

Lojega Actu

Achter de bakstenen, levens en verhalen.



N°28 - herfst 2026



Editoriaal

Mevrouw, mijnheer,
Beste huurder,

Wij hopen dat u ten volle van de zomerperiode hebt genoten en wensen ieder van u een uitstekend nieuw schooljaar.

Misschien hebben wij het genoeg gehad u te ontmoeten tijdens onze laatste huurdersvergaderingen. Indien dit het geval is, danken wij u hartelijk voor uw aanwezigheid. Deze momenten zijn van essentieel belang: ze stellen ons in staat om uw dagelijks leven beter te begrijpen en onze diensten zo goed mogelijk af te stemmen op uw behoeften.

Zoals wij u reeds hebben uitgelegd, zet Lojega haar digitale overgang voort. Dit grootschalige project is van essentieel belang om onze middelen te moderniseren en op termijn de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren. Het vraagt echter veel inzet van onze teams en heeft geleid tot vertragingen bij bepaalde administratieve verwerkingen, met name wat betreft domiciliëring, facturen, betalingsherinneringen en kostenafrekeningen. De situatie verbetert geleidelijk en wij danken u oprecht voor uw geduld en begrip tijdens deze overgangperiode.

Dit nieuwe schooljaar wordt ook gekenmerkt door de start van talrijke renovatieprojecten. Vanaf september gaan er in Ganshoren verschillende werkzaamheden van start om uw comfort en de kwaliteit van uw leefomgeving te verbeteren: renovatie van de liften, aanpassing van de elektrische installaties en brandveiligheidsvoorzieningen aan de geldende normen, isolatie van de daken... Alle details vindt u op pagina's 6 en 7 van dit magazine.

Tot slot, omdat het leven in een wijk ook wordt gevormd door momenten van gezelligheid, nodigen wij u uit om op pagina 11 de bijeenkomsten voor het einde van het jaar te ontdekken.

Wij hopen u op 19 september in groten getale te mogen verwelkomen op het buurtfeest van Esseghem, op 3 december in Jette en op 10 december in Ganshoren ter gelegenheid van het Kinderfeest.



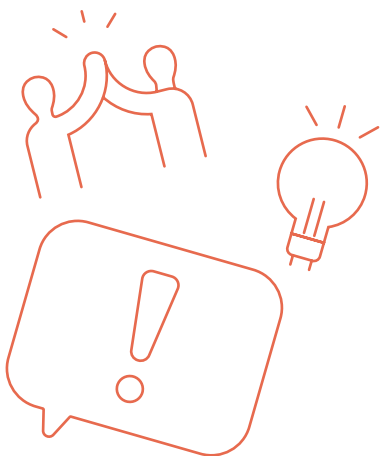
Leticia Beresi
Algemeen directrice



Marc Delvaux
Vicevoorzitter



Hervé Doyen
Voorzitter



Inhoudsopgave

Editoriaal2

De herziening van de huurprijzen is momenteel aan de gang3

Huurdersvergaderingen: bedankt om hieraan deel te nemen!4

Goed samenleven:

binnenkort een nieuwe versie van het Reglement van Inwendige Orde 5

Enkele werkzaamheden om uw comfort en veiligheid te verbeteren 6

Laten wij ongedierte bestrijden en onze gebouwen in goede staat houden8

U ontvangt de kostenafrekening voor 2025 in uw brievenbus!9

Ondergrondse vuilnisbakken in Essegem9

Hulp voor de allerkleinsten10

Buurtfeest Esseghem11

Afspraak voor het kinderfeest11

Contact en uurrooster12

De herziening van de huurprijzen is momenteel aan de gang



Begin juli hebt u de brief ontvangen waarin het verzamelen van documenten voor de herziening van de huurprijs voor 2027 werd aangekondigd.

Deze brief geeft een overzicht van de documenten die wij nodig hebben om de huurprijs voor volgend jaar te berekenen.

Deze documenten dienen **vóór 15 september 2026** in de bruine enveloppe in onze brievenbussen in Jette of Ganshoren te worden gedeponneerd of tijdens de openingstijden van het onthaal te worden afgegeven.



Huurdersvergaderingen: bedankt om hieraan deel te nemen!

Velen van jullie hebben deelgenomen aan de huurdersvergaderingen die de afgelopen maanden zijn georganiseerd in Jette en Ganshoren. Deze bijeenkomsten zijn altijd momenten bij uitstek om naar elkaar te luisteren en een dialoog aan te gaan.



Elke uitwisseling draagt ertoe bij dat wij onze manier van gebouwenbeheer verder ontwikkelen en prioriteiten voor de toekomst vaststellen. Uw opmerkingen, ideeën en bezorgdheden helpen ons om uw dagelijks leven beter te begrijpen en zullen als input dienen voor onze overwegingen met betrekking tot toekomstige projecten.

Ook al vergen sommige projecten wat meer tijd om te worden gerealiseerd, met name vanwege budgettaire beperkingen, u mag er zeker van zijn dat uw verzoeken goed worden gehoord en dat wij ons blijven inspannen om hier concrete oplossingen voor te bieden.



Hartelijk dank voor deze constructieve uitwisselingen.

Wij kijken ernaar uit u volgend jaar weer te mogen verwelkomen voor nieuwe bijeenkomsten, waarbij wij ons zoals altijd zullen inzetten om samen een aangename leefomgeving voor iedereen te creëren.



Goed samenleven: binnenkort een nieuwe versie van het Reglement van Inwendige Orde

Lojega werkt momenteel aan een herziening van haar Reglement van Inwendige Orde (RIO) om dit duidelijker, toegankelijker en beter afgestemd op de huidige realiteit te maken.



Waarvoor dient het RIO?

Het RIO bevat de regels die ervoor zorgen dat wij op een prettige manier met elkaar kunnen samenleven in onze gebouwen. Het herinnert met name aan de goede praktijken met betrekking tot respect voor de burens, het onderhoud van de woning, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, het afvalbeheer en de rechten en plichten van iedereen.

Dit document wordt bij de ondertekening van de huurovereenkomst aan elke huurder overhandigd en vormt een integraal onderdeel daarvan. Het is dan ook van belang dat alle leden van het huishouden hiervan kennis nemen en zich hieraan houden.

Blijf op de hoogte!

De nieuwe, bijgewerkte en aantrekkelijkere versie zal in de komende weken aan de bestuursorganen van Lojega worden voorgelegd, waarna deze tegen het einde van het jaar zal worden verspreid. U ontvangt alle nuttige informatie in uw brievenbus.



**Door deze paar regels na te leven, dragen
wij er allemaal toe bij dat uw gebouw een
aangename plek is om te wonen.**

Enkele werkzaamheden op het programma om

Het begin van de herfst zal in het teken staan van de start

Nieuwe liften in VO 231-237

De liften zullen binnen enkele maanden volledig worden vervangen. De werkzaamheden zullen binnenkort van start gaan.

De liften zullen één voor één worden vervangen, zodat er tijdens de werkzaamheden ten minste één lift per ingang beschikbaar blijft.

Het doel: minder storingen en meer comfort!



Beter geïsoleerde huizen

Verschillende kleine huizen in Ganshoren zullen worden voorzien van betere dakisolatie en dubbele beglazing.

De werkzaamheden, die begin september van start zijn gegaan, zullen ervoor zorgen dat de warmte in de winter beter wordt vastgehouden en dat het in de zomer koel blijft, wat het thermisch comfort van de bewoners ten goede komt. Ook goed nieuws voor het milieu: een beter geïsoleerde woning verbruikt minder energie.



De brandveiligheid van Peereboom 2-8 en VO 216-222 verbeteren

In oktober zullen er omvangrijke werkzaamheden ter verbetering van de brandveiligheid van start gaan in de gebouwen Peereboom 2, 4, 6 en 8, evenals in Van Overbeke 216, 218, 220 en 222.

Deze bestaan met name uit:

- het vervangen van leuningen;
- het vervangen van de deurpanelen van de nooduitgangen op de balkons;
- het vervangen van alle panelen in de noodtrappenhuizen door gaaspanelen;
- het plaatsen van bovenlichten met gaas om te voorkomen dat duiven binnenkomen.

De werkzaamheden, die worden uitgevoerd door het bedrijf Malice, zullen buiten uw woning plaatsvinden. Om ervoor te zorgen dat het bedrijf efficiënt en veilig kan werken, dient uw balkon daarom volledig leeg te zijn voordat zij aan de slag gaan.

uw comfort en veiligheid te verbeteren!

van talrijke werkzaamheden, met name in de gemeente Ganshoren.

Brandveiligheid als prioriteit

Uw veiligheid is onze prioriteit! Vanaf oktober zullen in verschillende van onze gebouwen omvangrijke werkzaamheden worden uitgevoerd om de brandveiligheid te verbeteren.

In de gemeenschappelijke delen zullen nieuwe branddetectiesystemen worden geïnstalleerd. Er zal ook een rookmelder in de hal van uw appartement worden geplaatst.

Met deze apparatuur kan een beginnende brand sneller worden gedetecteerd en wordt u gewaarschuwd in geval van brand. Deze vormen een aanvulling op de juiste handelingen die u dagelijks kunt uitvoeren om risico's te voorkomen en correct te reageren in geval van nood.

Elk betrokken huishouden ontvangt per post meer informatie over de geplande werkzaamheden in zijn gebouw. Houd uw brievenbus goed in de gaten!



Uw medewerking is essentieel

Deze werkzaamheden zijn van groot belang voor de renovatie van ons patrimonium en de verbetering van uw woning. Een werkzaamheid kan echter het dagelijks leven verstoren. De bedrijven zullen hun uiterste best doen om u zo goed mogelijk te informeren en de overlast tot een minimum te beperken.

Van uw kant is uw medewerking onmisbaar. In de meeste gevallen zullen de bedrijven toegang tot uw woning moeten hebben om deze werkzaamheden uit te voeren. Wij danken u bij voorbaat voor het verlenen van toegang en voor het nakomen van de afspraken die vooraf met u zijn gemaakt.



Laten wij ongedierte bestrijden en onze gebouwen in goede staat houden

Ratten, muizen, kakkerlakken, bedwantsen of zelfs hoornaarnesten... Ongedierte kan zich snel in een gebouw nestelen en zich van de ene woning naar de andere verspreiden. Om de gezondheid, het comfort en de rust van iedereen te waarborgen, treedt Lojega op wanneer deze soorten van ongedierte worden aangetroffen.

Hoe kunt u ongedierte voorkomen?

Met enkele eenvoudige maatregelen kunt u het risico op ongedierte beperken: houd uw woning schoon en opgeruimd, bewaar levensmiddelen in afgesloten bakjes, voorkom rommel en zorg ervoor dat de kamers regelmatig worden verlucht.

Wat moet u doen als u ongedierte aantreft?

Merkt u een insect, sporen of een andere verdachte aanwijzing op? Wacht niet langer!

Neem snel contact op met de Nabijheidsdienst op 02 426 23 94.

Een gespecialiseerd bedrijf zal vervolgens binnen 7 werkdagen contact met u opnemen om de behandeling te regelen.

Om ervoor te zorgen dat deze behandeling optimale resultaten oplevert, is het van essentieel belang dat u uw woning voorbereidt en de aanbevelingen van de technicus

opvolgt. Uw medewerking is van essentieel belang om te voorkomen dat het ongedierte terugkeert of zich naar andere appartementen verspreidt.

Het niet naleven van het protocol kan extra kosten met zich meebrengen.

Wat doet Lojega om ongedierte te voorkomen?

Viermaal per jaar organiseert Lojega preventieve behandelingen, voornamelijk tegen kakkerlakken. Zelfs als u thuis geen problemen opmerkt, is het belangrijk dat u toegang tot uw woning verleent. In een gebouw verspreidt ongedierte zich gemakkelijk van het ene appartement naar het andere, en een gezamenlijke aanpak is dan ook veel doeltreffender.

Om deze campagnes te vergemakkelijken, zullen de data vooraf worden aangekondigd in de gemeenschappelijke delen van uw gebouw. Als u bij het eerste bezoek afwezig bent, dan wordt er binnen 10 dagen automatisch een tweede afspraak gepland.

Als u niet aanwezig kunt zijn, vergeet dan niet om een familielid, een buurman of uw conciërge om hulp te vragen, zodat er toegang tot de woning kan worden verleend. Bij ongerechtvaardigde afwezigheid worden voor elk gemist bezoek verplaatsingskosten van € 42 in rekening gebracht, behalve in uitzonderlijke gevallen.

Met enkele eenvoudige maatregelen en door snel te reageren kunnen wij een gezonde leefomgeving in stand houden!

U ontvangt de kostenafrekening voor 2025 in uw brievenbus!

Zoals eerder dit jaar aangekondigd, brengt onze digitale overgang een aantal complicaties en vertragingen met zich mee, met name wat betreft de kostenafrekening. Deze zal in november worden verspreid.

Nieuwigheid

Dit jaar wordt bij de afrekening een toelichting gevoegd om u te helpen deze beter te begrijpen.

Voorafgaand aan de verzending zullen wij ook infosessies organiseren, zodat u al uw vragen kunt stellen.

We bespreken er: het principe van de verdeling van de kosten, de verschillende kostenposten die in de afrekening in aanmerking worden genomen, en de specifieke kenmerken van de verschillende soorten gebouwen.

Ondergrondse vuilnisbakken in Essegem

Sinds april is op de locatie Essegem een geheel nieuw afvalbeheersysteem in gebruik genomen: de ondergrondse afvalcontainers.

Er zijn 5 inzamelpunten in gebruik genomen, verspreid over het gehele terrein in het kader van het Wijkcontract Magritte.

Ondanks een matige start, die met name te wijten was aan de nieuwe gebruiksvoorwaarden van het nieuwe systeem en aan de veranderde gewoonten van de bewoners, biedt dit systeem talrijke voordelen:

- een nieuw esthetisch aspect
- geurhinder
- minder ongedierte
- een schonere wijk



In Ganshoren

8 oktober

van 10.00 uur tot 12.00 uur

MJ83
9 Provincieslaan 38

In Jette

14 oktober

van 14.00 uur tot 16.00 uur

Essegem 4,
JulesLayahestraat
278-280

Een concrete verbetering voor een aangename leefomgeving voor iedereen.

Hulp voor de allerkleinsten

Heeft uw kind wat extra hulp nodig bij het maken van huiswerk, het begrijpen van bepaalde vakken of het boeken van vooruitgang op school? Verschillende van onze partners bieden huiswerkbegeleiding aan in Ganshoren en Jette, om kinderen en jongeren te ondersteunen bij hun schoolcarrière.

In Ganshoren

MJ83

-  Waar? Negen Provincieslaan 38
-  Wanneer? Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag
-  Hoe laat? 15.00 uur – 17.30 uur
-  Voor wie? Leerlingen van 6 tot 15 jaar



Peereboom

-  **Huiswerkschool Eureka**
Bij de preventiedienst.
Waar? Jozef Peereboomlaan 6
-  Wanneer? Dinsdag, woensdag, donderdag
-  Hoe laat? 16.30 uur – 18h30 uur
-  Voor wie? Leerlingen van het 1e, 2e, 3e en 4e middelbaar

In Jette

Esseghem

Abordage

-  Waar? Jules Lahayestraat 294
- Wanneer? Maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag, afhankelijk van de klas
-  Hoe laat? 15.30 uur - 17.30 uur
-  Voor wie? Kinderen van 6 tot 12 jaar
- Inschrijvingen via 0492/07.32.11

Florair

ARHUU in samenwerking met L'Abordage

- Waar? Guillaume De Greeflaan
-  Wanneer? Dinsdag en donderdag
-  Hoe laat? 16.00 uur - 18.00 uur
-  Voor wie? Leerlingen van de lagere school

Waarom word je geen vrijwilliger?

L'Abordage is regelmatig op zoek naar vrijwilligers voor de huiswerkschool. Hebt u wat tijd om aan de kinderen te besteden en wilt u uw kennis of ervaring delen?

Neem contact op met het team via coordination@abordage.be

Buurtfeest Esseghem

Het is weer feest in Esseghem! In samenwerking met Lojega, de gemeente Jette, ARHUU en een aantal verenigingen uit de buurt, nodigt de vzw l'Abordage jullie uit op het Buurtfeest Esseghem.

We verwachten veel volk op 19 september vanaf 15 uur op het plein van de Agora achter Esseghem 2 met heel wat activiteiten voor groot en klein:



springkastelen
houten volksspelen
straatkunsten
creatieve stands
tea house
henna-kraam
schminkstand

Vanaf 16 uur is het tijd voor sport, met een **groot voetbaltornooi** voor jongeren van 15 tot 18 jaar uit verschillende gemeenten. Er liggen twee prijzen klaar voor de winnende teams!

De hele namiddag zorgt een **DJ** voor de gezellige sfeer. Hij zal het plein doen daveren op het ritme van de beste songs.

We weten natuurlijk dat een feest alleen een succes kan zijn als er ook wat te eten valt. We hebben een **foodtruck** en een **ijsstand** voorzien om de grote en kleine honger te stillen.

 Plein van de Agora, achter Esseghem 2  19 september  vanaf 15 uur
We verwachten een massa volk!

Afspraak voor het kinderfeest

We nodigen u graag opnieuw uit voor van het Kinderfeest **in Jette en in Ganshoren**, gepland voor december, met de uitzonderlijke 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.



Ganshoren Jeugdhuis

-  Waar? Negen Provincieslaan 38
-  Wanneer? 9 december 2026

Jette Home Saphir

-  Eliane Vogel-Polskystraat 20
-  Wanneer? 2 december 2026

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 : Rusatiralaan 6
Jette: Jules Lehavestraat 282

info@lojega.be - tec@lojega.be (technische aanvraag)
www.lojega.be

Le CoCoLo : 0485 80 11 77
cocololojega@outlook.com