

HUURDERS

krant

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

oktober 2001 - 2de jaargang - 4

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

voorwoord

In het najaar vragen we traditiegetrouw allereerste gegevens bij u op.

Naar aanleiding daarvan willen we er nogmaals op wijzen dat het correct doorgeven van gegevens zowel wat betreft de gezinssamenstelling als wat betreft het inkomen belangrijk is. In geval van weigering tot medewerking en opzettelijk mededelen van foutieve gegevens kan zelfs het huurcontract worden verbroken.

U vindt in deze krant het bericht dat sommige huurders nog recht hebben op een terugbetaling. Ondanks hun recht op een vermindering van onroerende voorheffing kunnen we deze eenmalige vermindering nog niet uitkeren omdat we zoals alle sociale huisvestingsmaatschappijen nog niet beschikken over de correcte gegevens.

Vervolgens hebben we het nog even over de betalingen aan de balie, want wie zijn huur nog steeds contant komt betalen moet met de invoering van de euro rekening houden.

Met betalingen in uw achterhoofd willen we even uw geheugen opfrissen aangaande de afrekeningen: wat behoort nu tot leveringen en wat zijn diensten.

Daarna gaan we in de rubriek "weetjes" in op de procedure die we volgen als een huurder een aanvraag indient voor een andere woning onder andere omwille van gezinuitbreiding, en in het bijzonder op de mogelijkheid om geschrapt te worden van de lijst. Ook hebben we het over de huurders die verhuizen naar een andere woning, al of niet binnen ons patrimonium, en een deel van hun huisraad achterlaten en hebben we het even over de rechten van de samenwonenden.

Het hoofdstuk weetjes sluiten we af met informatie over het BTW-tarief dat voor herstellingen, uitgevoerd door de technische dienst van Dijledal, wordt aangerekend.

Op het laatste blad vindt u meer informatie over de interwijkenraad.

Wij roepen alle geïnteresseerden op om zich kandidaat te stellen als afgevaardigde voor hun wijk. De verkiezingen die we zullen organiseren geven de leden van de interwijkenraad immers een legitimering als vertegenwoordiging van onze huurders. Daarmee krijgt de communicatie tussen Dijledal en de huurders een structurele vorm. Samen willen en kunnen we immers werken aan een aangename woonomgeving.



De huurprijzen van 2002

Verminderings onroerende voorheffing

De betalingen aan de balie

De afrekeningen van leveringen en diensten

Goed om weten

- Wanneer wordt een kandidaat van de wachtlijst geschrapt
- Opzeg-achterlaten van de woonst
- Hoe zit het met samenwoning
- Nieuwe BTW-tarief

Ter informatie

De huurprijzen van 2002

Onlangs kreeg u een brief in de bus in verband met de berekening van de huurprijs voor het jaar 2002. De huurprijs van het jaar 2002 wordt berekend op het inkomen van het jaar 1999. Het is belangrijk uw inkomen zo snel mogelijk bij ons bekend te maken, anders wordt u onvermijdelijk de maximale huur aangerekend (art.25, 1° Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 20/10/2000).

Bovendien willen wij er u nogmaals op wijzen dat u ook alle wijzigingen in verband met uw gezinssamenstelling moet melden. Foutieve gegevens kunnen aanleiding geven tot verbreking van de overeenkomst. (art.25, 2° Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 20/10/2000).

Vermindering onroerende voorheffing jaren 1999 en 2000

Dijledal betaalt, als verhuurder, de onroerende voorheffing (grondbelasting) voor al haar eigendommen.

De huurders met 1 gehandicapte persoon of twee of meer personen ten laste hebben echter recht op de zogenaamde vermindering onroerende voorheffing

Voor 1999 kregen de huurders die er recht op hadden en een aanvraag hadden ingediend (men moest dit zelf doen) deze vermindering uitbetaald wanneer Dijledal het aanslagbiljet en dus ook het bedrag met de toegestane vermindering had ontvangen.

Vanaf 1999 is de inning van de onroerende voorheffing van de nationale belastingdiensten overgegaan naar de belastingdienst voor Vlaanderen.

De huurder moet zelf geen aanvraag meer doen, de belastingdienst zoekt de gegevens nodig om de vermindering te berekenen zelf op, maar ook de berekeningswijze zelf is grondig gewijzigd. De aanslagen voor het jaar 1999 zoals wij ze ontvingen, waren echter foutief berekend zodat ook de berekende verminderingen fout waren. Er werden dan ook bezwaarschriften ingediend waarop wij tot heden nog steeds geen antwoord kregen.

Voor de jaren 2000 en 2001 hebben wij zelfs nog geen aanslagbiljetten ontvangen.

Alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen bevinden zich in dezelfde situatie. Van zodra wij de (correcte) gegevens ontvangen zullen wij uiteraard het nodige doen om deze terugbetalingen zo snel mogelijk uit te voeren. Hieronder vindt u een tabel met de verminderingen (éénmalig bedrag) volgens de nieuwe berekeningswijze geldig vanaf 1999.

	Aantal kinderen	Totale vermindering Leuven	Totale vermindering Oud Heverlee	Totale vermindering Herent
Aanslagjaar 1999	2	3.416	2.524	2.189
Aanslagjaar 2000	2	3.462	2.558	2.219

Een gehandicapt persoon telt voor 2 kinderen ongeacht zijn of haar leeftijd

Opgelet, huurders vanaf drie of meer personen ten laste krijgen in hun huurprijsberekening al vermindering wegens kroostrijk gezin. Zij krijgen GEEN vermindering onroerende voorheffing uitbetaald omdat deze beide verminderingen volgens de huidige wetgeving niet cumuleerbaar zijn.



RENOVATIE TOEKOMSTSTRAAT

inhoud

De betalingen aan de balie

Vanaf 1 januari 2002 zal de euro de Belgische frank vervangen. Dit zal voor iedereen wat aanpassing vergen. Normalerweise worden er geen betalingen aan de balie aanvaard. Uw gewone huur, afrekening of factuurbetaling dient u via uw financiële instelling te betalen. Enkel in uitzonderlijke gevallen zoals het betalen van achterstal om uitdrijving te vermijden, worden cash betalingen toegestaan. Denk eraan dat vanaf 1 januari 2002 enkel nog in euro zal worden teruggegeven. Vanaf 1 maart 2002 dienen alle betalingen in euro te gebeuren.

De afrekeningen van leveringen en diensten (huurlasten)

Binnenkort zullen de afrekeningen van leveringen en diensten voor een aantal gebouwen opnieuw worden verzonden. In deze editie van de huurderskrant willen we hier al aandacht aan besteden en u het algemene principe van de afrekeningen kort schetsen. Wanneer er een afrekening wordt gemaakt, wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het individuele verbruik en het verbruik in de gemeenschappelijke delen.

Het individuele verbruik

Om het individuele verbruik van verwarming en/of water te kennen wordt eerst de eindstand van de calorimeters opgemeten door ISTA, ENERGYCONTROL of door onze technische dienst. Even later wordt de factuur van de nutsmaatschappij, die voorzorg in water, gas of stookolie doorgestuurd naar de bovengenoemde firma of dienst. Op deze factuur staat de kostprijs van het totale verbruik vermeld.

De afrekeningsfirma berekent vervolgens de verhouding tussen het individuele verbruik en het totale verbruik en zet dit uiteindelijk om in het bedrag dat individueel moet worden betaald.

Het verbruik en in de gemeen

Om het verbruik in de gemeenschap een uitsplitsing gemaakt op basis van de cijfers van onze technis

Deze diensten omvatten:

- De onderhoudscontracten van d
- De kosten van de onafhankelijke
- De facturen van het onderhoud
- Het poetsen van de gemeenschap
- De onderhoudscontracten van d
- De containers van het huisvuil o
- De verdelging van het ongedier
- De verrekening van afstand van (waar dit van toepassing is)
- De telefoonkosten van de r e systemen (waar dit van toepassing)
- Elektriciteit van de gemeenschap

Het totaal van de kosten van de ge met de reeds betaalde voorschotter appartementen. Op die manier bekomt men het tota te betalen.

Om de zaak wat eenvoudiger voor overzicht waarop al deze gegevens

Indien men het appartement niet h rekening gehouden met het aantal

Goed om

Er blijken heel wat misverstanden didaat-huurder, rond samenwerking achterlaten van de woning bij het e reden leek het ons zinvol om deze t hebben we nog goed nieuws over h passing is vanaf 1/10/2001.

a) Wanneer wordt een kandidaat
Als kandidaat-huurder kan uw k inschrijvingsregister worden ges

1. Bij de tweede weigering van of h der bij een woningaanbod dat a woordt.
Deze schrapping kan alleen indie blijven van een reactie, en het tw verlopen is van ten minste 3 maa
Opgepast: het onbestelbaar terug toegewezen wordt, wordt gelijke daat-huurder.
Het is dus belangrijk dat elke adr
2. Bij de actualisatie van het register kandidaat-huurder en de persone leeft nog aan de inkomensvoorw

kosten onverhappelijke delen

De delen te bepalen wordt er per blok
acturen van de leveranciers en op
enst voor regie eigen werken.

oleorganismen
centrale verwarming
de delen van het gebouw
dblusers
T-stickers

al voor de brandverzekering

ind. en van de liften voor de REM-

de delen

onverhappelijke delen wordt verminderd
volgens gedeeld door het aantal

rag per appartement dat men dient

en krijgt iedere bewoner een
ermeld.

jaar heeft gehuurd, wordt er alleen
len dat men effectief huurde.

weten

an end de schrapping van een kan-
s de huurovereenkomst en rond het
an de huurovereenkomst. Om die
s even kort toe te lichten. Ten slotte
aagde BTW- tarief dat van toe-

de wachtlijst geschrapt
tuur slechts in 3 gevallen uit het

reageren door de kandidaat-huur-
keuze qua ligging en type beant-

ssen de eerste weigering of het uit-
aanbod van een woning een periode

van de brief waarbij een woning
met het niet-reageren van de kandi-

ging meegedeeld wordt aan Dijkladal.
wordt er immers nagegaan of de
wie hij wettelijk of feitelijk samen-
voldoen. Indien men niet meer vol-

doet aan de voorwaarden wordt men geschrapt.
Als men het actualisatieformulier niet terugstuurt, wordt men geschrapt.
3. Op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder.

b) Opzeg-achterlaten van de woonst

Wij stellen vast dat heel wat huurders die hun woning verlaten op het einde
van de huurovereenkomst, rommel achterlaten in het appartement, maar
ook op de gang, of in de garage. Sommigen zelfs aan de nooduitgang.
Dergelijk gedrag getuigt van weinig verantwoordelijkheidszin enerzijds voor
de veiligheid van de andere bewoners en anderzijds voor de aangename
leefomgeving in het algemeen.

Volgens uw huurcontract bent u echter verplicht om de woning achter te
laten in de staat zoals omschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving
die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst.

In de praktijk betekent dit dat als u de woning verlaat, deze volledig leeg
moet zijn en dat de nodige herstellingswerken die ten laste vallen van de
huurder (art. 1754 van het Burgerlijk Wetboek) uitgevoerd moeten zijn. Wij
willen er u op wijzen dat, indien wij door middel van getuigen weten van
wie achtergelaten rommel afkomstig is, de kosten van de oprui-
mingswerken zullen doorgerekend worden aan de vertrokken huurder.

c) Hoe zit het met samenwoning

Bij het afsluiten van uw huurcontract wordt duidelijk vermeld wie de hoofd-
huurders zijn en wie de woning zal betrekken. Concreet betekent dit dat
alleen die mensen die in het huurcontract staan de woning mogen
betrekken. Uiteraard behoren ook de gezinsleden die na het afsluiten van
het contract geboren worden tot het gezin.

Maar voor personen die niet tot het gezin behoren, dient voorafgaandelijk
uitdrukkelijk toestemming tot inwoning gevraagd aan Dijkladal. U begrijpt
dat dit, indien de woning bijvoorbeeld te klein is, kan worden geweigerd.
Het huurcontract stelt dat elke wijziging die zich in de loop van de huurter-
mijn in de gezinstoestand of in de burgerlijke staat van de gezinsleden voor-
doet, door de huurder aan de verhuurder binnen de maand schriftelijk moet
meegedeeld worden.

De huurder kan de woning, of een deel ervan, niet in onderhuur geven,
noch aan derden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk afstaan.

Bij overlijden van de hoofdhuurder stopt het huurcontract, tenzij men als
partner meer dan 1 jaar samenwoont. Indien hij/zij dit wenst en op voor-
waarde dat hij/zij steeds zijn/haar inkomen heeft aangegeven voor de
huurberekening, mag de langstlevende partner blijven wonen. In geen geval
is het contract 'erfbaar'. Dit wil zeggen dat andere gezinsleden niet het
recht hebben om te blijven wonen.

d) nieuw BTW-tarief

Het Ministerie van Financiën laat ons weten dat het verlaagd tarief van 6%
mag worden toegepast voor de werken die de technische dienst van Dijkladal
uitvoert op voorwaarde dat de woonst ouder is dan 5 jaar.

In het verleden was het tarief van 21 % van toepassing.

Wie onlangs herstellingen heeft laten uitvoeren heeft dit ongetwijfeld reeds
gemerkt aan zijn rekening.

Het BTW- tarief van 6%
wordt toegepast
vanaf 1/10/2001.

Interwijkenraad? Al ooit van gehoord? Even een korte geschiedenis...

Ongetwijfeld kent u ook mensen in uw buurt die zich inzetten om uw leefomgeving gezellig en aangenaam te maken. Sommige bewoners staan steeds klaar om bij problemen de nodige instanties te verwittigen of om met anderen na te denken over 'hoe het anders kan'.

Deze bewoners, die zich daadwerkelijk willen inzetten, hebben zich in sommige wijken enkele jaren geleden verenigd in een plaatselijk wijkcomité. Zij werken aan de verschillende leefbaarheidsproblemen, maar organiseren ook activiteiten voor de bewoners van de wijk, zodat men elkaar beter leert kennen.

Vanuit de stad Leuven kregen deze bewonersgroepen (wijkcomités) de nodige ondersteuning. In sommige wijken werden wijkmanagers en/of opbouwwerkers aangesteld om de wijkcomités de nodige ondersteuning te geven.

Als bewoner van onze sociale huisvestingsmaatschappij kent u waarschijnlijk het wijkbureau van de wijk waar u woont. In Leuven zijn er 5 wijkbureaus: Steunpunt Sint-Maartensdal, wijkbureau de Mannenstraat, wijkbureau Oud-Centrum, wijkbureau Casablanca en wijkbureau het Broek. Op drie plaatsen is een buurtwerking actief: De Straatmus in de Nobelstraat, Het Lampeke in de Riddersstraat en Buurtwerk Casablanca in Lolanden.

Waar er geen wijkcomités zijn proberen we vanuit Dijledal minstens éénmaal per jaar de bewoners samen te roepen voor een open gesprek.

Een tweetal jaren geleden kwamen we op het idee om een soort van wijkoverschrijdend overleg te organiseren: zo is de Interwijkenraad ontstaan.

In deze raad zetelen afgevaardigden van de verschillende wijkcomités of wijken, afgevaardigden van Dijledal en de coördinator van de dienst welzijn van de Stad Leuven.

Deze raad vergadert normaal tweemaal per jaar. Het doel van de samenkomsten is dat de afgevaardigde bewoners de kans krijgen om enerzijds met elkaar en anderzijds rechtstreeks met de huisvestingsmaatschappij in gesprek te gaan over wijkoverschrijdende thema's zoals afval, afrekeningen, het nieuwe sociale huurbesluit,...

De interwijkenraad bestaat nu 2 jaar en om de representativiteit te waarborgen hebben we samen met de groep nagedacht over hoe het nu verder moet.

We vinden het wenselijk dat iedereen de kans krijgt om zich kandidaat te stellen, maar ook dat er van elke wijk een afgevaardigde zit die werkelijk gekozen wordt door u als bewoner van de wijk. Daarom roepen we allen op die zich willen inzetten om van hun omgeving een aangename woonbuurt te maken, om zich kandidaat te stellen.

Het is de bedoeling om dan een verkiezing te houden. Zo heeft elke bewoner de kans om zijn afgevaardigde voor zijn wijk of buurt te kiezen. Voorwaarde om zich kandidaat te stellen is wel dat men bereid is om verslag uit te brengen aan het wijkcomité of de bewonersvergadering en via de wijkkrantjes.

Heeft u zin om mee te werken? Breng dan onderstaand strookje ingevuld en ondertekend binnen bij Dijledal, Lolanden 8, 3010 Leuven of in een van de wijkbureaus en dit **voor 15 november 2001**. Voor meer informatie kan u terecht bij de dienst Huurdersrelaties via telefoonnummer 016/25 24 15.

Ik ondergetekende, _____
wonende te _____

verklaar hierbij mij kandidaat te stellen voor de verkiezingen van de Interwijkenraad.

Hieraan koppel ik mijn engagement om verslag uit te brengen aan het wijkcomité of de bewonersvergadering voor mijn wijk, ook via de wijkkrantjes.

Leuven _____/_____/2001

handtekening
(voorafgegaan door de vermelding: "Gelezen en goedgekeurd")

ter informatie

Permanentie

- Dienst verhuur en boekhouding :
Lolanden 8, 3010 Leuven - Tel. 016/25 24 15
Maandag, dinsdag, donderdag
vrijdag : 9 tot 12 uur
Woensdag : van 14 tot 16 uur 30
- Technische dienst :
Fonteinstraat 99, 3000 Leuven - Tel. 016/22 05 77
Elke werkdag van 8-12 uur
- Dienst huurdersrelaties :
Maandag : 10-12u Wijkbureau "Oud-Centrum"
Wilssele
14-16u Wijkbureau "Steunpunt"
Sint-Maartensdal, Leuven
Dinsdag : 14-16u Bureau Dijledal, Lolanden 8,
Leuven
Vrijdag : 10-12u elke 1ste en 3de vrijdag
Wijkbureau "Mannenstraat" Leuven
11-12u elke 2de vrijdag
Wijkbureau "Het Broek" Kessel-Lo

Met vragen of opmerkingen rond deze huurderskrant kan u steeds terecht op onze dienst "Huurdersrelaties". Suggesties zijn altijd welkom.

GSM-nummer wachtdienst
0475/43.14.94