

HUURDERS krant

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

juli 2007 - 8de jaargang - 3

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



Dijledal zet zich in

voor de verbetering van de woonkwaliteit

Overzicht projecten

Als trouwe lezer van de huurderskrant weet u dat Dijledal veel geld en energie investeert in haar renovatie-, vernieuwbouw- of nieuwbouwprojecten.

In de vorige huurderskranten stelden wij steeds een renovatieproject of nieuwbouw aan u voor.

In deze editie geven wij u graag een overzicht van al de renovatieprojecten en nieuwbouwprojecten die Dijledal sinds de fusie heeft gerealiseerd.

project	Aantal	Bouwjaar	renovatie-, vernieuwbouw- of nieuwbouwjaar
Blanden	3 huizen	1981	1997
Balsembloemhof	24 app	1957	In uitvoering
Bastinstraat 6-10-27-37	4 huizen	1931	2001
Bergeveld	10 app / 3 huizen	nieuwbouw	2001
Bierbeek dorp	5 huizen	nieuwbouw	2005
Bornestraat 29	1 huis	1930	2001
Bourgeois 1	98 huizen	1950-1951-1954-1955	2001-2002-2003-2004
Bourgeois 2	25 huizen	1951-1956	2003-2004
Casablanca	45 h 17 app	1955-1956	2000-2001-2002
Donkerstraat 15	12 app	1957	2006
Eyckeveld Boutersem	14 koopw.	nieuwbouw	2001
Eyckeveld Boutersem	18 huizen	nieuwbouw	2002
Heidebergstraat	17 app	nieuwbouw	2005
Heuvelhof	38 huizen	vernieuwbouw	2005
Heuvelhof	53 huizen	2007	In uitvoering
Lovensveld	16 koopw.	nieuwbouw	2006
Mussenstraat 2-11-12-116	4 huizen	1981-1982-1983	2000
Nachtegalenstraat 43	1 huis	1930	2001
Onze toevlucht	47 huizen	1925-1926-1927	2000-2001-2002
Ouderenvreugd	28 h 13 app + zaal	1952	2002
Remyvest 66	26 app	1973	2005
Riddersstraat 58	1 huis	1993	2001
Sint-Maartensdal 1	120 app	1962	2005
Sint-Maartensdal 2	130 app	1963	In uitvoering
Sint-Maartensdal 3	124	1971	Gepland
Sint-Maartensdal 5	114 app	1965	2000
Sint-Maartensdal 6	96 app	1967	2002
Sint-Maartensdal 7	89 app	1967	2001
Sint-Servatiusstraat 3-10	2 huizen	1931	2005
Tessenstraat 13-15	35 app	1956	In uitvoering
Tessenstraat 17	7 app	vernieuwbouw	2006
Vaartdijk	26 app / 2 huizen	nieuwbouw	2002
Vriesenhof 5-6-7	81+lokaal	1958	2004
Vriesenhof 8 tem 13	18 app	1956	In uitvoering

Dijledal zal zich in de toekomst blijven inzetten voor de renovatie van verouderde, comfortloze woningen. Één jaar voor de start van de werken aan uw oude woning wordt u reeds uitgenodigd op een informatievergadering. Tot aan de start van de werken kan u omwille van het beperkte comfort genieten van een lage huurprijs.

vo
or
wo
ord

Met de vakantie in aantocht willen wij u een overzicht geven van al de renovatie-, nieuwbouw- of vernieuwbouwprojecten waar Dijledal zijn schouders heeft onder gezet.

Naast alle renovatieprojecten stellen wij u ook graag de nieuwe Raad van Bestuur voor met als nieuwe voorzitter mevrouw Els Van Hoof.

Bij de voorstelling van de verschillende diensten stellen wij in deze editie de dienst huurdersrelaties voor. Wij geven een overzicht van de vragen waarmee u terecht kan bij deze dienst.

Omdat er vaak onduidelijkheden zijn i.v.m. "de aansprakelijkheid van de huurder" geven wij meer uitleg over uw verantwoordelijkheden als huurder en wat u moet doen wanneer u de opzeg van uw woning wil geven.

Het mooie weer is het ideale moment om het terras van uw appartement of de (voor) tuin van uw huis onder handen te nemen. Bij de algemene informatie geven wij enkele tips voor het onderhoud ervan.

Als laatste punt bespreken wij het sorteren van glas en klein en gevaarlijk afval.

Wij wensen u alvast een goede vakantie toe.



Renovatie
Overzicht projecten

Voorstelling diensten
Dienst Huurdersrelaties

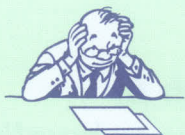
Dijledal CVBA & nieuwe voorzitter
Nieuwe Raad van Bestuur

Reglementering
Opzeg huurcontract
Aansprakelijkheid huurder
Lawaaihinder

Algemene informatie
Het onderhoud van uw terras en de straatkant
Glas, KGA

in
houd

Voorstelling diensten



Samenleven verloopt niet altijd probleemloos. De dienst huurdersrelaties, of de sociale dienst, heeft als algemeen doel te zorgen voor een goede relatie tussen huurder en verhuurder. De dienst huurdersrelaties wil samen met u werken aan een goede leefkwaliteit en aan een aangename leefsituatie.

Deze leefkwaliteit gaat veel verder dan uw eigen huurwoning, het gaat om uw wijk en het gebouw waarin u woont. De dienst huurdersrelaties wil samen met u werken aan een aangename leefsituatie.

Goede communicatiekanalen zijn belangrijk voor het verzamelen en uitwisselen van informatie. Daarom organiseert de dienst huurdersrelaties **huurdersvergaderingen**. Via deze huurdersvergaderingen willen wij u enerzijds informeren over actuele thema's en anderzijds inspraak verlenen. Zo vindt naar jaarlijkse gewoonte in het najaar een informatievergadering plaats rond de huurberekening, de huurlasten en de wetgeving.

Als sociale huisvestingsmaatschappij is het belangrijk te weten wat er in de wijken leeft. Communicatie is hiervoor noodzakelijk. Uitwisseling van informatie tussen de bewoners van de wijk vindt plaats in **wijkcomités**. Aangezien de wijkcomités het verbeteren van de leefkwaliteit in de wijk tot doel hebben, was de dienst huurdersrelaties regelmatig op deze vergaderingen aanwezig om zicht te krijgen op wat er in de wijk leeft en de signalen op te vangen en door te spelen.

De inwoners van Leuven hebben alvast gehoord van de renovatieprojecten. De taak van de dienst huurdersrelaties binnen deze projecten is de begeleiding van huurders in het kader van herhuisvesting. Dit houdt in dat er samen met de huurders, die een te renoveren woning moeten verlaten, gezocht wordt naar een andere woning die in de mate van het mogelijke voldoet aan de noden van de huurder. De verhuisbeweging wordt begeleid door deze dienst, uiteraard in samenwerking met alle andere diensten binnen Dijledal.

Wanneer u wil verhuizen naar een andere woning uit het patrimonium (dit heet **omruiling of omwisseling**) kan u bij de dienst huurdersrelaties terecht voor informatie over het patrimonium. Informatie over de inschrijvingsvoorwaarden en de regels omtrent de toewijzing van uw woning kan u het best opvragen bij de dienst verhuring.

De dienst huurdersrelaties organiseert verschillende **permanentiemomenten in de wijken**. Tijdens deze permanentiemomenten kan u met al uw vragen, meldingen of klachten, persoonlijk bij de maatschappelijk assistente terecht. Een overzicht van alle permanentiemomenten vindt u achteraan in deze huurderskrant.

Met het aanbreken van het mooie weer worden al gauw deuren en ramen geopend en blijven mensen 's avonds langer buiten om van de warme avonden te genieten. Deze en andere mooie zomertaferelen kunnen echter **overlast** met zich meebrengen.

Indien u geconfronteerd wordt met overlast, dient u eerst zelf de rustverstoorers aan te spreken. Helpt dit niet, dan kan u beroep doen op de politiediensten. Gaat het echter om een structureel probleem of is het een probleem waar meerdere personen bij betrokken zijn, kan de sociale dienst een rondetafel gesprek organiseren met de bewoners van het gebouw of de verdieping.

Overlast kan verschillende vormen aannemen: lawaaihinder, hygiëneproblemen, ongedierte, sluikstort, vandalisme, enzovoort. Nadat de dienst huurdersrelaties een melding van overlast of burencan conflict heeft ontvangen, gaat deze dienst na welke acties gepast zijn.

Samen met de wijkmanagers van de Stad Leuven werkt Dijledal mee aan het project Buitengewone Buurt. Buitengewone buurten zijn buurten waar een goede vrijwilligerswerking bestaat. De vrijwilligers zetten zich belangeloos in voor hun buurt en werken zo mee aan het positieve imago van de wijken. Tevens geven zij informatie over het correct sorteren van afval, verzorgen de afvalhokken en helpen hun medebewoners. Een afgevaardigde van de sociale dienst neemt ondersteunend deel aan de verschillende vergaderingen en geeft waar nodig logistieke ondersteuning.

U kan de dienst huurdersrelaties ook telefonisch bereiken tijdens de openingsuren van de balie. Meer informatie over de dienst huurdersrelaties en alle andere diensten binnen Dijledal vindt u in de infogids of op het laatste blad van de huurderskrant.

Dijledal CVBA: een nieuwe voorzitter

Het werkingsgebied van Dijledal beperkt zich tot de stad en de gemeenten die aandeelhouder zijn. De verschillende aandeelhouders van Dijledal vormen samen de Algemene Vergadering. Deze vergadert minstens éénmaal per jaar en keurt het beleid en de rekeningen goed. De leden van de Algemene Vergadering kiezen de leden van de Raad van Bestuur die maandelijks vergadert. De Raad van Bestuur neemt de beleidsbeslissingen.

Van 2001 tot mei 2007 was mevrouw Myriam Vanderzeypen voorzitter van Dijledal. Zij wordt vanaf 9 mei '07 opgevolgd door mevrouw Els Van Hoof. Etienne Bruggemans blijft ondervoorzitter.

De leden van de Raad van Bestuur zijn:

MAGDA AELVOET - HERWIG BECKERS - JAAK BREPOELS - ETIENNE BRUGGEMANS - MYRIAM DEPREZ - TOM DE SAEGER - ANNEMIE ELSEN
GUIDO GAZIA - LUC HAEGEMANS - AN HERMANS - FONS LAEREMANS - PIERRE NEEFS - GUIDO PEERS - JO STULENS - NORA TOSSYN
MELISSA VANDENHOVE - ELS VAN HOOF - KAREL VAN RUYSEVELDT - TOM VAN THIENEN



REGLEMENTERING

Opzeg van het huurcontract

Zowel de huurder als de verhuurder kunnen ten allen tijde een einde aan de huurovereenkomst stellen, mits een opzeg van drie maanden.

Het huurcontract eindigt echter van rechtswege bij de dood van de huurder-contractant. Bij het niet tijdig inleveren van de sleutels door de erfgenamen, wordt er wel een bezettingsvergoeding aangerekend. Het huurcontract wordt opgezegd door Dijledal wanneer

1) De huurder de contractuele verbintenissen uit de huurovereenkomst niet naleeft, zoals

- niet tijdig de huur of herstellingskosten betaalt
- de woning verwaarloost
- het samenleven in de buurt verstoort

2) De huurder een woning in volle eigendom of volle vruchtgebruik verwerft (in deze situatie geldt een opzegperiode van 6 maand, tenzij hij de woning binnen het jaar verkoopt).

Een opzeg moet steeds schriftelijk gebeuren met een aangetekende brief. De opzeg begint de eerste dag van de maand volgend op de opzeg, waarbij de datum van de poststempel telt. Denk eraan: als u de opzeg geeft, moet deze ondertekend zijn door alle ondertekenaars van het huurcontract die het pand op dat ogenblik nog bewonen.

Als u de opzeg geeft, kan en mag u deze niet eenzijdig intrekken.

Het huurcontract eindigt na de opzegperiode.

Gedurende de opzegperiode heeft Dijledal het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen.

Bij gebrek van onderling akkoord bepaalt elke partij één dag en de uren.

Na de opzegging maakt de huurder een afspraak met de technische dienst om de sleutels af te geven en gezamenlijk ter plaatse de plaatsbeschrijving op te stellen.

Deze tegensprekelijke plaatsbeschrijving moet door beide partijen voor akkoord worden ondertekend. De bedoeling is een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving op te stellen van de toestand waarin de woonegelegenheid zich bevindt op het ogenblik van vertrek. Verhuist u echter naar een andere woning van Dijledal, dan zal er voorafgaandelijk een controle worden uitgevoerd van de woning, vooraleer er toestemming wordt gegeven tot het ondertekenen van het nieuwe contract.

Aansprakelijkheid huurder



Wij stellen vast dat de aansprakelijkheid van de huurder niet altijd even duidelijk is voor iedereen.

Een volledige opsomming geven van zaken waar men als huurder verantwoordelijk voor is, is via deze huurderskrant echter niet mogelijk.

Voor een gedetailleerde opsomming betreffende de herstellingen ten laste van de huurder verwijzen wij naar Artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, dat gebruikt wordt als wettelijke basis. Bij het ondertekenen van uw huurcontract heeft u kennis genomen van het reglement van inwendige orde. Naast het normale dagelijkse onderhoud van woning en tuin geven wij toch een kleine opsomming mee van de meest voorkomende zaken.

Als huurder bent u verantwoordelijk voor onder andere:

- ontstoppen van de aflopen
- vervangen van de zekeringen
- herstelling van lekkende kranen
- ruimen van putten
- herstellen/vervangen van sloten, cilinders, verloren of gebroken sleutels, hengsels, scharnieren, deurkrukken, handvaten
- het voorkomen - verwijderen van kalkaanslag
- onderhoud van verwarmingsinstallaties en schouwen

Via deze kleine opsomming hopen wij toch eventuele misverstanden op te lossen.

Indien u nog vragen of opmerkingen hebt, kan u steeds contact opnemen met de technische dienst op het nummer 016/22.05.77.

Lawaaihinder



Wij vragen u om vooral 's nachts, tussen 22u00 en 7u00, de stilte te respecteren. Overdag zijn dagdagelijkse geluiden niet uit te sluiten, maar constant en luid lawaai verzuurt de buurt.

Om lawaaihinder en burenc conflicten te vermijden, geven wij enkele tips:

Indien u een goed contact heeft met uw burens is het makkelijker om rekening te houden met elkaar. Misschien hebben uw burens kinderen die vroeg gaan slapen of werkt uw buurman 's nachts. Wanneer u geen contact hebt met uw burens is het moeilijker om uw burens te begrijpen en hen over de hinder aan te spreken. Stel uzelf de vraag of de overlast vaak voorkomt of maar eenmalig was?

Bent u de enige die er last van heeft of zijn er andere omwonenden met dezelfde klachten?

Wanneer u de stap zet om uw burens over de lawaai-overlast aan te spreken, is het belangrijk dat u rustig en vriendelijk blijft. Leg duidelijk uit wat het probleem is en nodig eventueel uw burens uit om in uw appartement te komen luisteren naar de overlast. Op deze manier krijgen uw burens een idee van de lawaai-overlast.

Als een gesprek met uw burens niet helpt, zijn volgende stappen mogelijk:

- contact opnemen met uw wijkagent
- zijn er meerdere bewoners die last hebben van het probleem: neem dan contact op met de sociale dienst.

Denk eraan dat u uw burens niet kan kiezen en dat het beter is een goede buur te hebben dan een verre vriend.

Algemene informatie



Het onderhoud van uw terras en uw voortuin

Nu de zomer in het land is, is dit het ideale moment om het terras op te kuisen. U doet er goed aan het terras steeds vrij te houden. Sommige terrassen zijn volgestouwd met allerlei materiaal, wat het onderhoud onmogelijk maakt en een negatief imago geeft aan het appartementsgebouw.

U gaat best van start met het verwijderen van de spinnenwebben van de gevel en het borstelen van het terras. Schuur nadien de terrastegels met warm water en allesreiniger. Vergeet ook de muren, de ramen en eventueel de glazen afscheidingswand niet af te kuisen. Hou er rekening mee dat het water op het terras van uw onderbuur kan spatten. Wees dus voorzichtig met bleekwater, spatten en aflopend water kunnen schade berokkenen aan de goederen van uw onderburen. Giet dus geen emmer uit en gebruik niet teveel water.

Woont u in een huis dan moet u ook denken aan de voortuin en de stoep. Het is belangrijk om de straatkant netjes te houden. Dit doet u door de stoep te borstelen.

Wanneer u een haag aan de stoep hebt, moet deze tijdig bijgeknippt worden zodat deze de voetgangers niet belemmert in hun doorgang.

Onderhoud ook de gevel van uw woning door spinnenwebben en vuil te verwijderen. Een verzorgde gevel is niet alleen voor u maar ook voor uw omgeving aangenaam.

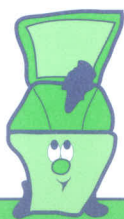


Glas

We bespreken in detail het sorteren van glas.

Wat kan	Wat kan niet
Glazen flessen, bokaalen, flacons	Porselein, aardewerk, gebroken servies, vuurvaste schalen, kristal, spaarlampen, TL-lampen en vlak glas zoals ruiten, plexiglas en spiegels

Glas hoort niet thuis in de huisvuilzak. U mag glas enkel in de glasbak deponeren. De flessen moeten steeds leeg en goed uitgespoeld zijn en er mag geen deksel of dop meer op het glas zitten. Doorschijnend glas hoort thuis in de glasbol voor wit glas. Groen, blauw en bruin glas hoort thuis in de glasbol voor gekleurd glas. Vensterglas, spiegelglas en kristalglas mogen niet in de glascontainer. U kan dit gratis afleveren in een bewaakt containerpark.



KGA

KGA is Klein Gevaarlijk Afval

Wat kan	Wat kan niet
Aanstekers, afwasmiddelen, detergenten, ammoniak, autobatterijen, beits, boenwas, deodorant, nagellak, haarlak, ontstopper, kwikthermometer, wc-reiniger	Glas, gewone gloeilampen, koperpoets, zilverpoets, ontsmettingsmiddelen, geneesmiddelen

Bied de stoffen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke verpakking aan. Zorg ervoor dat de verpakkingen niet lekken.

Verzamel KGA in uw milieu-box die u nadien makkelijk wegbrengt naar het containerpark. In de buurt van een aantal hoogbouwwijken komt de chemobiel aan huis. Informeer u in uw wijkbureau of neem contact op met de sociale dienst voor plaats, datum en uur van ophaling.

- Oude of vervallen geneesmiddelen brengt u terug naar de apotheek.
- Oud ijzer mag gratis naar de bewaakte containerparken.

Het nummer

voor de

wachtdienst is:

016/ 27 11 32

ter informatie

PERMANENTIE

- **Dienst verhuur:**
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, Wilsel

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

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