekend aan de huurder.

Wij rekenen er dus op dat elke huurder zijn garagebox of staanplaats gebruikt waarvoor ze dient en naar behoren proper houdt.

Afrekening

De afrekeningen worden gemaakt aan de hand van al de facturen die in die periode binnengekomen zijn. Dijledal wacht nog een drietal weken na de einddatum, om zoveel mogelijk facturen van die periode te kunnen doorrekenen.

De facturen die na deze 3 weken toch nog binnenkomen en betrekking hebben op deze periode, worden het volgende jaar doorgerekend. Hierdoor kunnen er verschillen zijn met de facturen van het jaar ervoor.

Een voorbeeld:

Als we jaarlijks 4 facturen krijgen van water en de laatste factuur komt na die drie weken pas binnen, dan wordt deze factuur bij de afrekening van het volgende jaar doorgerekend.

Hierdoor krijgen we dat jaar maar drie facturen doorgerekend en het volgende jaar zijn er dat vijf.

Als dit toevallig de factuur is met de afrekening van het water, dan kan dit een groot verschil geven.

Huurwaarborg

Reeds enkele malen kregen wij op de bewonersvergaderingen vragen over de huurwaarborg. Om een antwoord te formuleren op deze vragen staat in deze huurderskrant wat meer uitleg over de huurwaarborg.

In het besluit van de Vlaamse regering dat het sociale huurstelsel regelt, vind je deze artikels terug:

Artikel 1,20:

Waarborg: het bedrag van maximaal 25 000 frank dat bij de toewijzing van de woning door de kandidaat-huurder of door een lid van zijn gezin wordt gestort in handen van de verhuurder.

Artikel 26, §1, laatste lid:

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten aan een intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de intrestvoet voor een spaarrekening, zoals vastgesteld door de Nationale Bank van België.

§2: Bij het beëindigen van de huurovereenkomst, om welke reden ook, kan de verhuurder van rechtswege van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn.

§3: De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

§4: De waarborgen, gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985 brengen in hoofde van de huurder intrest op. Deze intrest wordt vanaf 1 januari 2001 voor alle huurovereenkomsten vanaf 1 januari 1985 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de huurovereenkomst.

§5: Een huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet deze aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.

Een iets eenvoudigere versie en wat meer uitleg vind je terug in de infomap van Dijledal bij hoofdstuk 2: de huurwoning, onder 2.7 de opzeg, artikel 2.7.5: waarborg.

Algemene info

Respect en beleefdheid

Regelmatig ontvangen wij klachten en meldingen over onbeleefde tot zelfs onbeschofte reacties van huurders naar onze werknemers of andere huurders toe. Als sociale huisvestingsmaatschappij verwachten we van onze huurders dat ze zowel het personeel van Dijledal en de firma's waar we mee samenwerken, als de andere huurders steeds met respect en beleefdheid benaderen. De realiteit is vaak anders: huurders spreken werknemers aan op een brute en onbeschofte manier. Buren spreken niet met elkaar, maar bekvechten of schelden naar elkaar. Daarom vragen wij dat iedereen eens nagaat hoe hij of zij het liefst wordt aangesproken. Als je op een beleefde manier anderen aanspreekt en benadert, zal je merken dat die persoon ook op een beleefde en respectvolle manier zal reageren.

Verbetering van de leefomgeving start immers bij jezelf.

Wanneer je een conflict hebt met je buren en je komt er zelf niet uit, dan kan je steeds contact opnemen met de sociale dienst of de wijkagent voor een bemiddelingsgesprek. Ook de wijkmanager is steeds bereid om je met raad en daad bij te staan. De wijkagent kan je bereiken op het wijkcommissariaat of vaak ook op de permanentie, of antenne zoals de politie dat noemt, in het wijkbureau in je buurt. In het wijkkrantje of bij de wijkmanager kan je te weten komen wanneer de wijkagent permanentie heeft.

Dieren en overlast

Huisdieren



Elke eigenaar is verantwoordelijk voor de opvoeding en verzorging van de huisdieren die hij of zij heeft. Het is niet verboden om huisdieren te hebben in een sociale huurwoning van Dijledal, maar je moet wel rekening houden met de grootte en ligging van de woning. Een of meer grote honden houden in een appartement is noch voor de dieren, noch voor de buren aangenaam. Elke hond heeft ruimte nodig en plaats om rond te lopen en te spelen. Er moet ook plaats zijn om het dier te verzorgen, om hem te borstelen en een plekje waar je de hond kan uitlaten om zijn behoeften te doen.

Uit respect voor de omgeving en voor het dier hou je er dus best rekening mee dat een grote hond of meerdere huisdieren meer plaats nodig hebben dan een klein dier. Ook ander huisdieren zoals poezen, vogels, konijnen, ... moeten de ruimte hebben om te bewegen en een plekje waar ze hun behoefte kunnen doen. Hier is het ook zeer belangrijk om de kattenbak, de vogelkooi, het konijnenhok, ... regelmatig schoon te maken. Indien u dit niet regelmatig doet, kan dit kwalijke geurtjes geven en zelfs ongedierte aantrekken.

In Leuven zijn er heel wat hondenweides of hondentoiletten aangelegd waar je hond zijn behoefte kan doen, zonder dat andere buurtbewoners of wandelaars er last van hebben. Wanneer je hond zijn behoefte zou doen op een openbaar terrein, op de stoep of op een ander graspetje waar geen hondentoilet is voorzien, gelieve dit dan op te kuisen met een plastic zakje of een hondenpoepzakje. Zo een zakje kan je in de meeste dierenpeciaalzaken vinden.



Wij krijgen regelmatig klachten dat een hond of zelfs een poes zijn of haar behoefte doet in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Indien de eigenaar van het beestje dit onmiddellijk opruimt, is er geen probleem. Maar af en toe laat een achteloze eigenaar de uitwerpselen liggen en moeten de kuisers dit goedje opruimen. Dit toont weinig respect voor de kuisploeg, noch voor jouw medehuurlers die ook graag in een proper appartementsgebouw thuishouden. De extra kosten voor het opruimen van uitwerpselen worden aan de eigenaar van het huisdier aangerekend. Wanneer jouw huisdier op het terras zit en daar ook zijn behoefte doet, kan dit de onderburen overlast bezorgen. Wanneer je de uitwerpselen niet of onregelmatig opkuis, zorgt het voor een onhygiënische toestand en geurhinder. Als je de uitwerpselen wegspoelt, komen deze via de spuiter terecht op de onderliggende terrassen. Daarom is het beter om regelmatig met uw hond te gaan wandelen en om een kat te leren gebruik te maken van een kattenbak. Indien er toch uitwerpselen op het terras terechtkomen, neem het vuile water dan op met een dweil of dergelijke zodat de onderburen geen overlast kunnen hebben.

Wij wijzen er ook op dat in artikel 8 van het reglement van inwendige orde, dat deel uitmaakt van jouw huurovereenkomst staat: "men dient erover te waken dat huisdieren geen hinder bezorgen aan de buren, hetzij door lawaai, door vervuiling of op enige andere wijze".

Het niet naleven of niet respecteren van dit reglement kan leiden tot de verbreking van de huurovereenkomst.

Duiven

Er zijn heel wat wijken en buurten in Leuven en omstreken die regelmatig last hebben van duiven. Sommige mensen houden dit probleem in stand door de duiven eten te geven. Zij doen dit uit liefde voor deze dieren, maar vergeten wat de gevolgen hiervan zijn. Niet alleen een overpopulatie van deze dieren is hier het gevolg van, maar de etensresten trekken ook ander ongedierte aan. Voor het duivenprobleem heeft Dijledal reeds contact opgenomen met een professionele duivenvanger, maar deze is reeds enorm overbevraagd voor het vangen van de vele duiven in Leuven. De groendienst van stad Leuven is op de hoogte van het probleem en is bezig met het zoeken naar een gepaste oplossing.

In tussentijd geven wij nog wat extra tips om deze plaag te verminderen en het probleem zelf al aan te pakken.



Voeder de duiven niet!

Het voederen zorgt er enkel voor dat ze blijven terugkomen en zich gaan settelen in de buurt. De duiven eten meestal niet alles op en de etensresten die achterblijven trekken ongedierte zoals ratten aan.

Houd het terras proper!

Zorg er voor dat er geen etensresten blijven liggen op het terras, want dat trekt de duiven terug aan. Indien duiven uw terras bevuilen probeer het dan zo snel mogelijk terug op te kuisen. Op die manier bespaar je jezelf heel wat werk en hebben de buren er geen last van. Een vuil terras is noch voor jezelf, noch voor de buren aangenaam.

De wijkcomités hebben naar afschrikmiddelen gezocht. Een efficiënte manier om duiven af te schrikken zou het gebruik van plastic zakjes of stukjes (reepjes) van deze zakjes zijn. Je knipt een zakje in stukjes en bevestigt deze reepjes op het terras of aan de balustrade door middel van een stukje touw of wasknijpers. Je zal merken dat de duiven worden afgeschrikt door het bewegen en ritselen van de stukjes plastic. Ze zullen niet meer op het terras komen zitten.

Onderhoudstips

Tijdens controles van de woning of bij een plaatsbeschrijving komt het personeel van Dijledal vaak voor onaangename verrassingen te staan op het vlak van het onderhoud van de woning. Daarom geven wij je ook in deze huurderskrant enkele tips:

Regelmatig onderhoud van de faiencetegels, bad en douchedeur, voorkomt dat je de kalk moet verwijderen met een agressief product. Dan krijgt men wel de kalk eraf maar het chroom van de kranen wordt ook aangetast en wordt zwart!

Ook nog eens het vermelden waard:

Laat geen verfresten achter op schakelaars en stopcontacten en geen verfresten op de witte panelen in de torens van Sint - Maartensdal, noch op kunststoframen of op de houten ramen. Draag steeds zorg voor de keukenkastdeuren, laat geen handdoeken drogen op de deurtjes of laat er geen water op lekken. Het hout zwelt snel als er steeds water op lekt en de deurtjes trekken krom.

Onderhoud het fornuis goed. Wanneer er tijdens het koken een pan of pot zou overkoken, kuis dit dan onmiddellijk op, want opgedroogde etensresten gaan er veel moeilijker af.

Spoel het bad en de lavabo steeds uit na gebruik. Zo blijven er geen resten van producten of haren achter.

Reinig regelmatig het toilet. Gebruik hiervoor een aangepast product en een goede WC - borstel. Spoel glazen bokalen steeds uit, zodat er geen etensresten in achterblijven. Dit trekt immers ongedierte aan.

Wijkwerkploeg

De wijkwerkploeg, een initiatief van Wonen en Werken, doet klussen aan huis bij huurders van een sociale woning en bij eigenaars met een laag inkomen. De wijkwerkploeg doet alleen kleine klussen. Het uurloon bedraagt € 6, wat goedkoper is dan het uurloon van de technische dienst van Dijledal. De kosten van de wijkwerkploeg liggen lager omdat zij personeelssubsidies ontvangen en Dijledal niet.

De wijkwerkploeg werkt ook ondersteunend voor de technische dienst van de stad Leuven in verband met het openbaar domein, bijvoorbeeld bij het herstellen van voetpaden.

Meer informatie omtrent de soort van klussen en de prijs kan elke huurder bekomen op het nr. 016/74 50 00.



Klussen in huis

Huurders van een sociale woning kunnen voor herstellingen die ten laste vallen van de huurder steeds terecht bij de wijkwerkploeg.

Tel : 016/ 74 50 00



Het nieuwe nummer
voor de wachtdienst is:

016/ 27 11 32

Noteer dit nummer goed.
Het wordt bovendien opgehangen
in de inkomhal van uw gebouw.

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, Willebeek

Maandag: 14 - 16u

Wijkbureau "Steunpunt" Sint Maartensdal Leuven

Dinsdag: 14 - 16 u

Kantoor Dijledal, Lolanden 8 Kessel-Lo

Vrijdag: 10 - 12u

elke 1^{ste} en 3^{de} vrijdag:

Wijkbureau "Mannenstraat" Groefplein Leuven

Vrijdag: 11 - 12u

elke 2^{de} vrijdag:

Wijkbureau "Het Broek" Domeinstraat Kessel-Lo
En telefonisch bereikbaar tijdens de openingsuren
van de verhuurdienst