



_Werkingverslag 2023



Dijledal
GOED WONEN



_ Inhoud

Voorwoord	3
Raad van bestuur	4
Missie, visie, waarden	4
Organogram	5
De woonmaatschappij	6
De Architectuurprijs 2023	6
Opgeleverde projecten in 2023	7
Lopende werven (nieuwbouw)	12
Lopende werven (renovatie)	12
Lopende werven (vervangingsbouw)	14
Lopende werven (infrastructuurwerken)	15
Projecten in de steigers.....	16
Projecten in de startblokken.....	20
Onderhoud en herstellingen	24
Acties.....	24
Klachten	30
Enkele cijfers.....	31
<i>Totaal aantal woningen op 31/12/2023.....</i>	32
<i>Toekenning volgens type woning en gezinstype</i>	33
<i>Gezinstype.....</i>	34
<i>Aantal kandidaat-huurders</i>	34
<i>Geschrapte kandidaten in 2023.....</i>	35
<i>Debiteurenbeheer</i>	36
<i>Achterstallen 2023.....</i>	37
<i>Balans info en toelichting.....</i>	38
Contact	40

_ Voorwoord

2023 was best een pittig jaar voor onze woonmaatschappij.

De erkenning als woonmaatschappij, de inkanteling van de activiteiten van het sociaal verhuurkantoor, de oplevering van 4 werven in zowel Leuven, Oud-Heverlee als Bierbeek (196 wooneenheden) en de opvolging van 7 lopende projecten maakten dat het “alle hens aan dek” was.

Naast fantastische inzet van onze diensten inzake het realiseren/renoveren van nieuwe huisvesting kreeg ook de woonbegeleiding de nodige aandacht. Wonderwel slaagden we er in de verhuisbewegingen vlot te laten verlopen, werden er vele inspanningen geleverd om onze huurders in de beste omstandigheden te laten samenleven en stonden ook onze technische diensten steeds paraat staan om reparaties uit te voeren waar nodig.

Mijn dank gaat hier uit de gemeentebesturen, het provinciebestuur en de vele stakeholders maar ook in bijzondere mate naar het personeel dat er steeds in slaagt dit voor elkaar te krijgen.

Ten slotte ben ik als voorzitter bijzonder trots dat Dijledal er in slaagt om op een kwaliteitsvolle, duurzame manier zijn patrimonium uit te breiden en blijft investeren in het creëren van een nieuwe thuis voor vele mensen waar het goed is om te wonen en waar mensen vooral graag samen wonen.

Veel leesplezier!

Voorzitter Christophe Stockman

_ Raad van bestuur

De verschillende aandeelhouders vormen samen de Algemene Vergadering. Deze vergadert minstens eenmaal per jaar en keurt het bestuur 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 en geeft hiervan de opdracht tot uitvoering.

We stellen je de **Raad van Bestuur** voor (op datum van 31/12/23):

Voorzitter: **Christophe Stockman** (Stad Leuven)

Ondervoorzitters: **Magda Aelvoet** (Stad Leuven) en **Fons Laeremans** (Stad Leuven)

Hugo BEERSMANS
Diane CAES
Louis DEBRUYNE
Hannes DE GEEST
Lucia DEWOLFS
Ruben GELEYNS

Stad Leuven
Stad Leuven
Stad Leuven
Stad Leuven
Prov. Vl. Brabant
Stad Leuven

Herman HEYMANS
Daisy KAERTS
Jan MERTENS
Maurice RODEYNS
Jos RUTTEN
Aynur TASDEMIR

Bierbeek
Stad Leuven
Stad Leuven
Boutersem
Oud-Heverlee
Stad Leuven

_ Missie, visie en waarden

Missie

Dijledal wil het recht op wonen in kwaliteitsvolle woningen met een leefbare omgeving mee helpen realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen en biedt daarbij ondersteuning. Ons werkingsgebied omhelst Leuven, Bierbeek, Boutersem en Oud-Heverlee.

Visie

Dijledal werkt gedurig aan de toename van het aantal woningen in eigendom en in beheer. De bestaande woningen dienen professioneel beheerd en opgewaardeerd en de zoektocht naar bijkomend patrimonium dient verdergezet.

Het technisch beheer en de projectontwikkeling dienen de duurzaamheid en de energie-efficiëntie van het patrimonium hoog in het vaandel te voeren.

Elk handelen dient rekening te houden met de belangen van kandidaten, huurders, eigenaars, medewerkers en aandeelhouders.

Het uitbouwen van goede relaties met het sociale netwerk en de lokale besturen komt niet alleen de doelgroep ten goede, maar biedt ons tevens de gelegenheid onze kerntaken op de beleidsagenda te krijgen en te houden.

Het besef van de lokale woonnood en de lengte van de wachtlijsten is een belangrijke motivator voor de werking.

Participatie die voor alle partijen een meerwaarde vormt, dient nagestreefd.

Waarden

Teamwork is onze leidraad;

Kwaliteitszorg eveneens;

Respect voor elkeen is de enige juiste professionele ingesteldheid;

Resultaatgericht werken leidt tot waardering: goed werk verdient minstens een waarderend woord;

Open en eerlijk communiceren, onderling tussen de diensten en vanwege de leiding, als basis voor een goede samenwerking (luisteren, zien en praten);

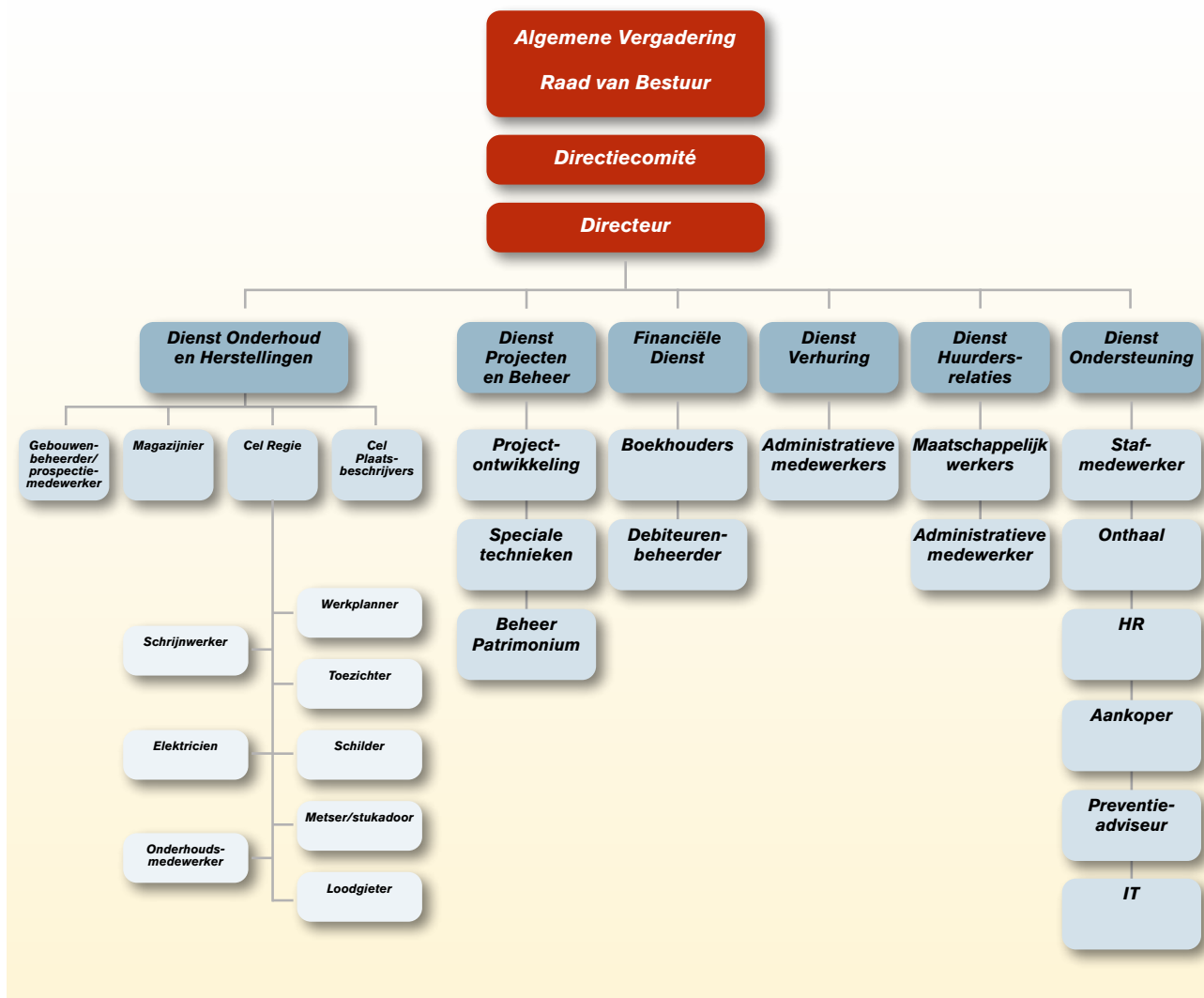
Zorgzaam met mekaar omgaan;

Groeikansen benutten en aanbieden;

Verantwoordelijkheid opnemen en initiatief nemen.



_ Organogram

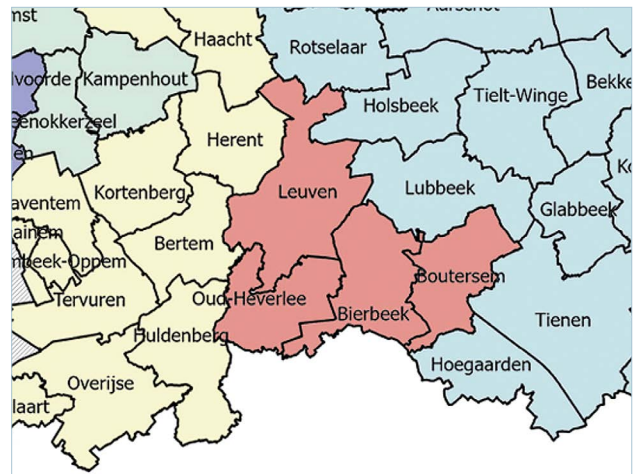


_ De woonmaatschappij

Sinds 1 juli 2023 vormen sociale huisvestingmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK) samen de woonmaatschappijen, waarbij er telkens maar één speler is per gemeente. Lokale besturen bepalen, samen met hun lokale woonactoren, de werkingsgebieden.

Woonmaatschappij Dijledal BV werd erkend door de Vlaamse regering bij Ministerieel Besluit van 26 april 2023.

Het werkingsgebied van de woonmaatschappij Dijledal bestaat uit: Leuven, Bierbeek, Oud-Heverlee en Boutersem.



_ De architectuurprijs

Met de Architectuurprijs bekroont de vzw stad en architectuur de beste architectuur in Leuven. De prijs wordt om de 4 jaar uitgereikt. Projecten die een antwoord geven op belangrijke ontwerputdagingen komen in aanmerking.

Men zoekt de balans tussen:

- Architectuurkwaliteit van het project
- Herbestemming van de bestaande stad
- Wonen in een betaalbare, compacte en klimaatbestendige stad

De prijs van de jury ging in 2023 naar de sociale woontoren De Drie Kreeften van WIT architecten.

De vakjury looft het knappe ontwerpwerk, het ambitieus opdrachtgeverschap en de succesvolle samenwerking gedragen door veel partners.

De woontoren De Drie Kreeften vormt een statement voor hoe Leuven investeert in gelijke kansen. Daarbij verdient iedereen niet alleen betaalbaar, maar ook kwalitatief wonen.

Met de prijs wil de vakjury benadrukken hoe architectuur dat mee mogelijk maakt.

Meer informatie op:

<https://www.stadenarchitectuur.be/#/nl/over>



De Drie Kreeften, winnaar juryprijs ©Oskar Vanhulst

_ Opgeleverde projecten in 2023

TORENSPITS SINT-MAARTENSDAL LEUVEN

Renovatie torenspits

Na anderhalf jaar onderhoudswerken werd op 13 april 2023 de torenspits teruggeplaatst op de woontoren Sint-Maartensdal en is de typisch Leuvense skyline weer compleet.



ARCHITECT Ludo Bekker
AANNEMER Schilderbedrijf Van Mieghem nv
START DER WERKEN 17 september 2018
VOORLOPIGE OPLEVERING 27 juni 2023



_Opgeleverde projecten in 2023

SCHORENSHOF 3-4, 5-6, 10-11-12 LEUVEN

Renovatatie van 168 appartementen in 2 fasen

Schorenschhof				
Typologie appartementen	maximale bezetting	aantal Schorenschhof 3-4	aantal Schorenschhof 5-6	aantal Schorenschhof 10-11-12
1 slaapkamer	2 pers	28	28	36
2 slaapkamers	3 pers	20	20	6
3 slaapkamers	4 pers	0	0	30
Totaal	168	48	48	72



Renovatatie met o.a. collectieve PV-installatie op de gemene delen: 96 fotovoltaïsche panelen van 315 Wp verdeeld over SCH 3-4, 5-6 en 10-11-12 (32 panelen per gebouw), zijnde een totaal vermogen van 30,24 kWp. Collectief ventilatiesysteem Type D+ met vraagsturing (CO2- en vochtsensor op extractiekanaal).

Collectieve stookplaats voor centrale verwarming en warm water voor de volledige site. De stookplaats bevindt zich in de kelder van Schorenschhof 4 en voedt o.m. via ondergrondse leidingen de andere blokken.

Het is een centrale stookplaats met hybride warmte-opwekking: 2 modulerende en condenserende aardgas-ketels als basis en 5 gasabsorptie warmtepompen (op het dak) als bijkomende opwekker.

Warmwater-verdeling via een combibus die de verschillende gebouwen verbindt met de stookplaats. Woningstation per appartement voor bijregeling.

Gebouwbeheersysteem om werking van HVAC en regenwaterpompen op afstand te kunnen monitoren.

ARCHITECT czaar architecten (vroeger A33) uit Leuven

AANNEMER THV ACH Bouw – Floré – Schorenschhof uit Anderlecht

START DER WERKEN 03.06.2019

VOORLOPIGE OPLEVERING 28.02.2023 (Schorenschhof 3-4, 10-11-12 werden al 31.05.2021 in gebruik genomen)



_Opgeleverde projecten in 2023

DE DRIE KREEFTEN 1 ("ARTOISTOREN") LEUVEN

Nieuwbouw van 90 appartementen

De drie kreeften		
Typologie appartementen	maximale bezetting	aantal
2 slaapkamers	2 pers	48
2 slaapkamers - aangepaste woningen	2 pers	8
3 slaapkamers	4 pers	16
3 slaapkamers	5 pers	10
4 slaapkamers	5 pers	8



Nieuwbouw van 90 appartementen waarvan 8 met aangepaste voorzieningen voor personen met een beperking waaronder: keuken met verstelbaar keukentablet en een voorziening om een plafondrail ("HandyMove") te plaatsen.

De luifel op het dak laat toe dat het volledige dak van het gebouw wordt benut voor de plaatsing van fotovoltaïsche panelen. Het gebouw beschikt over een collectief ventilatiesysteem Type D met warmterecuperatie en een collectieve stookplaats voor verwarming en warm water op de dakverdieping (4 condenserende lucht-warmtepompen in cascade, condenserende gasketels en voorraadboilers).

In de inkomhal bevinden zich lockers die door de bewoners gebruikt kunnen worden voor het tijdelijk opbergen van bijvoorbeeld boodschappen terwijl ze de wagen/fiets gaan parkeren.

Vuilmisortering via ondergrondse sorteertraatjes.

ARCHITECT WIT architecten uit Leuven
AANNEMER Vanderstraeten nv uit Lummen
START DER WERKEN 03.08.2020
VOORLOPIGE OPLEVERING 28.06.2023
EINDAFREKENING € 18.090.344,70



_Opgeleverde projecten in 2023

oud HEVERLEE

Nieuwbouw van 3 woningen in de Ophemstraat

Ophemstraat		
Typologie woningen	maximale bezetting	aantal
3 slaapkamers	4 pers	2
3 slaapkamers	5 pers	1



Nieuwbouw van 3 ééngezinswoningen met 3 slaapkamers voorzien van: ventilatiesysteem Type C+, condensatieketel op gas, vloerverwarming, regenwaterput (hergebruik van regenwater voor de toiletten en buitenkraantje), zonnepanelen en autostaanplaats.

ARCHITECT Studio POP, Steven Van Besien uit Berchem

AANNEMER Bouwbedrijf Meekers uit Tongeren

START DER WERKEN 01.02.2022

VOORLOPIGE OPLEVERING 24.08.2023

EINDAFREKENING € 736.483,69



oud HEVERLEE

Nieuwbouw van 3 woningen in de Dassenstraat

Dassenstraat		
Typologie woningen	maximale bezetting	aantal
1 slaapkamer	2 pers	1
3 slaapkamers	5 pers	2



Nieuwbouw van 3 ééngezinswoningen waarvan 2 met 3 slaapkamers en één met 1 slaapkamer voorzien van: ventilatiesysteem Type C+, condensatieketel op gas, vloerverwarming, regenwaterput (hergebruik van regenwater voor de toiletten en buitenkraantje), zonnepanelen en autostaanplaats.

ARCHITECT Studio POP, Steven Van Besien uit Berchem

AANNEMER Bouwbedrijf Meekers uit Tongeren

START DER WERKEN 01.02.2022

VOORLOPIGE OPLEVERING 31.10.2023

EINDAFREKENING € 684.345,60



_Opgeleverde projecten in 2023

MEVROUWKENSVELD – BIERBEEK

Nieuwbouw van 49 eengezinswoningen (20 koop en 29 huur) en 30 appartementen

Mevrouwkensveld		
Typologie appartementen	max. bezetting	aantal
1 slaapkamer	2 pers	10
1 slaapkamer - aangepaste wonen	2 pers	2
1 slaapkamer - senioren	2 pers	6
2 slaapkamers	3 pers	8
2 slaapkamers - aangepaste wonen	4 pers	2
3 slaapkamers	4 pers	2
Typologie ééngesinswoningen	max. bezetting	aantal
2 slaapkamers	2 pers	2
3 slaapkamers	4 pers	35
4 slaapkamers	6 pers	12



Het project bestaat uit de nieuwbouw van een wijk met 49 ééngesinswoningen (waarvan 20 koopwoningen) en 30 appartementen te Bierbeek.

Van de 30 appartementen zijn er 4 specifiek aangepast voor rolstoelgebruikers en 6 zijn uitgerust voor senioren.

Alle appartementen/woningen beschikken over zonnepanelen, een condensatieketel op gas, en een collectieve/ individuele regenwaterput voor het hergebruik van regenwater voor de spoeling van de toiletten.

ARCHITECT OTIK Architecten te Leuven (vroeger A33 Architecten)

AANNEMER THV Bouwbedrijf Vandersmissen uit Herk-de-Stad

START DER WERKEN 01.03.2019

VOORLOPIGE OPLEVERING 22.11.2023

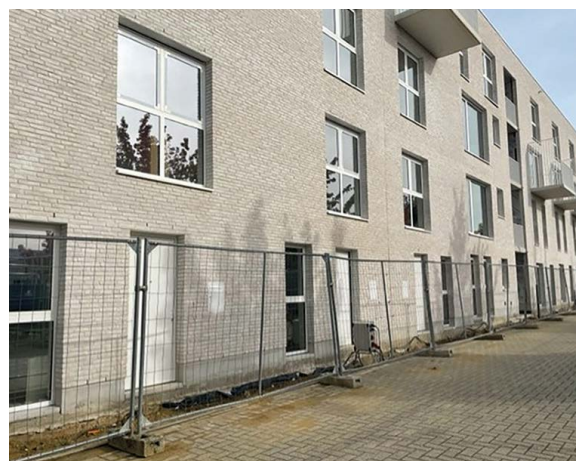
VOORLOPIGE OPLEVERING INFRA juli 2024

EINDAFREKENING € 14.159.087,98



PRINS-REGENTPLEIN FASE 2 LEUVEN

Vervangingsbouw van 23 appartementen



ARCHITECT Atelier MA+P uit Brussel

AANNEMER Damman uit Lier

START DER WERKEN 11.10.2021

VOORLOPIGE OPLEVERING 23.12.2023

_ Lopende werven

NIEUWBOUW

MINDERBROEDERSSTRAAT 14 (“HERTOGENSITE”) LEUVEN

Nieuwbouw van 20 appartementen



ARCHITECT maatschap ir. architect Bruno Van Langenhove en dmvA architecten uit Mechelen
AANNEMER Vandebos uit Alken
START DER WERKEN 02.08.2022
VOORLOPIGE OPLEVERING augustus 2024

RENOVATIE

SERINGENLAAN OUD – HEVERLEE

Renovatie van 10 woningen met 4 slaapkamers

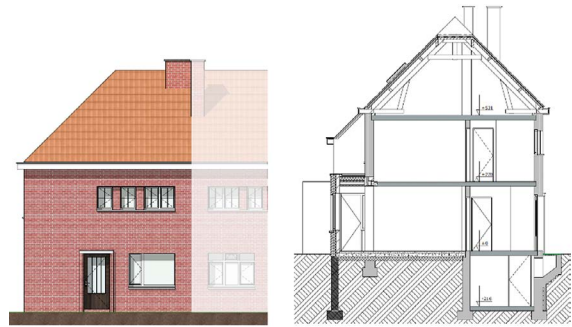
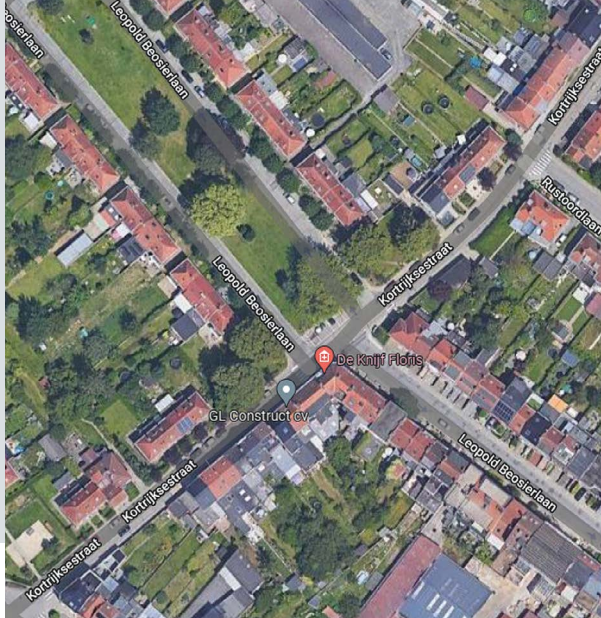


ARCHITECT de architectengroep uit Geel
AANNEMER DSV nv uit Aarschot (ruwbouw), Kerremans Technics uit Laakdal (technieken) en Veldeman bv uit Dendermonde
START DER WERKEN 10.08.2020 – herstart 08.05.2023
VOORLOPIGE OPLEVERING zomer 2024

RENOVATIE

BEOSIERLAAN 79 LEUVEN

Renovatie van teruggekochte woning



ARCHITECT czaar uit Leuven

AANNEMER Alltechs uit Kapellen-op-den-Bos

START DER WERKEN 20.11.2023

VOORLOPIGE OPLEVERING 14.09.2024

RENOVATIE

BASTINSTRAAT – KAPUCIJNENVOER LEUVEN

Renovatie van 18 appartementen



ARCHITECT THV Bastin uit Leuven | T'Jonck-Nilis ir. architecten & Rob Mols

AANNEMER P.I.C. uit Laarne

START DER WERKEN 26.04.2021

VOORLOPIGE OPLEVERING oktober 2024

VERVANGINGSBOUW

LOLANDEN FASE 2 LEUVEN

Vervangingsbouw van 84 appartementen en kinderdagverblijf voor Zorg Leuven



ARCHITECT LANDarchitecten uit Landen
AANNEMER TM Vanderstraeten – Dethier uit Lummen en Alken
START DER WERKEN 10.01.2022
VOORLOPIGE OPLEVERING 31.01.24

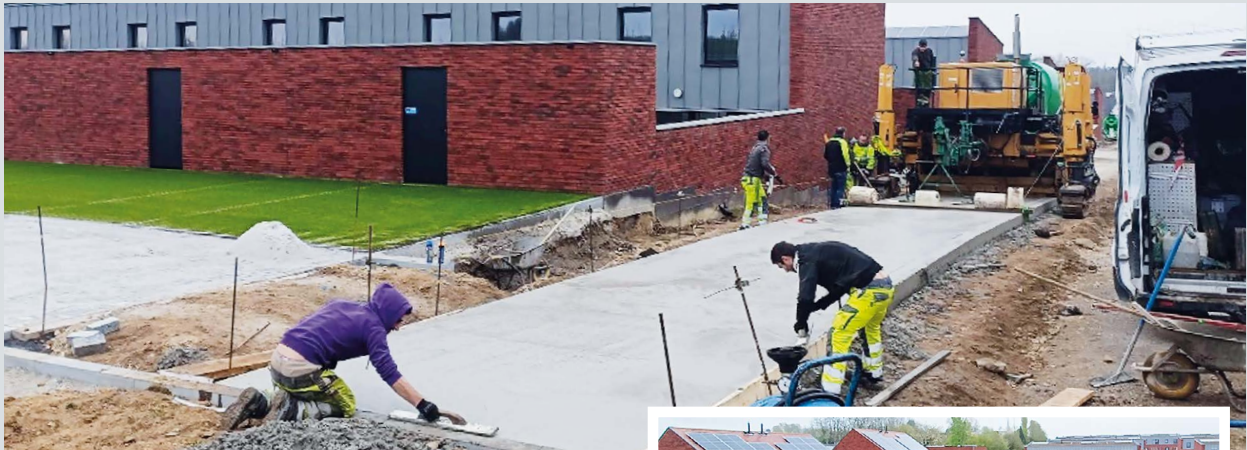


_Lopende werven - Infrastructuurwerken

INFRASTRUCTUUR

MEVROUWKENSVELD BIERBEEK

Infrastructuurwerken



ARCHITECT OTIK
AANNEMER DSV uit Aarschot
START DER WERKEN 01.03.2019
VOORLOPIGE OPLEVERING juli 2024

INFRASTRUCTUUR

LOLANDEN FASE 2 LEUVEN

Infrastructuur aanleg openbaar domein – riolering en nutsvoorzieningen



ARCHITECT Evolta
AANNEMER HENS NV - Wuustwezel
START DER WERKEN 28.04.2023
VOORLOPIGE OPLEVERING 18.05.2023

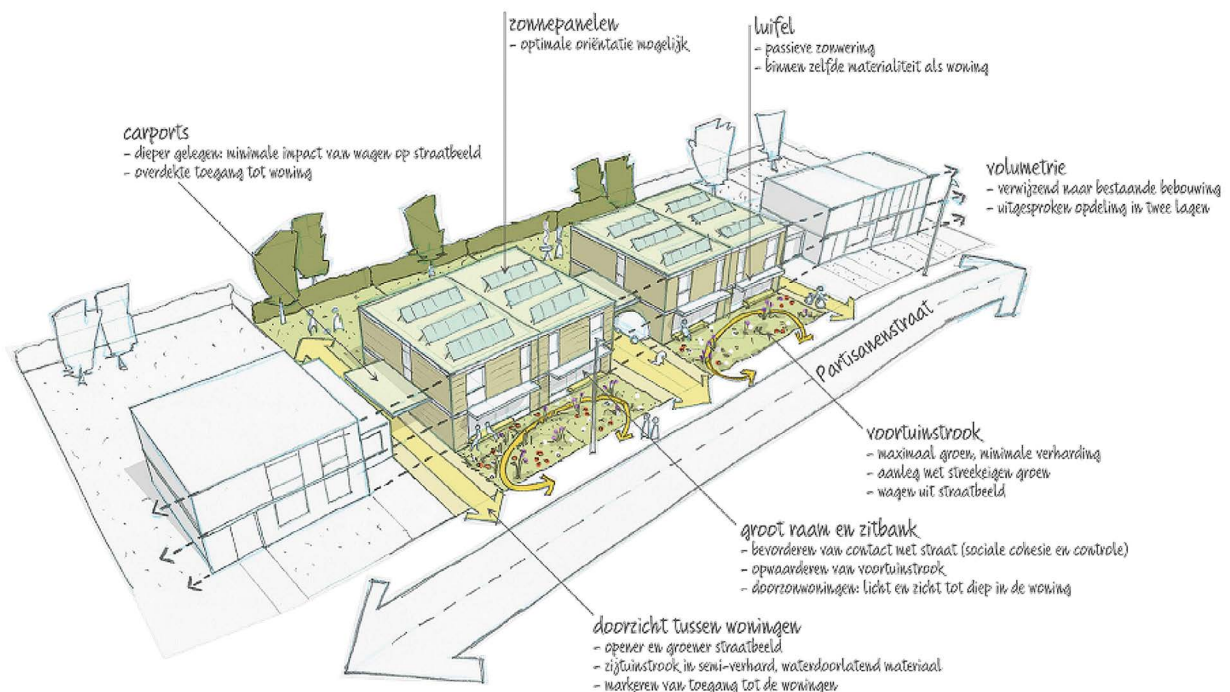
_ Projecten in de steigers

PARTISANENSTRAAT LEUVEN

Vervangingsbouw van 11 woningen te Partisanenstraat, Poortveldstraat en Schakellaan



ARCHITECT ZIN architecten uit Wijgmaal
AANNEMER Vandersmissen uit Herk de Stad
START DER WERKEN 09.01.2023
VOORLOPIGE OPLEVERING augustus 2024



_Projecten in de steigers

PLATTE-LOSTRAAT LEUVEN

Vervangingsbouw van 28 appartementen



ARCHITECT ZIN architecten uit Wijgmaal
AANNEMER Vandersmissen uit Herk de Stad
START DER WERKEN 09.01.2023
VOORLOPIGE OPLEVERING augustus 2024



_Projecten in de steigers

RUSTOORDLAAN LEUVEN

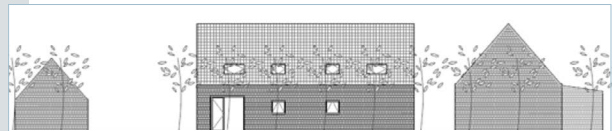
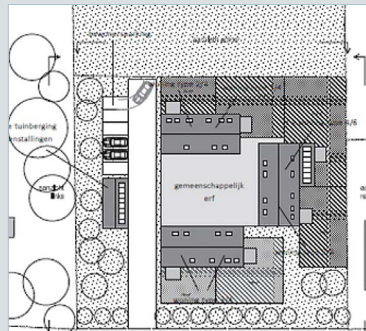
Vervangingsbouw van 30 appartementen



ARCHITECT Atelier MA+P uit Brussel
In aanbesteding

HERPENDAALSTRAAT OUD-HEVERLEE

Verleggen van de Herpendaalbeek en nieuwbouw van 6 eengezinswoningen



ARCHITECT Steven Van Besien uit Berchem
Voorziene start verleggen beek mei 2024
Bouw woningen najaar 2024

De ingebuisde Herpendaalbeek stroomt dwars over ons perceel.

_Projecten in de steigers

KONING ALBERTPLEIN LEUVEN

Vervangingsbouw van 78 appartementen



ARCHITECT BEEL architecten uit Gent
Voorziene start najaar 2024

MEUTERWEG OUD-HEVERLEE

Nieuwbouw van 11 woningen



ARCHITECT LANDarchitecten uit Landen
In ontwerpfase

_ Projecten in de startblokken

PIOENGANG LEUVEN

Renovatie van 17 woningen

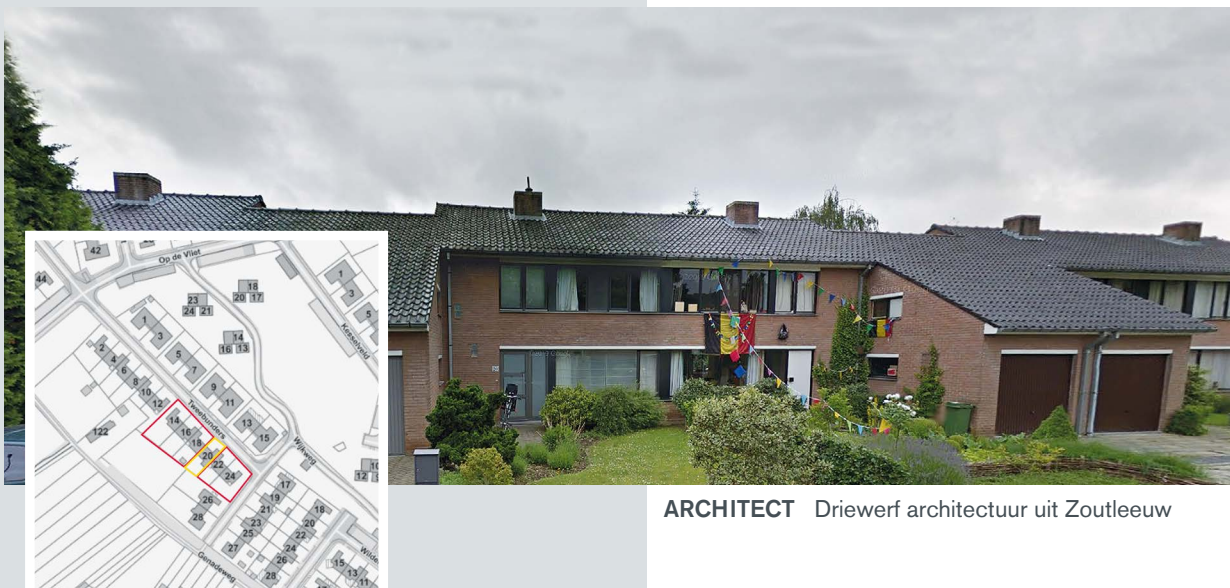


ARCHITECT Rob Mols architecten uit Leuven

Nieuwe achtergevel

TWEEBUNDERS LEUVEN

Vervangingsbouw van 5 woningen



ARCHITECT Driewerf architectuur uit Zoutleeuw

_Projecten in de startblokken

KEIZERSBERG LEUVEN

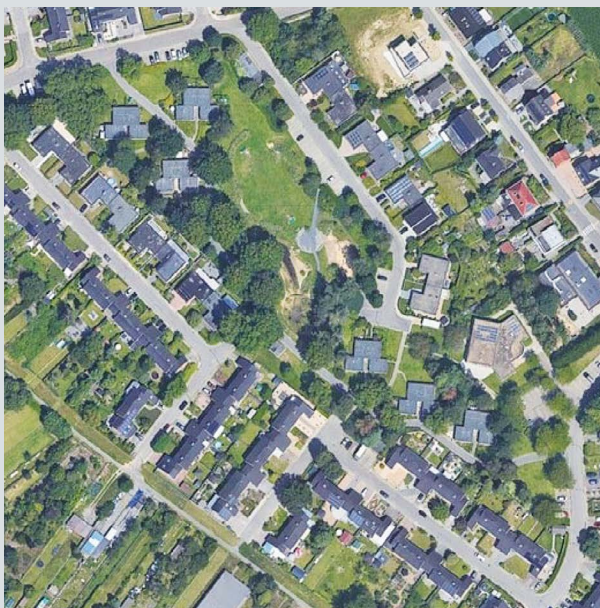
Renovatie van 14 grondgebonden ééngezinswoningen en 20 gestapelde woningen



ARCHITECT dmvA architecten uit Mechelen en
GOA uit Leuven

WIJKWEG LEUVEN

Ontwerp inrichtingsplan



STEDENBOUWKUNDIG BUREAU Débardeur uit
Brussel

_Projecten in de startblokken

FABOTA, HOTAT EN DAVE-SITE LEUVEN

Stedenbouwkundige en renoveerbaarheidsstudie



ARCHITECT a2o architecten uit Hasselt

M. VAN WAEYENBERGHLAAN 12-30

Vervangingsbouw ca. 90 appartementen



ARCHITECT FVWW architecten uit Antwerpen

_Projecten in de startblokken

CASABLANCA

Mid-life renovatie van 44 woningen en 12 appartementen



ARCHITECT T'Jonck / Nilis ingenieur-architecten uit Leuven



Onderhoud en herstellingen

Totaal aantal werkaanvragen = 6504 (2022: 5283)



Acties

WOONBEGELEIDING

Dijledal zet in op woonbegeleiding en werkt op die manier aan de **wooncultuur** van de huurders met als doel het verminderen van spanningen/conflicten tussen huurders en het beperken van klachten/meldingen in verband met onhygiënische woon- en leefomstandigheden. Onder woonbegeleiding verstaan we zowel individuele begeleiding als collectieve initiatieven (onthaal nieuwe huurders, informatievergaderingen...).

Vanaf 1 juli 2023 heeft Dijledal ook ingehuurde woningen die doorverhuurd worden. Het gaat over 121 woningen. De aanpak daarvan wordt geïntegreerd in de huidige werking.

Het gevolg van begeleiding is dat bewoners zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun woning, al of niet met ondersteuning. We trachten uithuiszetting te voorkomen, hulpvragen te detecteren, te ondersteunen en door te verwijzen waar nodig.

Er zijn drie belangrijke pijlers die we nastreven in het kader van het project wooncultuur:

- **voorlichting** naar de huurders zowel schriftelijke, mondelinge als visuele informatie
- **persoonlijke begeleiding** (o.a. huisbezoeken) en doorverwijzing (o.a. cliëntoverleg) van vermoedelijk kwetsbare bewoners die problemen hebben met het onderhoud van de woning
- **uitbouw en sensibiliseren** van het netwerk om recht op wonen te garanderen en mogelijke uithuiszetting te voorkomen (preventie).

We vertrekken vanuit een empowerende benadering van de huurder. Het doel is om de huurders te versterken in het proces. Er wordt in dialoog getreden met de huurder of en welke veranderingen mogelijk en wenselijk zijn en hoe die verandering gerealiseerd kan worden.

CIJFERS HYGIËNE EN SPECIALE DOSSIERS

Intensieve opvolging i.k.v. hygiënedossiers wooncultuur en problemen zelfstandig wonen	2020	2021	2022	2023
Aantal gezinnen/huishoudens	47	42	40	51
Aantal huisbezoeken	65	43	66	96
Aantal nieuwe dossiers	3	2	3	12
Aantal afgesloten dossiers	6	5	5	2
Aantal nieuwe meldingen	35	34	51	134
Intensieve opvolgingen i.k.v. speciale dossiers (samenlevingsproblemen)	2020	2021	2022	2023
Aantal gezinnen/huishoudens	35	32	27	38
Totaal aantal intensieve opvolgingen	82	74	67	88

BEGELEIDINGSOVEREENKOMST IN HET KADER VAN ARTIKEL 6.25§2

Deze bewoners hebben een huurcontract waaraan een begeleidingsovereenkomst is gekoppeld. De woonbegeleiding wordt opgenomen door een welzijnsorganisatie. Dijledal volgt het mee op, samen met de begeleiding, in de eerste 2 jaar. Vanaf 2024 is er een nieuw toewijzingssysteem. Dit verandert ook de aanmelding en het aantal dossiers die via deze weg een versnelde toewijzing kunnen krijgen. Samen met de toewijzingsraad werd in 2023 de aanpak van versnelde toewijzing uitgewerkt voor 2024. Dit heeft dan ook een invloed op de verdere werking. Vanuit de woonmaatschappij worden er begeleidende

maatregelen als voorwaarde voor de toewijzing opgelegd. In overleg met de welzijnspartners werd er een nieuwe begeleidingsovereenkomst en aanmeldformulier aangemaakt.

Er werden in 2023 12 dossiers goedgekeurd in het kader van art 6.25§2. In een gesprek met de betrokken kandidaat en zijn begeleidingsdienst worden de verwachtingen naar mekaar duidelijk uitgesproken. De werkwijze blijft gehanteerd in 2024 maar de haalbaarheid dient geëvalueerd te worden door het stijgend aantal toewijzingen.

COMMUNICATIE

WEBSITE

De website is een visitekaartje van de organisatie en fungeert als een eerste contactpunt tussen Dijledal en de bezoekers van de site.

In 2023 werden enkele aanpassingen doorgevoerd om ook de eigenaars van de ingehuurde woningen (voorheen de SVK-werking) voldoende te informeren.

Tabbladen werden aangepast in functie van de vele wijzigingen

in de wetgeving en naar aanleiding van het nieuwe Centraal inschrijvingsregister (CIR).

Aangezien het webplatform van de VMSW verdwijnt op 1 juli 2024 gaat Dijledal een overeenkomst aan met een nieuwe ontwikkelaar en zal in 2024 werk worden gemaakt van een nieuwe toegankelijke website.

HUURDESKRANT - redactiegroep met huurders

Dijledal gebruikt de huurderskrant als belangrijk communicatiemiddel naar de huurders. Belangrijke informatie, wijzigingen in de wetgeving... lichten we toe en verduidelijken we. In 2023 werden er vier huurderskranten gepubliceerd (driemaandelijke editie).

De huurderskrant wordt mee ingevuld en leesbaar gemaakt door huurders. Om de medewerking aan de redactiegroep

laagdrempeliger te maken en meer huurders te bereiken, gaat het overleg door in een buurtcentrum. Op deze manier bereiken we verschillende huurders zonder dat zij zich verplicht voelen om zich te engageren. Bewoners kunnen suggesties doen. Wat willen zij in een volgende huurderskrant lezen? Bovendien kunnen ze feedback geven op de nieuwe artikels.

VERWELKOMING NIEUWE HUURDERS

Elke huurder heeft recht op informatie. We hebben geleerd dat de integratie van nieuwe huurders vlotter verloopt als men meer kennis heeft van de buurt en de werking.

Men krijgt uitgebreide informatie over: de werking van Dijledal, de buurtwerking, eventueel een rondleiding in de woning of het gebouw, het reglement van inwendige orde wordt overlopen, informatie over de afvalkalender en sorteerregels, een infogids, een onderhoudsproduct, praktische onderhoudstips, een herbruikbare boodschappentas, het boekje Ziezo!, anti-reclamestickers, de folder "Oh ja... de burenl!", de folder "Ventileren en verluchten", de folder van burenbemiddeling... Kortom een heel pakket!

Door het persoonlijk contact zorgen we ervoor dat de huurders ons en elkaar beter leren kennen. Door dit persoonlijk contact verlagen we ook de drempel. Bij problemen neemt men hierdoor vlugger contact op en kan escalatie worden vermeden.

Er zijn twee soorten verwelkomingen

- een verwelkoming voor nieuwe bewoners uit het hele werkingsgebied: in 2023 werden 12 momenten georganiseerd waarop 101 huurders aanwezig waren.
- verwelkomingen naar aanleiding van nieuwe of vernieuwde gebouwen: in 2023 werden er 144 nieuwe huurders verwelkomd. Dit gaat over 48 huurders in Wilsele (Schorenschhof 5-6), 90 huurders in Leuven (De Drie Kreeften), 3 huurders in Oud - Heverlee Ophemestraat en 3 huurders in Oud-Heverlee Dassenstraat.

Voor het project **De Drie Kreeften** stonden we voor een grote uitdaging, 90 nieuwe gezinnen op een korte periode

huisvesten in een gebouw met 2 liften en waarvan de woningen niet allemaal bereikbaar zijn via een buitenlift. Voorafgaand werd een plan van aanpak opgemaakt om de verhuisbeweging vlot te laten verlopen en te vermijden dat het samenleven in het gedrang werd gebracht.

Er werden infosessies georganiseerd per 10 huurders waarbij men alle informatie verkreeg, een verhuisdatum/ datum sleutelafgifte werd afgesproken, en het huurcontract werd getekend.

Deze manier van werken zorgde eveneens voor een eerste contactmoment tussen burenl. We hebben ook gemerkt dat dit zijn vruchten afwierp. Nieuwe burenl zagen elkaar voor het eerst en konden al een gezicht plakken op hun nieuwe medebewoners.

Momenteel is het gebouw een half jaar bewoond en merken we inderdaad dat hier zich geen grote problemen voordoen en dat bewoners elkaar wat kennen.

De nieuwe aanpak rond de infosessies om eerste afspraken te maken en huurders hun contract te laten tekenen nemen we mee naar de toekomst. Vroeger kregen alle huurders deze info tijdens de sleutelverdelingen, maar we merkten op dat ze op dat moment heel wat informatie krijgen over de woning, overnamedocumenten en hun verhuis. Zo worden bepaalde accenten snel vergeten. Door deze op voorhand al mee te geven, blijven ze beter hangen. Sociale cohesie binnen een gebouw verbeteren door een eerste kennismaking op voorhand is een waardevolle zaak. Tijdens de infosessies openen we ook telkens met "u gaat allemaal samenwonen in hetzelfde appartementsgebouw".

INFOGIDS

Dijledal heeft een informatiegids voor al haar bewoners. De gids maakt de bewoner wegwijs in alles wat te maken heeft met het huren van een woning bij Dijledal. Hij bestaat uit verschillende delen. De onderwerpen zijn ondergebracht in een alfabetisch register. Achteraan kunnen belangrijke papieren toegevoegd worden over de woning (huurcontract, waterfacturen, ...). Op deze manier gebruiken de bewoners de map actief.

Elke nieuwe huurder ontvangt tijdens een infomoment een verwelkomingspakket met de infogids en de nodige uitleg. In 2023 was er een herdruk en in 2024 werken we opnieuw aan een update. Er dienen immers aanpassingen te komen naar aanleiding van de ingehuurde woningen (IW's) en gewijzigde wetgeving.

OPENINGSFEEST SCHORENSHOF 5-6

Tijdens de zomer van 2023 vond het openingsfeest voor **Schorenschhof 5-6** plaats. We hebben dit gekoppeld aan het jaarlijkse buurtfeest dat georganiseerd wordt door het buurtcentrum Wilsele-Dorp. Onze voorzitter, Christophe Stockman, gaf een woordje uitleg over de totstandkoming van het project en het wonen bij Dijledal. Voor de aanwezigen werd een ijsje en animatie door Cirkus in Beweging voorzien.



_Acties

OPENINGSFEEST DE DRIE KREEFTEN

In oktober 2023 vond het openingsfeest voor **De Drie Kreeften 1** plaats. Vooraf zijn we in gesprek gegaan met de wijkmanager en de buurtwerker uit het buurtcentrum van Sint-Maartensdal. Op deze manier wilden we een openingsfeest dat door de verschillende partners was gedragen. Ook hebben we opnieuw voor ontspanning gezorgd met Cirkus in Beweging en een vuurshow (gezien dit feest op een winteravond doorging). Het materiaal konden we ontlend via de Stad Leuven. Het buurtwerk van Sint-Maartensdal en zijn vrijwilligers hadden soep gemaakt. Dijledal voorzag nog een drankje en brood voor bij de soep. Een week voor het openingsfeest won het gebouw De Drie Kreeften een architectuurprijs waardoor we tijdens het openingsfeest koekjes met het nummer "1" konden uitdelen. Er was een gratis boek te verkrijgen rond deze architectuurprijs en we toonden verschillende krantenartikels.



BEWONERSVERGADERINGEN – POP UP ACTIES

In 2023 gingen er bewonersvergaderingen door naar aanleiding van de renovatiewerken in de Rustoordlaan. Hier werd uitleg gegeven over de aanpak rond herhuisvesting. Er werd een avondmoment en een dagmoment voorzien.

Voor de Wijkweg werd er een ontwerp bureau aangesteld om een nieuw ontwerpplan voor de wijk te maken. Er gingen twee educatieve inspraakmomenten door voor de bewoners en de buurtbewoners. Om de eventuele vragen over een verhuus in de verre toekomst op te vangen was er een medewerker van de dienst huurdersrelaties aanwezig.

We merken dat bewonersvergaderingen een hoge drempel hebben. Daarom richtten we ons meer op acties. Deze gaan voornamelijk door in de buurten waar er geen actieve buurtwerking is. Als er wel een actieve buurtwerking is, proberen we die zoveel mogelijk te betrekken. Door de acties

proberen we de vinger aan de pols te houden, de bewoners inspraak te geven en hun betrokkenheid op het gebouw of de omgeving te verhogen, wat de leefbaarheid ten goede komt. Met de acties creëren we samen met de huurders ook een draagvlak voor mogelijke oplossingen. In die buurten zetten we extra in om een netwerk op te bouwen. De bedoeling is om pop-up acties op te zetten telkens in de meest aangepaste werkvorm in die bepaalde context.

In 2023 hebben er 3 pop-up acties plaatsgevonden, op het Krakauplein, in de Fonteinstraat en aan Schorenschof 10 t.e.m. 12. In de Beurgang werd een pop-up actie georganiseerd door Stad Leuven in samenwerking met Dijledal. Op basis van de acties in de Fonteinstraat en op het Krakauplein merken we dat we veel mensen bereiken, gemiddeld 50% van de bewoners.

OPRUIMACTIES IN DE WIJKEN

► Fietswrakkenactie

Het gebruik van de fiets willen we promoten. Een deftige fietsenberging is dan ook heel belangrijk. Een fietswrakkenactie zorgt voor vrije plaatsen (om uw fiets veilig te stallen) en draagt bij tot een proper imago van de woonwijk. Daarnaast is er dan de kans om de fietsenberging een grondige poetsbeurt te geven. In 2023 hebben we op 11 locaties de fietsenstallingen opgeruimd.

Bij een fietswrakkenactie worden de bewoners op de hoogte gebracht per brief en met een sticker op de fiets. De fietsen die op de ophaaldag nog een sticker hebben, worden weggehaald. De fietsen worden namelijk na een actie 2 à 3 maanden bijgehouden. Fietsen van Vélo en gemarkeerde fietsen, die gesignaleerd staan als gestolen, kunnen naar de fietscentrale gebracht worden. In Tessenstraat, Loland, Keizersberg, Platte-Lostraat, Schorenschof, Glasblazerijstraat, Krakauplein en Eénmeilaan kregen 422 fietsen en 21 bromfietsen een sticker. Bij 124 fietsen bleef de sticker plakken en werden de fietsen opgehaald. Er werden 3 bromfietsen met sticker opgehaald.

In sommige wijken werkt de actie met stickers niet goed. Stickers worden zelfs van achtergelaten onderdelen afgehaald. Vandaar kwam het idee om een actie te organiseren waarbij de bewoners hun fiets één dag uit de stalling moeten halen. Ze kunnen die dan tijdelijk in een openbare fietsenstalling plaatsen. Gedurende die ene dag worden de overgebleven fietswrakken opgehaald. Ook ander materiaal dat blijft staan, zoals kinderfietsen en buggy's, worden weggehaald. Deze acties vonden plaats in Sint-Maartensdal 3, Fonteinstraat en Beurgang. Er werden daar uiteindelijk 36 fietsen en 2 bromfietsen opgehaald. Daarnaast werd er heel wat ander materiaal opgehaald zoals achtergelaten buggy's, steps en speelgoed.



_Acties

► Opruimactie inkomhallen: actie nee-nee stickers

In de inkomhallen van de appartementsgebouwen ligt er vaak papier zoals infobladen en reclame. Omdat dit een gevaar is voor de brandveiligheid en een slecht imago geeft aan het woonblok, besteden we hier extra aandacht aan. In 2023 vonden er 2 stickeracties plaats, namelijk op het Hoornplein en in Lolanden. We plakten op elke brievenbus een nee-nee sticker en staken een brief met uitleg en een ja-nee sticker in de bus. De bewoners die de sticker willen verwijderen, kunnen dit doen. De bewoners die infobladen willen ontvangen, kunnen de sticker vervangen door een ja-nee sticker. Deze actie is een succes en zorgt voor opgeruimde, verzorgde inkomhallen.

Daarnaast plakken we nu op elke brievenbus van onze nieuwe projecten een nee-nee sticker en geven we deze stickers mee aan alle nieuwe bewoners. Dit verlaagt de drempel om ze te gebruiken.



► Opruimacties in de woonwijk



Goed wonen wordt niet alleen bepaald door het gebouw, maar ook door de omgeving erom. We maakten er dan ook een punt van om bewoners te sensibiliseren om op te komen voor hun wijk/buurt.

Via een omzendbrief deden we een oproep bij de bewoners van Lolanden en van de Waterleidingstraat om samen met Dijledal, het buurtcentrum Casablanca en de kinderwerking Kettelo de buurt proper te maken. Stad Leuven zorgde voor handschoenen en afvalgreepers om het afval te verzamelen. De dag van de opruimactie verzamelden we in het buurtcentrum en maakte Dijledal samen met de bewoners die wilden deelnemen, Stad Leuven en de kinderwerking van Kettelo de woonwijk proper. Elke helper kreeg nadien een bon voor een gratis consumptie op het buurtfeest. Er werkten 4 bewoners mee aan de opruimactie.

In 2023 sloten we eveneens aan bij een opruimactie die georganiseerd werd door het buurtcentrum van de Mannenstraat. Stad Leuven bracht flyers rond in de buurt en zorgde ook hier voor handschoenen en afvalgreepers om het afval te verzamelen. De dag van de opruimactie maakte Dijledal en de Stad Leuven samen met 6 bewoners de buurt proper. Het valt op dat het vooral gaat om bewoners die al actief zijn als vrijwilliger in de wijk.

► Mobiele recyclageparken

In 2023 werden er door Ecowerf in samenwerking met Stad Leuven terug mobiele recyclageparken in een aantal sociale woonwijken georganiseerd. In het voorjaar werd er een georganiseerd in Schorenshof, op Casablanca, in Sint-Maartensdal en Vriesenhof, in het najaar in de Mannenstraat, in Sint-Maartensdal, op Casablanca en aan de Glasblazerijstraat. Dijledal zit in de stuurgroep en maakte de actie bekend bij de bewoners. Door de meeste bewoners werd dit initiatief als zeer waardevol ervaren. Ze hebben immers vaak geen auto om hun afval naar het recyclagepark te brengen.

Dit is ook een meerwaarde in de wijken waar een grote verhuisbeweging plaatsvindt. Bij de planning van de recyclageparken wordt hiermee rekening gehouden.

Uit de evaluatie van de mobiele recyclageparken in 2022 bleek dat er een goede opkomst was in Hoogland.

Er waren 101 bezoeken. Toch werd er beslist om in 2023 afwisselend een editie te plannen aan het Glasblazerijplein naar aanleiding van de grote vraag in die buurt. Ook hier was er een hoge opkomst. Er waren 126 bezoeken.

Er werd ook afgesproken dat de buurtwerkers de werking van het mobiele recyclagepark aan de bewoners zouden communiceren. Tijdens de evaluatie werd duidelijk dat meerdere gezinnen er verschillende malen gebruik van maakten. Dit is vast te stellen door gebruik van de eID.

De mobiele recyclageparken van 2023 worden in februari 2024 geëvalueerd.



_Acties

MEDEWERKING AAN PROJECT BUITENGEWONE BUURT: AFVALLOKALEN

Binnen het kader van het afvalproject Buitengewone Buurt zetten in verscheidene buurten geëngageerde bewoners zich vrijwillig in om de woonomgeving te verbeteren. Dit doen ze op verschillende manieren: door info te geven aan hun medebewoners over afvalsortering, door problemen te signaleren, het afvalhok open te houden en te onderhouden, GFT-bakken buiten te zetten, ...

Vanuit Dijledal proberen we hen te motiveren door hen daadwerkelijk te steunen, correcte informatie te verschaffen, tijd te maken bij problemen, gesprekken te voeren met de vrijwilligers, vergaderen met de groep, ...

Het blijft steeds een zoektocht om geëngageerde bewoners te vinden die zich vrijwillig willen inzetten voor hun woonomgeving. Vaak wonen ze in het gebouw waar ze een engagement voor opnemen. Aan dit aspect dienen we als begeleiding extra aandacht te besteden. Nieuwelingen vragen in het begin extra ondersteuning vanuit Dijledal en de samenwerkende partners. Het is zeer belangrijk dat zij zelfstandig hun taak kunnen uitvoeren. Onze medewerkers zijn gemotiveerd en beseffen dat hun inzet zeer zinvol is voor de bewoners. Maar vaak gaat het om kwetsbaardere personen, die zich maar voor korte periodes willen of kunnen engageren. Daarom is de ondersteuning zeer belangrijk.

Er zijn 45 geëngageerde bewoners die zich inzetten binnen dit project. Ter ondersteuning van deze ploeg vonden in 2023 49 vergaderingen plaats. Als teken van appreciatie zorgt Dijledal voor een broodje of versnapering tijdens de vergadering. Dit zorgt voor meer aanwezigheid. Het wordt door

de aanwezigen ook ervaren als een blijk van waardering voor hun inzet.

Momenteel zijn er 24 afvalhokken. 5 hokken hebben geen openingsuren (Engels Plein (1), Fonteinstraat (1), Honingbijstraat (1), Donkerstraat 90 (1) en Refugehof (1)). Daar zijn dus geen bewoners die het afvallokaal openhouden. In sommige buurten zijn er wel geëngageerde bewoners die zich inzetten voor het onderhoud. Op deze manier hebben we ook een aanspreekpunt in de buurt en kunnen we voelen wat er leeft. In andere buurten wordt het onderhoud mee opgenomen in het poetschema van de poetsploeg.

**Afvalhok**
GESLOTEN
OP FEESTDAGEN

Woensdag 01/05/2024	Feest van de arbeid
Zaterdag 02/11/2024	Allerzielen
Woensdag 25/12/2024	Kerstmis
Woensdag 1/01/2025	Nieuwjaarsdag

**GESLOTEN**

Openingsuren afvallokaal Vaartstraat-Minckelersstraat

Woensdag
19.00 - 19.30 uur
Zaterdag
11.00 - 11.30 uur

Restafval

PMD
(Plastic verpakkingen)

GFT
(Groente-, Fruit-, Tuinafval)


Papier en Karton


Hulp nodig bij het sorteren? Op voorbeeldmomenten kan u terecht bij de medewerkers van Dijledal (016224151), buurtcoördinator van Huisvesting (016224151) of de wijkwoning (016224151).

SORTEERSTRATEN

Een sorteerstraat bestaat uit ondergrondse containers voor: huisvuil – GFT – PMD – papier en karton. Bovengronds staan inwerpzulen met een deksel.

Het deksel open je met een toegangskaart.

In 2023 werkten we voor het eerst met een dergelijk systeem. Omdat dit iets nieuw is voor de medewerkers en de bewoners ging hier voorafgaand overleg rond door.

Het grootste obstakel bleek dat bewoners hun toegangskaart pas krijgen nadat hun inschrijving in het bevolkingsregister volledig in orde is. Omdat we weten dat dit soms enige tijd kan duren en bewoners hun huissleutel ook al krijgen voor de aanvang van het contract, willen we hier kort op de bal spelen. Er werd afgesproken met de stadsreiniging dat we wekelijks een beveiligde lijst doorsturen met de gegevens van de huurders, de datum van sleuteloverdracht en de vermoedelijke verhuisdatum. Op deze manier kregen de huurders al na ongeveer een week deze kaart en dienden ze dus niet te wachten om hun afval weg te brengen.

Tijdens de sleutelverdeling werd de algemene werking van de sorteerstraatjes toegelicht.

Er werden na de intrede van de huurders aan deze sorteerstraatjes ook infosessies georganiseerd door Ecowerf en Dijledal. Tijdens deze sessies konden mensen vragen

stellen of de werking nog eens horen. Tijdens één van deze infosessies werden ook de omwonenden uit de privé, die gebruik maken van de sorteerstraten, uitgenodigd.



_Acties

WOONMAATSCHAPPIJ

Ter voorbereiding van de vorming van de woonmaatschappij en de integratie van de SVK-werking werd regelmatig samengezeten met de medewerkers van SVK SPIT.

In dat kader van de gewijzigde toewijzingsreglementering werd ook de (werkgroep) Toewijzingsraad opgericht. Hier zijn de lokale besturen in vertegenwoordigd, samen met verschillende belangrijke welzijnsactoren. Samen werd het toewijzingsreglement opgemaakt. De toewijzingsraad

kreeg telkens ook de recente informatie over het centraal inschrijvingsregister.

In juni werd voor de nieuwe huurders die via het Sociaal Verhuurkantoor hun woning huurden, een kennismakingsmoment georganiseerd. Verschillende diensten waren vertegenwoordigd om vragen te beantwoorden. Daarnaast verwelkomde de voorzitter de nieuwe huurders.



_Klachten

	Aantal
Totaal aantal klachten:	28
Aantal ontvankelijke klachten:	18
Aantal (deels) gegronde klachten:	16
Aantal (deels) opgeloste klachten:	16

De meeste klachtenmeldingen komen binnen via het contactformulier op de website of op papier. De klachten die als ongegrond worden beschouwd zijn meestal "eerste" meldingen van problemen die door de betrokken diensten worden opgevolgd.

Klachten hebben vaak betrekking op technische problemen waar meerdere interventies voor nodig zijn maar geen éénduidige oorzaak kan worden aangetoond of geen snelle oplossing mogelijk is.

Bij deze complexere technische problemen kan de oplossing langer op zich laten wachten. Huurders weten niet altijd dat er wel degelijk nog aan een oplossing gewerkt wordt, wat het

belang aantoonde van betere communicatie tussen Dijledal en de melder/klager.

Burenhinder staat op de tweede plaats wat betreft het aantal klachten. Deze meldingen worden door de sociale dienst verder opgevolgd. Ook hier blijkt dat de sociale dienst meestal meerdere interventies heeft gedaan. Bij aanhoudende conflicten wordt er altijd geprobeerd om een dienst voor burenbemiddeling in te schakelen.

Daarna volgen meldingen over afval en gemeenschappelijke delen. Deze meldingen worden goed opgevolgd door de sociale dienst en leiden niet tot wederkerende klachten.



_Enkele cijfers

_ Totaal aantal woningen op 31/12/2023

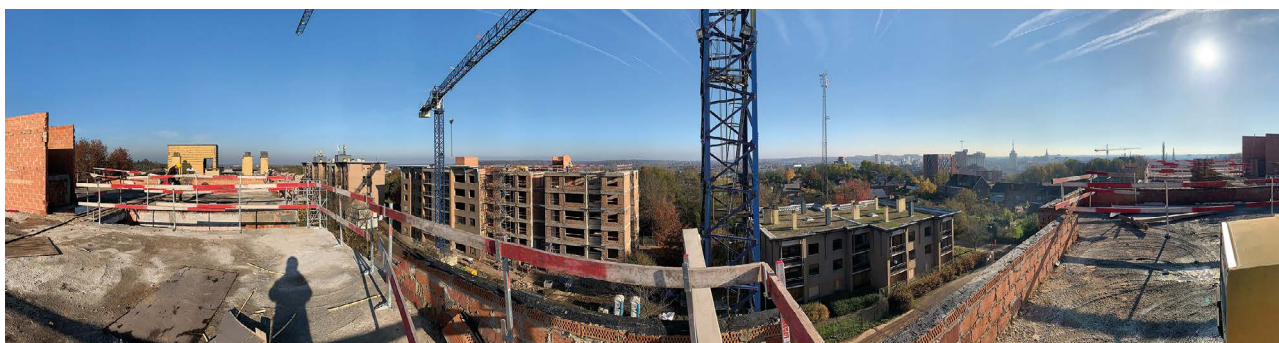
Patrimonium	Aantal woningen op 31/12/2023	2022
Totaal appartementen	2776	2636
Totaal aantal huizen	866	862
TOTAAL	3642	3498

Appartementen op 31.12.23	2776
Studio	134
Appartement 1 slaapkamer	1045
Appartement 2 slaapkamers	1116
Appartement 3 slaapkamers	444
Appartement 4 slaapkamers	28
Appartement 5 slaapkamers	8
Appartement 7 slaapkamers	1

Huizen op 31.12.23	866
Huis 1 slaapkamer	159
Huis 2 slaapkamers	164
Huis 3 slaapkamers	368
Huis 4 slaapkamers	153
Huis 5 slaapkamers	22

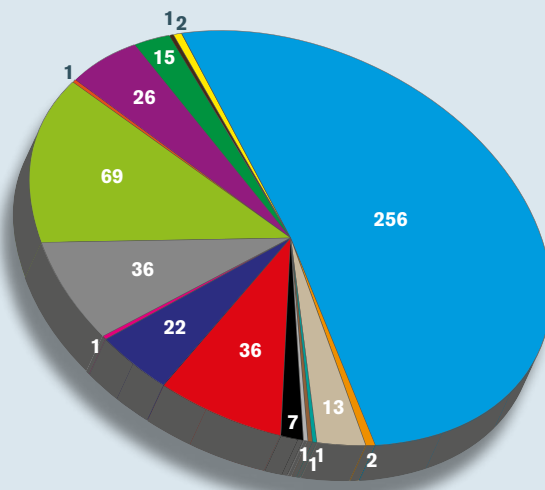
_ Leeftijd zittende huurders op 31/12/2023

Leeftijdscategorie hoofdhuurders op 31/12/2023	Percentage
20 - 29 jaar	5 %
30 - 39 jaar	14%
40 - 49 jaar	20 %
50 - 59 jaar	21 %
60 - 69 jaar	18,5 %
70 - 79 jaar	14 %
80 - 89 jaar	6 %
90 - 98 jaar	1,5 %



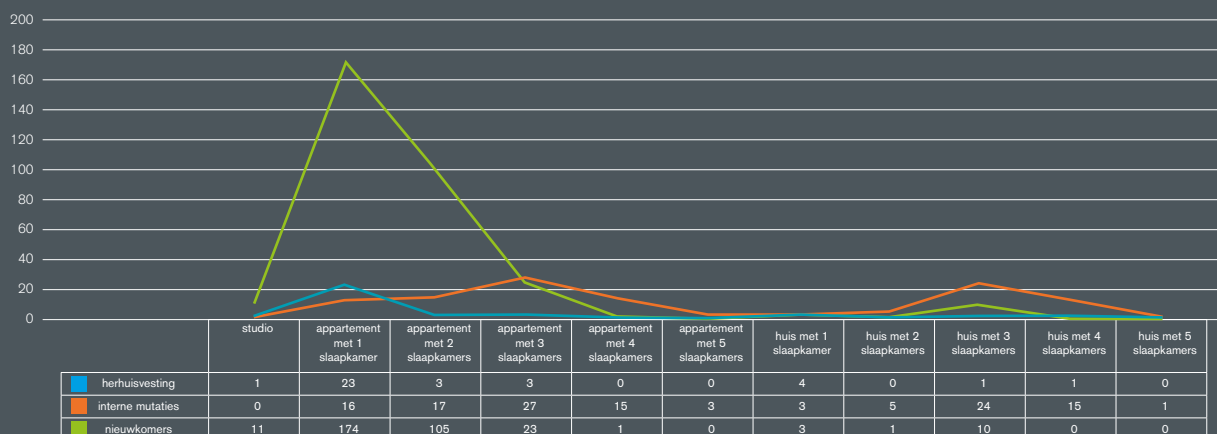
_ Toekenning volgens type woning en gezinstype

Reden toekenning	
Voorrangsregel	2023
Seniorenwoning (LTR)	1
3/6-regel (art. 6.20, 1°)	256
75-plusser - intern huurreglement	1
Aangepast aan handicap (art. 6.19,1°)	15
ADL (art.6.19,1°)	2
Chronologische volgorde (art. 6.18, 4°)	2
Geen nood meer aan aangepaste woning (art. 6.19,3°)	1
Gezinshereniging (art. 6.19, 7°)	7
Herhuisvesting (art. 6.43 §2)	36
Lokale binding LTR (art. 6.28)	22
Onbewoonbaarverklaring (art. 6.19,9°)	1
Onderbezette woning (art. 6.57)	1
Overbezette woning (art. 6.19, 2°)	36
Prioritaire mutatie (art. 6.19, 6°)	69
Verhuring buiten sociaal huurstelsel	1
Versnelde toewijzing (art. 6.25 §1)	26
Versnelde toewijzing (art. 6.25 §2)	13
TOTAAL	490



Woningtype	Herhuisvesting	Interne mutaties	Nieuwkomers	TOTAAL
Studio	1	0	11	
Appartement met 1 slaapkamer	23	16	174	
Appartement met 2 slaapkamers	3	17	105	
Appartement met 3 slaapkamers	3	27	23	
Appartement met 4 slaapkamers	0	15	1	
Appartement met 5 slaapkamers	0	3	0	
Huis met 1 slaapkamer	4	3	3	
Huis met 2 slaapkamers	0	5	1	
Huis met 3 slaapkamers	1	24	10	
Huis met 4 slaapkamers	1	15	0	
Huis met 5 slaapkamers	0	1	0	
TOTAAL	36	126	328	490

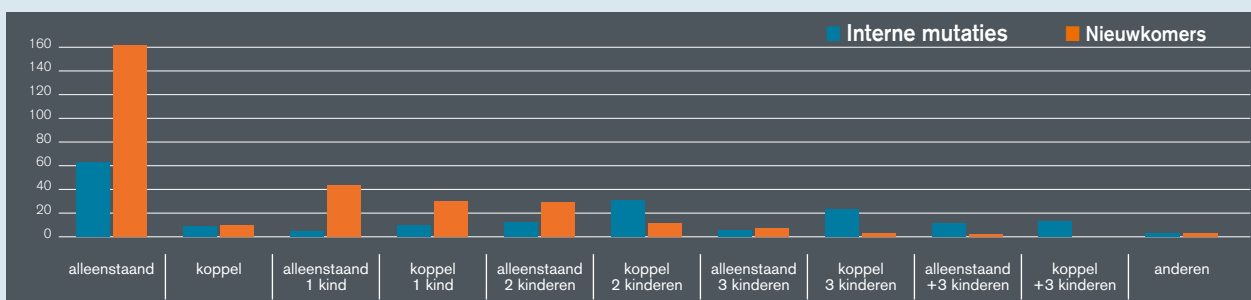
WONINGTYPE



_ Gezinstype

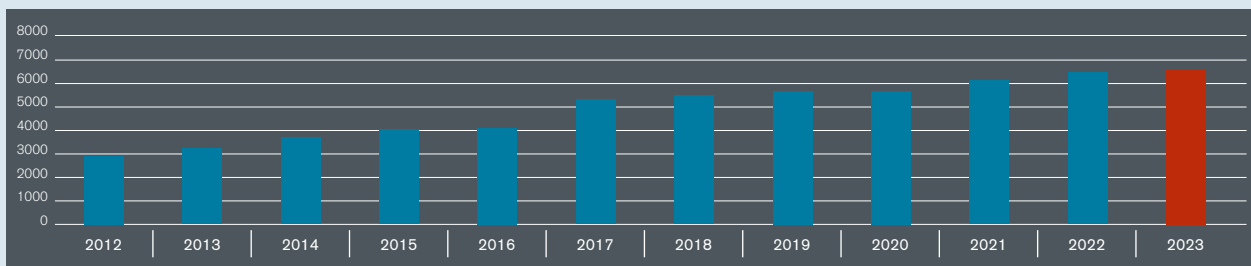
GEZINSTYPE

Gezinstype	Interne mutaties	Nieuwkomers
Alleenstaand	64	161
Koppel	9	10
Alleenstaand 1 kind	5	44
Koppel 1 kind	10	33
Alleenstaand 2 kinderen	11	29
Koppel 2 kinderen	32	12
Alleenstaand 3 kinderen	6	9
Koppel 3 kinderen	23	4
Alleenstaand + 3 kinderen	13	2
Koppel + 3 kinderen	16	0
Anderen	4	3
TOTAAL	183	307
		490



_ Aantal kandidaat-huurders

EVOLUTIE WACHTLIJST



Aantal kandidaat-huurders op 31/12/2023 → **6793**

Evolutie gedurende de laatste 10 jaar

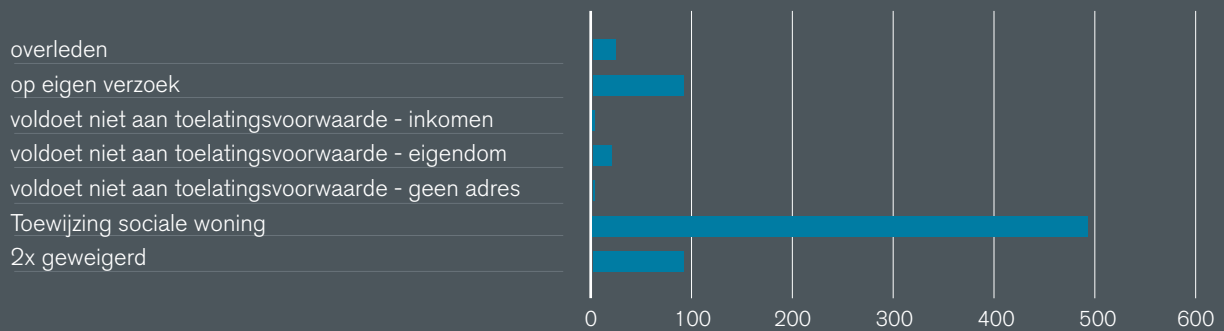
JAAR	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal	2.916	3.211	3.726	4.019	4.173	5.379	5.737	5.763	6.156	6.413	6.793

_ Geschrapte kandidaten in 2023

REDEN SCHRAPPING

Reden schrapping	AANTAL
2x geweigerd	89
Toewijzing sociale woning	490
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde - geen adres	2
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde - eigendom	24
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde - inkomen	5
Op eigen verzoek	47
Overleden	22
Foute invoer	25
TOTAAL	704

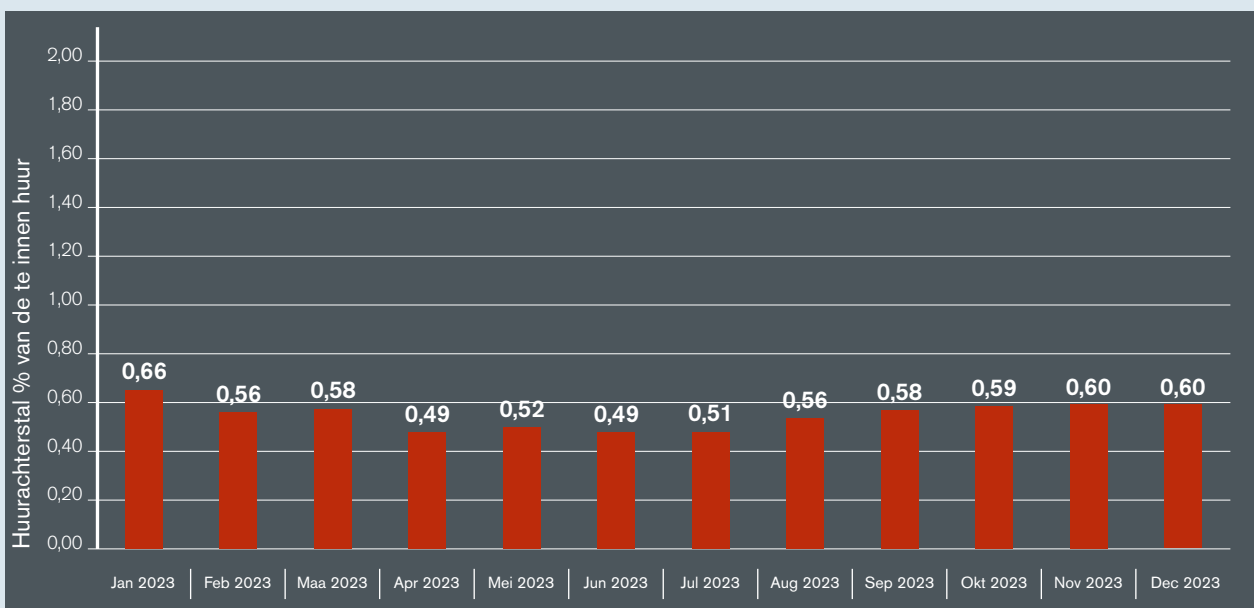
GESCHRAPTE DOSSIERS IN 2023



_ Debiteurenbeheer

Maand	Achterstal zittende huurders (€)	Huur-achterstal % van jaarlijks te innen huur	Achterstal vertrokken huurders (€)	Achterstal doorverhuur activiteit	Totale achterstal (€)	Totale achterstal % van jaarlijks te innen huur	Maandelijks te innen huren	% van de huurders met achterstal
Jan / 23	106.596,76	0,66	43.042,34	-	149.639,10	0,93	1.518.394,96	15,29
Feb / 23	92.092,26	0,56	75.587,85	-	167.680,11	1,03	1.512.560,43	12,23
Maa / 23	95.355,98	0,58	34.009,69	-	129.365,67	0,78	1.509.686,39	6,48
Apr / 23	81.710,90	0,49	3.305,44	-	85.016,34	0,51	1.533.200,87	6,46
Mei / 23	87.087,99	0,52	3.710,25	-	90.798,24	0,54	1.526.517,12	6,33
Jun / 23	83.598,64	0,49	27.395,92	-	110.994,56	0,65	1.524.633,53	5,83
Jul / 23	89.623,23	0,51	28.402,10	-	118.025,33	0,68	1.547.612,53	5,89
Aug / 23	97.823,85	0,56	30.942,83	-	128.766,68	0,73	1.548.396,56	6,03
Sep / 23	103.535,90	0,58	32.822,24	19.714,93	156.073,07	0,88	1.562.411,44	6,03
Okt / 23	106.623,78	0,59	41.584,69	17.465,66	165.674,13	0,92	1.569.104,65	6,94
Nov / 23	109.535,81	0,60	40.910,57	16.308,83	166.755,21	0,91	1.565.073,58	6,07
Dec / 23	110.353,60	0,60	46.790,66	19.158,66	176.302,92	0,95	1.568.404,51	7,20

HUURACHTERSTALLEN ZITTENDE HUURDERS (% van jaarlijks te innen huur)



Achterstallen 2023

De huurachterstallen per 31/12/2023	EUR
Zittende huurders	110.353 €
Vertrokken huurders	46.790 €
IWV	19.158 €

Volgende boekingen werden uitgevoerd:

Reeds dubieus en nu definitief oninbaar = **30.242 €**

Dubieus geboekt (waardevermindering voor 100%) = **45.010 €**



Balans info & toelichting

1. BALANS	31/12/2022	31/12/2023
AKTIVA		
VASTE ACTIVA	303.427.843	328.263.146
Immateriële vaste activa	115.712	157.860
Materiële vaste activa	303.160.245	327.928.884
Financiële vaste activa	151.886	176.401
VLOTTENDE ACTIVA	23.278.622	21.289.328
Vorraden en bestellingen in uitvoer	3.208.815	4.149.757
Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.138.282	1.571.573
Geldbeleggingen	0	0
Liquide middelen	16.218.153	13.789.235
Overlopende rekeningen	1.713.372	1.778.762
TOTAAL DER ACTIVA	326.706.465	349.552.474
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	35.346.240	32.654.808
Kapitaal*	145.342	0
Inbreng*	0	145.342
Reserves	9.655.579	9.655.579
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)	-8.254.962	-10.264.066
Kapitaalsubsidie	33.800.281	33.117.953
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	5.217.268	5.166.366
Voorzieningen uit risico's	3.393.801	3.393.801
Uitgestelde betalingen	1.823.467	1.772.565
SCHULDEN	286.142.959	311.731.300
Schulden op meer dan één jaar	268.098.363	291.421.471
Schulden op ten hoogste één jaar	15.871.836	18.638.134
Overlopende rekeningen	2.172.760	1.671.695
TOTAAL DER PASSIVA	326.706.467	349.552.474

*binnen een BV spreekt men over inbreng en niet langer over kapitaal

_Balans info en toelichting

2. RESULTATENREKENING	31/12/2022	31/12/2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	20.093.060	21.846.247
Omzet	17.397.072	18.652.388
Geproduceerde vaste activa	0	0
Andere bedrijfsopbrengsten	2.469.859	2.399.085
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	226.129	794.775
BEDRIJFSKOSTEN	20.725.558	23.912.964
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	379.147	464.064
Diensten en diverse goederen	6.014.492	7.201.671
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	3.450.448	4.471.733
Afschrijvingen en waardeverminderingen	8.648.667	9.435.949
Waardevermindering op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegen +, bestedingen en terugnemingen -)	20.203	0
Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegen +, bestedingen en terugnemingen -)	0	0
Andere bedrijfskosten	2.070.730	2.335.506
Niet-recurrente bedrijfskosten	141.871	4.042
Bedrijfswinst (verlies) + / (-)	-632.498	-2.066.717
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	4.145.733	5.794.394
FINANCIËLE KOSTEN	5.035.918	5.830.340
ONTTREKKING AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	72.869	90.381
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	0	0
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (WINST +, VERLIES -)	-1.449.814	-2.009.104



Contact

Dienst verhuring

Telefonisch bereikbaar: 016 25 24 15

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

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

Voor onze kandidaten die op de wachtlijst staan en hulp nodig hebben om zich aan te melden bij het centraal inschrijvingsregister organiseren we een extra inlooppunt. Elke maandag van 8.30u tot 12u en 13u tot 16u tot en met maandag 17 juni 2024. Of mail naar CIR@dijledal.be

Financiële dienst

Telefonisch bereikbaar: 016 25 24 15

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

Openingsuren: enkel op afspraak.

Dienst onderhoud en herstellingen

Telefonisch bereikbaar: 016 22 05 77

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag
en vrijdag: 8.30u tot 16u.

Wachtdienst

(enkel voor dringende pannes buiten de werkuren)

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag
en vrijdag: 16u. tot 8.30u.

Weekend - Feestdagen: 24u/24u

Call-center 016 27 11 32

Dienst huurdersrelaties

Telefonisch bereikbaar: 016 25 24 15

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

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

Onze maatschappelijke assistenten kan je ook bereiken op de permanenties.

Soms is er uitzonderlijk geen permanentie van onze dienst huurdersrelaties. Deze informatie vind je terug op de website.

- ▶ **Buurtcentrum Wilsele-Dorp**
Schorenhof 13, 3012 Wilsele
Maandag: 10.30u tot 11.30u
- ▶ **Buurtcentrum Sint-Maartensdal**
Rijdende Artillerielaan 6, 3000 Leuven
Maandag: 13.30u tot 14.30u
- ▶ **Buurtcentrum Mannenstraat**
Groefstraat 2, 3000 Leuven
Maandag: 15.00u tot 16.00u
- ▶ **Buurtcentrum Casablanca**
Lolanden 16, 3010 Kessel-Lo
Dinsdag: 13.30u tot 14.30u



Dijledal
GOED WONEN