



Dijledal

GOED WONEN



Dijledal is ...

Dijledal is één van de 41 woonmaatschappijen in Vlaanderen, met ongeveer 3.600 huurwoningen in eigen beheer. Daarnaast huurt Dijledal ook woningen in op de private markt om het aanbod van sociale woningen te verruimen.

Dijledal heeft als woonmaatschappij de missie om het recht op wonen in kwaliteitsvolle woningen én een goede leefomgeving te helpen realiseren. Dijledal doet dit voor mensen met een bescheiden inkomen en biedt hun daarbij ondersteuning.

Dijledal zet vol in op de toename van het aantal woningen in eigendom en in beheer. De bestaande woningen worden professioneel beheerd en opgewaardeerd en de zoektocht naar bijkomend patrimonium wordt verdergezet. Duurzaamheid en energie-efficiëntie staan centraal in het technisch beheer en de projectontwikkeling van het patrimonium. Elk handelen dient rekening te houden met de belangen van kandidaten, huurders, eigenaars en medewerkers.

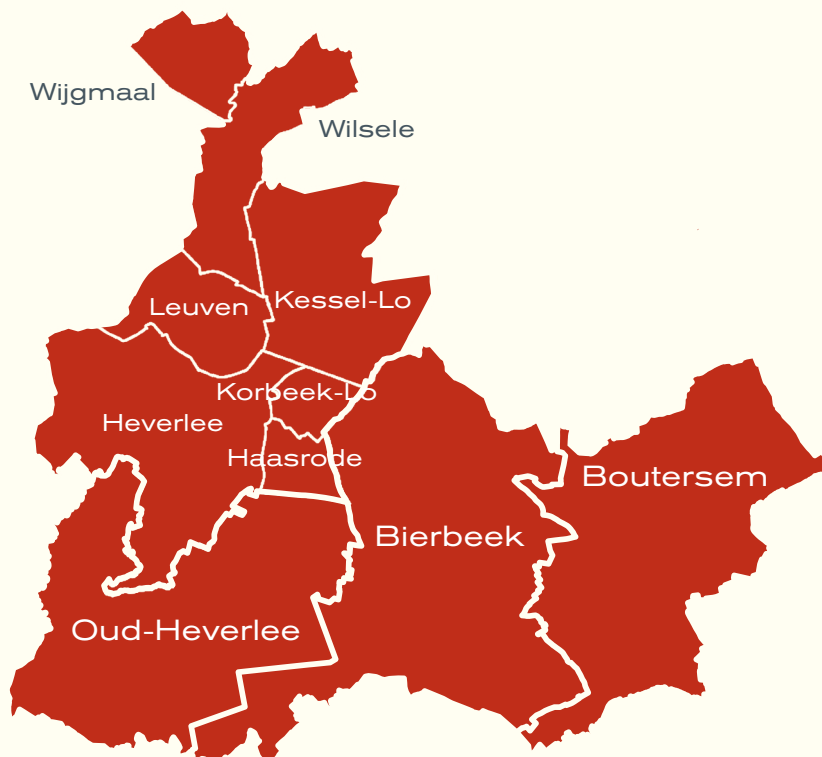
Het uitbouwen van goede relaties met het sociale netwerk en de lokale besturen komt niet alleen de doelgroep ten goede, maar biedt Dijledal tevens de gelegenheid onze kerntaken op de beleidsagenda te krijgen en te houden. Het besef van de lokale woonneed en de lengte van de wachtlijsten is een belangrijke motivator voor onze werking. Participatie die voor alle partijen een meerwaarde vormt, maakt een belangrijk deel uit van onze werking.



Werkingsgebied

Dijledal is actief in de volgende vier gemeenten:

- **Leuven:**
 - Heverlee
 - Kessel-Lo
 - Wilsele
 - Wijkmaal
 - Korbeek-Lo
 - Haasrode
- **Oud-Heverlee**
- **Bierbeek**
- **Boutersem**



Wil je een woning verhuren in een van deze gemeenten en hiervoor een beroep doen op de expertise van Dijledal?

Neem dan volledig vrijblijvend contact met ons op:

Ik heb interesse!

Contact met Nico Heinis

Neem contact op met Nico voor meer informatie:

☎ 016 36 08 29

@ woningbeheer@dijledal.be

📍 Vaartkom 1b

Wat zijn de voordelen voor mij als eigenaar?

1. VERHUUR- EN BETAALGARANTIE

Het verhuren van een woning is niet altijd eenvoudig. Het kan gebeuren dat je niet direct een nieuwe huurder vindt, waardoor de woning langere tijd leegstaat, of dat een huurder de huurbetalingen niet nakomt. Wanneer je je woning aan ons verhuurt, garanderen wij een huurcontract van minstens negen jaar, waarbij je elke maand de huurbetaling van ons ontvangt, ook als de woning tijdelijk leegstaat of wanneer de huurder niet betaalt.

2. VERLAAGDE TARIEVEN

■ **Verlaagd tarief onroerende voorheffing:**

Je komt in aanmerking voor een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing van 2,4% in plaats van 3,97%.

■ **Verlaagd btw-tarief:**

Je hebt recht op een verlaagd btw-tarief bij de bouw of aankoop van een nieuwbouwwoning van 12% in plaats van 21%. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet je de woning wel voor minstens 15 jaar aan ons verhuren. Wanneer je een woning sloopt en heropbouwt heb je recht op een btw-tarief van 6%. Het moet hierbij gaan om projecten van natuurlijke personen. Vervolgens geldt een verhuurperiode van 15 jaar aan ons.

■ **Gunsttarief registratierechten:**

Wanneer je een woning koopt en deze daarna aan ons verhuurt, heb je recht op een voordeeltarief van 7% in plaats van 12%. Je dient de woning binnen 3 jaar na aankoop voor minstens 9 jaar aan Dijledal te verhuren.

3. LEEGSTAND VERMIJDEN

Wanneer je aan ons verhuurt, zorgen wij ervoor dat uw woning steeds bezet is. Zodra een huurder vertrekt, gaan wij direct op zoek naar nieuwe bewoners. Zo blijft je woning nooit lang leeg en vermijdt je leegstandsheffingen. Wij zorgen intussen dat je woning beveiligd is tegen vorstschade of andere nadelige gevolgen van leegstand.

4. GARANTIE GOEDE STAAT VAN JE WONING

Dijledal geeft je de garantie dat je woning op het einde van de huurovereenkomst in een goede staat wordt teruggegeven. Dit doen we door onze huurders goed te begeleiden. We houden hierbij wel steeds rekening met normale gebruiksslijtage. Door een vlotte samenwerking tussen jou, als verhuurder, en onze professionele woningbeheerders kunnen ook structurele problemen in je woning tijdig aangepakt worden. We ondersteunen je bij de verantwoordelijkheden die je als verhuurder blijft dragen.

5. MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

De laatste jaren wordt het voor steeds meer mensen moeilijker om een betaalbare woning op de privémarkt te vinden. Hierdoor werden de wachtlijsten voor een sociale woning steeds langer. Door uw woning te verhuren aan Dijledal, kunnen wij een alleenstaande of een gezin een betaalbare en kwaliteitsvolle woning aanbieden.

Dijledal geeft je de garantie dat je woning op het einde van de huurovereenkomst in een goede staat wordt teruggegeven.

Welke ondersteuning krijg ik?

1. ADMINISTRATIEVE ONDERSTEUNING

Dijledal neemt een groot deel van de administratieve taken uit handen. Wij zoeken een geschikte bewoner voor je woning en starten, indien nodig, onmiddellijk de zoektocht naar een nieuwe huurder wanneer de huidige bewoner opzegt. Daarnaast regelen we zowel de huurovereenkomst tussen jou en ons als die tussen ons en de uiteindelijke bewoner. Bij de start van de verhuur stellen wij een plaatsbeschrijving op en laten we zowel de huurovereenkomst als de plaatsbeschrijving registreren. Ook de vlotte overdracht van de energiecontracten volgen we mee op. Mocht het nodig zijn, zal Dijledal ook minder aangename procedures, zoals schuldhulp of uithuiszetting, opstarten en opvolgen.

2. HUURDERSBEGELEIDING

Tijdens de periode dat je je woning verhuurt aan Dijledal, zullen wij regelmatig langs gaan in je woning. Om de huurder te ondersteunen bij het vervullen van zijn rechten én plichten als huurder.

- Bij een nieuwe bewoner gaan we sowieso binnen de eerste 6 maanden langs. Dat geeft ons de kans om te zien hoe de huurder in de woning is ingetrokken en ook om te polsen naar technische meldingen die sinds de start van de verhuring zouden opduiken.
- Wanneer we merken dat alles vlot verloopt, gaan we vanaf dan om het jaar langs bij de bewoners. Als we na een jaar niets van de huidige bewoner hebben gehoord, informeren we telefonisch hoe het in de woning gaat.
- Merken we moeilijkheden of problemen met de bewoner (bijvoorbeeld een onvoldoende onderhoud van de woning), gaan we op regelmatige basis langs om de situatie van nabij op te volgen.
- We kunnen hierbij ook steunen op een breed netwerk van welzijns organisaties, wijkwerkers en buurtpolitie.

3. TECHNISCHE OPVOLGING

Wanneer er een technisch probleem is in je woning, zal een medewerker van Dijledal langs gaan om het probleem te bekijken. Als het probleem veroorzaakt werd door de bewoner, herstellen wij het defect zonder je te informeren. De kosten van deze herstelling recupereren we bij de bewoner. Indien het een probleem is omwille van normale slijtage of het is een kost voor jou als eigenaar, nemen we steeds contact met je op. Dan bekijken we samen of wij de opdracht geven om dit te herstellen en de kosten door te rekenen aan jou, of dat je dit zelf gaat (laten) maken. Je kan ook aan ons de toestemming geven om herstellingen tot een bepaald bedrag zonder voorafgaandelijke toestemming te laten uitvoeren, zodat wij sneller kunnen handelen. In dat geval krijg je achteraf een factuur van ons voor de terugbetaling van de gemaakte kosten. Om welke soort herstelling het gaat, hoe vaak per jaar, het totale bedrag, enzovoort kunnen we onderling afspreken.

4. VERZEKERING

Dijledal verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op eenvoudig verzoek leveren wij je het bewijs van deze verzekering, alsook van de betaling van de laatste vervallen premie. Op die manier ben je zeker dat je woning goed verzekerd is. Als eigenaar verzeker je het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, samen met een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een verzekering tegen verhaal van derden.

5. ONDERSTEUNING BIJ RENOVATIE

Heb je een woning die toe is aan een renovatie en die u daarna voor 9 jaar verhuurt aan Dijledal, dan levert jou dit een extra voordeel op. De Vlaamse Overheid voorziet namelijk extra premies voor eigenaars. Voor meer informatie hierover, bekijk de website 'Mijn VerbouwPremie' op Vlaanderen.be

Wat vraagt Dijledal in de plaats?

1. WOONZEKERHEID

In de woning die je aan Dijledal verhuurt, komen sociale huurders wonen. Dit zijn mensen die vaak lang hebben moeten wachten op een betaalbare woning. We willen hen dan ook graag woonzekerheid bieden. Daarom is het niet mogelijk om de woning of het appartement dat je aan ons wil verhuren op te zeggen zonder enig motief. Het is wel mogelijk om de woning op te zeggen voor eigen gebruik of als je de woning grondig wil verbouwen. In beide situaties geldt er een opzegtermijn van zes maanden. Er zijn ook telkens een aantal voorwaarden. Indien gewenst kan je hierover meer informatie opvragen bij ons.

2. BETAALBARE HUURPRIJS

Dijledal vraagt aan verhuurders een betaalbare huurprijs. De prijs die je krijgt voor jouw woning is afhankelijk van de marktwaarde. Om de huurprijs te berekenen hanteren we de volgende formule: marktwaarde minus 15 a 20%. Deze prijs ligt dus lager dan wanneer je de woning op de particuliere markt zou verhuren. Maar hierdoor heb je wel de zekerheid dat de huurprijs maandelijks op jouw rekening staat. Wanneer je verhuurt op de privémarkt en je hebt te maken met een wanbetaler verlies je al snel enkele maanden huur en bovendien zal je ook instaan voor de gerechtskosten en kosten van de deurwaarder indien de huurder niet kan betalen of verdwijnt met de noorderzon. Er zijn ook nog tal van andere voordelen die je in de plaats krijgt voor deze lagere huurprijs. Je kan deze voordelen terugvinden in deze brochure op pagina 4.

De huurprijs die wij je betalen, moeten we ook vragen aan de uiteindelijke bewoners van de woning. De huurders die in de woning gaan wonen, kunnen recht hebben op een huursubsidie. Om deze huursubsidie te behouden, zijn er maximumprijzen voor de huur. We zorgen er dus voor dat de huurprijs deze grens niet overschrijdt, zodat de bewoners het recht op een huursubsidie behouden. De huurprijs van je woning, kan jaarlijks geïndexeerd worden.

3. CONFORME WONING

Woningen die Dijledal inhuurt, dienen te voldoen aan de normen die zijn opgelegd door de Vlaamse Wooncode. Voor de verhuring zal er een conformiteitsonderzoek plaatsvinden door de stad of gemeente waar je woning gelegen is. Als de woning voldoet aan alle normen wordt er een conformiteitsattest afgeleverd dat voor tien jaar geldig is. Dit conformiteitsattest is een voorwaarde om je woning te kunnen verhuren. Dijledal huurt geen woningen in met EPC-label E of F.

4. VRIJWARING HUURWAARBORG

Dijledal zal je geen huurwaarborg betalen. Door de uitgebreide plaatsbeschrijving en de zekerheid dat je maandelijks de huurbetalingen ontvangt, heb je de garantie dat er geen huurwaarborg dient aangesproken te worden bij het einde van de huurovereenkomst.

In de woning die je aan Dijledal verhuurt, komen sociale huurders wonen. Dit zijn mensen die vaak lang hebben moeten wachten op een betaalbare woning.

Ik heb interesse!

1. CONTACT MET NICO HEINIS

Neem contact op met Nico voor meer informatie:

-  016 36 08 29
-  woningbeheer@dijledal.be
-  Vaartkom 1b

2. VOLGENDE STAPPEN

Wanneer je interesse hebt om je woning te verhuren aan Dijledal, kan je contact opnemen met ons. Tijdens dit eerste contact verzamelen wij de nodige basisinformatie, zoals de ligging, het aantal slaapkamers, soort verwarming... Onze prospectiemedewerker Nico kan na dit contact een afspraak maken om de woning te komen bezichtigen. Tijdens dit bezoek bekijken we of de woning in aanmerking komt om in te huren. Ook kunnen er verdere vragen of opmerkingen besproken worden. Zodra je hebt besloten om je woning aan ons te verhuren, wordt er een woningonderzoek aangevraagd bij de stad Leuven.

Tijdens dit woningonderzoek wordt onderzocht of de woning voldoet aan de normen zoals vermeld in de bijlage 'Technische Richtlijnen'. Indien er gebreken of opmerkingen zijn bekijken wij samen hoe we deze kunnen oplossen.

Als de woning conform is, krijg je een conformiteitsattest dat tien jaar geldig is. Wanneer de woning in orde is en er een akkoord is over de huurprijs, kan de start van de verhuur bepaald worden. De huurovereenkomst wordt dan opgemaakt en ondertekend. Vanaf dan moet je je geen zorgen meer maken over de verhuur.





Dijledal
GOED WONEN