

De Gazette

Nr 10
november
2019

van de **Zuiderhaard**



Een woordje van...

Beste Huurders

Het is met veel enthousiasme dat we u dit nummer voorstellen van deze krant die gewijd is aan renovaties van huurwoningen. Het leek ons belangrijk om feitelijke gegevens te verstrekken over de verschillende renovatiewerken die tegelijk zijn uitgevoerd op de sites van Sint-Gillis en Vorst van de Zuiderhaard. U weet het reeds dat de renovatie van ons patrimonium een absolute prioriteit vormt en we zijn er trots op maar het stopt hier niet. Het is onze taak om een maatschappij van openbare dienstverlening goed te laten functioneren met als doel om aan meer kwetsbare personen kwaliteitswoningen te verschaffen en aldus de emancipatie van mannen en vrouwen te verwezenlijken met instrumenten die de onze zijn: een kwaliteitspatrimonium, een gezonde maatschappij, een ploeg van arbeiders en arbeiders vol talent, een efficiënte technische dienstverlening, een dynamische en gediversifieerde sociale dienst. Dat is wat wij beogen te doen bij de Zuiderhaard.

Het leek ons zeker belangrijk om het aanbod van woningen te diversifiëren, daarom geven we al enkele jaren de voorkeur aan renovatie-bouw van woningen om vele gezinnen te kunnen verwelkomen die thans in de onmogelijkheid verkeren om op de private markt een woning te vinden, zolang het aanbod van degelijke en gezonde woningen aan een redelijke prijs een mooie droom blijft in het Brussels Gewest.

We hebben ook meer willen werken op de kwaliteit van de verblijven, want

het geheel van ons patrimonium bevat al lang centrale verwarming, geïsoleerde ramen, de verbetering van de directe omgeving (gemeenschappelijke moestuin, serres, planten met insecten, vergroening van de sites, renovatie van de parlofonie en ingangdeuren...), liften die aan de nieuwe Europese normen beantwoorden enz... We hebben eveneens geïnvesteerd in de verlaging van het energieverbruik, we behandelen dit in een volgend nummer.

Kwaliteitswoningen aanbieden is wel degelijke de politieke uitdaging die ons beiden bezielt en, zoals de Abbé Pierre het juist gezegd heeft: "Elke keer wanneer men 1 miljard weigert voor onderdak, reserveert men 10 miljard voor de rechtbanken, gevangenen, psychiatrische inrichtingen." Inzetten op goede huisvesting is toelaten aan gezinnen om een waardige levensomgeving te hebben in de wetenschap dat de koopkracht van onze huurders steeds achteruit gaat sinds de drastische bezuinigingsmaatregelen die de federale regering heeft opgelegd (pensioen, invaliditeitsuitkering, werkloosheidsuitkering...). De socio-economische verzwakking van gezinnen, eenoudergezinnen en alleenstaanden blijft een sombere werkelijkheid waar wij geen vat op hebben. De groeiende vraag naar sociale huisvesting herinnert er nog eens aan dat 40.000 Brusselaars nog steeds wachten op een sociale woning, met andere woorden de wooncrisis in het Brussels Gewest woedt hevig. En bij gebrek aan de creatie van nieuwe sociale

Catherine François & Alitia Angeli Voorzitster en Vicevoorzitster van de Zuiderhaard

woningen, moeten de overheidsinstanties daar bovenop reageren door de afschaffing van de indexering van de huur, wat zou toelaten om de prijs van de exorbitant hoge prijzen op de private huurmarkt die aan de Brusselaars worden voorgelegd. Onze nieuwe minister van wonen, Nawal Ben Hammou, heeft dit goed begrepen en wij staan tot zijn beschikking om hem in deze mooie onderneming te begeleiden.

Gelieve een rechtzetting te noteren van een fout die in het vorige editoriaal is geslopen (krant 9), dit moet zijn: het aantal gedetacheerde maatschappelijk werkers van de SASLS tussen 01/01/2016 en 01/01/2018 is van 57 voltijdse naar 45 voltijdse betrekkingen gegaan, een vermindering van 12 voltijdse betrekkingen dus. We noteren de verdwijning van de schuldbemiddelingsdienst die aan precaire gezinnen met schulden toeliet om om zich te herpakken met de hulp van maatschappelijk assistenten van deze dienst van de SASLS.

Er blijft werk te doen voor ons. We zijn er ons goed van bewust. We laten onze opdrachten niet in de steek en we herinneren er u aan dat we een luisterend oor hebben voor uw suggesties, ontmoetingen, raadgevingen, ...





De Zuiderhaard renoveert zijn gebouwenbestand

De onderhoudswerken en de reparatie van de woningen worden door onze eigen regie verwezenlijkt, de plaatselijke Vestiging van Vorst en externe ondernemingen.

Wanneer een huurder zijn woning verlaat na een opzegging, een overlijden, een verhuis of een transfer, renoveert de Zuiderhaard alvorens die aan een nieuwe huurder toe te wijzen. Sinds de fusie van juli 2014 is het beleid inzake renovatie sterk geëvolueerd: daar waar voor de fusie de renovatie bestond uit een simpele opfrissing en een basiscontrole van de technische elementen, gaat onze maatschappij thans veel verder. Buiten de volledige herschildering van de woning kijken wij de goede werking van de ramen, deuren na en vervangen we systematisch de vloerbekleding, de muurbetegeling, evenals de apparaten en sanitaire voorzieningen. De elektrische installaties worden eveneens aan de normen aangepast.

Dankzij de medewerking van de technische dienst en de sociale dienst, heeft de Zuiderhaard eveneens besloten om systematisch douches te plaatsen in plaats van badkuipen in bepaalde woningen.

Of de renovaties nu door onze regie of door externe ondernemingen worden uitgevoerd, dezelfde criteria worden toegepast. In tekst en beeld vindt u hieronder enkele elementen.

Die verschillende werken laten ons toe om aan de nieuwe huurders woningen voor te stellen die beantwoorden aan de hedendaagse veiligheids- en gezondheidsnormen, en van een niveau dat evenwaardig is aan nieuwe gebouwen.

Dit alles met het oog op het welzijn van toekomstige bewoners. Ze dienen nog enkel hun meubelen te

installeren en naar hun smaak te decoreren om zich thuis te voelen!

In 2018 heeft de Zuiderhaard 72 woningrenovaties gerealiseerd waarvan 34 door zijn regie en 38 gerealiseerd door externe ondernemingen: 30 woningen van 1 kamer, 30 woningen van 2 kamers, 11 woningen van 3 kamers, 1 woning van 4 kamers. Wij waken over de kwaliteit van de renovaties door de technische dienst.

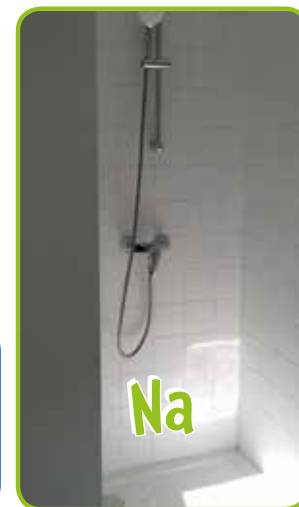
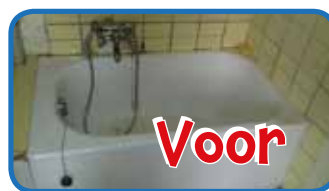
BADKAMER

In de studio's en de appartementen van een en twee kamers is een douche geïnstalleerd. In de appartementen van 3 kamers en meer is de badkuip bewaard gebleven.

De versleten kranen en de lavabo's worden vervangen.

De badkuipen en de douches zijn voorzien van

flexibele douchekoppen en een stang om een douchegordijn aan te hangen.



WC

De closetpotten, waterdoorspoeling en accessoires worden bij elke renovatie vervangen.



ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie van een appartement tussen twee huurders in wordt systematisch aan de normen aangepast.

Aangezien er een elektrische uitrusting voor een moderne huishouding nodig is, stellen wij systematisch voor de stopcontacten in de verblijfruimten en kamers dubbel te maken.

De verlichtingspunten zijn voorzien van lampfittings en lampen om aan de nieuwe huurders toe te laten om hun woning vanaf de ingang te verlichten.

Om veiligheidsredenen zijn de gasvoorzieningen voor de keukens afgeschaft en vervangen door elektrische aansluitingen om een elektrische keuken aan te sluiten.

Voor



KEUKEN

De basisuitrusting van een keuken is de plaatsing van een laag meubel.

Na



Wij worden gecontroleerd op de kwaliteit van de renovaties door de BGHM

VLOERBEDEKKING

We plaatsen standaard tegels in gres 30/30 in alle vochtige kamers keuken, badkamer, toiletten, wasplaats).

De verblijfruimten en de kamers worden voorzien van een lichtgrijze vinylbekleding.



Wetenswaardigheid

De toegang van een gerenoveerde woning geeft u recht op een waarborg van twee jaar. Wanneer u tijdens die periode een probleem hebt, neemt de Zuiderhaard de herstelling of vervanging van een kapotte element voor zijn rekening, tenzij het gaat over een foutief gebruik, slecht onderhoud of een vrijwillige daad (breuk of nalatigheid)!

Na



SCHRIJNWERK

De binnendeuren van het appartement worden gerenoveerd of vervangen als dit nodig is. De handvaten en het beslag van de deuren worden veranderd. De deuren van de wc, badkamer en hoofdkamer zijn voorzien van een slot zonder sleutel.

De inkomdeur van het appartement wordt voorzien van een nieuwe standaardcilinder met 3 kopieerbare sleutels. Om problemen te voorkomen bij een accidentele sluiting van de deur hebben wij de voorkeur gegeven aan binnen- en buitenhandvaten, wat de huurder verplicht om zijn deur manueel af te sluiten wanneer hij weggaat en vermijdt dus dat hij zijn sleutels binnen vergeet.

Indien nodig wordt de schachtdeur vervangen door een brandwerende deur voor vuur van 1/2 uur zoals voorzien door de reglementering inzake brand. Die deuren zijn dus ook voorzien van een kijkgat.

Voor



Na



In 't kort

HOE WERKT MIJN COLLECTIEVE VERWARMING?

In het tussenseizoen (september tot december en van maart tot juni), zijn de dagen nog aangenaam maar de nachten koel.

Opdat de collectieve verwarmingsketel goed zou werken, is het belangrijk dat **iedereen ALLE thermostatische kleppen** open zet op minimum 3.

Op die manier begrijpt de verwarmingsketel dat die moet verwarmen maar uw thermostatische kleppen stoppen de vraag vanaf het moment dat de temperatuur in uw woning is bereikt.

Geen overbodig gebruik!

Aarzel niet contact met ons op te nemen de technische dienst op 02 536 88 58

IN VORST

DE VZW BRAS DESSUS BRAS DESSOUS (Merodestraat 449)

stelt soepshops voor **elke dinsdag**

van 11 tot 14 uur – Vrije prijs

MIRO - Merodestraat 449

► **Op woensdag en vrijdag, 13u30 tot 15u:**

Gezelschapsspelen - Senioren

► **Op maandag, 13u30 tot 15u30:**

Permanentie van een publiek schrijver – Voor iedereen

► **Een dinsdag op twee, 13u30 tot 15u30:**

Schrijfworkshop - Senioren

Contact: Hans Meirlaen - 0488 360 393 - hans@ld3.be

SENIORENSERVICE VAN DE GEMEENTE:

Om het activiteitenprogramma te verkrijgen.

een telefoontje, een e-mail (jboute@forest.brussels)

of een brief met de gegevens van de personen die het programma wensen te krijgen.

Adres: Brusselsesteenweg 43 - 1190 Brussel
Tel.: 02 376 31 47 - 02 376 10 06

Hoe werkt mijn collectieve verwarming?

In het tussenseizoen (september tot december en van maart tot juni) zijn de dagen nog aangenaam maar de nachten zijn koel.

Opdat de collectieve verwarmingsketel goed zou werken is het belangrijk om het volgende te onthouden:

Laat de verwarmingsketel zijn werk doen

Uw collectieve verwarmingsketel is verbonden met een sonde en verwarmt in functie van de buitentemperatuur. De temperatuur daalt tijdens de nacht.

De thermostatische kleppen goed afstellen?



thermostatische kleppen

Laat de thermostatische kleppen constant op 3, 4 of 5 volgens uw behoeften.

De klep sluit zich alleen vanaf het moment dat de comforttemperatuur binnen bereikt is!

Indien uw radiator soms koud is, komt dit doordat de comforttemperatuur in de kamer bereikt is.

Koude lucht verwarmen neemt enige tijd in beslag

Een thermostatische klep is geen schakelaar ... Sluit de kleppen niet wanneer u maar een dag weggaat.

Laat uw kleppen op 1 of 2 wanneer u voor een langere tijd afwezig bent of wees geduldig wanneer u terug bent

Uniforme warmte in het hele appartement

De warme lucht verspreidt zich naar de koude kamers.

Een klep op 5 zetten en de klep in de kamer ernaast uitzetten levert u geen besparing op. Voor een goede werking gelieve alle radiatoren van uw woning open te zetten.

Bedek uw radiatoren niet en scheid de ruimten om de warmte te behouden (gesloten deur).

Verwarm... en ventileer!

Denk erom de ramen 2 x 10 minuten per dag open te zetten en tijdens een activiteit met veel vochtigheid (was, keuken, ...) om vochtproblemen te vermijden (condensatie) en de lucht te versieren. Dit is beter voor uw gezondheid!

Vergeet het niet: Droge lucht warmt sneller op dan vochtige lucht.

Hoe ontlucht je een radiator?

Indien uw radiator gedeeltelijk koud is, vaak bij het begin van de herfst), lawaai maakt, minder goed werkt: dan moet je de luchtballen verwijderen

1. Plaats een recipient onder de ontluucher
2. Open lichtjes de ontluuchingsschroef
3. Wanneer er enkele druppels water uitkomen, wacht enkele seconden en sluit de ontluucher.



IN SINT-GILLIS

Informatie voor de senioren over financiële hulpverlening:

Voor alle inlichtingen
0800/99 647

of

POINT D'APPUI
Adres: Bosniestraat, 1
Tel.: 02 435 10 43
0490 13 83 28

Handige nummers en info

Verantwoordelijke uitgeefster: Catherine François, Albaniëstraat 53, 1060 Brussel

Zuiderhaard

Algemeen telefoonnummer: 02 563 27 27
Algemeen emailadres: fds@foyerdusud.be
Website: www.foyerdusud.be

De wachtdienst

De wachtdienst is er ENKEL voor noodgevallen:

van maandag tem donderdag van 16:30 tot 18:30 en vrijdag van 14u tot 18:30.
Het weekend en verlofdagen van 9u tot 12:30 en van 13u tot 18:30.

- voor de huurders van Vorst is de conciërge van wacht bereikbaar op 0496/50.61.50
- voor de huurders van Sint-Gillis, is de conciërge van wacht bereikbaar op 0494/51.32.68