



Dijledal
GOED WONEN

Broodje digitaal: sociaal huren

18 februari 2025

Ede De Boer – diensthoofd huurdersrelaties Dijledal

Mia Van Caster – diensthoofd dienst verhuring

Kasper Van Rompay - stafmedewerker

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

www.dijledal.be



Inhoud

- De woonmaatschappij: Dijledal
- Inschrijvingsvoorwaarden
- Hoe mijn inschrijving behouden?
- Wachtijd
- Toewijzingssysteem
- Ik krijg een aanbod van een woning, wat nu?
- Ik weiger het aanbod van een woning, wat nu?
- Ik huur bij Dijledal, wat nu?
 - Algemeen
 - Huurprijsberekening
 - Verplichtingen van sociale huurders
- Einde huur
 - Opzeg door de huurder
 - Opzeg door Dijledal
- Vragen aan Dijledal
- Klachtenprocedure
- Interessante bronnen
- Vragen



Dijledal
GOED WONEN

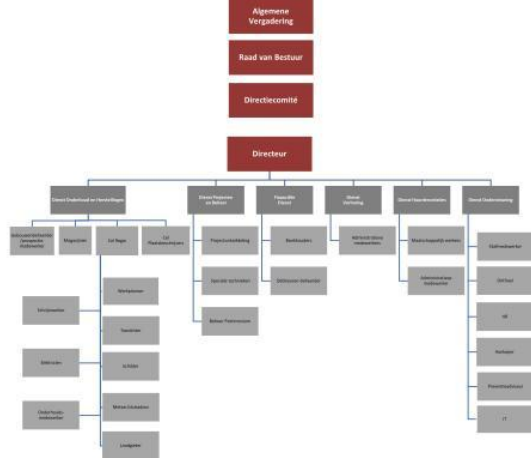


De woonmaatschappij: Dijledal

- Verhuren eigen woningen en ingehuurde woningen: 3707 woningen
- Bierbeek, Boutersem, Leuven en Oud-Heverlee
- Rechtsvorm: besloten vennootschap
 - Lokale besturen in vertegenwoordigd
- Wetgevend kader: Vlaamse codex wonen van 2021 en besluit



Dijledal
GOED WONEN



Organisatiestructuur

- AV – RVB - DC
- Directeur: dagelijkse leiding
- Dienst Verhuring:
 - inschrijvingen (wachttijd), toewijzingen, verhuring staanplaatsen, ...
- Financiële dienst:
 - facturen, achterstallen, afrekening huurlasten, ...
- Dienst Huurdersrelaties:
 - 4 maatschappelijk werkers
 - leefbaarheid, herhuisvestingen, afvallokalen, hygiënedossiers, permanenties, overlast, ...
- Dienst onderhoud en herstellingen:
 - 1, voor Dijledal
 - 2, voor de huurders (betalend)
 - Buiten de werkuren en in dringende gevallen
Wachtdienst 016 27 11 32
- Dienst projecten en beheer
- Dienst ondersteuning (HR, IT, klachtencoördinator, preventie, ...)



Dijledal
GOED WONEN



Inschrijvingsvoorwaarden

Inschrijvingsvoorwaarden:

- Leeftijdsvoorwaarde
- Inkomensvoorwaarde
- Middelentoets (nieuw vanaf 1/01/2024)
- Onroerende bezitsvoorwaarde (eigendom)
- Verblijfsvoorwaarde (bevolkings- of vreemdelingenregister)
- **Geldig voor de initiële huurders** (niet voor bijwoners)
- Meer info:
<https://www.vlaanderen.be/sociaalhuren> - Klik op 'Wie kan inschrijven?'



Dijledal
GOED WONEN



Hoe mijn inschrijving behouden?

- Elk jaar wordt je dossier opnieuw getoetst aan de inschrijvingsvoorwaarden. Inkomen – eigendom -- verblijf.
- Dit gebeurt in de maand van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.
- Dossiernummer: **2016.04.19.XXXX** wordt dus elk jaar in april nagekeken.
- Dit gebeurt volledig automatisch. Het CIR bevraagt de authentieke bronnen.
- Als alles in orde is hoef je niets te doen
- Als je op dat moment niet langer aan één of meerdere van de voorwaarden voldoet, stuurt Dijledal je een brief.
- Je moet dan bewijzen dat je wél nog aan de voorwaarden voldoet. Anders wordt je geschrapt.



Dijledal
GOED WONEN



Hoe mijn inschrijving behouden?

- Inactieve dossiers worden om de twee jaar nagekeken
- Als je reeds twee jaar geen actie ondernam of inlogde in je online dossier, stuurt Dijledal je een brief met de vraag om in te loggen.

Samenvatting:

1. Ga regelmatig kijken in je dossier
2. Als je niet meer aan de voorwaarden voldoet krijg je een brief van Dijledal en moet je actie ondernemen
3. Als je al lang niet meer actief was in je dossier krijg je een brief van Dijledal en moet je actie ondernemen.



Dijledal
GOED WONEN



Wachttijd

Indien

- geen bepaalde voorrang
- ruime keuze
- én voldoen aan de lokale binding

dan gelden bij benadering volgende wachttijden:

- 11 jaar voor een studio;
- 13 jaar voor een appartement met 1 slaapkamer;
- 8 jaar voor een appartement met 2 slaapkamers;
- 11 jaar voor een appartement met 3 slaapkamers.

Grotere woningen met 4 of 5 slaapkamers worden bijna allemaal toegewezen aan huurders van Dijledal die te klein wonen of verplicht moeten verhuizen wegens renovatie/afbraak van de huidige woning.

Deze wachttijden zijn een momentopname. Ze zijn afhankelijk van het aantal woningen die Dijledal bijbouwt, van het aantal opzeggingen en van de keuzes die mensen aanduiden.

Er zijn mensen die voorrang krijgen, zich laten schrappen, hun keuze wijzigen of hun gezinssamenstelling wijzigt. Dit heeft allemaal invloed op de wachtlijst.



Dijledal
GOED WONEN



Toewijzingssysteem

- Pijler 1: standaardtoewijzingen
- Pijler 2: versnelde toewijzing:
 - Bijzondere nood of in precaire omstandigheden
 - 20 % van de toewijzingen
- Pijler 3: specifieke doelgroepen
- Pijler 4: interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels:
 - Overbezetting van de sociale huurwoning
 - Niet meer voldoen aan de rationele bezetting (of medisch onaangepast)
 - Vooraf gemelde gezinshereniging
 - Het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning
 - Het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder
 - Bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
 - Onderbezetting van de sociale huurwoning
 - Sloop, renovatie en verkoop van de sociale huurwoning



Dijledal
GOED WONEN



Toewijzingssysteem

- De toewijzingsraad:
 - Actoren: lokale besturen en relevante huisvestings- en welzijnsactoren
 - Regels rond de versnelde toewijzing en toewijzingen van specifieke doelgroepen + afspraken rond aanmelding en begeleiding hierbij

- Lokale binding: personen die afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken:
 1. in de gemeente woonden waar de toe te wijzen woning ligt
 2. In het werkingsgebied woonden waar de toe te wijzen woning ligt



Dijledal
GOED WONEN



Toewijzingssysteem: FAQ

• Medische attesten:

- **Ik heb medische problemen en ik woon in een privé. Krijg ik voorrang als ik een medisch attest binnen breng rond mijn medische problemen?**
 - Nee, dit geeft geen recht op voorrang. U dient de normale wachttijd te doorlopen. - pijler 1
- **Ik woon in een sociale woning en ik heb medische problemen, waardoor de woning onaangepast is. Krijg ik voorrang als ik een medisch attest binnen breng rond mijn medische problemen in combinatie met mijn woonsituatie?**
 - Dit hangt af van wat er op het medisch attest staat.
 - Attesten waar er verwezen wordt naar een medisch probleem in combinatie met een probleem met de woning zelf, dan moet het probleem van de woning aangepakt worden (vb. Vocht/schimmel (technisch of huurder), slecht werkende lift, ...). Het attest geeft geen recht op voorrang.
 - Attesten waar er verwezen wordt naar een medisch probleem in combinatie met de woning vb. geen trappen meer kunnen doen. Het attest wordt dan voorgelegd aan het directiecomité met de vraag naar voorrang (pijler 4).

• Precaire situaties:

- **Ik ben dakloos of woon in slechte huisvesting. Krijg ik voorrang?**
 - Sommige kandidaat-huurders met woonnood krijgen voorrang op de wachtlijst voor een sociale woning. De kandidaat kan deze versnelde toewijzing nooit zelf aanvragen. Niet bij Dijledal en ook niet bij de welzijnsorganisaties.
 - Meer info: <https://www.dijledal.be/ik-wil-huren/voorwaarden-en-aanvraag/krijg-ik-voorrang/pijler-2-versnelde-toewijzingen>



Dijledal
GOED WONEN



Ik krijg een aanbod van een woning, wat nu?

- Bezoek de woning voordat je het antwoordformulier terugbezorgt.
- Bezorg het antwoordformulier binnen de 14 dagen met de eventueel gevraagde documenten.
- De huurwaarborg kan in schrijven betaald worden (max 18 maanden).
- **Dit is nog geen definitieve toewijzing. Zeg je huidig huurcontract nog niet op.**
- Als je in aanmerking komt, ontvang je een definitieve toekenning.
- Als de waarborg (of een eerste afbetaling) betaalt is, belt de dienst verhuring je op om het huurcontract te komen tekenen op ons kantoor.
- Als het huurcontract ondertekend is, maken we een afspraak voor de plaatsbeschrijving en de overhandiging van de sleutels.
- De plaatsbeschrijving vindt plaats in de nieuwe woning op het afgesproken moment.
- Na ontvangst van de sleutels mag je in de woning intrekken.



Dijledal
GOED WONEN



Ik weiger de woning, wat nu?

- Je kan 1x weigeren zonder geldige redenen
- Het aanbod wordt gebaseerd op je keuze in het cir – **hou deze dus up-to-date**
- Buiten het type woning, de regio, en de maximale huurprijs, zijn enkel volgende specifieke eisen mogelijk:
 - Geen trappen
 - Lift
 - Terras
 - Douche
- Indien je een huurpremie ontvangt, wordt deze stopgezet na een 1ste weigering
- Tussen het 1ste en 2de aanbod zitten 3 maanden, tenzij uitdrukkelijk anders gevraagd wordt
- Ga er niet vanuit dat een 2de aanbod een nieuwere woning betreft
- Je wordt geschrapt na een 2de weigering of niet-reageren



Dijledal
GOED WONEN



Ik huur bij Dijledal, wat nu?

- Sinds 1 maart 2017: huurcontracten van 9 jaar (onbepaalde duur voor degene die ervoor al huren)
- Taalkennis en inschrijving bij VDAB
- Huurprijs betalen
- Woning onderhouden
- Technische problemen:
 - Ziezo boekje
- Reglement van inwendige orde:
 - Afspraken met alle huurders om de leefbaarheid te garanderen
 - Thema's vb. afval, bezoekers, huisdieren, lawaai, meldingsplicht, onderhoud, opslaan van producten, terras/tuin, ...
- Aanpassing van de woning:
 - voorafgaand aanvragen vb. Plaatsen sleutelkluis of aanpassing omwille van medische redenen
- Meldingsplicht:
 - Schade aan woning of gemeenschappelijke delen moet je melden
- Hoe Dijledal contacteren?
 - Per mail, per brief, via contactformulier website, per telefoon, aan de balie of tijdens één van de permanentiepunten in buurtcentra



Dijledal
GOED WONEN



Huurprijsberekening

- Gebaseerd op het gezinsinkomen (meest recente aanslagjaar)
- Aantal personen ten laste
- Minimum en maximum huurprijs
- Jaarlijkse aanpassing op 1 januari

Wanneer heb je recht op een tussentijdse aanpassing?

- Inwoning, vertrek, overlijden van een gezinslid
- Pensioen
- Huidig gezinsinkomen daalt met minstens 20%

NIET: bij wijziging aantal personen ten laste



Dijledal
GOED WONEN



Verplichtingen van sociale huurders

- Bron: [Verplichtingen van sociale huurders | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/verplichtingen-van-sociale-huurders)
- Betalingsverplichting
- Gebruik van het goed als een goede huisvader
- Onderhouds- en herstellingsplicht
- Teruggaveplicht
- Vestigingsvoorwaarden
- Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands
- De leefbaarheid niet in gedrang brengen en geen overmatige hinder veroorzaken
- De afspraken naleven die opgenomen zijn in een begeleidingsovereenkomst met welzijns- of gezondheidsvoorziening
- Instemmen met een verhuis vb. Bij renovatie, onaangepast wonen, ...
- Afspraken uit de zorg- en dienstverleningsovereenkomst naleven (Izw?)
- Zich inschrijven bij de VDAB



Dijledal
GOED WONEN



Einde huur

Opzeg door de huurder

- De huurder betekent de opzeg via een aangetekende brief
- De opzegtermijn bedraagt **3 maanden**
- Uitzondering: Bij opname wzc: 1 maand
- Bij overlijden eindigt de opzeg van rechtswege op het einde van de 2^{de} maand na het overlijden
- Bijwoners hebben **geen woonrechten** (kinderen, andere gezinsleden) en moeten de woning verlaten



Dijledal
GOED WONEN



Einde huur

Opzeg door Dijledal

- Na het woonrecht van 9 jaar: controle inkomen en onderbezetting (opzegtermijn 6 maanden)
- Verwerven eigendom (opzegtermijn 6 maanden)
- Tekortkoming huurdersverplichtingen bv huurachterstal, het niet meer bewonen, overbezetting, leefbaarheid (opzegtermijn 3 maanden)
- Fraude (opzegtermijn 3 maanden) bv door onjuiste verklaringen werd de woning onrechtmatig toegewezen
- Als een huurder van Dijledal verhuist naar een andere woning van Dijledal eindigt de opzeg van rechtswege: er is geen overlapping van huur



Dijledal
GOED WONEN

Vragen aan Dijledal ?

<https://www.dijledal.be/contact/contactformulier>



Q ≡ MENU

[Home](#) / [Contact](#) / [Contactformulier](#)

Contactformulier



Kandidaat



Huurder



Eigenaar



Leverancier/professionals



Klacht



Suggestie



Dijledal
GOED WONEN



Vragen aan Dijledal ?

Iedereen en alle onderwerpen:

Info@dijledal.be

Kandidaat-huurders:

Verhuring@dijledal.be

Huurders over hun huurprijs herberekening:

Verhuring@dijledal.be

Huurders over achterstallen en facturatie:

Debiteuren@dijledal.be



Dijledal
GOED WONEN

Vragen aan Dijledal ?

Telefonisch bereikbaar:

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

woensdag: 13.30u. tot 16u.

016 25 24 15

Inloop moment:

donderdag van 8.30u tot
12u. - VAARTKOM 1B

Wachtdienst

Enkel voor dringende pannes. Tijdens de
week: **buiten de werkuren.**

Weekend - Feestdagen: 24u/24u

Call-center 016 27 11 32



Dijledal
GOED WONEN



Vragen aan Dijledal ?

Huurder van Dijledal: Onze maatschappelijk werkers houden buurtcontacten

Buurtcentrum Wilsele-Dorp, Schorenschhof 13,
3012 Wilsele

Maandag: 10u30 tot 11u30

Buurtcentrum Sint-Maartensdal

Maandag: 13u30-14u30

Buurtcentrum Mannenstraat, Groefstraat 2, 3000
Leuven

Maandag: 15u00 tot 16u00

Buurtcentrum Casablanca, Lolanden 16, 3010
Kessel-Lo

Dinsdag: 13u30 tot 14u30



Dijledal
GOED WONEN



KLACHTEN ?

- Een probleem komt altijd eerst als een melding of een vraag naar informatie binnen.
- Een melding wordt pas een klacht als het probleem reeds eerder gemeld te hebben zonder dat er een bevredigende oplossing werd aangeboden.
- Dijledal streeft er naar om binnen maximaal 10 werkdagen een oplossing te bieden op een gewone melding of vraag. Als het langer duurt en er helemaal geen reactie van onze kant komt, kan je een klacht indienen.
- Een klacht kan via brief, op een ondertekend meldingsformulier of via het contactformulier op de website
- Een melding/klacht over het personeel wordt onmiddellijk als klacht beschouwd



Dijledal
GOED WONEN

KLACHTEN ?

- Klacht: Schriftelijke ontvangstmelding binnen maximum 10 dagen, schriftelijk antwoord binnen maximum 45 dagen na ontvangst van de klacht
- Klachtenbehandelaar bevraagt de verschillende diensten binnen dijledal
- Neemt eventueel telefonisch contact op met betrokken huurder of kandidaat huurder om zijn kant van het verhaal te horen.
- Gaat desnoods in rechtstreeks gesprek op kantoor , op huisbezoek of in een bemiddelingsgesprek met een derde partij.
- Bekijkt de mogelijke oplossingen en formuleert een officieel antwoord.



Dijledal
GOED WONEN

KLACHTEN ?

- Wanneer het antwoord van de klachtendienst niet bevredigend is, dan kan je klacht indienen bij de Vlaamse Ombudsdienst via het gratis nummer 1700.
- Ernstige problemen, fraude of integriteitsproblemen, kan u rechtstreeks melden aan de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen:
E-mail: toezicht.wonen@vlaanderen.be
Telefoon: 02 553 22 00



Dijledal
GOED WONEN

KLACHTEN ?

- **KLACHTEN KANDIDAAT HUURDERS:**
- **Aangetekende zending naar toezicht**
 - 1 jaar na de beslissing van toewijzing aan een andere kandidaat-huurder;
 - 30 dagen na kennisgeving van andere beslissingen m.b.t. uw kandidatuur;
 - 6 maanden bij het reeds twee maanden uitblijven van een beslissing van de verhuurder na uw vraag om in te schrijven of om versneld een woning toegewezen te worden.

Zie ook: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/werking-woonmaatschappij/toezicht/meldingen-en-klachten-aan-de-toezichthouder/benadeeld-als-kandidaathuurder>



Dijledal
GOED WONEN

Interessante bronnen

- www.vlaanderen.be/sociaalhuren

Inschrijvingsvoorwaarden
U kunt sociaal huren als u aan de voorwaarden voldoet. Dit is inkomen, eigendom, ...

Nieuwe inschrijving voor een sociale woning
U wilt zich inschrijven voor een sociale woning. Lees welke gegevens en documenten u online geeft. Ondek het stappenplan.

Inschrijving bekijken en aanpassen
U staat op de wachtlijst voor een sociale woning? Bekijk uw dossier online. Pas uw gegevens aan als er iets wijzigt: een kindje, verhuis, ... Ontdek het...

Informatie voor professionele (weldings)organisaties
U leest hier hoe u bestaande en nieuwe kandidaat-huurders ondersteunt om het centraal inschrijvingsregister te gebruiken.

Bekijk onze instructievideo's
Wilt u alle instructievideo's over het online loket afspelen? Ga naar onze afspeellijst.

- www.dijledal.be - specifieke links:
 - <https://www.dijledal.be/ik-wil-huren>

Voorwaarden en aanvraag • Kom ik in aanmerking? • Hoe stel ik mij kandidaat? • Krijg ik voorrang? • Welke woning kan ik huren	Ik sta op de wachtlijst • Mijn plaats op de wachtlijst • Actualisatie van de wachtlijst • Kan ik van de wachtlijst geschrapt worden? • Mijn gezin verandert	Ik krijg een woning • Ik aanvaard de woning • Ik aanvaard de woning niet • Hoeveel huur betaal ik • Hoeveel waarborg betaal ik • Tijdelijk huurcontract
Veel gestelde vragen - ik wil huren We blijven deze rubriek aanvullen met jullie meest gestelde vragen	Nieuwsbrief voor kandidaten Deze <u>nieuwsbrief</u> werd verzonden naar al onze kandidaten op de wachtlijst.	Wil je een garage of een staanplaats of een berging huren • Ik wil een berging huren • Ik wil een garage huren

- <https://www.dijledal.be/ik-huur>

Trefwoordenlijst We geven aan al onze bewoners een infogids waar deze trefwoordenlijst instaat. Zoek je informatie over een bepaald thema? Neem een kijkje en klik het woord aan voor meer informatie.	Reglement van inwendige orde Het reglement van inwendige orde maakt deel uit van je huurcontract.	Mijn woning • Onderhoud en herstellingen
Veel gestelde vragen - ik huur We blijven deze rubriek aanvullen met jullie meest gestelde vragen, maar neem zeker een kijkje bij onze trefwoordenlijst A-Z waar je per trefwoord een antwoord op je vraag kan terugvinden.	Huurderskrant Dijledal gebruikt de huurderskrant als communicatiemiddel. De informatie die er in staat, is belangrijk voor de bewoners. Je kan de meest recente huurderskrant hier inkijken.	Contact Je bent huurder bij Dijledal? Vul hier je vraag of melding in. We contacteren je zo snel mogelijk.

- <https://www.dijledal.be/formulieren>



Dijledal
GOED WONEN



Dijledal
GOED WONEN

Vragen?

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

www.dijledal.be