

# Lojega Actu

N°22 ○ HERFST 2024



**OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJ C.V.B.A.**

Verantwoordelijke Uitgever: Leticia BERESI - Rusatiralaan 6, 1083 Ganshoren

Mevrouw, mijnheer,

Beste huurders,

We willen onze oprechte dank uitspreken voor uw aanwezigheid en deelname aan onze buurt- en wijkfeesten in Jette en Ganshoren. We vonden het geweldig om u te ontmoeten en om de banden tussen de huurders sterker te zien worden in de loop van de evenementen. We hopen jullie nog talrijker te zien bij toekomstige edities!

Zoals u weet is brandveiligheid een absolute prioriteit bij Lojega.

In deze lijn organiseerden we afgelopen juni informatiebijeenkomsten over brandpreventie onder leiding van de brandweer van Brussel. Het doel van deze sessies was om u de sleutels te geven die u nodig hebt om incidenten te voorkomen. Helaas hebben we gemerkt dat er maar al te vaak brand ontstaat in onze woningen, dus we zijn van plan om deze sessies volgend jaar te herhalen. Preventie is essentieel, zowel voor de individuele en collectieve veiligheid als voor de gevolgen van inadequaaf of onverantwoord gedrag, dat zelfs tot de beëindiging van het huurcontract kan leiden. Blijf op uw hoede, we laten u de data weten zodra ze bekend zijn.

Nu de zomer ten einde loopt en het nieuwe schooljaar begint, worden er in onze wijken een aantal projecten gelanceerd:

- In september wordt in opdracht van Lojega een haalbaarheidsstudie gestart voor de gebouwen Peereboom 2-6 en Van Overbeke 220-222 alsook hun omgeving.
- De Nouveaux Disparus zullen hun nieuwe toneelstuk opvoeren op het Feest van de FWB in Jette in september.
- De werkzaamheden van het Wijkcontract Magritte starten in oktober.
- In oktober begint in heel het patrimonium een campagne om rookmelders te vernieuwen en zal een periode van 5 maanden beslaan.
- De sociaal-economische projecten van het Wijkcontract De Villa's zijn ook sinds de zomer aan het opkomen en zullen deze herfst worden voortgezet.

U vindt alle details over deze initiatieven op de volgende pagina's van dit magazine.

Met de komst van de «BER»-maanden keert het koude weer terug en stijgt het energieverbruik. Om u te helpen uw energierekeningen deze herfst en winter beter te beheren, hebben wij op pagina 8 een aantal praktische tips op een rijtje gezet.

Tot slot zijn we blij te kunnen aankondigen dat alle huurders die getroffen zijn door de brand in Van Overbeke 216 in juni 2023 weer een permanente woning hebben. De werkzaamheden voor de renovatie aan de buitengevel en van de 32 beschadigde appartementen zullen eind 2025 beginnen.

Voor iedereen een mooi begin van het nieuwe schooljaar gewenst,



**Barbara C. de la Brousse,**  
Algemeen directrice ad Interim



**Marc Delvaux,**  
Vicevoorzitter



**Hervé Doyen,**  
Voorzitter

## NIEUWE MAATSCHAPPELIJK WERKSTER VOOR DE HUURDERS VAN JETTE

**Deze zomer verwelkomde Lojega Anifa Matassi binnen het sociale team.** Anifa ondersteunt huurders van verschillende gebouwen in Jette, met name Vivajette, Stiénon, Essegem 5 (266-268) en 6, Florair 2, Vanderperren, Serkeyn, Delathouwer-Loossens, Baeck, Sint-Vincentius a Paulo alsook de Cité Jardin.



**Anifa Matassi**

Anifa vertelt ons vol enthousiasme over haar nieuwe missie: «Als maatschappelijk werkster is mijn belangrijkste motivatie het helpen en ondersteunen van huurders in hun dagelijkse leven. Het is mijn taak om sterke banden met hen op te bouwen, hun behoeften te

begrijpen en hen persoonlijke ondersteuning te bieden. Ik waardeer vooral de kans om hun levenskwaliteit te helpen verbeteren door hen praktische oplossingen voor hun problemen te bieden.»

U kunt Anifa ontmoeten tijdens haar permanenties in de kantoren van Jette (Essegem 3 - Jules Layahestraat 282) op dinsdag van 13 uur tot 15.30

uur en op donderdag van 9 uur tot 12 uur.

Welkom Anifa!

## LOJEGA ZET ZICH IN OM HAAR DIENSTEN TE VERBETEREN: UW MENING TELT!

Als onderdeel van haar voortdurende inspanningen om haar diensten te verbeteren, vraagt Lojega de mening van haar huurders via een enquête.

Vanaf september krijgt u de kans om uw mening op twee verschillende manieren te delen:

- Ofwel ontvangt u een e-mail met een link naar de online vragenlijst
- Ofwel neemt een medewerker van Lojega contact met u op om de vragen te stellen

Uw deelname is essentieel om ons te helpen beter aan uw verwachtingen te voldoen en onze diensten te verbeteren. Alvast bedankt dat u de tijd neemt om deze enquête in te vullen.

## LOJEGA INNOVEERT VOOR HAAR MEDEWERKERS



Het is u misschien al opgevallen: de afgelopen maanden hebben medewerkers van Lojega van verschillende diensten **een dag samen doorgebracht om in de huid van hun collega's te kruipen** en andere functies binnen Lojega te ontdekken.

Dit project, genaamd **«Vis mon job»**, heeft als doel om al onze teams aan te moedigen elkaar te ontmoeten en te begrijpen, om de interne samenwerking te verbeteren en onze huurders beter van dienst te zijn.



## HET WIJKCONTRACT MAGRITTE: DE WERF BEGINT BINNENKORT

De wijk Essegheem maakt zich gereed om van gezicht te veranderen: **in oktober beginnen grote renovatiewerkzaamheden aan de openbare ruimte.**



Voordat de graafmachines naar buiten worden gebracht, **zullen de gemeentelijke diensten een informatiebijeenkomst organiseren.** Het is de perfecte gelegenheid om meer te weten te komen en al uw vragen te stellen.

Ter herinnering, het Wijkcontract Magritte voorziet verbouwingswerken die door het Gewest worden gefinancierd. **Het doel? De site nieuw leven inblazen en zachte mobiliteit bevorderen.** Een van de geplande verbeteringen is de aanleg van een nieuwe toegang tot de Desmet De Nayerlaan, waardoor de site opener en toegankelijker wordt.

## LOJEGA START EEN STUDIE VOOR DE RENOVATIE VAN DE SITE “DE VILLA’S VAN GANSHOREN”

Lojega zet haar inspanningen voor stadsvernieuwing voort en heeft, naar het voorbeeld van het project op de site Essegheem in Jette, onlangs een aanbesteding uitgeschreven voor een haalbaarheids- en programmastudie voor de site «de Villa's van Ganshoren».



**Dit initiatief is erop gericht om de gebouwen te renoveren, de benedenverdiepingen te activeren en het potentieel van ondergrondse parkeerplaatsen te onderzoeken.** Het team dat bestaat uit VELD architecten, OSMOS Network, NEY&Partners en Cenergie is gekozen om deze missie, die in september begint, uit te voeren.

Het belangrijkste doel van deze studie is het ontwerpen van **verschillende scenario's** voor de renovatie van de gebouwen Peereboom 2-8 en Van Overbeke 216-222 en oplossingen te bedenken om de openbare ruimte op de hele site nieuw leven in te blazen. Er zal ook grondig worden nagedacht over de toekomst van de ondergrondse parkeerplaatsen, om de best mogelijke richting voor het project te bepalen.

Als onderdeel van een participatieve aanpak zullen de projectleiders actief naar de mening van huurders vragen. **Er wordt een eerste bijeenkomst georganiseerd met de bewoners van de gebouwen Peereboom 2-8 en Van Overbeke 216-222** om het kader, het proces en de ambities van de renovatie voor te stellen.

Vervolgens zal er een project van tijdelijke bezetting worden opgezet om inrichtingsideeën in verband met de initiatieven van het Duurzaam Wijkcontract te testen. Dankzij microtrottoirs en co-creatieworkshops kan elke huurder zijn mening geven en bijdragen aan het project.

Tot slot zullen er regelmatig openbare bijeenkomsten en evenementen worden georganiseerd om alle belanghebbenden te informeren en bij dit proces te betrekken.

*Hou onze verdere informatie hieromtrent zeker in de gaten om deel te nemen aan dit collectieve avontuur en de toekomst van onze wijk mee vorm te geven!*

## VERVANGING VAN DE BRANDMELDERS

Dit najaar start Lojega **een grote campagne om de rookmelders in haar hele patrimonium te vervangen**. Deze actie betreft meer dan 2600 woningen en zal ongeveer 5 maanden in beslag nemen.



### WAAROM DEZE VERVANGING?

De huidige melders naderen het einde van hun geschatte levensduur van 10 jaar. Deze apparaten zijn namelijk uitgerust met een ingebouwde batterij, zodat ze gedurende deze hele periode ononderbroken kunnen werken. De nieuwe melders die geïnstalleerd zullen worden, zullen op dezelfde manier werken, zodat uw veiligheid voor de komende jaren gegarandeerd is.

We willen u graag herinneren aan **het belang van regelmatig onderhoud**: het is essentieel om uw melder stofvrij te houden en regelmatig te testen om er zeker van te zijn dat hij goed werkt. Deze vernieuwing zal de **installatie van rookmelders in al onze woningen standaardiseren en ervoor zorgen dat Lojega voldoet aan het nieuwe koninklijk besluit van 28 september 2023** betreffende de branddetectie in woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat op 1 januari 2025 van kracht wordt.

*U wordt 14 dagen voor de komst van het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de installatie per brief op de hoogte gebracht van hun komst.*

### BRANDVEILIGHEID: CONTROLE VAN DE BALKONS

Lojega zet haar inspanningen om de brandveiligheid in haar gebouwen te verbeteren voort en voert deze op!

De komende maanden zullen we controles uitvoeren op balkons met noodluiken. Dit initiatief is bedoeld om de veiligheid en het welzijn van al onze huurders te garanderen.

Meubilair en voorwerpen op uw balkon kunnen niet alleen de verspreiding van een brand vergemakkelijken, maar ook deze noodluiken blokkeren. Het is daarom van essentieel belang om deze gebieden vrij te houden en alle voorwerpen te verwijderen die een noodevacuatie kunnen blokkeren.

**Om risico's te vermijden en uw veiligheid te garanderen, herinneren wij u er ook aan dat het verboden is om:**

- Uw balkon te gebruiken als **opslagruimte**, vooral voor brandbare materialen of brandbare vloeistoffen die het vuur naar de gevel kunnen verspreiden.
- **Privacyschermen, luifels of soortgelijke voorwerpen** te plaatsen.
- **Barbecues** (elektrisch, gas of houtskool) op uw balkon te gebruiken.

### SEPTEMBER STAAT SYNONIEM VOOR HERZIENING VAN DE HUUR

Elk jaar moeten onze huurders hun inkomen en gezinssituatie bijwerken. Hierdoor kunnen we de huurprijs vanaf januari aanpassen.



In juli ontving u een brief met een **lijst van documenten die uiterlijk op 30 september 2024 aan ons moeten worden verstrekt**. **U kunt uw documenten naar ons opsturen door de volledige omslag in een van de bruine bussen in onze kantoren in Ganshoren of Jette te deponeren. Als u uw documenten wilt laten controleren, kom dan naar Lojega wanneer onze kantoren geopend zijn.**

Wij herinneren u eraan dat als onze huurdienst de gevraagde documenten niet ontvangt, wij genoodzaakt zijn om uw huur te verhogen tot de maximaal toegestane waarde, plus de solidariteitsbijdrage.

*Als u problemen ondervindt om deze documenten binnen de gestelde termijn in te dienen, neem dan contact op met onze huurdienst op het algemene nummer 02/426.23.94 om oplossingen op maat van uw situatie te vinden.*



## ENERGIEVERBRUIK: TIPS OM UW KOSTEN TE VERLAGEN

Om u te helpen uw energieverbruik efficiënter te beheren en uw rekeningen te verlagen, hebben we wat praktisch advies verzameld om u te helpen de koudste periodes van het jaar in optimaal comfort door te komen:



**Zet uw thermostaatkraan tussen de posities 2 en 3:** elke extra graad verhoogt uw factuur met gemiddeld 7%.



**Verlaag de verwarming 's nachts of wanneer u niet thuis bent:** de temperatuur verlagen wanneer u slaapt of niet thuis bent, kan uw energierekeningen aanzienlijk verlagen.



**Dicht uw ramen en deuren af:** Gebruik tochtrollen of isolatiestrips om tocht tegen te houden en te voorkomen dat warmte ontsnapt.



**Vermijd het verwarmen van alle ruimtes:** de slaapkamer en badkamer zijn bijvoorbeeld kamers die geen permanent hoge temperatuur nodig hebben.



**Verlucht uw woning op een slimme manier:** als u uw woning verlucht, doe dit dan op het warmst van de dag en vergeet niet om de thermostaatkranen tijdens deze periode te sluiten.



**Kleed u warm:** door een extra laag kleding te dragen, kunt u de verwarming lager zetten zonder aan comfort in te moeten boeten.



**Sluit gordijnen en luiken zodra het donker wordt:** dit helpt om de warmte binnen te houden door warmteverlies via ramen te beperken.



**Houd de ruimte rond de radiatoren vrij:** vermijd om zaken of meubels te plaatsen vlak voor de radiatoren om te profiteren van de directe warmte.



**Ontlucht uw radiatoren:** het regelmatig ontluchten van uw radiatoren zorgt voor een betere warmteverspreiding en een efficiënter energieverbruik.



het leggen van tapijt kan de koude van de vloer isoleren en thermische gordijnen kunnen de warmte binnenhouden, waardoor uw woning comfortabeler en energiezuiniger wordt.

## DE BOTTIN DES VOISINS: EEN SOLIDAIR EN CREATIEF PROJECT IN DE WIJK VAN DE VILLA'S



Sinds december 2023 verwelkomt **de wijk van de Villa's in Ganshoren een participatief project**: de «Bottin des Voisins». Dit project is opgezet door Lojega en de vzw La Compagnie du Chapitre en gesubsidieerd door de BGHM. Het is gericht op het versterken van de empowerment van de bewoners door onderlinge hulp en de ontwikkeling van lokaal talent aan te moedigen.

**Het belangrijkste doel is om autonomie en solidariteit onder de bewoners te bevorderen.** In samenwerking met de vzw Accolage, is een deel van de Bottin gewijd aan de uitwisseling van diensten tussen burens, waardoor een netwerk van onderlinge hulp ontstaat waar iedereen zijn vaardigheden kan aanbieden en kan genieten van die van anderen.

Om deze betrokkenheid aan te moedigen, lanceren Lojega en La Compagnie du Chapitre een projectoproep die financiële hulp en persoonlijke coaching biedt aan bewoners die een

initiatief willen ontwikkelen. Als u ideeën hebt of meer wilt weten, neem dan contact op met Isabelle Smolders op het adres [i.smolders@lojega.be](mailto:i.smolders@lojega.be) of op 0490 141 126.

Bovendien stelt de **Bottin des Voisins** twintig portretten voor van huurders en maatschappelijk werkers die hun visie op de buurt delen. Deze interviews zullen worden tentoongesteld van 6 tot 8 december 2024, langs een route die begint bij het Jeugdhuis van Ganshoren en door de gebouwen van Lojega gaat. Deze tentoonstelling biedt een unieke kans om de diversiteit en menselijke rijkdom van de wijk te ontdekken.

Ten slotte zal er in deze periode een toneelstuk genaamd «**Un meurtre à Ganshoren ou l'histoire d'une légende urbaine**» worden opgevoerd, geïnspireerd op anekdotes verzameld tijdens intergenerationele theaterworkshops in het Jeugdhuis. Informatie hierover volgt nog!

## EEN KUNSTWERK HEEFT ZIJN PLAATS INGENOMEN IN ESSEGEM 2

Zoals we al eerder vermeldden, **werd kunstenaar Shozy een paar maanden geleden geselecteerd om de gevel van Esseghem 2 te verfraaien** in het kader van het Wijkcontract Magritte. Bewoners van de site kunnen zijn werk sinds 24 juli bewonderen.

Het oorspronkelijke project is enigszins geëvolueerd, met name op het bovenste niveau van de muurschildering. De achtergrondkleur is veranderd in helder chroom, waardoor een opvallend spiegeleffect ontstaat, terwijl er nieuwe vrouwelijke personages zijn toegevoegd.

Om zijn werk te maken, gebruikte Shozy een ingenieuze techniek: hij gebruikte een graffitiraster als referentiepunt voor zijn precieze tekeningen. Dankzij deze methode kon hij efficiënter werken, zonder dat hij achterover hoefde te leunen of uit zijn mand hoefde te komen. Bovendien is het gebruik van schijnwerpers 's nachts vermeden, waardoor de overlast voor huurders tot een minimum beperkt bleef.

**De officiële inhuldiging van de muurschildering vindt plaats op woensdag 11 september van 17.00 tot 19.00 uur voor Esseghem1. Ter gelegenheid hiervan organiseert het agentschap van de kunstenaar, Treepack, een grote graffitiworkshop.**

*Mis dit evenement vol kleur en creativiteit niet!*



11/07



23/07



15/07

## WIJKCONTRACT « DE VILLA'S » : SOCIAAL-ECONOMISCHE PROJECTEN KRIJGEN VORM

Deze zomer zijn verschillende sociaal-economische projecten van het Wijkcontract «De Villa's van Ganshoren» van start gegaan met een reeks dynamische activiteiten in de wijk!

Lojega heeft samengewerkt met verschillende initiatiefnemers van projecten om doe-het-zelfworkshops, fietsreparatieworkshops, workshops om hulp te krijgen bij het zoeken naar werk en wandelingen met animatie te organiseren in de openbare ruimten van de site Van Overbeke en Peereboom.



Andere initiatieven zullen de komende maanden vorm krijgen met het tijdelijke gebruik van de lokalen van Peereboom 6, 9 Provincies 34 en Van Overbeke 245, alsook **een workshop voor het bouwen van houten meubels in de openbare ruimte**, die elke dag zal plaatsvinden **van 9 tot 12 september van 14u tot 18u met Park Mobil bij VO 243**.

Merk op dat het Duurzaam Wijkcontract **op zaterdag 12 oktober**, in samenwerking met de verenigingen van de wijk, u uitnodigt voor het seizoensevenement « **Ganshoren au fil des saisons : RDV avec l'automne** », dat zal plaatsvinden in het Jeugdhuis MJ83 (Negen Provincieslaan 38) van 13 uur tot 18 uur.

### Op het programma:

- Workshops over natuurlijke cosmetica, over het planten in de Jardin des Aromatiques en over keramiek



- Ontmoetingen met diverse verenigingen die zich buigen over de toekomst van onze samenleving en de milieu-uitdagingen.
- Een vertelwandeling in de moerassen van Ganshoren met nachtelijke observatie van wilde dieren (19 uur - 22 uur).

Het Duurzaam Wijkcontract lanceert ook «Dans ma Villa», een oproep voor burgerinitiatieven die u een budget geeft om uw ideeën voor de wijk «De Villa's» te ontwikkelen. Er worden twee formules aangeboden:

- **Miniproject: budget van € 50 tot € 500**, eenvoudig formulier in te vullen het hele jaar door, financierbaar voor 6 maanden.
- **Maxiproject: budget van € 500 tot € 10.000**, indiening van een aanvraagformulier eenmaal per jaar, financierbaar voor maximaal 24 maanden.

Neem voor meer informatie contact op met Sirine, coördinatrice van de sociaal-economische projecten van het DWC, op 02/600.25.03.

Wenst u meer informatie over het DWC «De Villa's van Ganshoren»? Volg het team van het wijkcontract op Instagram, Facebook en op de website van de gemeente (<https://www.ganshoren.be/nl/duurzaam-wijkcontract-villas-van-ganshoren/>).

## NOUVEAUX DISPARUS DICHT BIJ FLORAIR

La Compagnie des Nouveaux Disparus zal van 27 september tot 2 oktober 2024 in Jette haar nieuwe show voorstellen: *Le Songe*.



**Synopsis van de show:** Een theatergezelschap wordt geselecteerd voor de bewerking van het beroemde toneelstuk van Shakespeare, *A Midsummer Night's Dream*. Aanvankelijk sceptisch over de richting van de productie, ontstaan er spanningen tussen de regisseuse, Lila, en haar team. Deze conflicten verdwijnen echter snel naar de achtergrond wanneer bepaalde artiesten migranten in nood incognito in het theater verwelkomen.

Als u de show wilt bijwonen, reserveer dan nu uw tickets op 02 219 11 98!

U kunt dit toneelstuk ontdekken ter gelegenheid van het Feest van de Federatie Wallonië-Brussel (FWB), **op vrijdag 27 september**, vanaf 14 uur in het Jeugdperk! Gedurende de hele namiddag worden er verschillende workshops en concerten georganiseerd in samenwerking met het cultureel centrum, de bibliotheek en de gemeente Jette.

### Ga voor meer informatie over het Feest van de FWB

naar <https://ccjette.be/evenement/fete-de-la-federation-wallonie-bruxelles/>

## KINDERFEEST BIJ LOJEGA

We nodigen u graag uit voor de 3e editie van het **Kinderfeest in Jette en in Ganshoren**, gepland voor december, met de speciale deelname van Sinterklaas.

In samenwerking met het Jeugdhuis MJ83 in Ganshoren, alsook l'Abordage en Home Saphir in Jette, wordt een gratis show opgevoerd voor jong en oud, gevolgd door de aankomst van Sinterklaas, die lekkers zal uitdelen.



### JETTE

**Waar?** Home Saphir  
Eliane Vogel-Polskystraat 20  
**Wanneer?** 4 december 2024  
**Tijdstip:** Show vanaf 14 uur

### GANSHOREN

**Waar?** Jeugdhuis  
Negen Provincieslaan 38  
**Wanneer?** 11 december 2024  
**Tijdstip:** Show vanaf 14 uur

# OPENINGSUREN

## ADMINISTRATIEVE DIENSTEN: PERMANENTIES & TELEFOON 02/426 23 94

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
9:00-12:00					
13:00-15:30					

## TECHNISCHE DIENST: PERMANENTIES, TELEFOON & WATCHDIENST 02/432 97 98

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
9:00-12:30					
Na 12:30 + WE					

ONTHAAL hoofdkantoor GANSHOREN



ONTHAAL & FYSIEKE PERMANENTIES hoofdkantoor GANSHOREN & antenne JETTE



TELEFONISCHE PERMANENTIES (02/426 23 94)



WACHTDIENST - ALLEEN TECHNISCHE NOODGEVALLEN (02/432 97 98)



Algemene verwarmingstoring, algemeen warmwatertekort, alle liften buiten werking, geblokkeerde gebouw- of garagedeuren, gebroken ramen, algemene stroomstoring, ernstige waterlekage.

### PRAKTISCHE INFO:

**GANSHOREN:** Rusatiralaan 6 – **JETTE:** Rue Jules Lahaye 282  
Info@lojega.be – tec@lojega.be (technische vragen)