

De Gazette

Nr 8
februari
2019

van de **Zuiderhaard**



Een woordje van...

Beste huurders,
Namens het hele team van de Zuiderhaard willen we jullie het allerbeste wensen voor dit nieuwe jaar. Dat het een stralend, geslaagd en succesvol 2019 mag worden! Het vorige jaar eindigde met de aanschaf van het grote industrieel terrein met de voormalige Van Roy-fabrieksgebouwen in Vorst. Deze zullen gesloopt worden om plaats te maken voor 137 nieuwe woningen! In die gebouwen bevond zich vroeger een interieurdecoratiebedrijf. Ze bevinden zich ter hoogte van de Glasblazerijlaan 15 tem 23 en de Neerstalsteenweg 164 tem 172 in Vorst. Het gaat om een semi-industrieel complex met een oppervlakte van vrijwel 7.000 m². Dit project wordt uitgevoerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Hierbij plant de BGHM de afbraak van de site en de constructie van 4 appartementsgebouwen rond een weg die de twee bestaande wegen zal verbinden. In totaal worden 137 nieuwe woningen voorzien, waarvan 7 aangepast zullen zijn

voor personen met beperkte mobiliteit. De focus van dit project zal liggen op het ontwikkelen van duurzame woningen die in harmonie zijn met de wijk. Hiermee zal de Zuiderhaard beschikken over zowat 350 nieuwe woningen die allemaal tijdens onze voorzitterschap ingehuld werden. Het lijkt veel, nietwaar? Nochtans is dat maar het "tipje van de ijsberg" van de behoefte aan sociale woningen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (meer dan 40.000 gezinnen staan momenteel op de wachtlijst als kandidaat-huurders!). Maar we geven de moed niet op. We focussen liever op de legende van de kolibrie: *Op een dag woedde een gigantische bosbrand. Alle dieren keken als aan de grond genageld van de schrik naar het rampzalige schouwspel. Alleen de kleine kolibrie fladderde voortdurend heen en weer om enkele druppels water te halen en ze op het vuur te gooien. Na een tijdje riep het gordeldier, geërgerd door die*



Guy Bertholomé & Catherine François
Voorzitter en Vicevoorzitster van de Zuiderhaard

belachelijke drukte: "Kolibrie! Ben je nu helemaal gek geworden? Met die paar druppeltjes water kan je nooit het vuur doven!" En de kolibrie antwoordde: "Weet ik wel, maar ik doe tenminste mijn deel."

We mogen ons afvragen of het inderdaad nuttig is. Feitelijk zullen enkele druppels water een bosbrand niet doven, een gerecycled blad papier zal de ontbossing niet tegenhouden, een blikje weggooien in de blauwe zak zal niks veranderen aan de klimaatopwarming en 350 nieuwe sociale woningen zullen de woningcrisis in Brussel niet oplossen. Maar dat is altijd beter dan niks te doen. De brand zal niet gedoofd worden door een heen en weer fladderende kolibrie, maar wat als er 100, 1.000 of nog meer kolibries zijn? Als iedereen een steentje bijdraagt, zullen we deze uitdaging aankunnen! Nog veel leesplezier, beste huurders!





De jaarlijkse lastenafrekening: wat houdt het in?

Rond eind juni ontvangt u elk jaar een lastenafrekening van de boekhoudafdeling.

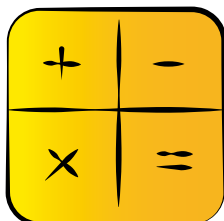
Hierop vindt u alle effectieve gemeenschappelijke kosten van de huurwoning, die ten laste zijn van de huurder, voor de afgelopen periode.

Zo zal bijvoorbeeld de lastenafrekening die u eind juni 2019 zult ontvangen de kosten bevatten voor het jaar 2018.

Om een deel of het geheel van deze kosten te dekken, zal de huurder elke maand een bedrag op voorhand betalen, een soort voorschot op deze lasten.

Deze maandelijkse voorschotten, die u terugvindt op de huurbrief voor de huurder, worden per post verdeeld en afgetrokken van de effectieve kosten.

Naargelang de effectieve kosten de voorschotten al dan niet overschrijden, zal de huurder een jaarlijkse lastenafrekening ontvangen met een te betalen saldo, of een overschot ten gunste van de huurder.



Let op: verwar niet de jaarlijkse lastenafrekening met de eindafrekening van de energieleveranciers. Deze wordt rond dezelfde tijdstip gestuurd, maar heeft betrekking op het verbruik voor de verwarming of het water (soms beide voor sommige gebouwen) van de huurders.

Wat houden deze door u te betalen lasten precies in?

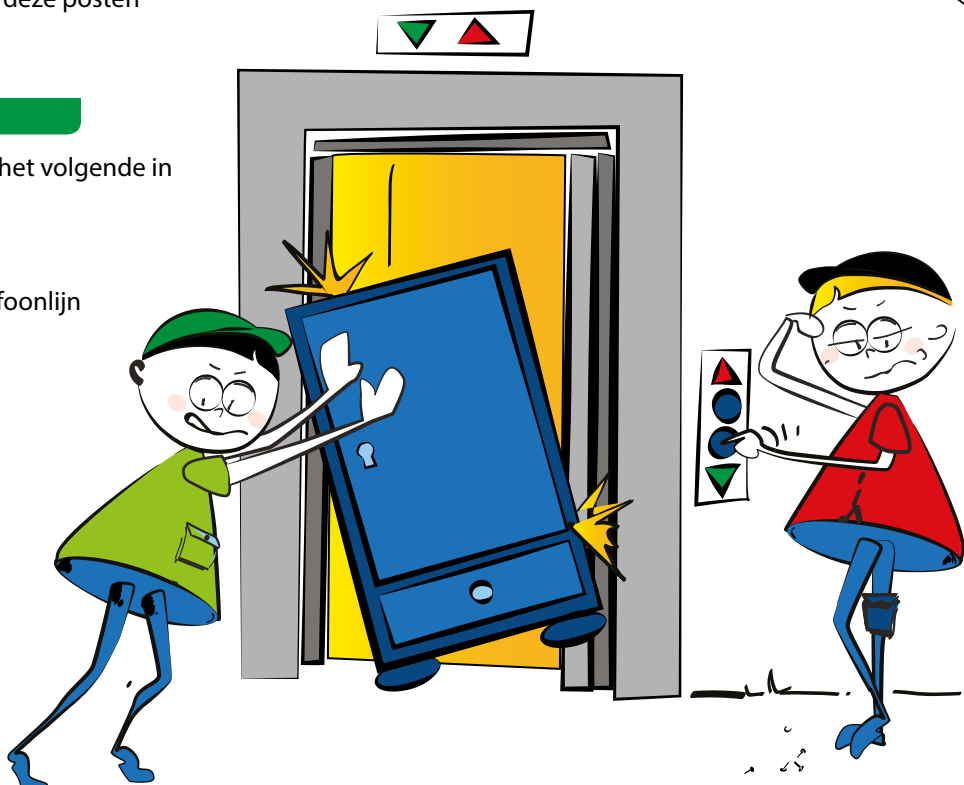
Uw lastenafrekening bevat steeds drie posten. In functie van uw woning zullen echter sommige posten nul bedragen (voor de lift bijvoorbeeld).

Hieronder vindt u een overzicht van wat deze posten kunnen bevatten:

1 ► DE LIFTKOSTEN

Indien er een lift is in uw gebouw dan is het volgende in deze post inbegrepen:

- De elektriciteitskosten voor de lift
- De abonnementskosten voor de telefoonlijn in de lift
- Het onderhoud van de lift





2 ► SCHOONMAAK EN/OF WACHTDIENST

In deze post zijn de loonkosten van de conciërges inbegrepen, namelijk voor:

Het schoonmaken, voor zover uw woning toegang heeft tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De wachtdienst waarbij een conciërge beschikbaar is buiten de werkuren. De wachtdienst van het volledige patrimonium, waarbij twee conciërges voor noodgevallen ook in het weekend beschikbaar zijn.

WERKING VAN DE NOODDIENST

van maandag tem donderdag van 16:30 tot 18:30
vrijdag van 14u tot 18:30

Het weekend en verlofdagen van 9u tot 12:30
van 13u tot 18:30

Om de conciërge van wacht te bereiken :

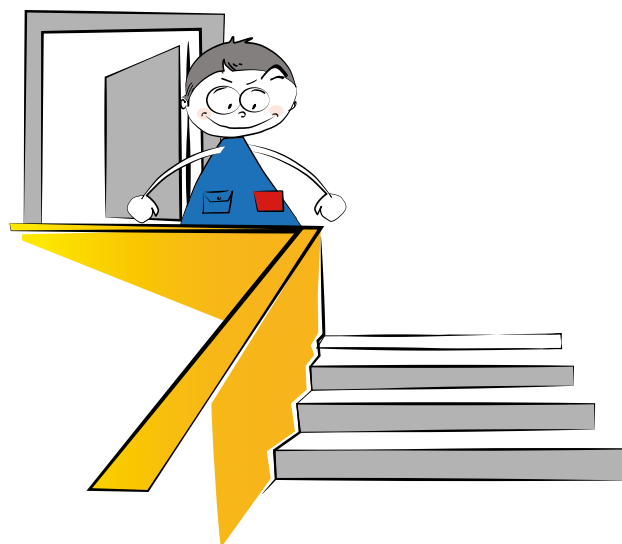
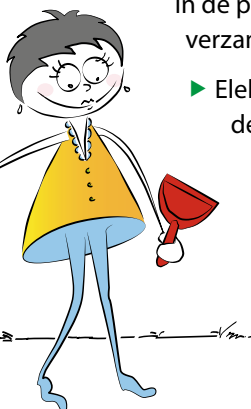
Sint-Gillis ► 0494/51.32.68

Vorst ► 0496/50.61.50

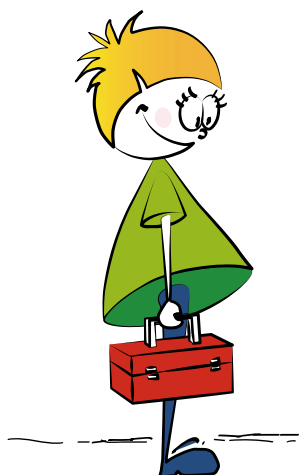
3 ► DIVERSE LASTEN

In de post voor diverse lasten worden allerlei zaken verzameld, onder andere:

- Elektriciteitskosten voor de gemeenschappelijke delen;
 - Insectenbestrijding;
 - Onderhoudskosten voor de badges;
 - Onderhoudskosten van de tuinen;
 - Ontstoppen grote kolom;
 - Onderhoudsproducten...



In functie van uw woning en uw gebouw worden echter sommige lasten niet aangerekend. Zo zal bijvoorbeeld de post "elektriciteitskosten gemeenschappelijke delen" niet van toepassing zijn voor huurders die geen gemeenschappelijke inkom hebben. Elke woning en elk gebouw beschikt over bijzondere eigenschappen. Teneinde de lastenafrekening overzichtelijk te houden hebben we dus deze verschillende posten verzameld onder de titel: Diverse lasten.



Bijkomende vragen of informatie ?

De boekhouddienst antwoordt vragen van huurders over de jaarlijkse lastenafrekening

via  02/536.88.57

In 't kort

Status renovatiewerf van de liften in Sint-Gillis

De eerste fase van ons uitgebreide moderniseringsprogramma van de liften is van start gegaan op 04/09/2017 en zal eindigen op 09/11/2018 met een paar maanden te sparen.

In totaal werden er 52 liften conform gemaakt, soms zelfs gerenoveerd, in Sint-Gillis, voor een budget van 2,5 miljoen euro.

De vier liften van de 2 torens te Jacques Franck werden volledig vervangen en zijn vandaag uitgerust met een stroomgenerator voor noodgevallen teneinde hun werking te waarborgen in geval van stroomuitval.

Een nauwe samenwerking tussen de diensten, een toegewijd personeel, een verzorgde en transparante communicatie naar onze huurders toe alsook een proactieve en competente onderneming (Technilift) hebben ervoor gezorgd dat deze werf succesvol was.

We zijn zeer dankbaar voor onze huurders die een proeve van geduld en begrip leverden.

Ter informatie: de tweede fase van ons programma loopt sinds 05/02/2018 en heeft betrekking op alle liften van Vorst.

Vanaf het voorjaar 2019 zullen alle huurders van Vorst ook kunnen genieten van moderniseringswerken aan de liften door de firma Technilift.

We danken hen voor hun samenwerking.

Werven van 2018

Buiten de talloze werken uitgevoerd door onze zorgen, heeft de Zuiderhaard in 2018 ook geïnvesteerd in het **comfort en de veiligheid** van de huurders, onder andere met: de werf ter **vervanging van de deuren** van 203 appartementen en 45 technische lokalen in de gebouwen Van Caulaert, Jordens en Walschaert/Montenegro en de plaatsing van **brandwerende deuren** (€225.000), alsook de **renovatie van de stookruimte** te Van Caulaert 8 (€30.000).

Sinds 1 februari 2019 zijn jullie welkom op het onthaal

St-Gillis Bronstraat 18		
	Vorst Toinonsquare 1	



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