

Infomagazine van Comensia - huurderscoöperatieve



NIEUWS VAN DES BOUWPLAATSEN

PROJECTOPROEPEN:
BLAAS UW WIJK NIEUW LEVEN IN!

KERSTWEDSTRIJD

TIPS EN TRICKS OM UW WONING
GOED TE VERWARMEN

Hunderenveld 1&2



Comensia
coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

03 Editorial: woord van de directie

04 De actualiteit in een oogopslag

- Gelukkig nieuwjaar 2025 aan al onze huurders
- Halloween in de wijken Hunderenveld en Rosmarijn
- Officiële opening van onze nieuwe kantoren
- Hoe u de NHW-procedure en de gevolgen ervan kunt vermijden

06 Patrimoniuminfo

- PETERBOS 3 : Een nieuw begin
- HUNDERENVELD 1&2 : Kraaknieuwe ramen

08 Sociale actie en buurtwerk

- Zin om uw wijk nieuw leven in te blazen? Dien uw project in!
- Een sociale dienst dichtbij en zonder afspraak

10 Tips en goede praktijken

- Bereid uw verwarmingsinstallatie voor op de winter
- Dagelijks acties om problemen van kraakpanden te voorkomen en op te lossen

12 Ontmoeting met...

- Onze huurders-coöperanten voor die zich inzetten voor het leven van de wijk

14 Duurzame ontwikkeling

15 Agenda

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., Freepik

Verantwoordelijk uitgever: Cédric Mahieu, Directeur-generaal

Volg ons op LinkedIn - Facebook - YouTube



Editoria

Beste huursters-coöperanten,
Beste huurders-coöperanten,

Nu de winter stilaan zijn intrede doet, brengen we u met plezier dit nieuwe nummer van ons kwartaalmagazine. De afgelopen maanden werden gekenmerkt door belangrijke projecten en initiatieven die we in dit nummer met u willen delen en die alle hetzelfde doel nastreven: uw dagelijks leven en dat van onze wijken te verbeteren.

De herzieningsperiode van de huurprijzen loopt ten einde. Indien u de nodige documenten indiende, ontvangt u binnenkort uw nieuwe huurprijs samen met het voorschot op de huurlasten 2025. Vergeet niet uw overschrijvingen dienovereenkomstig aan te passen.

Wat de bouwplaatsen betreft, vorderen de werken op verschillende van onze woonsites, met name in Peterbos en Hunderenveld. Deze projecten hebben tot doel onze infrastructures te moderniseren en u een meer aangename en functionele leefomgeving te bieden. Via onze gebruikelijke communicatiekanalen zullen we van de volgende fasen op de hoogte houden.

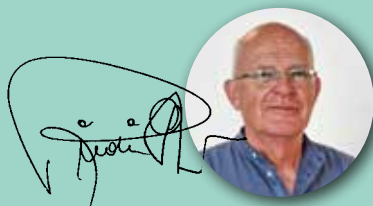
De eindejaarsfeesten komen eraan! Doe mee aan onze **kerstfotowedstrijd** en deel de betovering van deze tijd van het jaar met de gemeenschap door ons uw meest creatieve foto's te sturen!

Tot slot is winter synoniem met verwarming en iedereen weet hoe zwaar deze post op het budget weegt. In dit nummer vindt u praktische tips om uw woning goed te verwarmen en tegelijkertijd uw energieverbruik onder controle te houden.

We wensen u een fijne winter, in het teken van solidariteit, gezelligheid en gezamenlijke projecten. U kunt rekenen op het gehele team dat altijd voor u klaar staat.

Zorg goed voor uzelf, voor uw familie en vrienden en geniet samen van prettige feestdagen.

Met vriendelijke groeten,



Jean-Louis PIROTTIN
Voorzitter



Cédric MAHIEU
Hoofddirecteur



GELUKKIG NIEUWJAAR 2025

aan al onze huurders

Comensia's voltallige team wenst u het allerbeste voor het nieuwe jaar 2025, en vooral een goede gezondheid, geluk, succes en een vreedevol en gezellig gezinsleven. We blijven ons inzetten om u te begeleiden, uw leefomgeving te verbeteren en op uw behoeften in te spelen. Met onze dank voor uw vertrouwen en samenwerking.

HALLOWEEN IN DE WIJKEN HUNDERENVELD EN ROSMARIJN!



Op 31 oktober bruisten onze wijken op het ritme van Halloween. Dankzij de samenwerking met het PSC Hunderenveld en met het gemeenschapshuis *Le Romarin*, konden klein en groot genieten van een snoepjesjacht, van schmink- en verkleedpartijen en zelfs van een voorstelling goochelkunst. Veel dank aan iedereen die heeft bijgedragen om van deze avond een onvergetelijk moment vol plezier en verrassingen te maken.

OFFICIËLE OPENING VAN ONZE NIEUWE KANTOREN

Op 4 oktober ll. vond de officiële opening plaats van onze nieuwe kantoren die werden ontworpen om u in een meer functioneel en gastvrij kader te onthalen en aan uw behoeften tegemoet te komen. Voortaan ontvangen we u graag in de

*Jules Besmestraat 124,
1081 Koekelberg:*

- Op maandag en woensdag van 09.00 u tot 12.00 u.
- Op dinsdag en donderdag van 13.30 u tot 16.00 u.

NIEUW:

Ontmoet **onze maatschappelijk assistenten** zonder afspraak elke maandag van 09.00 u tot 12.00 u.

Onze Technische dienst is eveneens zonder afspraak beschikbaar elke dinsdag van 13.30 u tot 16.00 u.

Kom ons dus gerust opzoeken.



HOE U DE NHW-PROCEDURE EN DE GEVOLGEN ERVAN KUNT VERMIJDEN

Zoals elk jaar moet Comensia overeenkomstig het besluit van 26 september 1996 de nodige gegevens verzamelen voor de herziening van de huurprijzen vanaf 1 januari 2025. Op 1 juli ontving u een brief met alle details, op 20 september gevolgd door een herinnering en op 31 oktober door een betalende aangetekende brief voor de laatkomers.

Indien we de gevraagde documenten niet tijdig ontvangen, zal de huurprijs tot zijn maximale waarde worden verhoogd (NHW = normale huurwaarde exclusief huurlasten en verbruik), verhoogd met de solidariteitsbijdrage indien van toepassing. Dat kan leiden tot olopend schulden, een gerechtelijke procedure en zelfs tot een huisuitzetting en loonbeslag.

U kunt dat vermijden door uw documenten zo spoedig mogelijk in te dienen. Voor al uw vragen kunt u terecht bij onze verhuurdienst van maandag t/m vrijdag tijdens de openingsuren.





ACTUALITEIT VAN DE BOUWPLAATSEN

PETERBOS 3: EEN NIEUW BEGIN

In september 2024 gingen in Peterbos 3 nieuwe werken van start.



Peterbos

Het gebouw, dat dateert uit de jaren 1970, onderging in 2014 al een zware renovatie van zijn gebouwschil met de plaatsing van nieuwe HR-isolatie, een nieuwe gevelbekleding en nieuwe aluminium ramen.

Om op hetzelfde elan door te gaan en om tegemoet te komen aan een groeiende vraag naar grote woningen op de woonsite van Park Peterbos, vervolgt Comensia haar renovaties met de creatie van 2- en 3-kamerappartementen en van 4- en 5-kamerduplexappartementen.

De leefruimten, gelegen op de zuidelijk georiënteerde voorgevel, zullen overvloedige bezonning genieten. De slaapkamers zullen een grotere oppervlakte hebben om de bewoners meer ruimte te bieden.

Om te voldoen aan de veiligheidsnormen zullen alle technische installaties van het gebouw worden vernieuwd.

Er staat dit gebouw van 16 woningen dus letterlijk een nieuw begin te wachten.

HUNDERENVELD 1&2 : KRAAKNIEUWE RAMEN

De bouwplaats die in augustus 2023 van start ging voor de renovatie van de ramen en het in overeenstemming brengen van de borstweringen, is bijna voltooid.



Hunderenveld 1&2

De 106 woningen en de Gemeenschapszal zijn nu voorzien van HR-aluminium ramen. De ventilatieroosters aan de bovenkant van de ramen zorgen voor de luchtverversing van de leefruimten, terwijl de afzuigventielen in de vochtige ruimten extra comfort bieden in termen van luchtkwaliteit voor zover ze open blijven, niet verstopt geraken en proper worden gehouden.

Tijdens deze werken kwamen ook de terrassen aan de beurt. De afichting, de tegels en de borstweringen werden vervangen om een nieuwe buitenruimte te creëren waarvan de kleuren van de vulpanelen, naar keuze van de huurders, ge-

tuigen van het participatief karakter van de woonsites van Comensia.

Tot slot prijken voortaan de huisnummers op de twee hoofdingangen die ook voorzien zijn van nieuwe brievenbussen.

We willen de huurders-coöperanten danken voor hun medewerking tijdens de werken, alsook de medewerkers van Comensia die belast waren met het beheer van deze bouwplaats.

Vervolgens zal het gebouw Hunderenveld 7-8 aan de beurt zijn waar soortgelijke renovatiewerken zijn gepland.



SOCIALE ACTIE EN BUURTWERK

ZIN OM UW WIJK NIEUW LEVEN IN TE BLAZEN? DIEN UW PROJECT IN!

Elk jaar trekt Comensia een budget uit van 30.000 euro om de projecten te steunen van de huurders-coöperanten die hun wijk een nieuwe dynamiek willen geven. In 2024 steunde Comensia 16 projecten, gaande van culturele uitstapen en citytrips tot fitness voor dames en huiswerkclasses voor kinderen.

Met de hulp van de Dienst buurtwerk steunden we gemeenschapshuizen zoals *Le Romarin* en *Destrier*, alsook door de huurders-coöperanten opgerichte vzw's zoals *Berchem'Action* en *La Jeunesse Val Maria*. Zo kon deze laatste een digitale ruimte creë-

ren die bewoners helpt bij hun administratieve formaliteiten en toegang biedt tot een computer aan hen die er geen hebben.

In Peterbos financierden we gedeeltelijk het imkerproject *Api-terrebo*s met de installatie van bijenkorven. In de Oude Wijk organiseerde de vzw *Berchem'Action* welzijns- en kalligrafieworkshops.

Daarnaast werkte de Dienst buurtwerk deze zomer mee aan de organisatie van 8 wijkfeesten ter bevordering van sociale interactie en gezellige bijeenkomsten.

Hebt u ook ideeën voor uw wijk, zoals de aanleg van groene zones, de organisatie van evenementen of burgerinitiatieven?

Dan horen we dat graag. Neem hiertoe contact op met onze Dienst buurtwerk of stuur een e-mail naar participation@comensia.be.

EEN SOCIALE DIENST DICHTBIJ EN ZONDER AFSPRAAK!

Onze sociale dienst houdt elke maandag van 09.00 u tot 12.00 u een fysieke permanentie **ZONDER AFSPRAAK** in onze kantoren Jules Besmestraat 124, 1081 Koekelberg.

U kunt onze maatschappelijk assistenten eveneens in de lokale steunpunten ontmoeten:

- De 1e en 3e maandag van de maand in **Peterbos** blok 17
- De 1e maandag van de maand in **Neder-Over-Heembeek**, Craetbosgaard 12
- De 1e woensdag van de maand in **de Moderne Wijk**, Beheerstraat 8
- De 1e woensdag van de maand in **Hunderenveld, blok 3-4**
- De laatste dinsdag van de maand in **Evere**, Strijdroslaan 25
- De laatste donderdag van de maand in **Laken**, Rosmarijnstraat 16



FOTOWEDSTRIJD EINDEJAARSFEESTEN

Doe mee aan onze wedstrijd door uw beste foto's te sturen die illustreren wat de feestdagen voor u uniek maakt ! Of het nu gaat om winterlandschappen, sprankelende decoraties of een warme sfeer, deel jouw visie op dit magische seizoen.

Deelnamdatum

Van 6 december 2024 tot
en met 10 januari 2025

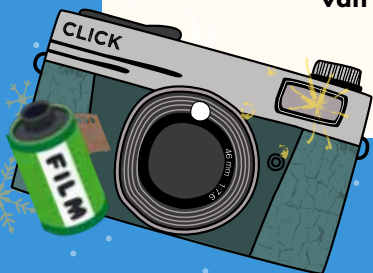
Hoe deel te nemen

Stuur uw foto's naar :
participation@comensia.be

Te winnen

Een geschenkmant met
ambachtelijke producten

In januari worden de drie winnaars
van de wedstrijd bekend gemaakt!





TIPS EN GOEDE PRAKTIJKEN

BEREID UW VERWARMINGSINSTALLATIE VOOR OP DE WINTER

Het is belangrijk uw woning in de winter goed te verwarmen. Radiatoren ont-luchten is een essentiële, maar vaak vergeten taak voor een efficiënt en goed werkende verwarmingsinstallatie.

WAAROM IS HET BELANGRIJK RADIATOREN TE ONTLUCHTEN?

1. Voor een betere energie-efficiëntie

Door radiatoren te ontluichten, verwijdt u de lucht uit het systeem, wat de energieefficiëntie verbetert. Zo verbruikt u minder energie en bespaart u op uw energiefactuur.

2. Voor een langere levensduur van de installatie

De aanwezigheid van lucht in het systeem kan voortijdige slijtage van de onderdelen veroorzaken, daarom draagt ontluichten bij tot een langere levensduur van de installatie.

3. Voor een optimaal thermisch comfort

Door radiatoren te ontluichten, zorgt u voor een gelijkmatige warmtedistributie, wat zorgt voor een aangenaam thermisch comfort in de gehele woning.

HOE KUNT U RADIATOREN ZELF ONTLUCHTEN?

U kunt uw radiatoren gemakkelijk zelf ontluichten. Hiertoe hebt u alleen een ontluichtings sleutel nodig. Voer vervolgens de onderstaande stappen uit:



1

Zet de verwarming uit en wacht minstens 15 minuten tot de radiatoren volledig afgekoeld zijn om elk risico op verbranding te voorkomen.

Plaats een bakje onder het ontluichtingskraantje om het water op te vangen.



2



3

Gebruik de ontluichtings sleutel om het kraantje langzaam open te draaien tot u een sissend geluid hoort, wat betekent dat de lucht ontsnapt.

Let op het water dat uit het kraantje komt.

Wanneer het water gestaag begint te stromen, wil dat zeggen dat er geen lucht meer in het systeem zit. Uw radiator is nu ontluicht. Laat het water niet langer dan enkele seconden lopen. Sluit vervolgens het kraantje met de sleutel.



4

WANNEER ONTLUCHTEN?

Het is aanbevolen om de radiatoren minstens een keer per jaar te ontluchten, bij voorkeur vóór het winterseizoen. Onderschat vooral het belang van dit onderhoud niet: een goed onderhouden verwarmingsinstallatie is synoniem met comfort en energiebesparing.



Informatie voor de huurders-coöperanten

Comensia voert om de twee jaar het onderhoud uit van de individuele verwarmingsketels. De volgende onderhoudsbeurten zijn gepland in 2025.

De kosten van dit onderhoud zijn voor uw rekening, maar weet wel dat deze werkzaamheden, uitgevoerd door onderaannemers van Comensia, tegen de voordeligste tarieven werden onderhandeld. De onderhoudsbeurt heeft alleen tot doel de goede werking van uw

installatie te controleren (waarbij geen reparaties of vervanging van onderdelen te pas komen). In geval van problemen vóór deze onderhoudsbeurt kunt u terecht bij onze technische Helpdesk op het nummer 02 500 18 76 of stuur een e-mail naar Helpdesk@comensia.be.

DAGELIJKS ACTIES OM PROBLEMEN VAN KRAAKPANDEN TE VOORKOMEN EN OP TE LOSSEN

De woonsites van Comensia worden geconfronteerd met krakers, wat de rust verstoort en ongemak voor de huurders veroorzaakt. Om dit probleem aan te pakken en de bewoners een rustige leefomgeving te waarborgen, wordt dagelijks een speciaal team ingezet.

In het kader van deze missie vervullen de preventie- en veiligheidsagenten (PVA's) een centrale rol. Ze zijn dagelijks aanwezig op het terrein en kunnen wanneer nodig snel ingrijpen. Samen met de Juridische dienst nemen ze de nodige maatregelen om een einde te maken aan illegale bezettingen, met de strikte naleving van de rechten en verplichtingen van alle betrokkenen.

In deze gezamenlijke aanpak vervullen ook de huurders een belangrijke rol. Door elk verdacht gedrag te melden - 's nachts aan de politie en tijdens de dag aan Comensia - dragen ze direct bij tot de veiligheid en de rust op hun woonsite. Dankzij deze nauwe samenwerking kan voor alle bewoners een veilige en rustige leefomgeving worden gewaarborgd.





ONTMOETING MET...

In dit winternummer van ons magazine stellen we u graag onze huurders-coöperanten voor die zich inzetten voor het leven van de wijk.

Maak kennis met **Beatriz uit laken** en met **Simonne uit Evere**. Deze getalenteerde ambachtvrouwen en producenten nemen met hun eigen-gemaakte producten eveneens deel aan de samenstelling van de cadeaumand voor de winnaars van onze fotowedstrijd Eindejaarsfeesten. Een warme hulde aan de lokale creativiteit en gemeenschapszin.

Dag Beatriz, kunt u ons wat meer vertellen over uzelf en de activiteiten die u aanbiedt?

Ik woon nu anderhalf jaar in Laken waar ik in het gemeenschapshuis *Le Romarin* samen met mijn vriendin Aurélia sinds acht maanden elke woensdag naaiworkshops organiseer. We geven er les in naaien, accessoires maken, haken, breien en andere handwerktechnieken.

Vindt u het belangrijk om deze workshops voort te zetten?

Ik leerde naaien van mijn oma, van mijn moeder en van mijn tantes. Ik vind het belangrijk om deze vaardigheden op mijn beurt te delen. Het doet plezier de voldoening en trots te zien van de deelnemers wanneer ze op eigen houtje een handwerk maken, ongeacht dat een tas, een zoom of een reparatie is.

Biedt u nog andere workshops aan?

Sinds het gemeenschapshuis een keuken installeerde, bied ik ook kooklessen aan want ik werkte vroeger in de horeca. De deelnemers leren er eenvoudige gerechten te bereiden met recepten uit de hele wereld en met ingrediënten die in iedere keuken en koelkast te vinden zijn. Om voedselverspilling tegen te gaan, is het belangrijk gerechten te bereiden die toegankelijk en goedkoop zijn. Voorts geef ik ook advies over hoe een mooie tafel te dekken.



Onze huursters-coöperanten uit Laken die deelnemen aan de naaiworkshop van woensdag.

Hoe kunnen buurtbewoners aan deze workshops deelnemen of materieel doneren?

Met meer materieel zouden we uiteraard meer deelnemers kunnen verwelkomen! Om onze workshops uit te breiden, kunnen we materieel zoals naaimachines, stoffen, naalden en andere best gebruiken. Geïnteresseerden kunnen ons vinden in het gemeenschapshuis *Le Romarin*, Rosmarijnstraat 16 in Laken, op onze Facebook-pagina of kunnen een e-mail sturen naar leromarin23@gmail.com.

Comensia wil producten bij u bestellen voor de cadeaumand. Weet u al wat u gaat maken?

Misschien kan ik in de naaiworkshop een schort maken... wat te pas kan komen voor de keukenworkshops!

We hadden ook een ontmoeting met **Simonne, vrijwilligster, bestuurster en penningmeesteres van de bijenstal Uni-Vert**. Fernand, haar echtgenoot is altijd al geïnteresseerd geweest in duurzame projecten en het beschermen van bijen. Hij volgde een opleiding tot imker en ging als vrijwilliger aan de slag bij de bijenstal, een project gesubsidieerd door de gemeente Evere. Fernand, die zich altijd actief inzette voor het leven van de wijk, wilde dat het project zou voortbestaan. Thans is Rachid, eveneens huurdercoöperant, voorzitter en imker van *Uni-Vert*.

Dag Simonne, Comensia wil honing bij u bestellen voor de cadeaumand. Kunt u ons daar wat meer over vertellen?

Wij produceren honing van hoge kwaliteit en wonnen in 2022 een bronzen medaille op de wedstrijd *Miels d'ici et d'ailleurs* georganiseerd door CARI, een vereniging die imkers steunt. In 2023 kregen we zelfs 5 sterren uitgereikt voor de kwaliteit van onze honing. Wegens de weersomstandigheden produceerden we dit jaar helaas niet veel honing en alle potten zijn al verkocht. We voegen in de cadeaumand wel een geschenkbbon toe voor de oogst van het voorjaar 2025. Dus even geduld, maar het is het wachten waard 😊

Tips bij het gebruik van honing?

Om honing zijn eigenschappen te laten behouden, gebruikt u best geen metalen lepels. Voorts moet u vermijden honing overmatig te verhitten om zijn enzymen, vitaminen en antioxidanten te beschermen.

Behalve de bijenstal bent u ook actief betrokken bij het leven van de wijk. Is er een project in het bijzonder dat u met de lezers wilt delen?

Ik neem deel aan de workshop *Atelier libre* van het gemeenschapshuis Destrier waar de burensamenkomen om gemeenschapsspellen te spelen, te handwerken, te praten of een kop koffie te drinken. Een gezellig trefpunt vlak bij huis! De workshops vinden plaats in het gemeenschapshuis *Destrier* op maandag van 14.00 u tot 16.00 u waar we nieuwe deelnemers graag verwelkomen.



Fernand. Honingpotten van de bijenstal. Kinderen versieren de bijenstal tijdens een participatief project. Rachid et Simonne.



DUURZAME ONTWIKKELING

EEN DOOS... VOL MET ENERGIEBESPARINGEN!

De *Energy Box* van Comensia wordt voortaan in de lokale steunpunten gebruikt om een vijftiental voorwerpen voor te stellen waarmee u in uw woning aanzienlijke energiebesparingen kunt doen.

Voor het winterseizoen zetten we drie voorwerpen in de kijker om tocht en andere ongewenste warmteverliezen doelmatig te bestrijden. Hun lage kosten kunt u meestal al na één winter terugverdienen.

Tochtrol



Langs de kleine spleet onder uw voordeur kan een groot deel van de warmte van uw woning verloren gaan. De tochtrol wordt geplaatst onder de deuren die naar buiten of op een onverwarmde ruimte uitgeven. Meet de dikte van de deur om een tochtrol te kopen van de juiste maat.

Radiatorfolie



Een deel van de warmte uitgestraald door de radiatoren gaat door koude muren verloren. Koude muren zijn buitenmuren of muren die aan een onverwarmde ruimte grenzen. Een goed geplaatste radiatorfolie biedt een efficiënte oplossing voor dit ongewenste warmteverlies. De radiatorfolie wordt met dubbelzijdige kleefband of met punaises aan de koude wand achter de radiator bevestigd.

Isolatiestrips



Door rond tochtige vensterkaders isolatiestrips aan te brengen, kunt u aanzienlijke warmteverliezen vermijden en uw comfort verhogen. Kleef de isolatiestrip zonder onderbreking rond het vensterkader.



DEZE WINTER OP DE AGENDA

DECEMBER 2024



- **6 december:** Lancering van de Fotowedstrijd.



- **Van 23 december t/m 3 januari:** Sluiting van de lokale steunpunten en van de kantoren Jules Besmestraat - heropening op 6 januari

JANUARI 2025



- **1 januari 2025:** herinnering: wijziging van de huurprijs



- **10 januari:** Uiterlijke datum om deel te nemen aan de Fotowedstrijd.



- **10 januari:** Nieuwjaarsdrink en driekoningentaart in Laken



- **24 januari:** Cité Moderne : Nieuwjaarsdrink en presentatie van COGEL0 2.0





Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Jules Besmestraat 124
1081 Koekelberg



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

Contacts

• Contactgegevens Comensia



Comensia

info@comensia.be
Jules Besmestraat 124
1081 Koekelberg



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

Onze dank aan de redacteurs en proeflezers: Anaïs, Audrey, Bastien, Cédric M., Dimitri, Dominique, Élise, Grégoire, Héline, Jérémy, Jessica, Mohamed, Ornella en Santiago.