NIEUWSBRIEF - 2de jaargang - eerste editie
CVBA SO DIJLEDAL, SOCIALE HUISVESTING LEUVEN
VERANTW. UITGEVER: E. THORA - VAARTKOM 1B - 3000 LEUVEN - AFGIFTEKANTOOR 1000 - BRUSSEL

bpost
PB-PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

goed wonen

INFO VOOR KANDIDATEN

_Inleiding

Beste kandidaat-huurder

Je staat ingeschreven op onze wachtlijst voor het huren van een sociale woning. Dijledal wil wie op zoek is naar een betaalbare woning zo goed mogelijk informeren.

Met deze nieuwsbrief geven we je eerst informatie over onze kandidatenlijst. Zo kom je te weten hoeveel woningen we in 2021 verhuurd hebben en hoeveel kandidaten er op onze wachtlijst staan. Je komt tevens wat meer te weten over de wachttijd en onze toekomstige bouwprojecten.

Tenslotte laten we je kennis maken met onze dienst verhuring. Daar werken de mensen die je verder helpen met al je vragen over je kandidatendossier. Ze volgen je dossier ook verder op wanneer je huurder bent.

Ondertussen is Dijledal bezig met de voorbereiding tot omvorming naar de woonmaatschappij en de invoering van een nieuw toewijzingssysteem. Zodra alles concreter is, brengen we je op de hoogte.

Neem zeker ook een kijkje op onze website www.dijledal.be. Daar vind je veel informatie terug over onze woningen.

Dijledal
GOED WONEN

_Verhuringen in 2021

Dijledal heeft in totaal 3.424 woningen waarvan 2.617 appartementen en 807 huizen.
In 2021 werden er 359 woningen toegewezen:

132	huurders van Dijledal die verplicht moesten verhuizen omwille van renovatie of afbraak van de huidige woning
70	huurders van Dijledal
157	kandidaten op de wachtlijst
359	**Totaal**

_Totaal aantal geschrapte kandidaten in 2021

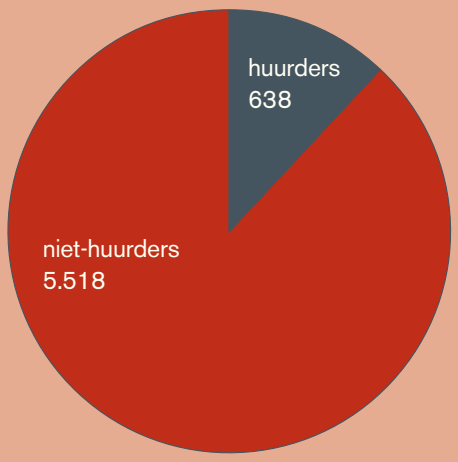
Na twee weigeringen worden kandidaten geschrapt. Daarnaast schrappen we ook kandidaten die een woning krijgen toegewezen. Zij worden op dat moment huurder. Ook schrappen we kandidaten die wettelijk niet meer voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Kandidaten kunnen ook zelf vragen om geschrapt te worden. Ten laatste sluiten we de kandidatendossiers van personen die overleden zijn. Er werden 532 dossiers geschrapt. Hieronder een overzicht van het aantal schrappingen per reden.

65	2x geweigerd
359	Toewijzing sociale woning
2	Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde - geen adres
27	Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde - eigendom
4	Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde - inkomen te hoog
49	Op eigen verzoek
26	Overleden

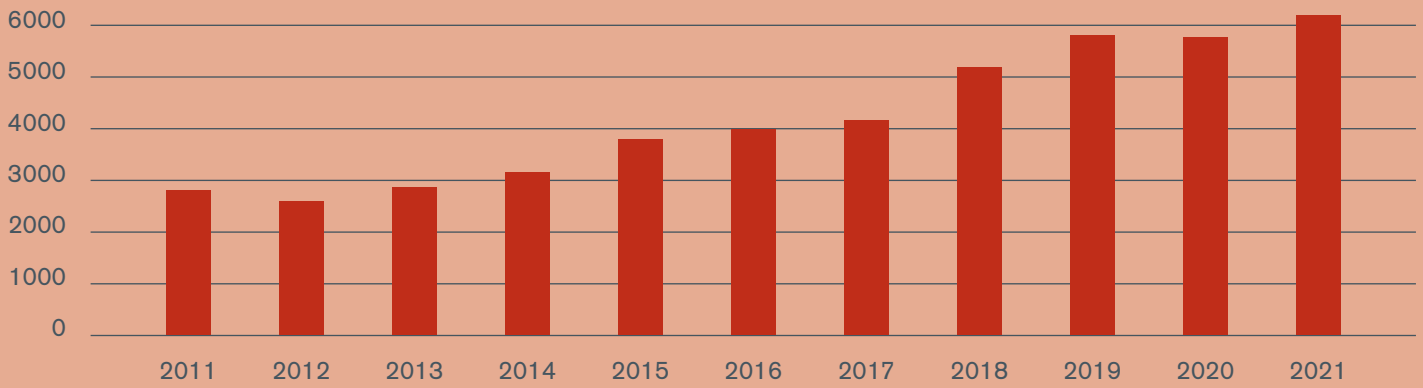
_De wachtlijst

Op 31/12/2021 tellen we 6.156 kandidaat-huurders op onze wachtlijst.
Daarvan zijn 638 huurders van Dijledal die wachten op een andere woning.
We zien jaar na jaar het aantal kandidaten stijgen.

638	huurders
5.518	niet-huurders
6.156	**Totaal aantal kandidaten**



EVOLUTIE



_De wachttijd

De wachttijd wordt bepaald door:

☑ de datum van je inschrijving

☑ de verplichte voorrangsregels:
- personen met een bepaalde beperking of senioren (voor aangepaste woningen)
- huurders die te klein of te groot wonen
- huurders die moeten verhuizen ingevolge renovatiewerken (herhuisvesting)
- kandidaat-huurders die een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten
- kandidaat-huurders waarbij de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het moment van toewijzing
- een minderjarige die ontvoogd is

☑ de lokale binding: inwoners van de gemeente krijgen voorrang voor een woning in die gemeente. Per gemeente zijn dit andere basisregels.

☑ het aantal vrijgekomen en/of bijgebouwde woningen.

Als je:
- geen bepaalde voorrang hebt
- én alle wijken hebt aangeduid
- én voldoet aan de lokale binding

dan gelden bij benadering volgende wachttijden:
- 10 jaar voor een studio of een woning met 1 slaapkamer;
- 4 jaar voor een woning met 2 slaapkamers;
- woningen met 3, 4 of 5 slaapkamers gaan bijna allemaal naar huurders van Dijledal die te klein wonen of verplicht moeten verhuizen wegens renovatie/afbraak van de huidige woning.

Let op! Deze wachttijden zijn een momentopname. Ze zijn afhankelijk van het aantal woningen dat Dijledal bijbouwt en van het aantal mensen dat zijn woning opzegt. De wachttijden veranderen elk jaar.

Veel gestelde vragen:

Hoe lang moet ik juist wachten?	Dit kunnen we niet zeggen. Dit hangt samen met de datum van inschrijving, de verplichte voorrangsregels, de lokale binding en het type woning (aantal slaapkamers, …). De wachttijd is ook afhankelijk van het aantal vrijgekomen woningen en van hoeveel nieuwe erbij komen. Hierboven vind je een indicatie van de wachttijd terug.
Ik sta al langer op de wachtlijst dan hierboven omschreven. Hoe komt dit?	• Je hebt enkel gekozen voor een bepaalde wijk, bijvoorbeeld enkel voor Leuven-noord • Je vraagt enkel een huis • Je vraagt een woning met lift of zonder trappen • Je voldoet niet aan de lokale binding. Voor een woning in Leuven moet je de laatste 6 jaar 3 jaar in Leuven gewoond hebben.
Op welke plaats sta ik op de wachtlijst?	Dit kunnen we niet zeggen. De wachtlijst is een momentopname. Er zijn mensen die voorrang krijgen, zich laten schrappen, hun keuze wijzigen of hun gezinssamenstelling wijzigt. Dit heeft allemaal invloed op je plaats op de wachtlijst. Een exacte plaats biedt daarnaast geen duidelijkheid over de wachttijd. We zijn immers afhankelijk van het aantal woningen die beschikbaar zijn. Je inschrijvingsnummer blijft wel ongewijzigd.
Toen ik mij inschreef, liet Dijledal weten wat de wachttijd was. Intussen sta ik al langer ingeschreven. Mijn wachttijd is langer dan toen is gezegd. Hoe komt dit?	We zijn verplicht de wettelijke voorrangsregels toe te passen. Daarnaast kan bij de wijziging van je gezinssituatie of je keuzes, ook de wachttijd veranderen. De wachttijden wijzigen continu.
Wat kan je zelf doen om de wachttijd in te korten?	• Kies zoveel mogelijk regio's • Kies ook voor een appartement
Hoe kan ik mijn keuzes aanpassen?	Vul de wijzigingsaangifte in. De wijzigingsaangifte vind je terug op onze website www.dijledal.be bij 'formulieren' of vraag het formulier aan bij Dijledal.
Als ik mijn keuzes wijzig, moet ik me dan opnieuw inschrijven?	Nee, je kan je keuzes steeds wijzigen. Je inschrijvingsdatum blijft dezelfde.

Mag ik kiezen in welk gebouw of welke straat ik wil wonen?	Nee, dit gaat niet. Je dient je steeds in te schrijven voor een volledige regio.
Ik ben alleenstaande en zie dat de wachttijd voor 2 slaapkamers veel korter is dan voor 1 slaapkamer. Ik wil me dan ook inschrijven voor een woning met 2 slaapkamers. Kan dit?	Nee, dit gaat niet. We schrijven je in voor het aantal slaapkamers afhankelijk van je gezinssamenstelling. Als alleenstaande heb je recht op een woning met 1 slaapkamer of een studio.
Kan ik een woning weigeren?	Ja, dit kan, maar na een tweede ongegronde weigering schrappen we je kandidatendossier.
Ik heb een eerste aanbod gehad. Ik wil dit weigeren, want ik denk dat mijn tweede aanbod beter gaat zijn. Klopt dit?	Er heerst bij sommigen het idee dat het eerste aanbod altijd een oudere woning is en dat het tweede aanbod een nieuwere betreft. Dit klopt totaal niet. Een tweede aanbod kan even goed een oudere woning zijn. Gok dus beter niet op een 'betere' woning door het eerste aanbod te weigeren. Bovendien verlies je je Vlaamse huurpremie na je eerste weigering.
Ik heb een aanbod gehad en ben de woning gaan bezichtigen, maar de technische staat van de woning is niet in orde. Is dit een gegronde reden om de woning te weigeren?	Als Dijledal de gebreken niet op korte tijd kan herstellen en als een technisch verslag je bevindingen bevestigt, dan komt dit aanbod niet in aanmerking als weigering. Pas op: als Dijledal de technische mankementen op korte termijn kan oplossen, dan betreft het wel een weigering.
Ik heb een aanbod gehad en ik heb pas een huurcontract ondertekend op de private huurmarkt. Is dit een gegronde reden om de woning te weigeren?	Ja, mits het huurcontract net ondertekend is of nog geen 6 maanden lopen. Je moet een kopie bezorgen van je huidige huurcontract als bewijs. Het dossier kunnen we dan maximum 1 jaar in wacht zetten. Je moet zien dat je wel blijft voldoen aan de voorrangsregel van de lokale binding.
Ik heb een aanbod gehad, maar ik heb medische gronden om het aanbod te weigeren. Is dit een gegronde reden om de woning te weigeren?	Enkel indien de medische redenen een duidelijk verband hebben met de woning (type, ligging, enz.). Je dient hiervoor een medisch attest aan te brengen.

We merken op dat vele kandidaat-huurders niet reageren op een aanbod. Dat wordt voor de eerste kandidaat gelijkgesteld aan een weigering.

Bezorg het antwoordformulier en vermeld de reden van weigering. Indien mogelijk, houden we hiermee rekening bij een volgend aanbod.

Heb je geen interesse meer in het huren van een sociale woning? Laat het ons weten per brief of e-mail. Dat bespaart ons tijd en we kunnen een andere kandidaat-huurder dan sneller verder helpen.

_Vervangingsbouw

Dit zijn de vervangingsbouwprojecten die volgens de huidige planning in 2023 klaar gaan zijn. Hou er rekening mee dat bij deze bouwprojecten de vroegere bewoners, onder bepaalde voorwaarden, terug kunnen keren. Op onze website vind je steeds de meest recente informatie terug.

Prins Regentplein in Kessel-Lo
23 appartementen waarvan:
6 appartementen met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
9 appartementen met 3 slaapkamers geschikt voor 4 personen
1 appartement met 3 slaapkamers geschikt voor 5 personen
4 appartementen met 4 slaapkamers geschikt voor 5 personen
3 appartementen met 5 slaapkamers geschikt voor 8 personen

Je kan je hiervoor inschrijven door de wijk Kessel-Lo Platte-Lo aan te duiden.
Je bent dan sowieso ook voor andere gebouwen in die wijk ingeschreven.

_Nieuwe bouwprojecten

Let op! Zoals je kon lezen op de vorige pagina gaan de woningen met 3, 4 of 5 slaapkamers bijna allemaal naar huurders van Dijledal. Het betreft huurders die te klein wonen of verplicht moeten verhuizen wegens renovatie/afbraak van de huidige woning.

Dit zijn de nieuwe projecten die volgens de huidige planning in 2023 worden afgerond. De Drie Kreeften hadden we al in onze vorige nieuwsbrief vermeld, maar we zien dat het project niet in 2022 gaat klaar zijn, maar pas in 2023. Op onze website vind je steeds de meest recente informatie terug.

De Drie Kreeften 1 in Leuven
90 appartementen waarvan:
48 appartementen met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
8 appartementen voor rolstoelgebruikers met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
16 appartementen met 3 slaapkamers geschikt voor 4 personen
10 appartementen met 3 slaapkamers geschikt voor 5 personen
8 appartementen met 4 slaapkamers geschikt voor 5 personen

Je kan je hiervoor inschrijven door heel de wijk Leuven-oost aan te duiden. Je bent dan sowieso ook voor andere gebouwen in die wijk ingeschreven.

Ophemstraat en Dassenstraat in Oud-Heverlee
6 huizen waarvan:
1 huis met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
2 huizen met 3 slaapkamers geschikt voor 4 personen
3 huizen met 3 slaapkamers geschikt voor 5 personen

Je kan je hiervoor inschrijven door heel de “wijk” Oud-Heverlee aan te duiden. Je bent dan sowieso ook voor andere gebouwen in die “wijk” ingeschreven.

Mevrouwkensveld / Priorijweg in Bierbeek
29 huizen en 30 appartementen waarvan:
10 appartementen met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
6 appartementen voor senioren (65+) met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
2 appartementen voor rolstoelgebruikers met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
8 appartementen met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen
2 appartementen voor rolstoelgebruikers met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen
2 appartementen met 3 slaapkamers geschikt voor 4 personen
2 huizen met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen
17 huizen met 3 slaapkamers geschikt voor 4 personen
10 huizen met 4 slaapkamers geschikt voor 6 personen

Je kan je hiervoor inschrijven door heel de “wijk” Bierbeek aan te duiden. Je bent dan sowieso ook voor andere gebouwen in die “wijk” ingeschreven.

_De Leuvense huurpremie

Gezinnen met kinderen en alleenstaanden die langer dan 2 jaar op de wachtlijst staan en in Leuven wonen, komen mogelijkerwijze in aanmerking voor deze premie. De doelgroep wordt eerstdaags uitgebreid naar gezinnen met kinderen en alleenstaanden die langer dan 1 jaar op de wachtlijst staan. Deze kandidaat-huurders ontvangen dit jaar nog een brief van Dijledal. Met deze brief kan je je aanmelden bij het OCMW Leuven.
Meer info? https://www.ocmw-leuven.be/leuvense-huurpremie

_Gerenoveerde bouwprojecten

Dit zijn de gerenoveerde bouwprojecten die volgens de huidige planning in 2023 klaar gaan zijn. Kapucijnenvoer en Seringenlaan waren ook al opgenomen in de vorige nieuwsbrief. Ze gaan nog niet klaar zijn in 2022, maar wel in 2023. Op onze website vind je steeds de meest recente informatie terug.
Hou er rekening mee dat bij deze bouwprojecten de vroegere bewoners, onder bepaalde voorwaarden, terug kunnen keren.

Kapucijnenvoer in Leuven
18 appartementen waarvan:
10 appartementen met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
2 appartementen met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen
6 appartementen met 2 slaapkamers geschikt voor 4 personen

Je kan je hiervoor inschrijven door de wijk Leuven-west aan te duiden. Je bent dan sowieso ook voor andere gebouwen in die wijk ingeschreven.

Schorenshof 5 en 6 in Wilsele
48 appartementen waarvan:
28 appartementen met 1 slaapkamer geschikt voor 2 personen
20 appartementen met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen

Je kan je hiervoor inschrijven door de wijk Wilsele aan te duiden. Je bent dan sowieso ook voor andere gebouwen in die wijk ingeschreven.

Seringenlaan in Oud-Heverlee
10 huizen waarvan:
10 huizen met 4 slaapkamers geschikt voor 6 personen

Je kan je hiervoor inschrijven door de “wijk” Oud-Heverlee aan te duiden. Je bent dan sowieso ook voor andere gebouwen in die “wijk” ingeschreven.

_We helpen je graag verder!

De dienst verhuring helpt kandidaat-huurders en huurders. Daar zetten Jesica, Maria, Sylvia, Bjorn en Mia zich dagelijks voor in. Het begint bij de inschrijving op de wachtlijst. Aan ons loket vind je hiervoor meestal Jesica, Maria, Sylvia en Bjorn terug. Zij maken kandidaat-huurders wegwijs bij het bepalen van hun voorkeuren van woningen en volgen hun dossier administratief op.

Scan deze qr-code en neem een kijkje op onze website

Wanneer een kandidaat-huurder akkoord gaat met een toewijzing, maken we een huurdersdossier op. We ontvangen de huurder op kantoor voor ondertekening van de huurovereenkomst en geven uitleg over onze manier van werken. Verder volgt de dienst het huurdersdossier op: bijwoningen, domiciliefraude, huurprijsberekeningen, …

Binnen de dienst verhuring heeft iedereen zijn eigen specialiteit, maar we kunnen elkaars werk altijd overnemen. Hierdoor kunnen we onze service te allen tijden garanderen, ook wanneer een collega afwezig is.

Enkel op afspraak

Hou er rekening mee dat ons loket enkel op afspraak te bezoeken is, behalve op donderdagmorgen!

Telefonisch bereikbaar
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag: 8.30u tot 12u.
woensdag: van 13.30u. tot 16u

Openingsuren
Donderdag van 8.30 u. tot 12 u.
Daarbuiten werken we enkel op afspraak

Vaartkom 1 B, 3000 Leuven
info@dijledal.be - t 016 25 24 15

www.dijledal.be