

Lojega Actu

Achter de bakstenen, levens en verhalen.



N°27 - Lente 2025



Verantwoordelijke uitgeefster: Leticia Beresi - Rusatirastraat 6, 1083 Ganshoren

Editoriaal - De mooie dagen in aantocht zijn.

Mevrouw, Mijnheer

Beste huurder,

Nu de mooie dagen in aantocht zijn, herleven onze wijken ...en krijgen ze weer kleur

De afgelopen maanden is er heel wat veranderd, maar altijd met dezelfde bedoeling: het dagelijks leven concreet verbeteren.

De installatie van calorimeters in de woningen van Ganshoren bracht soms bijzonder hoge energieverbruiken aan het licht. We zijn er ons van bewust dat deze evolutie vragen kunnen oproepen. We wilden dan ook verder gaan door u bij te staan om concrete stappen te zetten. In dit nummer vindt u een nieuw initiatief dat samen met de huurders vorm heeft gekregen. De ambitie is simpel: u helpen om uw verbruik beter te begrijpen en onder controle te houden.

Tegelijk zetten we onze digitale hervorming verder. Hier en daar zijn nog aanpassingen nodig, maar het initiatief is een noodzakelijke stap om de opvolging van uw vragen en de kwaliteit van onze dienstverlening te verzekeren. Bedankt voor uw geduld tijdens deze overgangperiode.

Op het terrein vorderen de projecten ook gestaag: renovaties, nieuwe installaties, verbetering van de leefomgeving. Met name in Esseghem leveren nieuwe voorzieningen zoals de ondergrondse vuilnisbakken hun bijdrage aan een nettere en aangename buurt.

En omdat leven in een wijk leidt tot verbinding zijn we ook bijzonder blij om u de komende weken een hele reeks gezellige momenten aan te bieden: wijkfeesten, deeltuin, lokale activiteiten.... allemaal gelegenheden om elkaar te ontmoeten en gemeenschap te vormen in onze wijken.

We wensen u veel leesgenot.... en een bijzonder mooie lente!



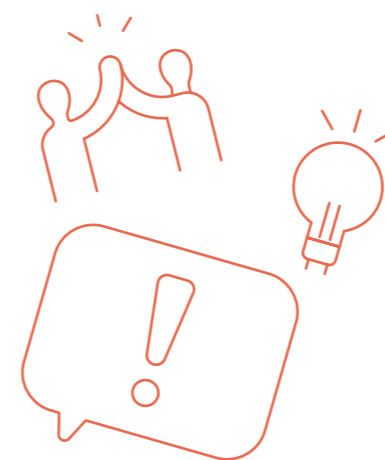
Leticia Beresi
Algemeen directrice



Marc Delvaux
Vicevoorzitter



Hervé Doyen
Voorzitter



Inhoudsopgave

Editoriaal	2
Lojega is in volle digitale evolutie	3
Vanderperren: beter aangepaste en comfortabelere woningen	4
Een mooie transformatie voor Esseghem 3	4
Het duurzaam wijkcontract Esseghem	5
De kostenafrekening 2025	6
Naar meer energiesoberheid bij onze huurders	8
Feestmomenten in uw buurt - Feest van de Villa's	9
Daar is de lente... en dus ook onze kruidentuin.	10
Een nieuwe plek om elkaar te ontmoeten en te ontspannen in Ganshoren.	10
Samen naar cultuur.	11
Appinest, het is afgelopen	12
Uurrooster	12

Lojega is in volle digitale evolutie

Zoals eerder al aangekondigd, nam Lojega enige tijd geleden een nieuw informaticasysteem in dienst.

Doel: de opvolging van uw dossier verbeteren en uw verzoeken sneller en beter te verwerken.

Vandaag gebruiken we al heel wat van deze nieuwe digitale hulpmiddelen. Net zoals voor elke belangrijke verandering, vergt dit enige aanpassing. Het is dus best mogelijk dat er nog kleine aanpassingen moeten gebeuren en dat er wat ongemak ontstaat.

Maak u echter geen zorgen, onze teams doen er alles aan om de situatie dag na dag te verbeteren.

Bedankt voor uw geduld en begrip.

Deze veranderingen zullen ons toelaten om u een vlottere en meer efficiënte service te verlenen.

Het duurzaam wijkcontract Esseghem

Sinds begin 2026 gaat de werf DWC Esseghem snel vooruit!

Een overzichtje van de belangrijkste mijlpalen:

- De toegang tot de site via de Jules Lehayestraat is in volle heropbouw.
- het pleintje aan de treurwilg wordt helemaal in een nieuw kleedje gestoken: grasveld hersteld, creatie van een groot knooppunt en nieuwe voetpaden in Komex.
- de toekomstige groene long tussen Esseghem 5 en 6 die de verbinding maakt naar Esseghem 3 krijgt stilaan vorm.
- De ondergrondse vuilnisbakken zullen in de komende weken in gebruik worden genomen.
- Tegen de zomervakantie zouden alle wegen klaar moeten zijn. Nog een beetje geduld: de laatste afwerkingen zullen zorgen voor een perfect resultaat!



Met de terugkeer van de mooie dagen worden aanplantingen gedaan om nog meer groen te voorzien op de site.



Anekdote van de werf

Tijdens de werfuitvoering kregen we een kleine verrassing! Hoewel het de bedoeling was dat de toegangsweg helemaal in asfalt zou worden aangelegd, ontdekten we oude kasseien onder het wegdek. Ze zijn te mooi om opnieuw te worden bedekt. Daarom hebben we ze weggenomen, schoongemaakt en teruggeplaatst voor Esseghem 1 en aan de achterkant van Esseghem 6. Een knipoog naar het verleden... voor een charmante en duurzame inrichting!

Vanderperren: beter aangepaste en comfortabelere woningen

De renovatie Vanderperren loopt stilaan op zijn einde. De verbeteringen zijn al duidelijk merkbaar.

Dankzij een versterkte isolatie van de gevels zit het gebouw helemaal in het nieuw. De isolatie doet dienst als "mantel" om warmte binnen te houden en het energieverbruik te verlagen, terwijl de architectuur van het gebouw werd behouden. De ramen werden vervangen en het dak werd geïsoleerd waardoor de woningen beter beschermd zijn tegen koude en vocht.

Een nieuw, krachtiger, ventilatiesysteem staat garant voor een gezondere lucht, beperkt de vochtigheidsgraad en voorkomt condens en schimmelvorming.

Het project beantwoordt ook beter aan de noden van de gezinnen: de hoogste verdieping van het achterste gebouw werd omgevormd tot appartementen met 1, 3 en 4 slaapkamers. Eens helemaal klaar zal het gebouw onderdak bieden aan 144 huurders. Dat is zowat 30 personen meer dan vandaag.

Ondanks de ongemakken gekoppeld aan een werf terwijl het gebouw is bewoond, werden maatregelen genomen om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken en werd een begeleiding voorzien voor de bewoners.

Eens afgewerkt: duurzamere en beter aangepaste woningen met meer comfort.



Een mooie transformatie voor Esseghem 3

In januari ging de voorlopige oplevering door die een belangrijke stap zijn in de transformatie van het gebouw Esseghem 3. De werken in de kantoren van Lojega duren nog enkele weken.

Net zoals voor Esseghem 4 brengt deze renovatie enkele opmerkelijke verbeteringen: een betere isolatie, conform gemaakte installaties en grotere balkons voor meer comfort.

Ondanks de ongemakken eigen aan de werf, werden de huurders gedurende het volledige project ondersteund.

Vandaag zijn de voordelen goed zichtbaar: meer comfort, energiebesparingen en meer veiligheid.



De kostenafrekening komt er binnenkort aan

Binnen enkele weken ontvangt u de kostenafrekening betreffende het verbruik in 2025.

De kostenafrekening, wat is dat voor iets?

Het gaat om twee soorten kosten:

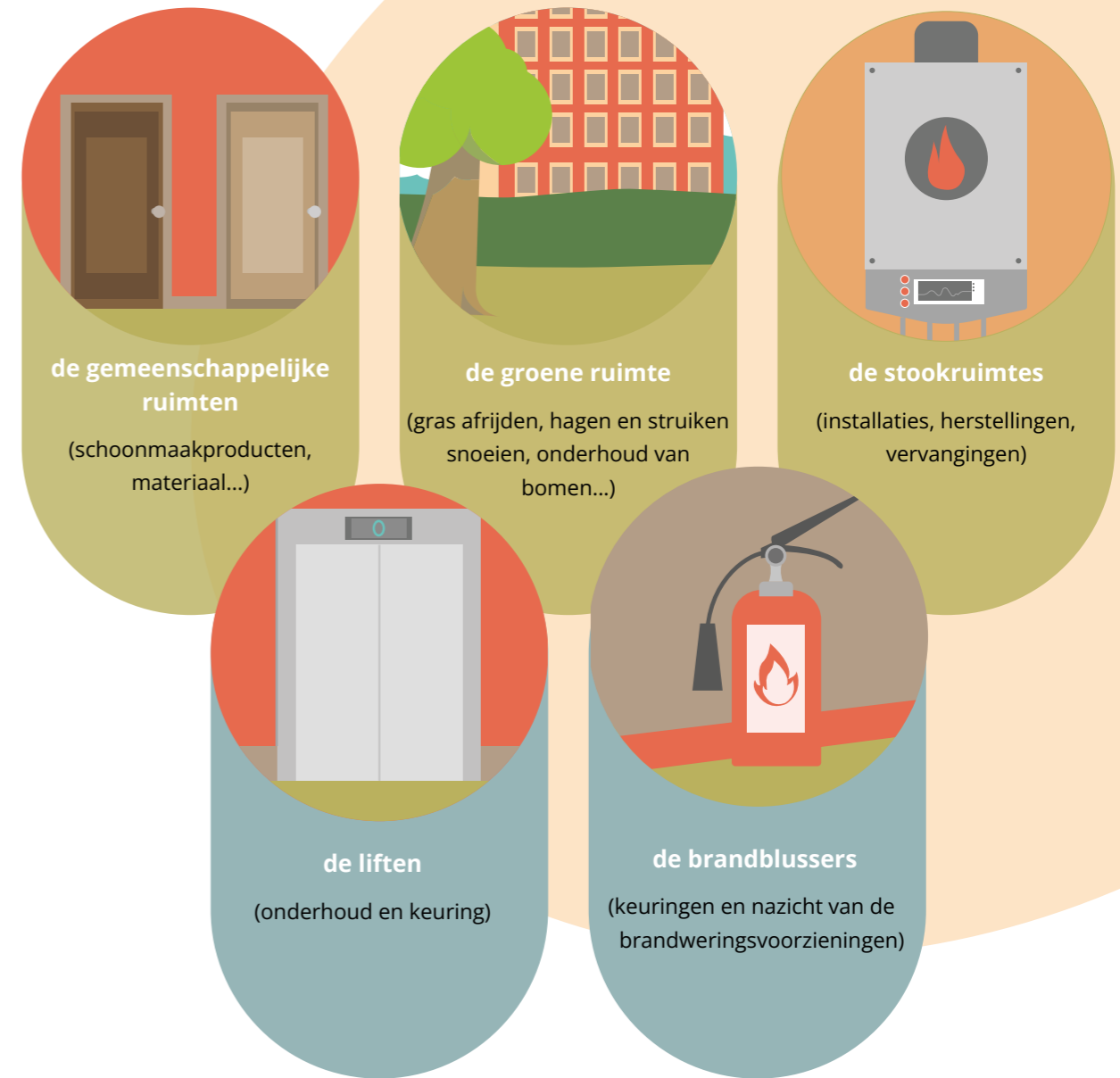
- **de collectieve huurlasten:** onderhoud van het gebouw, de liften, de verlichting van de gemeenschappelijke delen, de schoonmaak, ...
- **het individueel verbruik:** water, verwarming en elektriciteit eigen aan uw woning.

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

Wat is opgenomen in de collectieve huurlasten:



Uw afrekening omvat ook de onderhoudskosten van:



Sommige van deze zaken gelden niet voor alle gebouwen. Het detail is terug te vinden op uw kostenafrekening

Wat moet u doen met deze afrekening?

Als u teveel heeft betaald: dan wordt het verschil terugbetaald of in mindering gebracht van een eventuele schuld. Als uw bankgegevens zijn veranderd, neem dan contact op met de dienst Boekhouding op het nummer 02 426 23 94.

Als u een bedrag verschuldigd bent: heeft u 30 dagen de tijd, na datum van ontvangst van de kostenafrekening, om deze te betalen.

Hulp nodig?

Er zijn permanenties voorzien om eventuele vragen te beantwoorden.

De datum zullen kortelings worden meegedeeld.

Doel: ervoor zorgen dat u uw situatie goed begrijpt om elk misverstand te vermijden.

Naar meer energiesoberheid bij onze huurders

Beter verbruiken... zonder in te boeten aan comfort.

In de woningen van Ganshoren werden calorimeters geplaatst. De uitlezing ervan bracht soms bijzonder hoge energieverbruiken aan het licht.

Resultaat: een zwaardere factuur voor sommige gezinnen, maar ook gevolgen voor het milieu.

Lojega heeft beslist om hier actief op in te spelen.

In samenwerking met Slowheat, een zoekplatform bedoeld voor nieuwe verwarmingsconcepten, werden workshops georganiseerd voor huurders met de bedoeling om:

- het reële verbruik beter te begrijpen
- de verwarmingsgewoontes te analyseren
- eenvoudige en efficiënte oplossingen te bedenken
- de uitgaven te verminderen zonder in te boeten aan comfort

Het idee is niet om schuldigen te zoeken, maar om te begeleiden.

Dit project is een eerste belangrijke stap. Er zullen in de komende maanden nog andere workshops worden voorgesteld om huurders in staat te stellen nog meer voordeel te halen.

Onze doelstelling: u concrete tools aanbieden om uw dagelijks verbruik beter onder controle te houden.





Feestmomenten in uw buurt

Zin om een gezellig moment door te brengen met de burenen? Lojega nodigt u uit voor twee niet te missen evenementen!



Buurfeest in Jette - 29 mei


 Florair : aan het gebouw Florair 2

 Vanaf 18 uur

Het principe is heel eenvoudig: iedereen brengt iets te eten of te drinken mee. Samen maken we een gezellig buffet!

Op het programma: kinderspellen, tattoos, darts... en vooral een goed humeur

Feest van de Villa's in Ganshoren - 27 juni

 Grasplein achter VO 243

 vanaf 14 uur

Een feestelijke namiddag voor iedereen:

- springkastelen
- kunst- en sportactiviteiten
- workshops voor senioren
- straatkunsten
- stands met hapjes voor een klein budget
- Kom met uw gezin, onder vrienden... en nodig uw burenen uit!



Daar is de lente... en dus ook onze kruidentuin.

Nu de mooie dagen eraan komen, komt onze kruidentuin weer tot leven! Zaailingen, aanplantingen, nieuwe culturen... Het komt allemaal piepen. Volgende afspraak: **zaterdag 23 mei vanaf 14 uur**

Op het programma:

Onderhoud van de tuin, gezellig samenzijn, ontmoeting met de burens

Welkom, of u nu groene vingers heeft of gewoon een gezellige namiddag wilt beleven! De tuin is vrij toegankelijk om midden in de wijk even te verpozen in de natuur.

Contact : aromatik.wagner@gmail.com of via facebook

Kalender van de volgende activiteiten:

Zaterdag 23 mei van 14 tot 18 uur: onderhoud van de aanplantingen

Zondag 14 juni van 14 tot 18 uur: afsluitingsfeest van Ganshoren over de seizoenen heen

Zaterdag 27 juni van 13 tot 18 uur: feest van de villa's



Café Solidaire, een nieuwe plek om elkaar te ontmoeten en te ontspannen in Ganshoren.

Een mooi nieuw initiatief in het hart van de villawijk!

In het kader van het wijkcontract "De villa's" opent het OCMW van Ganshoren ES.SO, een compleet nieuwe solidaire ruimte aan de voet van de Lojega-torens.

Bedoeld als warme, uitnodigende en open levensruimte voor iedereen. Bewoners kunnen er elkaar ontmoeten, afspreken en gezellige momenten met elkaar delen in een inclusieve sfeer.

Het hele jaar door wordt een gevarieerd aanbod aan activiteiten geprogrammeerd:

opleidingsworkshops /culturele ontmoetingen /feesten.

Telkens weer de gelegenheid om iets nieuws te ontdekken, iets bij te leveren en actief deel te nemen aan het leven in de wijk, in samenwerking met de lokale verenigingen.



Afspraak in het gebouw VO 245 om deze nieuwe gezellige ruimte samen te ontdekken... en waarom niet, om een nieuw hoofdstuk te schrijven in de geschiedenis van onze wijk.

Samen naar cultuur

Hebt u zin om deel te nemen aan culturele uitstappen in groep? |

Het OCMW van Ganshoren, Lojega, het Cultureel Centrum La Villa en Artikel 27 nodigen u uit om een nieuw initiatief te ontdekken: de Cultuurclub.

Wat is dat?

Het is een groep mensen die samenkomt om projecten te bedenken en culturele activiteiten te organiseren. Een dynamisch collectief dat zich inzet om culturele werken te ontdekken!

Ga samen naar voorstellingen en ontmoet artiesten, luister naar concerten, geniet van wandelingen of rondleidingen, tentoonstellingen... Verken het erfgoed en nog veel meer!

Om de Cultuurclub voor te stellen en kennis te maken, nodigen we u uit voor een namiddag vol ontdekkingen:

 **Woensdag 20 mei 2026 van 14u tot 19u**

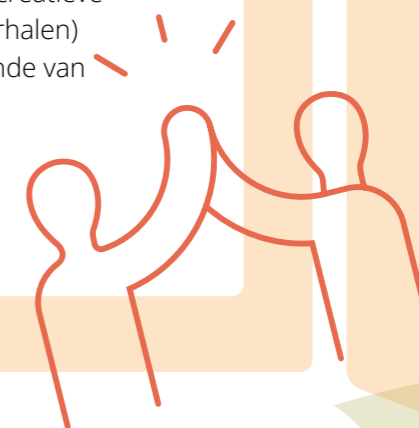
 **Sociaal-solidair centrum van het OCMW - VO 245**

Op het programma

Een ontmoetingsmoment met diverse activiteiten: creatieve workshop, kamishibai-voorlezing (geïllustreerde verhalen) voor kinderen, natuurwandeling, concert op het einde van de dag...

Warme en gezellige sfeer!

Een initiatief dat wordt ondersteund door het Duurzaam Wijkcontract "Les Villas".



Appinest, het is afgelopen

Door de aanzienlijke druk op het werkingsbudget heeft de SLRB besloten de Appinest-applicatie stop te zetten. De kosten voor het onderhoud ervan zijn namelijk niet langer verenigbaar met de momenteel beschikbare middelen.



Appinest is niet langer toegankelijk, noch op computer, smartphone of via de kiosken die bij het onthaal van Lojega zijn geïnstalleerd. Als u de applicatie nog op uw telefoon heeft staan, zult u merken dat deze sinds eind april niet meer bruikbaar is.




Wij blijven bereikbaar via de andere communicatiekanalen (zie hieronder).

Administratieve diensten: permanenties & telefoon 02/426 23 94

Uurrooster

	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: Rusatiralaan 6 – Jette: Jules Lehavestraat 282
info@lojega.be – tec@lojega.be (technische aanvraag) www.lojega.be
ARHUU: 0485 80 11 77 - cocololojega@outlook.com