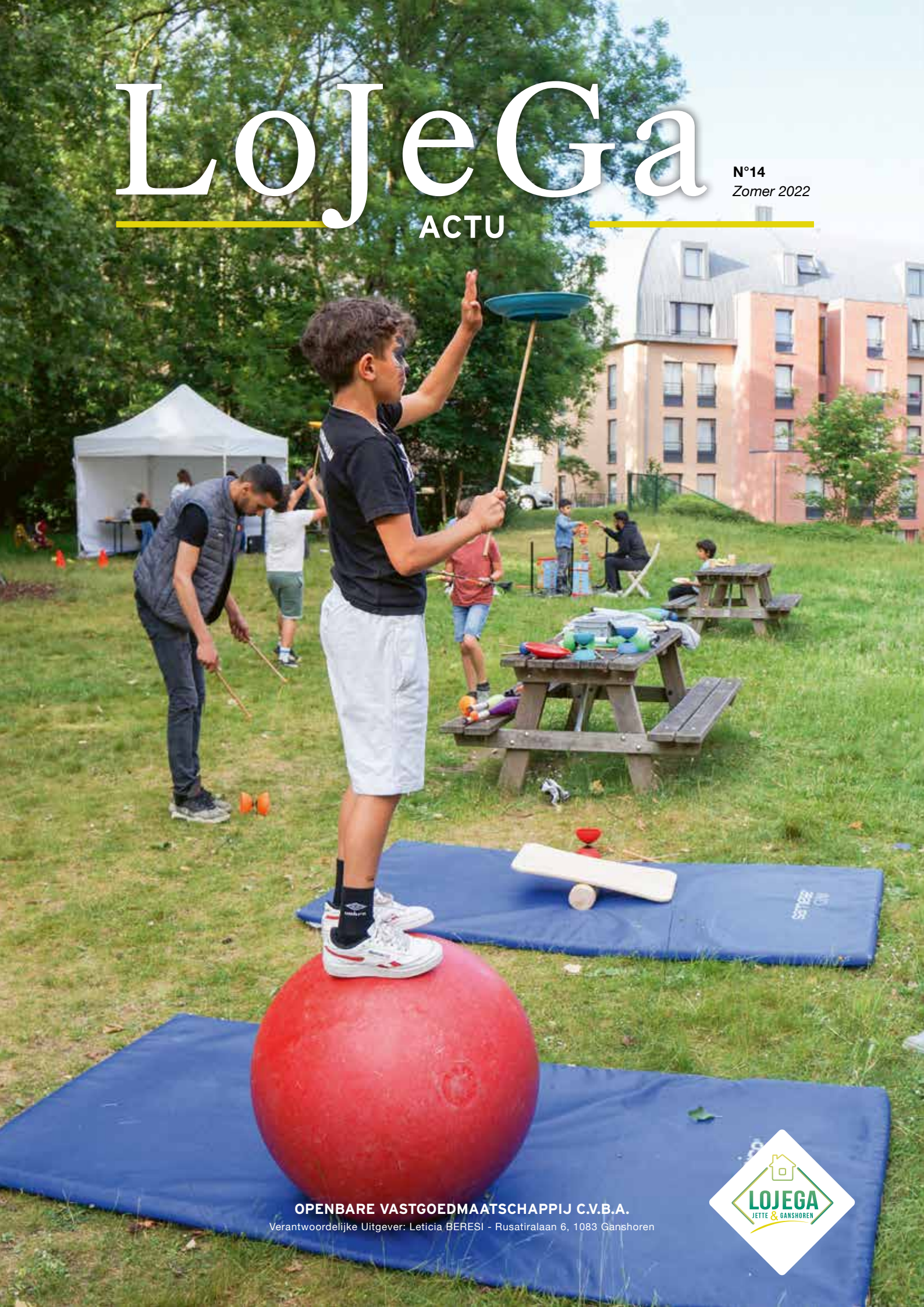


LoJeGa

ACTU

N°14
Zomer 2022



OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJ C.V.B.A.

Verantwoordelijke Uitgever: Leticia BERESI - Rusatiralaan 6, 1083 Ganshoren



Beste huurders,

Enkele weken geleden heeft de raad van bestuur ons aangesteld als voorzitter en vicevoorzitter van Lojega.

Wij willen onze voorgangers, Jean-Louis Pirottin en Jean-Paul Van Laethem, bedanken voor hun inzet, deskundigheid en bijdragen binnen Lojega. Ze hebben bergen werk verzet na de fusie van de Jetse Haard en de Villa's van Ganshoren, maar ook na de verschillende veranderingen binnen de directies. Wij bedanken ook de raad van bestuur voor het vertrouwen.

Samen met de algemeen directrice, Leticia Beresi, willen wij hand in hand werken aan de verdere ontwikkeling van de Lojega-spirit als één geheel zonder onderscheid tussen Jette en Ganshoren, aan de verdere verbetering van onze dienstverlening aan de huurder, aan de verdere beperking van de leegstand van onze woningen en aan de afronding van de verschillende renovatieprojecten, waarvan sommige ons bijzonder na aan het hart liggen.



Marc Delvaux
Vice-Président



Hervé Doyen
Président

HUN CARRIÈRE:

Hervé Doyen

Als leraarkracht van opleiding, was hij leraar Frans en geschiedenis op een school die het voortouw neemt in de strijd tegen sociale ongelijkheden. Als burgemeester van Jette van 2000 tot 2021 is hij nauw betrokken geweest bij verschillende belangrijke projecten in de gemeente. Hij zal zich nu als voorzitter van Lojega blijven inzetten, met name bij de realisatie van het Duurzaam Wijkcontract Magritte in Esseghem. Met zijn ervaring als voorzitter van het cultureel centrum en vicevoorzitter van het OCMW in Jette zal hij de projecten van Lojega vastberaden leiden.

Marc Delvaux

Hij is sinds 2013 bestuurder van de Villa's van Ganshoren en sinds 2018 van Lojega en sinds begin juni is hij Schepen van Huisvesting in Ganshoren. Het is dan ook met deze continuïteit en met grote belangstelling dat hij zijn taak als vicevoorzitter op zich neemt om de doelstellingen van de maatschappij na te streven en te verbeteren en om alle huurders van "Lojega" in een aangename omgeving te laten wonen.

*Mevrouw, mijnheer,
Beste huurders,*

De veranderingen binnen Lojega gaan door, zoals u in het artikel van de nieuwe Voorzitter en Vicevoorzitter hebt kunnen zien. Net als hen wil ik de heren Jean-Louis Pirottin en Jean-Paul Van Laethem bedanken voor hun inzet binnen Lojega. Ik heet ook hun opvolgers van harte welkom en zal samen met hen blijven werken aan de doelstellingen om de prestaties van de maatschappij geleidelijk te verbeteren.

In deze uitgave van Lojega Actu nodigen wij u uit om een illustratie van Rosywood (op de volgende pagina) te bekijken die onze woningen in Ganshoren en Jette voorstelt. Een illustratie van het imago dat wij van onze maatschappij willen, met de wens dat onze huurders actief aan het leven in hun wijk kunnen deelnemen.

Daarnaast vindt u in dit magazine enkele foto's van ons eerste evenement na de coronacrisis, namelijk de Dag van de Buren van 20 mei 2022. In de komende maanden staan nog andere evenementen op de planning. Aarzel niet om de data in uw agenda te noteren en te profiteren van de aangeboden activiteiten.

U vindt er ook informatie over de lopende en toekomstige bouwprojecten, waaronder de werkzaamheden aan Essegheem 4 en de renovatie van de verwarming in verschillende gebouwen. Op pagina's 8 en 9 vindt u een overzicht van de interventies die ter uwer laste zijn en diegene die ter laste van Lojega zijn. Dit kan u helpen bij eventuele reparaties in uw woning.

Tot slot herinneren wij er u eraan dat de gebruikelijke openingsuren in juli en augustus gehandhaafd zullen blijven in het hoofdkantoor, Rusatiralaan, en in het filiaal van Essegheem (zie p. 14).

Ik wens u een prachtige zomer!



Leticia BERESI
Algemeen directeur





17 SEPTEMBER 2022 : ARHUU-VERKIEZINGEN VAN LOJEGA

*Het aantal van 5 kandidaten voor de ARHUU-verkiezingen werd bereikt
(de lijst met kandidaten zal na het officiële einde worden bekendgemaakt tussen 18 en 29 juli).
De verkiezingen zullen dus plaatsvinden!*

HOE TE STEMMEN:

Wie mag stemmen?

Elke persoon die 16 jaar of ouder is (op 17 september 2022) EN op 4 februari 2022 als hoofdverblijf in een sociale woning of een woning voor een laag of gemiddeld inkomen van zijn OVM woont. Elke kiezer ontvangt een oproepingsbrief in zijn brievenbus.

Wanneer?

Zaterdag 17/09/2022 tussen 9 en 12 uur

Waar moet ik stemmen?

Om te stemmen, moet u zich met uw oproepingsbrief en uw identiteitskaart naar het stembureau begeven. Er worden twee stembureaus voorzien:

- **JETTE : Esseghem 4 - Jules Lahayestraat 278-280, 1090 Jette**
- **GANSHOREN : Peereboom 6 - Joseph Peereboomlaan 6, 1083 Ganshoren**

Op wie moet ik stemmen?

U kunt op een of meerder kandidaten van uw keuze stemmen.

Ik me niet kan verplaatsen?

Als u zich niet kunt verplaatsen, kunt u bij volmacht stemmen. U moet dan het volmachtformulier invullen dat bij de oproepingsbrief is gevoegd (het formulier is ook verkrijgbaar bij uw OVM of de BGHM). U kunt dan een huurder van uw OVM, die zelf stemgerechtigd is, vragen om naar het stembureau te gaan waar u had moeten stemmen. Hij zal dan in uw plaats stemmen.

OPGELET!

Een kiezer mag:

- slechts aan één andere kiezer een volmacht geven
- slechts van één andere kiezer een volmacht krijgen

ONZE DOELSTELLING

ons patrimonium renoveren voor uw comfort!

NIEUWE GEBOUWSCHIL VOOR **ESSEGHEM 4**

Dit renovatieproject dat begin augustus zal beginnen, zal de bewoners meer comfort en veiligheid bieden. Het gebouw krijgt bovendien een betere isolatie, nieuwe en grotere balkons en nieuwe voorzieningen zoals een vuilnisruimte, een fietsenstalling en een gemeenschappelijke wasplaats.



Wat de buitenkant betreft, zullen de bestaande betonnen gevels worden bedekt met wit metaal. Er zullen ook nieuwe aluminium ramen worden geïnstalleerd omdat ze goed bestand zijn tegen weersinvloeden en slijtage.

Wat de meer technische delen betreft, zal het ventilatiesysteem, zowel in de woningen, en in het bijzonder in de vochtige ruimten (keuken en badkamer), als in de gemeenschappelijke ruimten, in overeenstemming worden gebracht met de meest recente EPB-voorschriften (energieprestatie van gebouwen), waardoor het energieverbruik zal worden verminderd.



EINDE VAN DE RENOVATIE VAN **FLORAIR 2 EN 3**

Na enkele jaren vol werkzaamheden zijn wij verheugd om het einde van de werf van Florair 2 en 3 aan te kondigen. De werkzaamheden zijn op 15 juli 2022 afgerond. Naast de renovatie van de gebouwschil voor een betere isolatie zijn de badkamers van de woningen, het ventilatiesysteem en de liften volledig vernieuwd om de huurders een hele reeks voordelen te bieden: meer veiligheid, minder CO₂-uitstoot en betere prestaties van de technische uitrustingen.



RENOVATIE VAN DE **TUINWIJK HEYMBOSCH**

5 woningen van de tuinwijk in Jette worden volledig gerenoveerd. De architect wil de conceptuele benadering van deze huizen harmoniseren en daarbij rekening houden met het behoud van het oorspronkelijke erfgoed. Een bijkomende doelstelling is het streven naar uitstekende energieprestaties en een beter comfort voor de toekomstige huurders.

De werkzaamheden zullen begin augustus beginnen. De volgende zijn gepland:

- de behandeling van vocht
- de vervanging van het buitenschrijnwerk
- de installatie van een nieuw verwarmingssysteem
- de installatie van ventilatiesystemen met dubbele stroom
- de vervanging van de sanitaire en elektrische installaties
- de renovatie van de gevelbekleding

VOOR EEN OPTIMALISERING VAN UW VERWARMING

Na Florair 4 in 2021 wordt nu de stookruimte van **Florair 1** volledig gerenoveerd. De nieuwe uitrusting omvat de ketels, de warmtekrachtkoppeling, het regelsysteem, de leidingen en het elektrische paneel. Deze installatie zal voor een efficiëntere warmteproductie zorgen en is in overeenstemming met de normen voor de emissie van verontreinigende stoffen. Bovendien zal de nieuwe warmtekrachtkoppeling een deel van het elektriciteitsverbruik van het gebouw compenseren. **Het is de bedoeling dat de werkzaamheden midden juli worden afgerond.** Ook Florair 2 en 3 zullen in de komende maanden nieuwe installaties krijgen. Informatie hierover volgt nog.

In het gebouw Stienon zijn eveneens werkzaamheden aan de gang. Een nieuw regelsysteem voor de stookruimte zal de prestaties van de uitrustingen optimaliseren en de diverse storingen van de verwarming en het warme water, die het gevolg waren van een inconsistente regeling tussen de verschillende uitrustingen van de stookruimte, verhelpen. **De werkzaamheden zullen eind augustus worden afgerond.**



WIE BETAALT WAT?

Van tijd tot tijd moet u misschien een reparatie in uw woning uitvoeren. Sommige interventies zijn voor uw rekening en andere voor die van Lojega. Hieronder vindt u een overzicht van verschillende interventies zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.



VOOR REKENING VAN DE HUURDER

1. IN DE INGANG

- Parlofonie: vervanging van de batterijen en de microcapsule
- Ramen en deuren: reiniging, onderhoud, smering en reparatie van deuken, krassen en vlekken
- Sleutels en badges: vervanging in geval van verlies of beschadiging (via de OVM)
- Cilinders: vervanging
- Handgrepen: vervanging (idem in de andere ruimten)
- Stopcontacten en schakelaars: vervanging (idem in de andere ruimten)
- Zekeringen en stroomonderbrekers: vervanging
- Armaturen en lampen: vervanging (idem in de andere ruimten)



2. WOONKAMERS EN SLAAPKAMERS

- Rolluiken en jaloezieën: onderhoud en reparatie
- Radiatorkranen: onderhoud (idem in de andere ruimten)
- Ruiten: reparatie van de afdichtingen en vervanging van beschadigde ruiten (idem voor alle andere ruimten)
- Plafonds en muren: schilderen en opvullen van gaten (idem in de andere ruimten).
- Vloeren: reiniging, onderhoud en reparatie van deuken, krassen, barsten en vlekken
- Radiatoren: ontluchting (idem in de andere ruimten)
- Rookdetectoren: vervanging van de batterijen

3. SANITAIR, WC EN KEUKEN

- Waterbehandelingsapparaten: onderhoud, reiniging en vervanging van de filters
- Kranen: reiniging, ontkalking en vervanging van de afdichtingen en de slang
- Waterafvoer: onderhoud en ontstopping
- WC: ontstopping en vervanging van afvoerbuizen of -bochten
- Doorspoeling: deblokkering van het mechanisme, vervanging van de afdichtingen en de vlotters en verwijdering van kalkaanslag
- WC-bril: vervanging
- Gasslang: vervanging
- Ventilatie: reiniging van de roosters en vervanging van de filters
- Watertoevoerkleppen (afsluitkranen): vervanging
- Gootstenen, wasbakken, bad, douche en WC: reiniging, ontkalking, reparatie van spanen
- Boilers: onderhoud, reiniging en periodieke ontkalking door een professional
- Filter van de afzuigkap: reiniging of vervanging

VOOR REKENING VAN LOJEGA

1. IN DE INGANG

- Parlofonie: reparatie en vervanging
- Deuren van het elektrische paneel: vervanging
- Binnendeuren: vervanging (behalve in geval van beschadiging)
- Elektrisch paneel: vervanging
- Rookdetector: vervanging
- Slot: vervanging



2. WOONKAMERS EN SLAAPKAMERS

- Kamerthermostaat: vervanging (behalve de batterij)
- Vloerbedekking: vervanging, behalve in geval van beschadiging (idem in de andere ruimten)
- Radiatoren: vervanging, behalve in geval van beschadiging (idem in de andere ruimten)
- Ramen en kozijnen: vervanging, behalve in geval van beschadiging (idem in de andere ruimten)
- Rolluiken: vervanging van de elementen (behalve de riem)
- Raamgrepen: vervanging van verouderde handgrepen



3. SANITAIR, WC EN KEUKEN

- Kranen: vervanging van versleten kranen
- Gasafvoer: vervanging
- Ventilatiekanaal: reparatie en vervanging
- Keukenuitrustingen: vervanging van het keukenmeubilair en de afzuigkap, behalve in geval van beschadiging



BEREKENING VAN DE HUUR: VERZAMELING VAN DE VEREISTE DOCUMENTEN VOOR DE BEREKENING VAN UW HUUR 2023

De lijst met te bezorgen documenten zal eind juli 2022 worden verstuurd.

Wij herinneren er u aan dat de deadline voor het bezorgen van deze documenten is vastgelegd op 30 september 2022.

Als wij op 30 november 2022 geen volledig dossier hebben ontvangen, zijn wij wettelijk verplicht om uw huur tot de maximaal toegestane waarde te verhogen.

Als deze documenten echter niet binnen de gestelde termijn kunnen worden bezorgd, aarzel dan niet om contact op te nemen met onze huurdienst op het algemene nummer 02/426.23.94.

Zorg ervoor dat u alleen kopieën van officiële documenten bezorgt en dat u de originele documenten bewaart. Onze diensten maken geen kopieën.

FOTO'S VAN DE DAG VAN DE BUREN 2022

Velen onder u hebben deelgenomen aan de Burendag op 20 mei op de sites van Esseghem, Florair, Stienon Peereboom en VO, een moment van uitwisseling en gezelligheid voor de ouderen en amusement voor de jongeren.

Wij bedanken u voor uw aanwezigheid, net als de partnerverenigingen en de medewerkers van Lojega, zonder wie dit evenement niet had kunnen plaatsvinden.





**WIJ MAKEN NU AL EEN AFSPRAAK
VOOR DE EDITIE VAN 2023!**

LES NOUVEAUX DISPARUS KOMEN TERUG IN 2022

Voor het 4e jaar treedt de “Compagnie des Nouveaux Disparus” op in Jette en Ganshoren met gloednieuwe voorstellingen: “Mon fils ce démon” en “La Yourte Mauve”. Kom deze voorstellingen over sociale en interculturele thema's tijdens het 2e en 3e weekend van september ontdekken!

“La Yourte Mauve” is bedoeld voor kinderen, maar is ook geschikt voor volwassenen, en vertelt een verhaal over het thema intercultureelheid. Het stuk pakt de kwestie van het samenleven op een luchtige manier aan en neemt het publiek mee op een wervelende tocht van muziek en woorden vol tederheid om iedereen te laten beseffen dat onze samenleving een bron van rijkdom is als ze is gemengd.

“Mon fils ce démon” is een ondervraging over het terrorisme, en meer bepaald over het ingewikkelde pad van ouders die proberen te begrijpen wanneer hun zoon zich tot een dergelijke daad heeft gewend. De Compagnie is trouw gebleven aan haar waarden en heeft een nieuwe menselijke show gemaakt die elke toeschouwer wil raken en hem of haar zin wil doen krijgen om een meer rechtvaardige, open en respectvolle samenleving te creëren.

De voorstellingen vinden plaats in Ganshoren op 14 en 17 september 2022 op de site VAN OVERBEKE en in Jette van 23 tot 25 september 2022 op de site FLORAIR.



Ook de jaarlijkse verenigingenmarkt zal u verwelkomen op zaterdag 14 september van 13 tot 17 uur op de site VAN OVERBEKE en op zaterdag 24 september van 13 tot 18 uur op de site FLORAIR. Daar kunt u genieten van de animaties en activiteiten van lokale verenigingen en een concert. Er zal ook een optocht door de buurt worden georganiseerd.

Op de site FLORAIR zal, in samenwerking met de BGHM, een specifiek project tot leven komen tijdens de verenigingenmarkt met de reactivering van het hedendaagse werk “Pas à pas” dat op basis van het verhaal van de bewoners van de buurt is gebouwd.

De inkom is gratis, maar vergeet niet om uw plaats te reserveren

(+32 2 219 11 98 of info@lesnouveauxdisparus.com).

Programma:

VAN OVERBEKE

Woensdag 14 september

12 uur: Optocht
14 uur: La Yourte Mauve
16 uur: Mon fils ce démon
17 uur: Concert

Zaterdag 17 september

13 tot 17 uur: Verenigingenmarkt + animaties
15 uur: La Yourte Mauve
17 uur: Mon fils ce démon
18 uur: Concert

FLORAIR

Zaterdag 24 september

13 tot 18 uur: Verenigingenmarkt + animaties
15 uur: La Yourte Mauve
17 uur: Mon fils ce démon
18 uur: Concert

Zondag 25 september

13 uur: Optocht
15 uur: La Yourte Mauve
17 uur: Mon fils ce démon

ESSEGHEM : MEER NETHEID IN DE BUURT!

L'Abordage organiseert deze zomer 3 grote opruimacties op de site van Esseghem. Wij hopen dat jullie talrijk aanwezig zullen zijn om ons te helpen om de buurt mooier en properder te maken. De eerste afspraak was al op 15 juni.

Op het programma:

Een barbecue, een drink en workshops over netheid georganiseerd door het team van l'Abordage in samenwerking met de netheidsdienst van de gemeente Jette en Lojega.

Afspraken:

13 juli van 10:30 tot 12:30 uur: drink, barbecue en workshops

31 augustus van 14:00 tot 16:00 uur: drink en workshops

14 september van 14:00 tot 16:00 uur: drink en workshops.

**Aarzel niet om uw aanwezigheid te bevestigen op
0472/21.74.71.**

We kijken ernaar uit om jullie allemaal in actie te zien.



AAN DE BEWONERS VAN DE LOJEGA SOCIALE HUISVESTING IN GANSHOREN

Heeft u een probleem met één van uw burens?

Ondervindt u moeilijkheden met uw familie?

Ondervindt u moeilijkheden met een derde partij?

Aarzel niet om contact op te nemen met de interpersoonlijke conflictbemiddelaar van de Ganshoren preventiedienst.

Bemiddeling bij interpersoonlijke conflicten heeft tot doel interpersoonlijke conflicten te voorkomen en in der minne te schikken.

De conflictbemiddelingsdienst biedt een ruimte waar de inwoners van Ganshoren kunnen komen praten over hun moeilijke sociale en relationele situaties, en om te proberen een minnelijke oplossing voor het conflict te vinden.

Bemiddeling bij intermenselijke conflicten biedt ruimte voor communicatie, luisteren, begrip en wederzijds begrip.

Bemiddeling maakt het mogelijk alternatieve communicatiemechanismen voor justitie op te zetten en de sociale band tussen mensen in een conflict te herstellen.

De bemiddelaar kan u op afspraak ontvangen in het lokaal "36" dat gelegen is in de wijk "Villas de Ganshoren", aan de Negen-provincielaan 36, op de benedenverdieping van het "blauwe" gebouw van de sociale huisvesting Lojega.

U kunt contact opnemen met de bemiddelaar voor interpersoonlijke conflicten op het volgende nummer: 02.563.19.93 of op het email : bdescamps@ganshoren.brussels



	DINSDAG	DONDERDAG
ONTHAAL		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
Jette	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
SOCIALE DIENST		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
Jette*	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
TECHNISCHE DIENST		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
Jette	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
DIENST GESCHILLEN		
Ganshoren		09:00 - 12:00
Jette	13:00 - 15:30	
BOEKHOUDING		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
KANDIDAAT HUURDERS & HUURDERS		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00

* Tijdens de werken in VIVAJETTE, is de sociale dienst bereikbaar in ESSEGHEM 3.

02 426 23 94 – info.lojega@lojega.be

Technisch aanvraag : tec@lojega.be

GANSHOREN : Rusatiralaan 6 | **JETTE** : Lahayestraat 282

Wachtdienst Ganshoren : 0496 20 39 39

Wachtdienst Jette : 0496 20 31 69

Deze telefoonnummers worden ter beschikking gesteld, **enkel voor dringende gevallen** nl voor ernstige technische problemen zoals liftpanne, verwarmingspanne, enz..., en dit **buiten de kantooruren**. Het regelen van privatieve problemen behoort niet tot de taken vn de wachtdienst.