

Infomagazine van Comensia, huurderscoöperatieve



Wijk «Les Sources» in Vorst



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Algemene vergadering 2022 • Plan voor duurzame ontwikkeling 2030 • Advies en goede praktijken: Wat te doen in geval van huurachterstand? • Honderdjarig bestaan van de tuinstreken • ARHUUverkiezingen • Sleutel-op-de-deurprojecten • Opruimacties • Een multidisciplinaire kunstenaar in Evere • Noteer alvast in uw agenda

03 Editorial: woord van de directie

04 De actualiteit in een oogopslag

04 Algemene vergadering 2022

04 Plan voor duurzame ontwikkeling 2022-2030

05 Zonnepanelen in Evere

06 Patrimoniuminfo

06 Project «Raphael» in Anderlecht

06 Project «Les Sources» in Vorst

07 Lokale missie voor werkgelegenheid

08 Sociale actie en buurtwerk

08 Collectieve projecten

08 Honderdjarig bestaan van de tuinvijken

09 ARHUU-verkiezingen

10 Advies en goede praktijken

10 Wat te doen in geval van huurachterstand?

11 Opruimacties

12 Ontmoeting met...

14 Noteer alvast in uw agenda

15 In het kort

COM'ensia is het kwartaalmagazine van Comensia cv

Voor meer informatie: info@comensia.be

Digitale versie: www.comensia.be

Redactie: Redactiecomité van Comensia

Foto's en illustraties: Comensia cv

Verantwoordelijk uitgever: Cédric Mahieu, directeur-generaal

Editoria

*Beste huursters-coöperanten,
Beste huurders-coöperanten,*

U hebt het eerste exemplaar van «COM'ensia» in handen, ons nieuw magazine dat u 4 keer per jaar, één per seizoen, in uw brievenbus zult ontvangen.

Met dit magazine willen we u informeren over het leven van uw coöperatieve, over haar vastgoed- en sociale projecten, alsook over de projecten die sommige coöperanten in hun wijk organiseren.

In dit nummer presenteren we u ons Plan voor duurzame ontwikkeling waarmee we onze milieu- en maatschappelijke impact tegen 2030 willen verbeteren. Dit plan bundelt acties in verband met het verbeteren van de energieprestaties van de gebouwen, het besparen op de energiekosten maar ook het bevorderen van een harmonieus samenleven en het bewust maken voor goede praktijken inzake energiebeheer, afvalsortering, enz.

Comensia wil een positieve bijdrage leveren aan de oplossing van de huisvestingscrisis in Brussel en blijft investeren in de aankoop en de bouw van nieuwe gebouwen. Sinds een jaar verwierf Comensia een honderdtal «sleutel-op-de-deur-woningen» en na de zomer zal het project «Raphaël» (14 woningen) in gebruik worden genomen. Dit magazine is er voor u. Mocht u dus verbetervoorstellen hebben of suggesties voor artikelonderwerpen, dan horen we dat graag via info@comensia.be.

We wensen u een heel fijne zomer!

De Comensia-teams



Cédric MAHIEU
Directeur-generaal



Vincent DOUMIER
Voorzitter



DE ACTUALITEIT IN EEN OOGOPSLAG

Algemene vergadering 2022



Comensia is een sociale huisvestingsmaatschappij georganiseerd als huurderscoöperatieve, wat betekent dat de huurders-coöperanten lid zijn van de Algemene vergadering en dus de mogelijkheid hebben om deel te nemen aan het beheer van de onderneming. Dit jaar vond de Algemene vergadering plaats op 31 mei 2022 waarbij de huurders-coöperanten werden verzocht het beheerbeleid (2021) te valideren, de jaarrekening (per 31.12.2021) goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en de bedrijfsrevisor. De direc-

tie van Comensia presenteerde eveneens het jaarverslag 2021. Al deze informatie is beschikbaar op onze website in de rubriek Documenten.



<https://comensia.be/index.php/nl/documenten/jaarlijks-rapport/>

Plan voor duurzame ontwikkeling 2022-2030

Met trots presenteert Comensia haar nieuw Plan voor duurzame ontwikkeling (PDO) 2022-2030. Dit project geeft gevolg aan een verzoek van de Raad van bestuur dat de aanzet gaf tot een ambitieus maar realistisch actieplan met duidelijk afgebakende doelstellingen. Dit PDO anticipeert onder meer op de toekomstige gewestelijke regelgeving betreffende de energietransitie en laat Comensia toe om die nu al in het beheer van haar vastgoedpatrimonium te integreren.



Het plan werd opgesteld in nauw overleg met de vertegenwoordigers van het personeel van Comensia, maar ook met de huurders-coöperanten. Het plan bestaat uit drie krachtlijnen: **Bewustmaking & Opleiding, Welzijn & Gemeenschapsleven, en ten slotte Gebouwen & Energie.** De nadruk ligt dus zowel op bewustmaking, verbetering van de leefomgeving, en de energieprestaties van de gebouwen.

Comensia's missies en waarden liggen in de lijn van de transitie van het grondgebied en van zijn gemeenschappen, waardoor Comensia zich des te meer positioneert als een voorloper op het gebied van duurzame praktijken in de Brusselse sociale huisvestingssector.

Zonnepanelen op de daken in Evere

In 2022 werden in de wijk Tornooveld in Evere op 12 huizen fotovoltaïsche zonnepanelen geïnstalleerd via het systeem van derde investeerder. **12 gezinnen gebruiken nu al de door de FV-panelen opgewekte elektriciteit om hun energiefactuur te verlagen.** Het gaat om een proefproject dat Comensia in de komende jaren geleidelijk wil ontwikkelen op de daken waar dat mogelijk is. **Zo zullen nog meer huurders-coöperanten de voordelen kunnen genieten van hernieuwbare energie.** Op die manier levert Comensia ook een actieve bijdrage aan de strijd tegen de opwarming van de aarde en aan de energieautonomie van ons land.





Project «Raphael» in Anderlecht



In termen van renovatie van haar vastgoed en woningen is Comensia een van de meest actieve openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Met het oog op de bouw en de renovatie van nieuwe woningen, doet de Directie van Comensia sinds 2015 actief marktonderzoek naar acquisitie, d.w.z. naar de aankoop van grond, bestaande woningen, kantoorgebouwen, industriepanden of andere eigendommen.

In dit kader kocht onze OVM in 2016 een oud industriepand. Dit verwaarloosde pand is gelegen in de Raphaelstraat 20-22 in 1070 Anderlecht en grenst aan onze gebouwen van de Ruysdaelstraat. Om een brede keuze aan woningen te kunnen aan-

bieden, werden 13 appartementen gebouwd, gaande van een 1-kamer-tot een 4-kamerappartement en een PBM-woning. **In een streven de dynamiek van de wijk te versterken, wordt op de benedenverdieping een gemeenschapszaal ter beschikking gesteld als trefpunt voor onze huurders-coöperanten.**

Bij deze renovatie werd het industrieel karakter van de gevel in stand gehouden. Een bijzondere aandacht werd besteed aan de isolatie van de gebouwschil en aan de installatie van een efficiënte ventilatie van de woningen. Na de oplevering van de bouwplaats, gepland voor eind augustus, zullen de woningen te huur worden gesteld.

Project « Les Sources » in Vorst

In samenwerking met onze toezichthoudende autoriteit, de Brusselse gewestelijke vastgoedmaatschappij (BGHM), verwierf Comensia drie nieuwe sleutel-op-de-deur-gebouwen gelegen in de Van Volxemlaan 128-130 en in de Deltastraat 75 in 1190 Vorst. Door gebruik van een dergelijke acquisitiemethode via de private sector, kan onze onderneming tijd besparen in de verschillende procedurefasen bij de ontwikkeling een vastgoedproject. Dit prachtig wooncomplex ligt dicht

bij het Dudenpark en telt 39 nieuwe appartementen. De architecten van het project wilden dit wooncomplex in de bestaande wijk inpassen.



Het gebruik van hout op de gevels van de Van Volxemlaan verleent het geheel een zachtere aanblik en onderscheidt zich van de witte afwerking op isolatie. De daken werden aangelegd als groendaken om de ondoorlatendheid van de bodems te compenseren door nieuwe biotopen op de daken te creëren. De appartementen bieden een rustige setting met veel lichtinval en beschikken over terrassen zodat de huurders ook van een aangename buitenomgeving kunnen genieten. **Sinds mei namen de huurders-coöperanten hun woningen in gebruik. Comensia wil een actieve en opbouwende rol blijven spelen op het gebied van renovatie en aankoop van nieuwe sociale woningen.**

Geweldige samenwerking met de Lokale missie voor werkgelegenheid

Meer dan een jaar geleden sloot Comensia een samenwerkingsovereenkomst met een sociale onderneming om de gemeenschappelijke ruimten van haar gebouwen een opfrisbeurt te geven. De Lokale missie voor werkgelegenheid van Vorst leidt bouwvakarbeiders op in de afwerking van gebouwen. Een welverdiende pluim voor alle arbeiders van het team die kwaliteitswerk leverden tot de grote tevredenheid van de huurders en de conciërges.





SOCIALE ACTIE EN BUURTWERK

Eindelijk uit de lockdowns

Na twee moeilijke jaren op het gebied van collectieve acties, is de buurtdienst bijzonder verheugd om eindelijk opnieuw bijeenkomsten en collectieve projecten met de huurders-coöperanten te kunnen organiseren. Zo hadden we het genoegen om in de lokale steunpunten ontbijten te delen met de bewoners waarbij iedereen zijn eigen specialiteit meebracht. Croissants, baghrir, munthtee, pannenkoeken, enz. Het was een echt plezier elkaar opnieuw te treffen én lekkernijen te delen.

Babbelfacé

Een babbelfacé is een bijeenkomst tussen de buurtdienst en de huurders-coöperanten van een gebouw. Rond een kopje koffie praten we over het leven van de wijk, haar behoeften, maar ook over van alles en nog wat. Een gelegenheid om zijn burens te ontmoeten. Houd de brievenbus goed in de gaten, want misschien wordt binnenkort ook bij u een babbelfacé gehouden.

Een solidair babbelfacé

Tijdens een babbelfacé in de wijk Verregat in Laken werden we geconfronteerd met de aankomst van Oekraïense vluchtelingen. Diep getroffen door hun situatie werd in een mum van tijd de gehele wijk opgetrommeld. Zo deelden de huur-

ders-coöperanten van Verregat warme koffie en soep uit en gingen bij de buurtwinkels aankloppen om levensmiddelen in te zamelen.



Honderdjarig bestaan van de tuinjijken

Gedurende de gehele maand mei werden onze vijf tuinjijken in de bloemetjes gezet. Comensia, het Brussels Gewest, de gemeenten, de verenigingen en de bewonersgroepen sloegen de handen ineen om er

feestelijke dagen van te maken. Zo konden de huurders-coöperanten genieten van heerlijke popcorn, deelnemen aan workshops over diverse thema's en naar concerten luisteren. In sommige gemeenschapszalen werden ook tentoonstellingen over de tuinjijken gehouden.



ARHUU-verkiezingen

De adviesraad van de huurders (ARHUU) is samengesteld uit huurders die worden gekozen als vertegenwoordigers van alle huurders. De ARHUU treedt op als spreekbuis van de huurders bij Comensia om hun verzoeken en behoeften aan de bestuurders kenbaar te maken en om informatie te ontvangen. De verkiezingen van de leden van de ARHUU vinden plaats op zaterdag 17 september 2022. We zullen u tijdig laten weten waar u in uw wijk kunt gaan stemmen.





ADVIES EN GOEDE PRAKTIJKEN

Wat te doen in geval van huurachterstand?



Moelijkheden om uw huur te betalen? Met wie contact opnemen? U kunt altijd terecht bij de Sociale dienst die u de nodige ondersteuning en hulp zal bieden om een oplossing te vinden voor uw betalingsmoeilijkheden.



U ontving een betalingsherinnering? Wat nu? Zodra u deze brief ontvangt, beschikt u vanaf de ontvangst van de brief over 10 dagen om het verschuldigd bedrag te betalen. Volg nauwkeurig de instructies van deze brief!



U kunt het bedrag van uw schuld niet in één keer betalen? Hoe een minnelijke aanzuiveringsregeling aanvragen? U kunt op verschillende manieren een aanzuiveringsregeling verzoeken: telefonisch, per e-mail, per brief of via het daartoe bestemde formulier.



Kent Comensia altijd een aanzuiveringsregeling toe?

Let wel dat de aanzuiveringsregeling niet automatisch wordt aanvaard. De aanzuiveringsregeling is alleen geldig mits u van de juridische dienst na analyse een uitdrukkelijke bevestiging ontvangt.

In ieder geval kunt u altijd terecht bij de Sociale dienst en de Juridische dienst om een minnelijke oplossing te vinden voor de betaling van uw huurachterstand.

Sociale dienst - Tel.: 02 511 18 14 / E-mail: social@comensia.be

Juridische dienst - Tel.: 02 511 18 14 / E-mail: juri@comensia.be

Opruimacties

Sinds 2021 werd op de verschillende woonsites van Comensia een aantal opruimacties uitgevoerd. Tijdens deze acties deden vrijwilligers, uitgerust met zak en grijpstok, de ronde van hun wijk om afval op te ruimen. Er werden zolder- en terrasopruimdagen georganiseerd waarbij containers voor grofvuil ter beschikking werden gesteld. Voorts wordt het zwerfvuil regelmatig van de woonsites verwijderd.

Op twee jaar tijd werd in totaal meer dan 180 ton grofvuil verzameld! Voor ons eigen welzijn en voor het welzijn van de planeet is het absoluut noodzakelijk om onze afvalproductie te verminderen.

Vergeet niet dat elke inwoner van Brussel per jaar en per gezin recht heeft op een gratis ophaling van 3m³ grofvuil (meubels, elektrische huishoudtoestellen, prullaria, enz.). U hoeft alleen maar contact op te nemen met Net Brussel op het gratis nummer 0800/981 81.





ONTMOETING MET...

Comensia stelt de persoon in al zijn rijkdom en diversiteit centraal in haar project van huurderscoöperatieve. Daarom besloten we om een reeks interviews aan onze huurders-coöperanten te wijden.

In dit eerste nummer van ons magazine laten we u kennis maken met Adriana Pilato, een multidisciplinaire kunstenares die al meer dan een twintigtal jaar huurster-coöperant is in Evere.

Wat is uw artistieke achtergrond? Hebt u kunst gestudeerd of bent u autodidact?

Ik heb een atypische artistieke achtergrond, want na een lange carrière in de IT-sector kon ik mij op 50-jarige leeftijd eindelijk aan mijn passie wijden: pottenbakkerskunst. Eerst volgde ik een cursus aan de Academie voor Schone Kunsten. Daarna volgde ik een cursus kunstgeschiedenis. Voor deze twee cursussen kreeg ik een getuigschrift uitgeleend. Vervolgens volgde ik korte multidisciplinaire kunstopleidingen, maar ik ben eveneens autodidact.

Is er een terugkerend thema in uw werken?

Ik put grotendeels inspiratie uit de natuur en de mensen die me omringen.

Werkt u in een atelier?

Werkt u ook thuis?

Ik heb de mogelijkheid om thuis te werken. Overigens werk ik ook in een gedeeld atelier om mijn creaties te bakken, want dat moet op zeer hoge temperatuur en in een pottenbakkersoven.



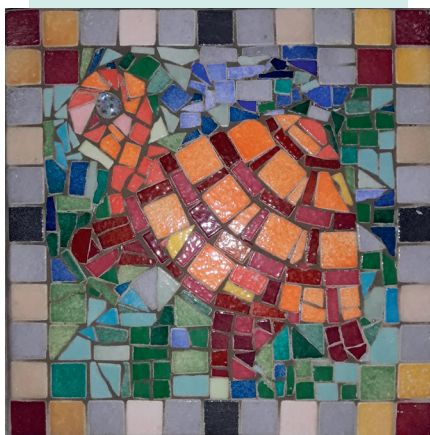
Een schildpad, een kip of een bij, elk thema vertegenwoordigt een activiteit van de wijk. De bij met een knipoogje naar de imker van de bijenstal «Uni-Vert».

Kunt u ons wat meer vertellen over de projecten die u samen met andere huurders-coöperanten uitvoerde?

In het kader van de jaarlijkse door Comensia gefinancierde projectoproep creëerden we met de wijkbewoners een aantal mozaïektegels. De tweede fase bestaat in het inbouwen van de tegels in de trottoirs van de wijk. We kregen hiervoor al de toestemming van de Gemeente Evere, maar ik wacht nog op de financiering, misschien volgend jaar in het kader van een nieuwe projectoproep.

Welke plek inspireert u het meest in uw wijk in Evere?

Het gemeenschapshuis Maison Coopérative Destrier, omdat het een plek is voor uitwisselingen en ontmoetingen. Hier werden veel projecten ontwikkeld voor de opwaardering van de wijk, maar het is vooral te danken aan de medewerking van de huurders-coöperanten dat projecten zoals Les Maraichers du Mail (een plek voor stedelijke landbouw), de wijkcompost, afvalverzameling in de wijk, de bijenstal «Uni-Vert» en creatieve workshops konden worden uitgevoerd.





NOTEER ALVAST IN UW AGENDA



• JUNI 2022



De lokale beheerscomités - LoBeCo: Koninginnelaan in Laken
Wanneer? 28 juni 2022 van 17.00 u tot 19.00 u

• JULI 2022



Wijkfeest: Militair hospitaal in Elsene
Wanneer? In de loop van juli. Houd uw brievenbus in het oog voor de uitnodiging!

• AUGUSTUS 2022



Brief betreffende de jaarlijkse herziening van de huurprijzen 2023
Wanneer? In de loop van augustus

• SEPTEMBER 2022



Brief betreffende de afrekening van de huurlasten
Wanneer? In de loop van september



De lokale beheerscomités - LoBeCo: site Militair Hospitaal in Elsene
Wanneer? 19 september 2022 van 17.00 u tot 19.00 u



Limietdatum voor de indiening van uw documenten voor de jaarlijkse herziening van de huurprijzen 2023
Wanneer? 23 september 2022



De lokale beheerscomités - LoBeCo: Papenvest in 1000 Brussel
Wanneer? 27 september 2022 van 17.00 u tot 19.00 u



Wijkfeest in Neder-Over-Heembeek, Verregat, Masoin, Hunderenveld, Sint-Agatha-Berchem, Peterbos, Heideken.
Wanneer? In de loop van september.
Houd uw brievenbus in het oog voor de uitnodiging!



IN HET KORT

Verhuur parkeerplaatsen in de Ruysdaelstraat in Anderlecht.



Bent u op zoek naar een parkeerplaats in de wijk? Tegen € 45/maand biedt Comensia u de huur aan van een beveiligde, vernieuwde, private parkeerplaats in de Ruysdaelstraat. Indien u geïnteresseerd bent, kunt u per e-mail contact opnemen met de heer LOTHE van de verhuurdienst: info@comensia.be

Sociaal energietarief, wat is dat?

Het gaat om een korting op de gas- en elektriciteitsfactuur. Voor wie? Personen met het statuut van RVT (rechthebbende verhoogde tegemoetkoming). U hebt

een collectieve verwarming: dan hebt u er recht op. U hebt een individuele verwarming: dan hebt u er recht op onder bepaalde voorwaarden. Voor meer info:



Centrum voor ondersteuning SocialEnergie van 9.30 u tot 16.30 u op het nummer 02 526 03 00
Infor GazElec : www.inforgazelec.be

De toewijzing van de woningen.



In 2021 wees Comensia 184 woningen toe of 74 meer dan in 2020. De toewijzingen zijn verdeeld tussen de dossiers van kandidaat-huurders, sociale vrijstellingen, doorstromingen, transfers,

overeenkomsten met OCMW's en opvangtehuizen. **Vorig jaar betrof 49% van de toewijzingen doorstromingen, waaruit blijkt dat de aanpasbaarheid van de woningen een prioriteit blijft voor Comensia!**

Nogmaals bedankt!



We willen nogmaals onze oprechte dank betuigen aan onze conciërges, schoonmakers, PVA's en arbeiders die ondanks de coronacrisis hun werk op het terrein zijn blijven uitvoeren. Met een flinke portie **doorzettingsvermogen en professionele inzet** zijn ze zelfs in de moeilijke perioden erin geslaagd onze huurders-coöperanten een kwaliteitsdienst te verlenen.



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

De Koninckstraat 40/24
1080 Brussel



PB-PP | B-731
BELGIE(N) - BELGIQUE

Contacts

• Contactgegevens Comensia



Comensia

info@comensia.be / De Koninckstraat 40/24 - 1080 Brussel



Technische dienst

02/500 18 76 / Helpdesk@comensia.be



Boekhoud-, Verhuur-, Sociale en Juridische dienst

02/511 18 14 / info@comensia.be / social@comensia.be / juri@comensia.be



Buurtdienst - cel Leefomgeving en milieuzorg

participation@comensia.be / prop@comensia.be

• Nummer van de hulpdiensten



112 - oproepnummer voor brandweer en ambulance.



101 - oproepnummer voor dringende politiehulp.



DOC-STOP - 0800 21232123 - oproepnummer om het verlies of de diefstal te melden van uw documenten.



CARD STOP - 078 170 170 - oproepnummer om uw bank- en kredietkaart bij verlies of diefstal te blokkeren.



116 000 Child Focus - oproepnummer om de vermissing, uitbuiting en kidnapping van een kind te melden.



070 245 245 Antifocentrum - oproepnummer om gevallen te melden van vergiftiging met chemische producten, geneesmiddelen en in geval van inname van alcohol door een jong kind.