

Lojega Actu

Achter de bakstenen, levens en verhalen.



N°24 - Lente 2025



Editoriaal - Lente/Zomer Magazine

Mevrouw, Mijnheer,

Beste huurder,

Veiligheid en levenskwaliteit in onze wijken staan centraal in de zorgen van Lojega. De afgelopen maanden hebben bepaalde gebeurtenissen in Brussel complexe en verontrustende realiteiten aan het licht gebracht. Drugshandel, gekraakte parkings en andere vormen van overlast zoals slukstorten van grofvuil zijn fenomenen die uw dagelijks leven beïnvloeden en tot veel bezorgdheid leiden.

Hoewel openbare veiligheid onder de bevoegdheid van de bevoegde autoriteiten valt, zetten onze teams zich in voor een goed beheer van de gemeenschappelijke ruimtes, het signaleren van risicosituaties en het versterken van de samenwerking met de politie en de gemeentediensten. Onze acties maken deel uit van een langetermijnvisie op preventie, waarbij uw veiligheid en welzijn de hoogste prioriteit krijgen.

In dezelfde dynamiek nodigen we u uit om in deze editie van de Lojega Actie projecten te ontdekken die de sociale band en solidariteit tussen burens versterken. Een voorbeeld hiervan is de **solidaire Foodtruck**, die in samenwerking met het OCMW van Ganshoren elke woensdag aanwezig is in de Peereboomlaan. Het is een warm moment om elkaar te ontmoeten, lokale initiatieven te ontdekken en te genieten van toegankelijke maaltijden voor iedereen.

Wat de woningen betreft, zijn we blij u te kunnen melden dat de werken aan **Esseghem 4** zijn afgerond. Deze belangrijke werf heeft geleid tot een betere isolatie van het gebouw en een comfortabelere woonomgeving voor de bewoners. Deze renovaties passen in onze ambitie om kwaliteitsvol wonen voor iedereen te garanderen.

Tot slot blijft gezelligheid een essentiële motor van onze wijken. Kom een feestelijk moment delen tijdens onze komende evenementen:

- **In Jette vindt het Feest van de Buren plaats op 23 mei, aan de voet van uw gebouw.**
- **In Ganshoren bent u welkom op 28 juni voor het Buurtfeest, op het plein achter VO 243.**

Deze ontmoetingen zijn een kans om elkaar beter te leren kennen, banden te versterken en samen te bouwen aan een meer serene en solidaire leefomgeving.

Dank u voor uw vertrouwen en betrokkenheid. Onze teams staan voor u klaar bij vragen of suggesties.

Tot binnenkort op een van onze activiteiten!



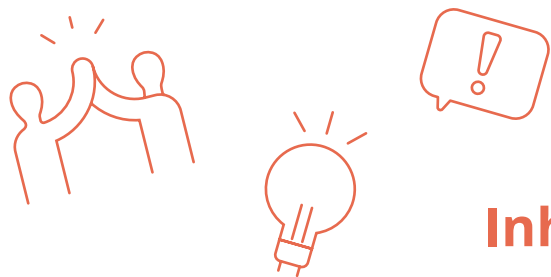
Leticia Beresi
Algemeen directrice



Marc Delvaux
Vicevoorzitter



Hervé Doyen
Voorzitter



Inhoudsopgave

Editoriaal	2
We hebben een nieuwe raad van bestuur	4
Nieuw: beheersysteem wachtrij in Ganshoren!	5
Feedback over de huurdersvergaderingen: jullie stem telt!	5
Essegem 4: een mooie renovatie!	6
De huizen van Jette werden gerenoveerd!	7
Evolutie van de werkzaamheden van het Wijkcontract	7
We werken samen aan een schonere wijk!	8
Nieuwe mobiele ploeg voor nettere gebouwen	9
De kostenafrekening 2024 ligt binnenkort in uw brievenbus	9
Op de agenda: twee niet te missen feestevenementen!	10
Accolage: Mantelzorgsysteem in Ganshoren	11
Kom "Rayon de Soleil" ontdekken!	11
Uurrooster.....	12





We hebben een nieuwe raad van bestuur

Als gevolg van de verkiezingen van 13 oktober vorig jaar hebben de gemeentes en het OCMW van Jette en Ganshoren nieuwe bestuurders aangesteld voor de Raad van bestuur van Lojega.

De heren Hervé Doyen en Marc Delvaux blijven respectievelijk voorzitter en ondervoorzitter van Lojega en worden vanaf nu omringd door de volgende bestuurders:

Voor Jette:

- Akim AGNAOU (OCMW)
- Geoffrey CUYPERS
- Stéphane HUART (OCMW)
- Giovanni MARIN
- Marcel NGUIDJOE
- Julien VANHÉE

Voor Ganshoren:

- Emir AKIN (OCMW)
- Bujupi BLINERA (OCMW)
- Angelo BUTERA
- Hatim EL ASRI
- Serge JANSSEN
- Gaël MUKIZA

De waarnemers zijn **de heer Didier RENGUET** en **mevrouw Florence MEYNOT**.

Deze laatste hebben als opdracht de grote strategische oriëntaties van de onderneming goed te keuren, het vastgoedbeheer, het sociale beheer en het personeelsbeheer te controleren en de superviseren en het financiële beleid van de onderneming voor de komende zes jaar op te volgen. Hun betrokkenheid wordt essentieel om te kunnen tegemoetkomen aan de uitdagingen van morgen.

We heten ze allemaal van harte welkom en veel succes in hun nieuwe verantwoordelijkheden!

Nieuw: beheersysteem wachtrij in Ganshoren!

Om de organisatie van onze permanenties te optimaliseren en uw onthaal te verbeteren hebben we een nieuwe wachtrijbeheerder aangesteld in Ganshoren. Wat is het doel? Uw wachttijd verminderen en u meteen en efficiënt doorverwijzen naar de juiste dienst.

Hoe werkt het?



Bij uw aankomst neemt u een ticket aan de paal die u aan de inkom van het gebouw vindt.

Ga er even bij zitten. Onze onthaalmedewerker zal u uitnodigen zodra uw nummer op het scherm verschijnt.

Met dit apparaat hopen we dat uw bezoek vlotter en aangenamer zal verlopen. Bedankt voor uw geduld en tot heel binnenkort op één van onze permanenties!



Feedback over de huurdersvergaderingen: jullie stem telt!

Dit jaar innoveerden we met een totaal nieuw concept voor onze huurdersvergaderingen! Wat is de bedoeling? Luisteren naar uw gevoel, begrijpen wat u bezig houdt, waar u minder van houdt en vooral naar jullie ideeën luisteren om de dienstverlening en het beheer van het gebouw te verbeteren.

Op een rijke en constructieve manier van gedachten wisselen

Tijdens deze ontmoetingen hebben we samen enkele belangrijke onderwerpen aangesneden: de grote projecten en uitdagingen voor 2025, met name op het vlak van brandbeveiliging, de hervorming van ons informaticasysteem, de vervanging van de camera's in Ganshoren en de aanpassingen aan de garages op de site van Essegheem.

Tijdens de thematische workshops kon u concrete suggesties doen: het herstellen van het speelplein in Ganshoren, het verbeteren van de verlichting in bepaalde gemeenschappelijke ruimtes, het verhogen van de fysieke permanenties, het optimaliseren van de buitenafvalzones, het verbeteren van de presentatie van de kostenafrekening, en nog veel meer.

Elke dienst bestudeert momenteel uw voorstellen om hun haalbaarheid te evalueren en te bekijken hoe ze kunnen worden uitgevoerd om beter aan uw verwachtingen te voldoen.

Bedankt om hieraan deel te nemen! We hopen dat u deze overlegmomenten heeft weten te waarderen en dat u ook volgend jaar weer op het appel zult zijn om dit vruchtbare overleg verder te zetten. Uw betrokkenheid is essentieel om samen te bouwen aan een steeds aantrekkelijker wordende leefomgeving!



Esseghem 4: een mooie renovatie!



Goed nieuws! Na twee jaar werken is de renovatiewerf van het gebouw Esseghem 4 eindelijk klaar. De werken werden uitgevoerd door de firma RENOTEC en zijn bedoeld om het wooncomfort van de huurders te verbeteren, het gevoel van veiligheid te versterken en het energieverbruik te verlagen.

Wat verandert er voor de huurders:

een beter thermisch comfort: dankzij een betere isolatie en een gecontroleerde ventilatie zijn de woningen nu elk seizoen een stuk aangenamer en bovendien energiezuiniger.

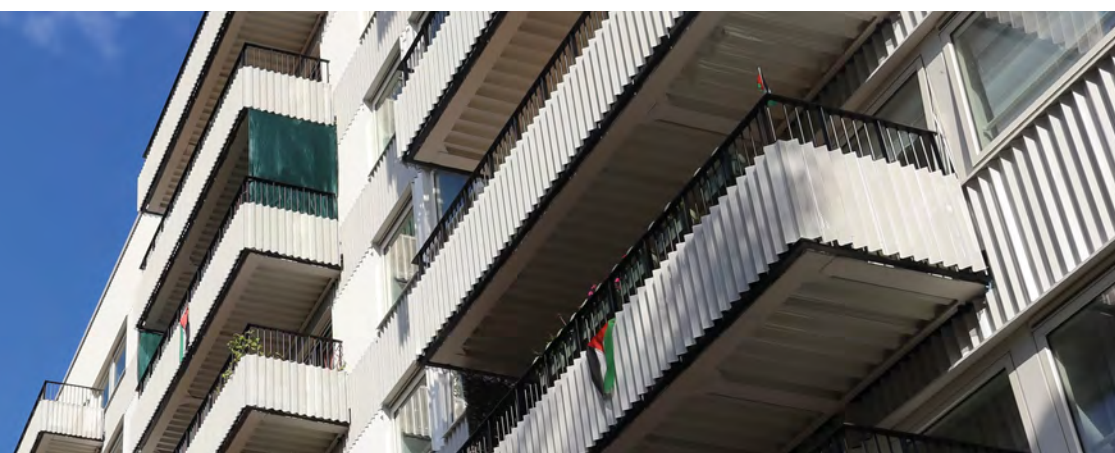
meer veiligheid: modernisering van de elektrische installaties en brandwering voor een absoluut veilig gevoel.

ruimere balkons: de echte troef van deze renovatie. Ze bieden een mooie buitenruimte om te kunnen genieten van het buitenleven.

Perfekte uitvoering ondanks alle hindernissen:

De werkzaamheden werden uitgevoerd terwijl de site bewoond bleef, wat voor de bewoners echt wel een uitdaging was. Lawaai, stof, arbeiders over de vloer... we weten dat deze periode allesbehalve rustig is geweest. Dankzij de medewerking van de huurders en het schitterende werk van onze werfbegeleider kon het project zonder noemenswaardige problemen worden voltooid.

Bedankt aan alle bewoners van Esseghem 4 voor hun geduld en medewerking. Hetzelfde geldt voor alle partijen die bij dit project betrokken zijn geweest.



De huizen van Jette werden gerenoveerd!

In Jette ondergingen vier eengezinswoningen van de Tuinwijk Heymosch, daterend van de jaren 1920 een complete renovatie. Geen eenvoudige opdracht omdat deze woningen nog nooit werden gemoderniseerd!

Wat is er veranderd?

Meer ruimte: een grotere keuken en zolder verbouwd tot extra slaapkamer.

Betere isolatie: gevels, vloeren en dak voorzien van een dikke isolatielaag, plaatsing van ramen met dubbele beglazing.

Verbeterde ventilatie: plaatsing van een 2-wegs ventilatie om vochtproblemen te voorkomen.

Modernisering van de installaties: vervanging van de verouderde installaties (sanitair, elektriciteit, verwarming, afvoer) voor meer comfort en meer veiligheid.

Meer licht: nieuwe armaturen op de verdieping en grote opening naar de tuin voor een licht en aangenaam interieur.

Na een werf van meerdere maanden worden in deze gerenoveerde woningen nu bewoond door nieuwe gezinnen. Hierdoor kunnen we extra huurwoningen aanbieden en de leegstand verminderen.

En we zijn nog niet klaar! Tegen 2026 zullen nog andere huizen van de Tuinwijk worden gerenoveerd.



Evolutie van de werkzaamheden van het Wijkcontract

De renovatie van de publieke ruimte in Esseghem, die begin september startte, evolueert gunstig.

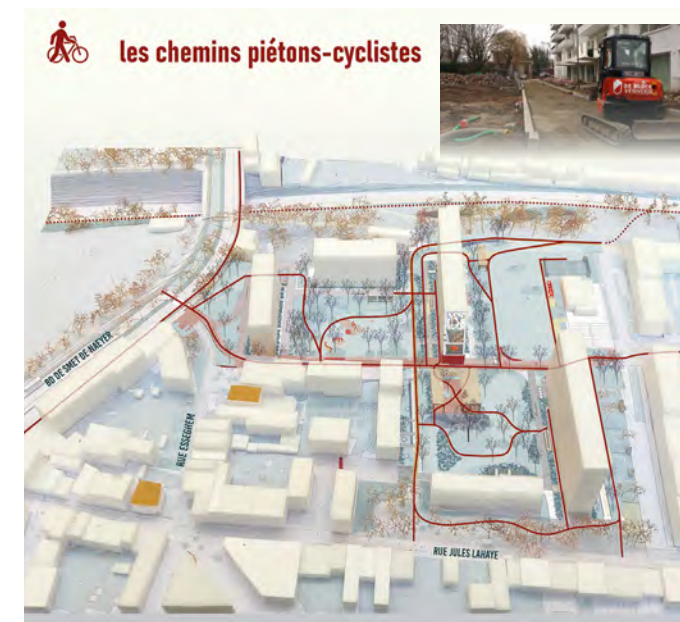
De eerste strook van de rode as, bedoeld voor voetgangers en fietsers, werd met succes afgerond. De gebruikers beschikken nu over een beveiligde ruimte.

Tegelijk werd de nieuwe inrit voor voertuigen, komende van de Smet de Naeyerlaan, afgewerkt waardoor de toegang tot deze vernieuwde zone een stuk gemakkelijker is geworden.

Overeenkomstig het oorspronkelijke vergunningsplan werden ook nieuwe parkeerplaatsen voorzien waarbij enkele plaatsen zijn voorbehouden aan personen met een beperking.

Binnenkort starten we met de werkfase rondom de toekomstige hal in de buurt van het fresco.

Het einde van de werkzaamheden is gepland voor eind juni 2026. Een deel van het plein in het westen tussen Esseghem 3 en 4 zal echter al klaar zijn voor de activiteiten voorzien tijdens de zomervakantie 2025.





We werken samen aan een schonere wijk!

Elk jaar opnieuw stelt Lojega een verontrustende stijging van clandestiene afvalstortingen vast, zowel binnen als buiten de gebouwen. In 2024 verzamelden we 700 m³ illegaal afval, goed voor een kost van € 80.000 onder alle huurders verdeeld via de kostenstaat.

Naast de financiële gevolgen is dit wildstorten voor ons allemaal gevaarlijk en schadelijk:

Een gevaar voor de veiligheid: de achtergelaten voorwerpen (matrassen, meubels, elektronisch afval...) zijn vaak licht ontvlambaar en kunnen een eventuele brand erger maken.

Een negatieve ecologische impact: afval dat onze wegen en groene ruimtes vervuult en hierdoor de recyclage en het hergebruik van grondstoffen verhindert.



Hygiëneproblemen: afval trekt knaagdieren en insecten aan en is daardoor een gevaar voor onze levenskwaliteit.

Een verslechtering van de leefomgeving: een wijk die wordt bedolven onder afval lijkt verwaarloosd en niet veilig, wat het illegaal storten van ander afval bevordert.

Goed nieuws! Er is een nieuwe organisatie opgezet om het beheer van grofvuil in uw wijk te optimaliseren.

Voortaan is een gespecialiseerd bedrijf belast met het verwijderen van eventueel aanwezig grofvuil op onze sites. Deze nieuwe aanpak maakt snellere tussenkomsten mogelijk en verlaagt de kosten voor u: enkel de werkelijk opgehaalde volumes worden aangerekend via uw huurlasten.

Deze organisatie bevindt zich momenteel in een opstartfase en kan worden aangepast aan de behoeften. Onze prioriteit blijft dezelfde: u een schone, veilige en goed onderhouden leefomgeving garanderen, dag na dag.

Dit afval gratis en op een verantwoorde wijze verwijderen:

Gratis thuis ophaling (tot 3m³, 1 keer per jaar)

Neem contact op met Net-Brussel op het nummer 0800/981 81 voor een afspraak.

Mobiele recyclageparken : u vindt alle info op <https://arp-gan.be/fr/recypark-mobile>.

Recyclageparken waar u gratis afval kwijt kunt (tot 3 m³ per dag):

Recypark Buda (Laken) – 7 dagen op 7 geopend

Recypark Demets (Anderlecht) – 7 dagen op 7 geopend

Recypark Zuid (Vorst) – 7 dagen op 7 geopend

Gemeentelijk recyclagepark van Ganshoren (voorbehouden voor inwoners van Ganshoren) – open op woensdag en zaterdag (max 1 m³ gratis)

Samen houden we onze wijken en ons leefomgeving net!



Nieuwe mobiele ploeg voor nettere gebouwen

Sinds een paar weken werd, door de dienst proximateit, een nieuwe werking opgestart binnen de onderhoudsregie: er werd een mobiele kuisploeg opgericht!

De ploeg telt 6 medewerkers en volgt een roterende planning, rekening houdend met de behoeften van elk gebouw.

Waarom deze verandering?



Om de netheid van onze gebouwen te verbeteren door een snellere en reactieve interventie.

Om onze interne middelen optimaal in te zetten en het beroep doen op externe ondernemingen te beperken.

Om uw kosten te beperken door de onderhoudskosten te verminderen.

De testfase loopt

Dit nieuwe initiatief wordt op dit moment geëvalueerd en we volgen de resultaten op om indien nodig bij te sturen.

Bedankt aan onze medewerkers voor hun engagement en aan u, huurders, voor uw samenwerking om onze leefruimte voor ons allemaal net en aangenaam te houden!

De kostenafrekening 2024 ligt binnenkort in uw brievenbus

Binnen enkele weken ontvangt u de kostenafrekening betreffende het verbruik in 2024. Dit essentiële document geeft u een overzicht van de kosten die u het afgelopen jaar heeft gemaakt.

De kostenafrekening, wat is dat ?



In dit document krijgt u een overzicht van twee soorten kosten:

de collectieve huurlasten: onderhoud van het gebouw, de liften, de verlichting van de gemeenschappelijke delen en de schoonmaak.

individueel verbruik: water, verwarming en elektriciteit voor uw woning.

Deze kosten worden vergeleken met het **maandelijkse voorschot** dat u het hele jaar door heeft betaald.

Wat moet u hiermee doen?

Als u teveel heeft betaald:

dan wordt het verschil u terugbetaald op het bankrekeningnummer vermeld in de brief. Als uw bankgegevens ondertussen zijn veranderd, neem dan contact op met de Boekhoudkundige dienst die uw gegevens zal aanpassen.



Opmerking: als er huurachterstanden zijn, kan het bedrag van de terugbetaling worden gebruikt om uw schuld gedeeltelijk af te lossen.

Als u nog moet bijbetalen:

dan wordt aan u gevraagd om het openstaande saldo te storten. U heeft hiervoor **30 dagen** de tijd, na datum van ontvangst van de kostenafrekening.

Hulp nodig?

Onze boekhoudkundige dienst organiseert **specifieke permanenties** om eventuele vragen te beantwoorden.

Op de agenda: twee niet te missen feestevenementen!

Lojega nodigt u in mei en juni uit op twee gezellige evenementen. Save the dates en kom ons vergezellen om samen het leven in onze wijken te vieren.

Dag van de Buren in Jette - 23 mei

Vier plaatsen om elkaar te ontmoeten:

-  Florair, aan het gebouw Florair 2
-  Stiénon, in de achtertuin
-  Vivajette, in de gemeenschapszaal
-  Essegghem, in de gemeenschapszaal (Ess 4))

Vanaf **18 uur** worden we verwacht aan een gastentafel waar iedereen wordt uitgenodigd om zelf een hapje of een drankje mee te brengen zodat we een warm en hartelijk buffet kunnen samenstellen. De ideale gelegenheid om kennis te maken met de burens en samen te genieten van een gezellige avond!

Op het programma: springkastelen, grimage, houten spelen, muzikale animaties, enz.

De kinderen vallen onder de verantwoordelijkheid van de ouders.

Villa's Feest - 28 juni

-  Graspleint achter VO 243
-  Vanaf 13 uur

Dit jaar heeft het buurtfeest een bijzondere dimensie! Alle verenigingen van de wijk werken samen om ons een onvergetelijke ervaring te bieden in open lucht.

Een feestprogramma voor elk van ons:

- **Springkastelen en kindersanimatie**
- **Straatspektakel met muzikale omlijsting door een fanfare**
- **Sportanimatie: voetbal, Rummikup, psychomotoriek...**
- **BBQ en suikergoed voor de hongerige magen**
- **Natuurwandeling en buitenanimatie onderweg met Ganshoren "au fil des saisons en la Lainerie", "Moineaux 1083", "Pleine Terre" en "le Jardin des Aromati-K"**

Nieuwigheid voor dit jaar!

Het evenement, destijds opgestart door Lojega, is nu overgenomen door de verenigingen van het socioculturele platform van Ganshoren. In de stuurgroep zitten onder meer:

-  Het Jeugdcentrum
-  Het Cultureel Centrum De Villa's
-  De Preventiedienst
-  Lojega

met de steun van het duurzame wijkcontract van de villa's. Bedankt aan al deze structuren die onze wijk helemaal doen opleven!

We staan te popelen om u te ontmoeten op één van deze beide feestevenementen! We verwachten u in grote getale. Vergeet ook niet om uw burens uit te nodigen.



Accolage: Mantelzorgsysteem in Ganshoren

Hulp nodig? Wilt u nieuwe mensen leren kennen?

Bent u bejaard? Voelt u zich eenzaam of geïsoleerd? Sinds 2021 staat Bertrand van Accolage bejaarden en geïsoleerde personen in Ganshoren en Jette bij.

Accolage is een vzw die mantelzorg organiseert in de Brusselse wijken om zo te strijden tegen de eenzaamheid van senioren.

Hoe kan Bertrand u helpen?

Hij brengt u een bezoek en luistert naar uw noden: bent u op zoek naar wat gezelschap, iemand om samen mee te gaan wandelen of gewoon om een babbel te slaan? Afhankelijk van wat u wenst brengt hij u in contact met een vrijwilliger die u zal bijstaan.

Geïnteresseerd? Neem contact op met Bertrand Vande Voorde op het nummer 0485 79 65 33 of per e-mail: bertrand.vandevoorde@accolage.be.

Meer informatie over Accolage vindt u op onze website www.accolage.be



Kom "Rayon de Soleil" ontdekken!

De vereniging "Rayon de Soleil" werd opgericht door Khadija Malouane, huurder van Florair 2. Het is een gezellige en veilige haven bedoeld voor vrouwen. Wat is het doel? Een plek creëren om elkaar te ontmoeten en ervaringen te delen, waar iedereen zich vrij kan uitdrukken en steun vindt.

Elke vrijdag tussen 14 en 18 uur komen de deelnemers samen rond diverse activiteiten: esthetisch advies, gezondheid, welzijn... Maar ook praktische workshops zoals kookateliers of naaicursussen staan binnenkort op het programma. De namiddag wordt afgesloten met een lunch type Spaanse herberg. Iedereen brengt een zoetigheidje mee om te delen.

Zin om u mee te engageren? De vereniging is op zoek naar vrijwilligers om de samenkomsten te ondersteunen. Als u iets kent van naaien, welzijn, voeding of een ander domein dat u graag met anderen wilt delen, neem dan contact op met Khadija Malouane op het nummer +32 485 06 58 97.

Wenst u deel te nemen aan deze gezellige momenten? Kom gewoon langs op de Guillaume De Greeflaan 200 elke vrijdag van 14 tot 18 uur.



Uurrooster

Administratieve diensten: permanenties & telefoon 02/426 23 94

	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag
9:00 - 12:00					
13:00 - 15:30					

Technische diensten: permanenties, telefoon & wachtdienst 02/432 97 98

	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag
9:00 - 12:30					
vanaf 12:30 + WE					



Onthaal in het hoofdkantoor van Ganshoren



Onthaal & fysieke permanenties in het hoofdkantoor van Ganshoren & in het filiaal van Jette



Telefonische permanenties (02/426 23 94)



Wachtdienst – enkel voor technische noodgevallen (02/432 97 98)

Algemene verwarmings- en/of warmwaterstoring, alle liften buiten werking, geblokkeerde inkom- of garagepoorten, gebroken ruiten, algemene stroomonderbreking, groot waterlek.

Ganshoren: Rusatirastraat 6 – Jette: Jules Lehave-straat 282
info@lojega.be – tec@lojega.be (technische aanvraag) www.lojega.be