

## Het Informatieblad van de Schaarbeekse Haard

(FSH) **Schaarbeekse Haard** / Trooststraat, 70 / B-1030 Brussel / T- 02 240 80 40 / F- 02 240 80 60 / lefoyerschaarbeekeois@fsh.irisnet.be  
**Permanentie** / maandag-woensdag-vrijdag van 7u30 tot 11u30 / donderdag van 7u30 tot 11u30 en van 13u30 tot 15u30



## Woord van de voorzitter en de vicevoorzitter

Beste huurders,

In 2014 hebben we met een uitgebreide studie alle renovatienoden van de Schaarbeekse Haard in kaart gebracht. Deze analyse liet ons toe de kosten hiervan te identificeren, te kwantificeren en in te schatten en prioriteiten te bepalen. Samengevat moesten 799 woningen gerenoveerd worden, wat de Schaarbeekse Haard 92 miljoen euro zou kosten! Een ambitieus en voor sommigen zelfs utopisch project!

In 2015 hebben we een 10-jarig renovatieplan voor ons volledig patrimonium opgesteld. We hebben onafgebroken verder gewerkt om onze renovaties te versnellen, nieuwe studies en overheidsopdrachten voor de grote wooncomplexen te lanceren en bijkomende financiering te vinden, gelet op de omvang van de noden. We hebben een gedetailleerd verslag van onze bevindingen en oplossingen uitgewerkt en dit aan onze gemeente, ons toezichtsorgaan, de BGHM en aan het kabinet van de Minister van Huisvesting voorge-

steld tijdens een geleid bezoek aan onze oude woningen.

Dit nummer illustreert de start van een renovatiedynamiek die in 2019 een versnelling hoger zal schakelen. De bouw van 18 woningen in de Van Droogenbroeckstraat is een voorbeeld van de werken die er staan aan te komen. De binnenrenovatie van 120 woningen is een ander voorbeeld hiervan. De gebouwen in de L'Olivierstraat zullen gerenoveerd worden dankzij een uitzonderlijke financiering die we hebben bekomen nadat we de federale en regionale overheid van het dringend karakter konden overtuigen.

Onze voornaamste doelstellingen blijven de verbetering van de levenskwaliteit van onze huurders, de vermindering van de lasten van de huurders (energie, onderhoud), het conform maken van de gebouwen. Dit alles met behoud van de uitzonderlijke architectuur van ons patrimonium!

Vandaag geldt de Schaarbeekse Haard als voorbeeld in de sector voor het behalen van



Als bijlage vindt u een brochure met praktische tips om vocht in uw woning te vermijden.

de doelstellingen, het respecteren van de deadlines van de werken, de innovatiecapaciteit, ... We zijn er trots op en danken alle personeelsleden die aan dit bijzonder project hebben meegewerkt. Bij de aanvang van het jaar 2019 is renovatie niet langer een utopie, maar wel degelijk een realiteit!

We nemen de gelegenheid te baat om u samen met het volledige team van de Schaarbeekse Haard een heel gelukkig jaar 2019 toe te wensen!



Said BENALLEL, vicevoorzitter, en Seydi SAG, voorzitter van de Schaarbeekse Haard

# De Schaarbeekse Haard werkt aan de verlaging van uw lasten

Afhankelijk van uw gebouw worden de volgende kosten voor uw lasten in aanmerking genomen :

- De gemeenschappelijke lasten van het gebouw waarin u woont, zoals de schoonmaak, het onderhoud van de tuinen, de liften, de elektriciteit van de gemeenschappelijke gedeeltes, enz.
- De verbruikskosten van uw gezin (koud water, warm water, verwarming) die door de Schaarbeekse Haard beheerd worden.

De afrekening van uw lasten wordt berekend op basis van een jaar dat loopt van 1 januari tot 31 december.

Na berekening van het totale bedrag van uw lasten trekken we de tijdens het jaar reeds gestorte provisies van dit bedrag af. Al naargelang uw reële verbruik moet u een supplement betalen of krijgt u een bedrag terugbetaald.

Elk jaar passen we de lastenprovisie aan. Deze is gelijk aan 1/12<sup>e</sup> van de jaarlijkse lasten van het vorige jaar voor uw woning; dit

om uw reële verbruik zo goed mogelijk te benaderen en de supplementen voor de volgende afrekening te beperken.

**Opgelet:** de kosten voor technische interventies die u gefactureerd kunnen worden, zijn niet in de lasten inbegrepen.

De vooruitzichten bij dit einde van het jaar 2018 zijn helaas niet gunstig wat de prijzen van stookolie, gas en elektriciteit betreft. Om die reden werden de provisies voor de lasten 2018 naar boven berekend (stijging met 5%).



## Onderhoud van de liften en stookplaatsen

De Schaarbeekse Haard onderhoudt de gemeenschappelijke verwarmingsketels en de liften. We hebben nieuwe onderhoudscontracten onderhandeld waardoor we in 2018 en vooral in 2019 grote lastenverminderingen voorzien.



## Schoonmaak

De kosten van de schoonmaak die door de Schaarbeekse Haard gerealiseerd wordt, maken deel uit van uw lasten. De onderhoudsdienst werd gereorganiseerd om het werk te optimaliseren en de kosten te beperken. Ons doel is te blijven inzetten op een verlaging van de kosten en tegelijk de netheid van de gebouwen te blijven verbeteren. De kosten die u in rekening worden gebracht, stemmen overeen met de in ons complex gepresteerde uren.

N.B.: U kunt ons helpen deze doelstelling te bereiken door de netheid van de gemeenschappelijke zones en het werk van onze schoonmakers/schoonmaaksters te respecteren. Dit is ook een ingesteldheid die bijdraagt tot het "aangenaam samenleven".



## Vervanging van de ramen

We gaan verder met onze uitgebreide planning voor de plaatsing van nieuwe ramen en dubbele beglazing om uw woningen energiezuiniger en comfortabeler te maken.



## Nieuwe constructies

De constructies voldoen aan alle normen van de passiefbouw met het oog op een vermindering van de energiefactuur.



## Hernieuwbare energie

12 stookplaatsen beschikken over een thermische zonne-installatie om optimaal gebruik te maken van hernieuwbare energie. De nieuwe stookplaats op de Evnepoel site zal overigens uitgerust worden met een cogeneratie-eenheid.



## Onze doelstellingen voor de toekomst

We willen nog meer acties ondernemen om uw lasten te verlagen:

- We willen investeren in slimme doormeters. We krijgen een regelmatig overzicht van het verbruik en kunnen zo onregelmatigheden of overmatig verbruik door bijvoorbeeld een lek detecteren. Het gaat er hier dus om preventief te handelen!
- We willen de installaties optimaal gebruiken om het energieverbruik te verlagen en hiervoor zet de Schaarbeekse Haard haar PLAGE-programma (Lokaal Actieplan voor Energiebeheer) uit 2017 verder. Er werden 10 prioritaire sites uitgekozen voor een actieplan om het energieverbruik de komende jaren te verminderen. Het doel is jaarlijks gemiddeld 10 tot 15% te besparen op het brandstofverbruik op de betreffende sites. Onze Ingenieur Speciale Technieken leidt dit ambitieus project en analyseert de talrijke meterstanden die nodig zijn om deze taak tot een goed einde te brengen. •

## De renovaties gaan verder...

De Schaarbeekse Haard voert 3 van haar grote renovatie- of bouwprojecten uit. Deze grote renovatiewerven die meer dan 16 miljoen euro kosten, zullen 168 gezinnen ten goede komen.

### Binnenkort 18 nieuwe woningen in de Van Droogenbroeckstraat



Het ambitieuze plan van De Schaarbeekse Haard voor de renovatie van haar oud patrimonium krijgt concreet vorm. In de Van Droogenbroeckstraat werd een belangrijke werf opgestart voor de bouw van 18 passiefwoningen en een gemeenschapslokaal in de nummers 60-62-64 van de straat. 18 gezinnen krijgen een nieuwe thuis in dit complex, waarin appartementen voor grote gezinnen en woningen voor personen met beperkte mobiliteit geïntegreerd worden.

“We wilden de indeling van de ruimten opnieuw uitdenken”, bevestigt Seydi Sag, voorzitter van de Schaarbeekse Haard, enthousiast. “We hebben dan ook een kandidatuur ingediend in het kader van de projectoproep “Be Exemplary”, die Brusselse voorbeeldgebouwen beloont. En met ons project wisten we een premie in de wacht te slepen!”.

Dit project onderscheidt zich door zijn moderne aanblik, maar ook door de creatie van een “stadssalon” en een gemeenschapszaal op de hoek van de Van Droogenbroeckstraat en de Helmetsesteenweg. Het nieuwe hoekgebouw wordt een echte blikvanger die de hele wijk zal verbinden met de Helmetsesteenweg en zijn winkels, scholen, openbaar vervoer, enz.

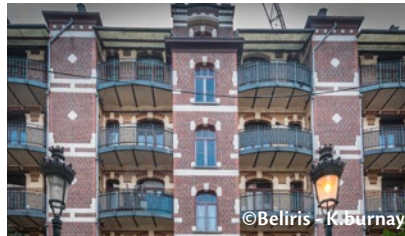
Het project geeft dus de aanzet tot een renovatiedynamiek die de wijk een volledig nieuw gezicht moet geven. In totaal worden in de Helmetwijk 268 woningen gerenoveerd, voor een totale investering van meer dan 20 miljoen euro.

N.B.: De Schaarbeekse Haard wenst zich bij de huurders van de woningen naast de gebouwen in de Van Droogenbroeckstraat 60-62-64 te verontschuldigen voor de hinder die met de afbraakwerken gepaard gaat.

### De binnenrenovatie van 120 woningen in de wijken Helmet en Terdelt

De binnenrenovatie van 120 woningen betreft de wijken Helmet en Terdelt. Niet minder dan 7.516.545,72€ werd vrijgemaakt voor deze renovaties, die over een periode van 3,5 jaar gespreid worden. 120 gezinnen zullen kunnen genieten van een comfortabelere woning die aan de veiligheidsnormen voldoet en energiezuiniger is.

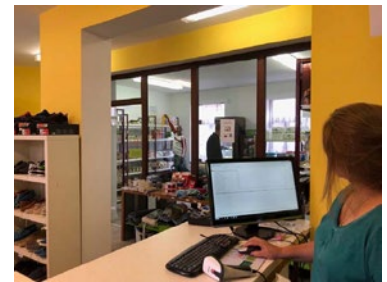
### Zware renovatie van de gebouwen in de L'Olivierstraat



De eerste werken in de L'Olivierstraat werden op 17 september opgestart en lopen over 2 jaar. Op termijn zullen 30 gezinnen er gehuisvest kunnen worden. Deze werf maakt deel uit van de overeenkomst tussen de Federale Overheid en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Beliris) en krijgt een financiering van 5.698.393,55€. Met dit project worden 50 kleine sociale woningen omgevormd tot 30 ruimere appartementen.

Het project beantwoordt aan meerdere doelstellingen: woningen bouwen die voldoen aan de veiligheidsnormen, de levenskwaliteit van de bewoners verbeteren door het wooncomfort te verhogen, en de energiefactuur van de huurders naar beneden halen. Andere uitdaging van de renovatie: het uitzonderlijk architecturaal patrimonium van het complex behouden, dat in het bijzonder gekend is voor zijn muurfresco's, sgraffiti genaamd. •

## Welkom bij de sociale kruidenier Épisol



We zijn bijzonder verheugd dat de vzw Épisol zich in de Helmetwijk komt vestigen.

In september 2018 heeft de Schaarbeekse Haard haar lokalen in de Charles Meertstraat 33 ter beschikking gesteld van de vereniging.

Épisol is niet enkel een sociale kruidenier, maar ook een plaats voor ontmoeting en strijd voor voedselautonomie voor mensen die het financieel moeilijk hebben.

De toegang tot de sociale kruidenier is echter beperkt. Om ervan te kunnen genieten, moet men door een partner van de vzw geïntroduceerd worden (OCMW van Schaarbeek, Sint-Joost, enz.).

De kruidenier is elke dinsdag van 10u tot 17u en elke donderdag van 11u tot 14u geopend.

De vereniging organiseert bovendien workshops: naaien, braaien, coiffure en muziek. Het programma wordt elke maand voor de lokalen uitgehangen. •

### Meer informatie?

#### Contacteer Épisol

Charles Meertstraat 33

1030 Schaarbeek

Tel.: 02/217 72 14 (van 9u30 tot 18u van maandag tot vrijdag)

E-mail: [contact@episol.be](mailto:contact@episol.be)

Web: [www.facebook.com/episolasbl](http://www.facebook.com/episolasbl)

# De dienstverantwoordelijken stellen zich voor...

**De Schaarbeekse Haard wordt professioneler. Onze diensten krijgen er nieuwe competenties bij!**

## Verantwoordelijke Huurdienst

**Ghislain ERREMBAUT**

[Service-locatif@fsh.irisnet.be](mailto:Service-locatif@fsh.irisnet.be)

[Service-candidats@fsh.irisnet.be](mailto:Service-candidats@fsh.irisnet.be)

"De Huurdienst ontvangt uw kandidatuur, plant het bezoek aan uw nieuwe woning, stelt uw huurcontract op, zorgt voor de aanpassingen ervan bij wijzigingen in uw gezinssamenstelling, volgt de betaling van de huur op, ... Kortom, we luisteren naar u, we proberen samen oplossingen te vinden, we begeleiden u bij het samenstellen van uw administratief dossier, voor en tijdens de duur van uw huurcontract."

## Verantwoordelijke Dienst Studie en Ontwikkeling

**Hugues DE PATOUL**

"De Dienst Studie en Ontwikkeling zorgt voor de ontwikkeling en opvolging van de renovatie- en bouwwerkzaamheden aan de gebouwen van de Schaarbeekse Haard. Een van de belangrijkste doelstellingen van de dienst is het verbeteren van de kwaliteit van de woningen voor het welzijn van de huurders. Elk project wordt aandachtig bestudeerd om de huurders een woning te bieden die voldoet aan de huidige normen inzake veiligheid, isolatie en comfort. De dienst stelt ook alles in het werk om de energieprestatie van de gebouwen te verhogen en op die manier de gas- en elektriciteitsfacturen van de huurders te verlagen."

## Verantwoordelijke Sociale Dienst

**Géraldine WILLEMS**

[Service-social@fsh.irisnet.be](mailto:Service-social@fsh.irisnet.be)

"Het Sociaal Team, in partnerschap met de andere diensten van de Schaarbeekse Haard, de lokale actoren en vooral u, huurders, ondersteunt initiatieven die het samenleven verrijken. We begeleiden u bij de verschillende stappen die uw slagkracht vergroten, zowel in uw leefomgeving als in uw sociale,

familiale, administratieve, ... sfeer. We staan ook voor u klaar om de uitoefening van uw rechten en plichten als huurder te vergemakkelijken en uw verblijf in een woning van de Schaarbeekse Haard goed te doen verlopen. We ontmoeten u op afspraak bij u thuis of tijdens de permanenties op woensdagvoormiddag en donderdagmiddag."

## Verantwoordelijke Human Resources

**Caroline TAYMANS**

"Als verantwoordelijke van de Dienst Human Resources ontwikkel en ondersteun ik projecten die de competenties en kennis van onze personeelsleden versterken, zodat ze in staat zijn aan huurders en kandidaat-huurders de beste dienstverlening te bieden, met een zo professioneel mogelijke aanpak en in een zo kwalitatief mogelijke werkomgeving."

## Verantwoordelijke Dienst Preventie en Buurtwerk

**Faruk BICICI**

[Agents@fsh.irisnet.be](mailto:Agents@fsh.irisnet.be)

"De Dienst Preventie en Buurtwerk bestaat uit 12 gemeenschapswachten die een zichtbare en preventieve aanwezigheid verzekeren en ook hulp bieden op de wooncomplexen van de Schaarbeekse Haard. Een andere doelstelling is de huurders van de Schaarbeekse Haard te sensibiliseren voor de naleving van het Huishoudelijk Reglement dat de basis vormt van het samenleven met respect voor elkaar en het patrimonium. De dienst werkt ook mee aan collectieve buurtacties en sensibiliseringscampagnes die door de verschillende diensten van de Schaarbeekse Haard georganiseerd worden. Onze wachten zijn er voor u van 15u tot 23u30. Aarzel niet ons te contacteren!"

## Financieel Verantwoordelijke

**Arnaud GILSON**

[Service-comptabilite@fsh.irisnet.be](mailto:Service-comptabilite@fsh.irisnet.be)

"Mijn kernwoorden: doeltreffendheid, professionalisme en transparantie. De Financi-

ële Dienst heeft als doel te waken over het goed verloop van de financiële, boekhoudkundige en extraboekhoudkundige verrichtingen waarvan de jaarlijkse financiële staten afhangen. Maar dat is niet alles! De Financiële Dienst wil ook "ten dienste staan" (ten dienste van de andere afdelingen van de Schaarbeekse Haard, van de huurders, de partners,...)."

## Verantwoordelijke Onderhoud en Werken

**Nikolay KOSTADINOV**

[Intervention-technique@fsh.irisnet.be](mailto:Intervention-technique@fsh.irisnet.be)

"De Dienst Onderhoud en Werken zorgt voor een goede organisatie van de technische interventies in uw woning. De dienst bestaat uit een team van administratief bedienden, een opzichter en een ploeg van technische medewerkers die in verschillende vakgebieden gespecialiseerd zijn. Voor sommige werken maken we gebruik van externe diensten. Met meer dan 2500 woningen moeten we ontelbare werken uitvoeren. Nu ons patrimonium geleidelijk gerenoveerd wordt, is het ons doel uw woningen zo comfortabel en zo conform mogelijk te maken. We zijn ons bewust van ons verouderd patrimonium en breiden daarom onze dienst nog met nieuwe medewerkers uit om u nog beter te dienen."

## Verantwoordelijke Schoonmaakdienst

**Séverine HORY**

[Service-nettoyage@fsh.irisnet.be](mailto:Service-nettoyage@fsh.irisnet.be)

"Ons team bestaat uit 9 schoonmakers/schoonmaaksters die zorgen voor de netheid van de gemeenschappelijke gedeelten. Met onze nieuwe organisatie willen we de schoonmaakkosten zoveel mogelijk beperken. Voor de toekomst is het ons doel de gemeenschappelijke gedeelten van heel het patrimonium te kunnen onderhouden. Onze missie is uw leefomgeving zo aangenaam mogelijk te maken." •