

# SLEUTEL-OP-DE-DEUR IN SOCIALE HUISVESTING

EEN VERSNELLING HOGER!



# CONTOUR

---

De BGHM geeft vorm aan Brussel

---

**WINTER 2022**



**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting



08



19



21

**03**

Voorwoord

**04**

In de kijker

**10**

Gesprek

**14**

In kleur

**16**

In 't kort

**19**

De BGHM op avontuur

**20**

Snapshot

**21**

Goed gedaan

**24**

Mijn wijk

**25**

Bij de burens

**27**

# BGHM

**28**

De BGHM beweegt

Contour is het driemaandelijks magazine van de BGHM.

Voor meer informatie:  
**comm@bghm.brussels**

ONLINE:  
**https://slrb-bghm.brussels/nl/nieuws**



REDACTIE:  
BGHM – Dienst Communicatie

LAY-OUT:  
Médiane

FOTO'S:  
BGHM, Marc Detiffe, Isopix, SWL, Mohammed Touzani, Moderne Woning, Binhôme, Comensia, Schaarbeekse Haard, Willemen Real Estate, Thomas & Piron, Atelier Kempe Thill – Kaderstudio, Zuiderhaard, Housing Europe, Everecity, Aan de Rand van het Zoniënwoud

ILLUSTRATIE:  
Benoi Lacroix

DRUKWERK:  
AZ Print

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:  
Yves Lemmens, Directeur-generaal



Yves Lemmens,  
Directeur-generaal  
-  
Dorien Robben,  
Adjunct-directrice-generaal

# VOORWOORD

## Beste lezer(es),

Eigenlijk begint u deze Contour beter met de achterflap. Daar vindt u een korte balans van onze verwezenlijkingen van het afgelopen jaar. We zijn trots op deze goede resultaten, op onszelf (ja, hoor) en vooral op onze vruchtbare samenwerking met jullie, beste lezers en lezeressen, en met de hele sector van sociale huisvesting.

Doorheen deze uitgave willen we maar al te graag onze sleutel-op-de-deurprojecten in de kijker zetten, een ware sleutel tot succes. Dankzij deze snellere manier van werken kunnen we steeds meer mensen die het nodig hebben aan degelijke huisvesting helpen. Kijkt u ook even naar de mooie foto's. De projecten zijn niet enkel functioneel, ze ogen ook knap.

Tussen de pagina's door ging Contour in gesprek met Séverine Galoppin van de DMBSH. Zij vertelt ons hoe sociale projecten met man en macht vechten tegen de vereenzaming van sociale huurders in deze uitdagende tijden van pandemie.

Toch is het jaar goed ingezet - Virologen zien het einde van de Coronatunnel. En met zoveel engagement (uit alle hoeken van onze sector) maken we er allen samen een meer dan geslaagd 2022 van.

Veel leesplezier en optimisme!

**Yves Lemmens,**  
Directeur-generaal

**Dorien Robben,**  
Adjunct-directrice-generaal





## IN DE KIJKER

### BEWUSTMAKINGSCAMPAGNE VOOR VACCINATIE IN EVERE

In het najaar van 2021 hebben Everecity, de GGC en de gemeente Evere samen deelgenomen aan een proefproject om mensen bewuster te maken van het belang van vaccinatie tegen Covid-19. De belangrijkste doelstelling: de vaccinatiegraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhogen. Onder de impuls van het kabinet van Staatssecretaris voor huisvesting Nawal Ben Hamou en de BGHM werden de OVM's verzocht om de kwestie samen aan te pakken. Everecity besloot zich zonder aarzelen bij het project aan te sluiten en werkte daarvoor samen met de twee andere belanghebbenden in het veld: de GGC en de gemeente Evere. Het doel was een plaatselijk vaccinatieprogramma op te zetten om de burgers aan te moedigen zich te laten vaccineren.

Een stevig partnerschap tussen alle belanghebbenden kwam tot stand. De GGC stond in voor de subsidiëring, de

gemeente Evere voor het beheer van de logistieke middelen, de communicatie en de vrijwilligers en Everecity zorgde voor de nodige ruimten en voor de bewustmaking van haar huurders door middel van sociaal veldwerk. De OVM kon daarvoor op de steun rekenen van de cel voor sociale ontwikkeling door op ruime schaal over de vaccinatie te communiceren.

Het project werd midden oktober 2021 afgerond met een grootscheepse vaccinatiecampagne in de grote zones van de gemeente: drie contactpunten - op drie verschillende plaatsen - op drie verschillende data, allemaal zonder afspraak. Diezelfde plaatsen werden de volgende maand opnieuw geopend om de tweede dosis toe te dienen die voor een volledige vaccinatie nodig was. De gezamenlijke actie was een succes: meer dan 360 mensen werden met een eerste dosis gevaccineerd.



### DE MODERNE WONING: GOED SAMENLEVEN EN BUURTCONFLICTEN UIT DE WEG RUIMEN

De Moderne Woning organiseert collectieve welkomstbijeenkomsten voor nieuwe huurders in elke wijk. De eerste daarvan vond plaats in het najaar van 2021. Dit is een gelegenheid voor de huurders en hun kinderen om vertegenwoordigers van De Moderne Woning en de in hun buurt aanwezige partners te ontmoeten. Zij komen meer te weten over de verplichtingen en plichten in verband met het huurcontract, het onderhoud van de woning en alles wat zij moeten weten om in optimale omstandigheden een nieuw leven bij De Moderne Woning te beginnen. Zij leren eveneens om goed samen te leven als burens. Ouders krijgen tips en trucs om niet te vergeten, en kinderen krijgen een klein boekje met kleurplaten en educatieve spelletjes over het leven in de gebouwen.

Naar aanleiding van de behoeften die uit een huurdersenquête naar voren kwamen, diverse waarnemingen van de veldwerkers en intern geconstateerde conflict-situaties, heeft De Moderne Woning, onder leiding van de manager van het collectief maatschappelijk werk, een specifieke thematische studiedag georganiseerd over buurtconflicten en goed samenleven. Het verloop van de dag werd samen met de buurtbemiddelaar van Sint-Lambrechts-Woluwe uitgestippeld.

De doelstellingen waren de deelnemers een nieuw dialoogregister bij te brengen, te weten tot wie zij zich moeten wenden in geval van moeilijkheden, de rechten en plichten van eenieder te begrijpen en technische oplossingen te bedenken. 's Ochtends kwamen externe deskundigen aan het woord en 's middags konden de deelnemers «oefenen» door zich in te schrijven voor een workshop.

De dag werd afgesloten met getuigenissen van huurders en uitwisselingen over hoe men dagelijks kan «samenleven», met de medewerking van verschillende plaatselijke actoren: de plaatselijke politiedienst, de preventiedienst van de gemeente, de jeugddienst en het project voor sociale cohesie.

Er waren op deze dag meer dan dertig huurders (hoofdzakelijk 40-70-jarigen) aanwezig. Het lijkt erop dat dit soort dag overeenkomt met hun verlangen om samen te debatteren en na te denken.





## IN DE KIJKER

### NIEUWE WIJK IN VORST: 181 VOLLEDIG GERENOVEERDE SOCIALE WONINGEN

De grondige renovatie van een geheel van gebouwen in de Nieuwe Wijk in Vorst - de befaamde «gele blokken» - is enkele maanden geleden voltooid. De huurders zijn in hun nieuwe woningen getrokken. Een hele wijk komt geleidelijk weer tot leven.

In dit deel van de Nieuwe Wijk zijn er 181 sociale woningen, verdeeld over vijf gebouwen, met het Bemtpark in de onmiddellijke omgeving.

Het complex werd zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde grondig onder handen genomen. De woonsten behielden hun oorspronkelijke volumes: het gaat om woningen met een en twee slaapkamers. Een aantal hebben er drie.

De werken bestonden voornamelijk uit de isolatie van de gebouwschil, de vervanging van het verwarmingssysteem

en verschillende ingrepen om de installaties in overeenstemming te brengen met de huidige normen. Verder werden nog lichte renovatiewerken en ingrepen in de woningen en gemeenschappelijke delen uitgevoerd. Dankzij het specifieke patroon van het legverband kregen de gevels een zeker ritme mee en kon de architecturale harmonie van heel de Nieuwe Wijk behouden blijven.

De werken namen verschillende jaren in beslag. Er hing een prijskaartje van ongeveer 19 miljoen euro aan vast. Iets meer dan 180 gezinnen genieten nu een volledig gerenoveerde woning die voldoet aan de huidige normen.

En dankzij de lage-energienorm kunnen ze flink besparen op energie.



### EMAILLEFABRIEK WORDT SLEUTELKLAAR



Huurderscoöperatieve Comensia stelt met trots haar nieuwe sleutel-op-de-deuraankoop in de Molenbeekse Verheydenstraat voor, waar zich van 1923 tot 2018 het bedrijf Émaillerie Belge (fabrikant van straat- en metronaamborden) bevond.

De ligging is ideaal, in een buurt in volle vernieuwing, en makkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer.

Émaillerie omvat drie wooncomplexen met hoge energieprestaties. Beheerder Comensia besloot tot de aankoop van 38 van de 63 beschikbare appartementen

van bouwpromotor Belgian Land, en bevordert zo de sociale diversiteit binnen één zelfde wooncomplex.

De moderne architectuur is vooral gericht op comfort, met doorzonwoningen voor een maximale lichtinval. Elke ruimte is optimaal benut. Sommige woningen hebben een privétuin, een eigen balkon en/of terras met open zicht op de stad. De gebouwen zijn opgetrokken rond een mooie, beveiligde binnentuin.

### HET EMBLEMATISCHE MSQUARE

Een ander mooi voorbeeld van het succes van de sleutel-op-de-deurformule is het project Msquare: een nieuwe wijk van 30.000m<sup>2</sup> op een steenworp van het Molenbeekse Scheutbosspark. Ze bestaat uit acht kavels met 250 woningen en een kinderdagverblijf, een rusthuis en twee openbare wegen voor voetgangers. Het project werd gebouwd door Thomas & Piron en Burco en ontworpen door DDS+. Het is het resultaat van een voorbeeldige samenwerking tussen de openbare en de privésector.

In oktober 2021 werden drie gebouwen van dit emblematische project ingehuldigd, waaronder kavel G, dat werd aangekocht door de Molenbeekse Woningen via een sleutel-op-de-deuraankoop. Het gebouw van vijf verdiepingen is onderverdeeld in twee blokken, goed voor 34 sociale woningen, 24 autoparkeerplaatsen, 82 fietsparkeerplaatsen en 34 kelderruimtes.

Het project is van hoge kwaliteit en biedt ruime, functionele en lichtrijke woningen, die gemakkelijk kunnen worden ingericht en beschikken over een balkon of privéterras.

Aangezien de samenwerking zo'n succes was, werd kavel A van het Msquare-project ook voorgesteld aan de BGHM en de Molenbeekse Woningen. De verkoopakte van deze kavel, dat over 24 appartementen en een openbare ruimte bezit, werd in november 2021 ondertekend.





## IN DE KIJKER

### DE BGHM SCHAKELT EEN VERSNELLING HOGER: HET PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

In het kader van het Noodplan voor Huisvesting van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou, lanceerde de BGHM begin 2021 een nieuwe aankoopstrategie, ontwikkeld samen met de privésector. Partnerschappen, waardoor de BGHM bouwgronden, te herbestemmen gebouwen, bestaande woongebouwen en sleutelklare projecten kan aankopen, zijn voorgesteld.

Eind 2021 schakelde de BGHM een versnelling hoger met de lancering van haar Public Housing Partnership. Het gaat om een promotieopdracht met mogelijkheid om verschillende kandidaten aan te duiden met een kwaliteitsvol project op privéterrein. De promotor is bouwheer van het project.

Er is geen mededinging tussen de opdrachtnemers, een «fast lane» voor de vergunningen, een gegarandeerde voorcommercialisering door de BGHM, een heldere procedure en omkadering van de verschillende termijnen, alsook de mogelijkheid tot ontwikkeling van gemengde projecten.

Deze opdracht zal regelmatig opnieuw gelanceerd worden.

Alle informatie over deze opdracht, en de andere mogelijkheden tot partnerschappen, staat op de BGHM website: <https://slrb-bghm.brussels/nl/verkopen-bouwen-en-renoveren/prive-sector>

### EEN MAKE-OVER VOOR DE VOORMALIGE KANTOREN VAN DE SCHAARBEEKSE HAARD

De Schaarbeekse Haard heeft onlangs de zware renovatiewerken afgerond van het gebouw aan de Gilisquetlaan, aan de rand van tuinwijk Terdelt, waar vroeger de kantoren van de OVM waren ondergebracht. Het pand onderging een heuse transformatie. Zo kwam er een extra verdieping bij, waar acht ruime en zeer lichtrijke woningen werden ingericht.

De voorgevel bleef behouden en gerestaureerd om niet te raken aan het erfgoedkarakter van de site. Het gebouw maakt immers deel uit van de tuinwijk Terdelt. De achtergevel daarentegen werd verbouwd om de leefruimten uit te breiden, volgens een resoluut eigentijds ontwerp met grote raampartijen die uitgeven op terrassen met zicht op de tuin en de groene omgeving.

Er ging bijzondere aandacht naar de duurzaamheid van het gebouw, dat een zeer laag energieverbruik heeft. De appartementen zijn thermisch goed geïsoleerd en luchtdicht. Ze beschikken over gecentraliseerde balansventilatie en zonnepanelen voor de voorverwarming van het collectieve warmwatersysteem.

De achtergevel, die volledig uit glas is opgetrokken, geeft uit op een gemeenschappelijke tuin, met een greppel voor de opvang van regenwater en een ruime fietsstalling. Via een looprooster hebben de bewoners van het gebouw gemakkelijk rechtstreeks toegang van buitenaf.

De helft van de nieuwe woningen is bestemd voor personen met beperkte mobiliteit en heeft twee of drie slaapkamers. Goed nieuws dus voor gezinnen die op een aangepaste woning wachten!





# GESPREK : HOE SOMMIGE SOCIALE HUURDERS DOOR DE PANDEMIE IN ISOLEMENT DREIGEN TE BLIJVEN ZITTEN

IN OKTOBER 2021 VOND DE JAARLIJKSE BIJENKOMST VAN DE BRUSSELSE PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE (PSC'S) PLAATS. BIJZONDERE AANDACHT GING DAARBIJ UIT NAAR DE BIJKOMENDE PROBLEMEN WAARAAN SOCIALE HUURDERS IN TIJDEN VAN PANDEMIE HET HOOFD MOETEN BIJEN. CONTOUR SPRAK MET **SÉVERINE GALOPPIN** VAN DE DMBSH (DIENST VOOR MAATSCHAPPELIJKE BEGELEIDING VAN SOCIALE HUURDERS) OVER HET DREIGENDE ISOLEMENT.

« De pandemie treft vooral mensen die al kwetsbaar zijn en accentueert ook bestaande moeilijkheden. »

Séverine Galoppin

## DE PSC-VERGADERING VAN 2021

Op 12 oktober 2021 vond de jaarlijkse plenaire vergadering van het gewestelijke PSC-programma (32 projecten voor sociale cohesie) plaats. Het thema: de sociale praktijken tijdens de gezondheidscrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het doel van deze dag was de PSC-teams, en bij uitbreiding de sociale teams van de OVM's en hun directie, bijeen te brengen.

Na een inleiding door de staatssecretaris voor Huisvesting, Nawal Ben Hamou, werden de problemen en uitdagingen van de sociale actie in tijden van pandemie belicht door Andrea Rea, professor in de sociologie (ULB). Vervolgens bespraken de deelnemers in werkgroepen vier thema's: de digitale kloof, de schooluitval, het

isolement en de sociale cohesie in tijden van lockdown. Na deze verrijkende gedachteswisselingen volgde een presentatie van de resultaten van de enquête door Carine Gutierrez en Ingrid Planqueel, de vertegenwoordigers van de verenigingen en de OVM's in de Gewestelijke Stuurgroep van de PSC's, en een uitwisseling van innoverende praktijken door zes maatschappelijk werkers die bij PSC's/OVM in het veld actief zijn.

Céline Nieuwenhuys, secretaris-generaal van de Federatie van de Sociale Diensten, gaf een overzicht van de sociale praktijken in de Brusselse sociale diensten en gezondheidsdiensten in tijden van gezondheidscrisis. Voor meer uitleg geven wij het woord aan Séverine Galoppin...

### Kan u ons wat meer vertellen over het werk van de DMBSH?

De DMBSH is een vzw die in 2001 is opgericht om de teams van maatschappelijk werkers op het terrein te versterken en heeft als maatschappelijk doel het verlenen van individuele en collectieve sociale steun aan de kandidaat-huurders en de huurders van de OVM's. Om dat maatschappelijk doel te verwezenlijken, detachteert de vereniging momenteel 55 maatschappelijk werkers bij de zestien OVM's in het Brussels



Hoofdstedelijk Gewest om hun opdracht als sociale verhuurders te ondersteunen en om tegemoet te komen aan de behoeften aan sociale begeleiding van huurders en kandidaat-huurders.

Concreet komt de opdracht van de maatschappelijk werkers erop neer te luisteren naar de sociale huurders en kandidaat-huurders en hen te informeren bij de verschillende problemen (overmatige schuldenlast, burenruzies, administratieve bijstand enz.) waarmee zij in een OVM geconfronteerd kunnen worden.

Al jarenlang voelen de OVM's zich machteloos bij de aanpak van de geestelijke gezondheidsproblemen van sociale huurders. De maatschappelijk werkers kijken uit naar ondersteuning bij hun interventies in het veld met huurders die kampen met psychische problemen.

In het kader van het noodplan voor huisvesting (2020-2024) sloot de DMBSH zich aan bij een mobiel psychologisch begeleidingsteam ter ondersteuning

van de maatschappelijk werkers die in de frontlinie bij de OVM's actief zijn. Het team bestaat momenteel uit twee maatschappelijk werkers die gespecialiseerd zijn in geestelijke gezondheid (Monique Esser en ikzelf). Een betrekking voor een psychiater (twee dagen per week) is nog steeds beschikbaar.

### Alleenstaande (oudere) mensen raakten nog meer geïsoleerd sinds de gezondheidscrisis. Hoe kunnen we hen uit dat isolement halen? Hoe gaat u concreet te werk?

Ons mobiele team ondersteunt de zestien OVM's en hun sociale diensten om sociale huurders in psychische nood te helpen. De Covid-19 crisis heeft een impact op de geestelijke gezondheid van sociale huurders. De pandemie treft vooral mensen die al kwetsbaar zijn en accentueert ook bestaande moeilijkheden.







## GESPREK

Bij een interventie van het mobiele team blijft de maatschappelijk werker de hoofdrolspeler, het team komt ter ondersteuning.

Concreet helpt ons mobiele team de sociale teams op het terrein om:

- gedwongen ziekenhuisopname van huurders (via de Nixon-procedure) zo veel mogelijk te vermijden;
- huurders met geestelijke gezondheidsproblemen in hun woning te integreren en te houden;
- samen te werken aan een aangepaste opvolging;
- de maatschappelijk werker in het veld steun te bieden in geval van een geestelijk gezondheidsprobleem;
- de situatie te analyseren met de werknemer die verantwoordelijk is voor het dossier van de huurder en de mate van urgentie te evalueren;
- hulp te bieden bij het opzetten van een passende behandeling en netwerk;
- hulpmiddelenaantereiken (tweedelijns ondersteuning).

Het zijn dus de individuele en collectieve maatschappelijk werkers die contact proberen te behouden met mensen van wie gedacht wordt dat ze geïsoleerd zijn, via regelmatige telefoongesprekken, huisbezoeken met inachtneming van de veiligheidsregels, maar ook rondes in de wijken, de organisatie van activiteiten in de openbare ruimte (creatieve activiteiten, concerten, films, dans enz.), wachtdiensten op sociale plaatsen zoals sociale wasserijen enz.

Iedereen is er eenzamer op geworden, maar de crisis heeft vooral mensen die toch al psychosociaal kwetsbaar waren, ontwricht. De angstwekkende omstandigheden van de pandemie zijn veel pijnlijker voor de kwetsbaren. Bovendien is er sprake van een groot en divers publiek. Kwetsbare personen zijn bijvoorbeeld lichamelijk of geestelijk zieken, bejaarden, jongeren, gescheiden of reeds geïsoleerde personen, verarmden, personen die eerder een ernstige ontwrichtende gebeurtenis hebben



meegemaakt (sterfgeval, financieel of werkverlies, personen met een verslavingsgeschiedenis...), slecht gehuisveste personen...

Er zijn belangrijke verbanden tussen sociaal isolement en geestelijke gezondheid: geïsoleerde mensen hebben een groter risico om aan psychische stoornissen te lijden en mensen die met psychische stoornissen kampen, hebben een groter risico om een geïsoleerd leven te leiden.

Mensen die al een eenzaam leven hadden voor covid-19 lijken beter om te gaan met de lockdown. Maar dat betekent niet dat zij onder dit eenzame leven al niet te lijden hadden.

### **Hoe spoort u geïsoleerde sociale huurders op die nog geen contact met uw organisatie hebben gehad? Welke oplossingen stelt u voor, tussen uit het isolement geraken en veilig thuisblijven?**

Wanneer het isolement aansleept, wordt het moeilijker om de banden te herstellen. Het is dan moeilijker om opnieuw sociale contacten te leggen, vooral voor de meest kwetsbaren. Iemand die lijdt aan chronische eenzaamheid heeft de neiging anderen te wantrouwen en zich op zichzelf terug te plooiën. Hoe meer iemand onder eenzaamheid lijdt, hoe moeilijker het is die te overwinnen. Het kan zelfs leiden tot een chronisch wantrouwen of een vorm van paranoia.

Onze sociale huurders zijn soms het slachtoffer van vele breuken, bijvoorbeeld met hun gezinsomgeving, het medische en/of psychiatrische netwerk. Als mobiel team ontmoeten we tijdens onze huisbezoeken huurders die zeggen dat ze geen familie hebben, maar soms komen we er later achter dat er een pijnlijke breuk met de familie plaatsvond. Ze zeggen ook dat ze geen dokter of opvolging hebben, maar vaak werd hun medische/psychiatrische opvolging onderbroken. Als ze ziek zijn, gaan deze huurders naar de eerste hulp. En als het psychologisch erger wordt, is observatie soms de enige oplossing, helaas.

Wij hebben huurders bezocht die zich niet goed voelen omdat zij tijdens de lockdown hun routine zijn kwijtgeraakt. Doktersafspraken werden afgezegd, ze gaan niet meer naar het buurthuis waar zij vroeger kwamen en de weinige broze informele contacten die zij nog hadden, zijn verbroken. Als mensen eenzaam zijn, verliezen zij

hun dagelijkse routine en het is moeilijk om die achteraf te herstellen. Maatschappelijk werkers moeten blijven proberen mensen te bereiken met wie zij het contact hebben verloren, die niet meer naar het sociaal centrum komen of niet meer aan de aangeboden activiteiten deelnemen. Soms lukt het door een beetje aan te dringen...

Wij kunnen sociale banden stimuleren door naar anderen te luisteren. Wij moeten proberen voor plaatsen te zorgen om mensen te doen praten en met anderen van gedachten te wisselen. De meest geïsoleerde mensen moeten echter ook opgezocht worden door van deur tot deur te gaan. We moeten ze uit hun eenzaamheid halen en het contact uitlokken. Heel wat sociale diensten van de OVM's maken al gebruik van momenten waarop de deur openstaat (bijvoorbeeld als er een technische ingreep plaatsvindt). Sommige PSC's organiseren "voorgewende activiteiten" om zich op geïsoleerde mensen te richten.

Er moet altijd een juist evenwicht worden gevonden tussen de noodzakelijke beschermingsmaatregelen en de behoefte aan verbinding en contact.

Gelukkig hebben we een intuïtieve behoefte aan sociaal contact. Het is normaal dat je je als mens van tijd tot tijd eenzaam voelt. Het is een reactie die ons ertoe aanzet om opnieuw met anderen contact op te nemen.





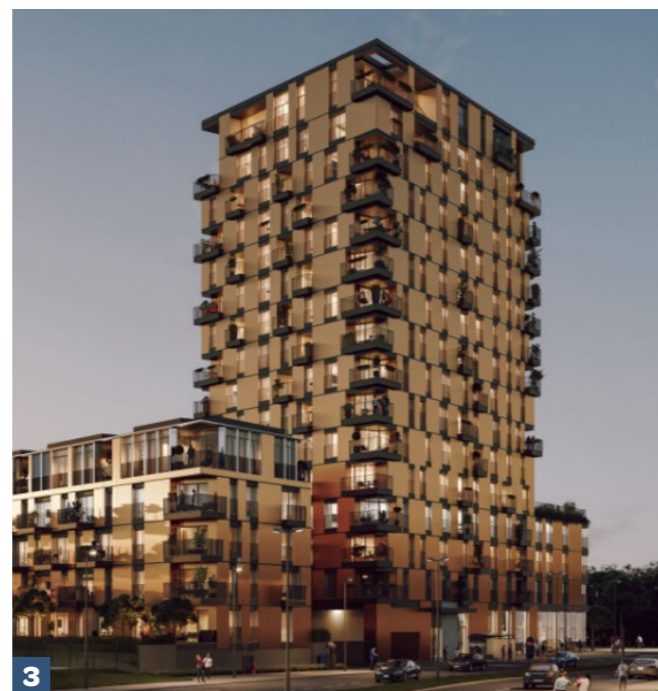


# IN KLEUR

## VELE SLEUTELS OP VELE DEUREN VOOR DE BGHM

In 2021 kon de BGHM 143 sleutelklare woningen opleveren en tekende ze de verkoopovereenkomst voor 165 bijkomende woningen. De nieuwe aankoopstrategie, gelanceerd in januari vorig jaar, werpt haar vruchten af. Dankzij deze partnerschappen met de privé-sector kan het sociale woningpark sneller worden uitgebreid met kwaliteitsvolle projecten.

Onderschrift: 1. Emaillerie / 2. Raaf 17 / 3. Evereast / 4. Libris / 5. Msquare / 6. Rommelaere / 7. Edmond / 8. Pierreries







## IN 'T KORT

### 'CLOS DES MARIÉS' TUSSEN ERFGOED EN MODERNITEIT



Usquare.brussels, dat is de reconversie van de voormalige Fritz Toussaintkazerne in Elsene gecoördineerd door de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting. Binnen dit grote project situeren we 'Clos des Mariés': drie gebouwen, samen met een bijgebouw en twee binnenpleinen worden zeer grondig gerenoveerd tot 32 sociale huurwoningen. De 'Clos des Mariés' (de hoek van de Fritz Toussaintstraat en de Kroonlaan) is oorspronkelijk de huisvesting van getrouwde rijkswachters.

Het circulaire bouwproject wordt gerealiseerd voor de OVM BinHôme, die het bouwmeesterschap overdraagt aan de BGHM. De architecten van Atelier Kempe Thill en Kaderstudio willen de buitenruimte vergroenen en benadrukken hun respect voor het erfgoedkundige karakter van de constructie. De BGHM wil de aanvraag voor de bouwvergunning indienen in de zomer 2022 en de eerste huurders verwelkomen in 2025.



### VOLTA III, EEN GROEN EILANDJE TE MIDDEN VAN EEN WIJK IN BEWEGING

Een nieuw woningcomplex werd ingehuldigd in de Elsense Voltawijk. De twee gebouwen zijn opgetrokken in het hart van een bouwblok. De passiefwoningen, beheerd door OVM BinHôme, bieden plaats aan 24 gezinnen en voorzien in de behoefte aan kwaliteitsvolle sociale woningen die voldoen aan de huidige normen. De nieuwe woningen van Volta III, op de hoek van de Boondaalsesteenweg en de Voltastraat, zijn perfect ingepast in de wijk. De gebouwen tonen een architecturaal spel van bakstenen, hout en aluminium, dat een zekere esthetiek geeft aan het geheel. De doorzonappartementen hebben

allemaal een balkon of terras. Bovendien zijn al deze woningen zeer energiezuinig. Er is bijzondere aandacht besteed aan het plantenerfgoed van het terrein, dat talrijke bomen telt. Het project beschikt centraal over een recreatieruimte en een rustige, groene omgeving. Het zijn erg aangename, kwaliteitsvolle woningen, die het welbevinden van de huurders ten goede zullen komen, evenals hun sociale verbondenheid. De nieuwbouw kadert binnen de zware renovatie van de Boondaalwijk die een tiental jaar geleden begon.







## IN 'T KORT

### SURF NAAR DE NIEUWE BGHM-WEBSITE!

Welkom op de nieuwe website van de BGHM! Hij staat volledig ten dienste van de burger. De doelstelling is vrij eenvoudig: wij creëerden een moderne website die volledig beantwoordt aan de noden van de gebruiker. Navigeren tussen de verschillende menu's maakt het surfen veel gemakkelijker. Naast een grafische restyling,

werden de structuur en inhoud van de website aangepakt om de bezoekers te helpen zo vlot mogelijk de gezochte informatie te vinden.

Heeft u vragen of opmerkingen? Laat het ons zeker weten: [comm@bghm.brussels](mailto:comm@bghm.brussels)



## DE BGHM OP AVONTUUR

### EINDELIJK DE COLLEGA'S TERUGZIEN...



Na meer dan een jaar lockdown konden we in oktober 2021 genieten van een mooie namiddag teambuilding waarop we eindelijk een groot deel van onze collega's konden terugzien. We maakten ook kennis met alle nieuwe gezichten die de afgelopen maanden bij de BGHM aan de slag zijn gegaan.

In een prachtig decor, het kasteel van Bouchout middenin de Plantentuin van Meise, namen we het in groepjes tegen

elkaar op tijdens een spannende ontdekkingstocht met allerlei proefjes en vragen.

Ondanks de slechte weersvoorspellingen kwam de zon er in de namiddag toch door en konden we genieten van een aantal zonnige uurtjes op het domein. Mooie momenten met de collega's ...





## SNAPSHOT

### NADINE DE MEYER OVER OVERUREN EN ENGAGEMENT BIJ DE BGHM



**«De BGHM herbergt een bron aan creativiteit en engagement. En op de koop toe heerst er over het algemeen een goede samenwerking en een fijne sfeer onder collega's.»**

Nadine De Meyer werkte bij de BGHM van 2009 tot haar pensioen in mei 2021. Ze startte op de financiële dienst, om na vijf jaar directieassistente te worden van directeur-generaal Yves Lemmens, en iets later van adjunct-directrice-generaal Dorien Robben. Als 'insider' deed Nadine enorm veel ervaring op in de sociale huisvestingssector en heeft zij uitgesproken meningen over het reilen en zeilen van de BGHM, die zij "haar tweede familie" noemt.

Als kind woonde Nadine lange tijd in de Lakense Modelwijk met haar gescheiden moeder die het geluk had een sociale woning te genieten. Het is van haar mama dat zij haar strijdvaardigheid en doorzettingsvermogen heeft. Het is ook toen dat haar interesse in de sociale sector ontloek. De wens om "iets nuttigs" te doen voor de maatschappij. "Sommigen hebben moeite om te begrijpen dat het leven je kan tegenzitten, en dat soms sneller dan je denkt. En zij zien niet in hoe belangrijk een sociale woning voor kansarmen wel is," zegt ze ernstig. Ze snapt de externe tegenkanting waarmee de BGHM soms wordt geconfronteerd maar moeilijk. "Maar niettemin gaat de Instelling met rasse schreden vooruit. De collega's werken hard. Projecten zoals van de Directies

Ontwikkeling en Patrimonium worden tot een goed einde gebracht."

Nadine hield dan ook van de menselijke kant van haar werk. Zij had de overtuiging dat zij de kwetsbare Brusselaars vooruithielp door het voor hen mogelijk te maken een dak boven het hoofd te krijgen. Zij ondervond dat de BGHM die filosofie hoog in het vaandel draagt. "De BGHM herbergt een bron aan creativiteit en engagement. En op de koop toe heerst er over het algemeen een goede samenwerking en een fijne sfeer onder collega's. Daardoor houden sommige BGHM-gepensioneerden contact met elkaar."

Tot december 2021 sprong Nadine nog een dag per week bij. Dat maakte het voor haar mogelijk de algemene directie van dienst te zijn tot haar vervangster het van haar kan overnemen. Zo kan ze 'zachtjesaan' stoppen. Haar job was veeleisend en stresserend, maar motiverend. Lange uren hebben haar nooit afgeschrikt.

Ondertussen is Nadine een trotse grootmoeder en bouwt ze haar andere leven stukje bij beetje op. "Op pensioen gaan, dat moet je voorbereiden," lacht ze.



## GOED GEDAAN

### SUNSUD: INNOVEREND ENERGIEDELEN

OVM De Zuiderhaard heeft meer dan honderd zonnepanelen geïnstalleerd op het dak van het Vlogaertgebouw 22, 24 en 26 in Sint-Gillis.





## GOED GEDAAN

Haar bedoeling:

- de gemeenschappelijke lasten beperken dankzij het gebruik van de zelfgeproduceerde zonne-elektriciteit;
- de huurders de kans geven op individuele basis hernieuwbare en lokale zonne-elektriciteit te gebruiken, tegen een lagere prijs;
- de huurders workshops aanbieden waarin ze kunnen leren om de zonne-energie optimaal te benutten;
- energie besparen én tegelijk de sociale cohesie versterken.

SunSud is een innovatief project dat gericht is op de lokale productie en consumptie van hernieuwbare energie. Aan de hand van fotovoltaïsche panelen wordt energie geproduceerd. Die voorziet de gemeenschappelijke delen van het gebouw van elektriciteit, wat een positieve invloed heeft op de gemeenschappelijke lasten voor alle huurders. Het energieoverschot wordt verdeeld naar de huurders die ervoor kiezen een individueel abonnement te nemen, waardoor ze een deel van de elektriciteit tegen een lagere prijs kunnen krijgen.

Een beheercomité, dat uitsluitend bestaat uit de deelnemende huurders, leidt het project in goede banen. Elke huurder kan lid worden: zij beslissen over de modaliteiten van het project.

Dit innovatieve project wordt ondersteund door de gemeente Sint-Gillis en Leefmilieu Brussel en gerealiseerd in samenwerking met de Zuiderhaard, Energie Commune en City Mine(d).

Voor meer informatie kan u terecht bij Pierre Genot: [pge@foyerdusud.be](mailto:pge@foyerdusud.be)

## WATERONTHARDER MET CO<sub>2</sub> BIJ AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOU



Onder toezicht van de verantwoordelijke energie en speciale technieken en PLAGÉ coördinatrice voor Aan de Rand van het Zoniënwoud, heeft het bedrijf Kalkéo een waterontharder met CO<sub>2</sub> geïnstalleerd in een van de gebouwen van de OVM.

Dit zou verschillende voordelen bieden in vergelijking met een waterontharder met zout. Het is een compact systeem waarbij geen waterafvoer nodig is. Zoutzakken moeten niet worden gestockeerd en jaarlijks onderhoud is niet nodig. Er is geen vervuiling of waterverspilling. De kostprijs is slechts 5 euro aan CO<sub>2</sub>-verbruik per jaar per bewoner. Het systeem is goedkoper, ecologischer en bovenal is het water gezond en 100% drinkbaar.

Als deze voordelen in de praktijk worden bevestigd, zal Aan de Rand van het Zoniënwoud ook andere gebouwen voorzien met dit systeem om de levensduur van haar installaties en die van de huurders te verlengen.

## HET HYPERACTIEVE DIVERSITEITSTEAM VAN DE BGHM

Met verwondering keken wij afgelopen jaar naar de realisaties van het BGHM-diversiteitsteam, onder de vleugels van Sarah Wasteels en Laurent Assoumou. Een greep uit het zeer veelzijdige aanbod...

In het voorjaar 2021 volgden verschillende leden van de diversiteitscommissie opleidingen over de antidiscriminatie wetgeving, seksisme op het werk, handicap enz. Wij heetten onze collega Camille van harte welkom, die zo moedig was het geslachtsveranderingsproces aan te gaan. Sarah, Laurent en hun team richtten met meerdere acties hun pijlen op de homo-, trans-, en bifobie.

Naast vrouwendag en de dag tegen geweld op vrouwen werd ook aan de internationale mannendag niet

voorbij gegaan. Digitaal overliep Jean-Michel Saive zijn professioneel parcours (met hindernissen), en had het over ongelijkheden in de sport.

Bij elk thema, zoals racisme of discriminatie, ligt de nadruk op het belang van onderwijs en opvoeding.

Jaarlijks, op Duo-day, nemen werkgevers een werkzoekende onder de arm die wat extra ondersteuning kan gebruiken. Zij krijgen de kans hun talenten te tonen, en zo ontstaan boeiende mogelijkheden. Er werd een Middag van de Sociale Huisvesting aan gewijd, waarbij Dylan, assistent van het 101%, uitgebreid over zijn ervaringen met Diversicom en de BGHM praatte.

U ziet het, grote drukte bij de cel diversiteit, met veel ideeën en activiteiten. Het huidige diversiteitsplan werd geëvalueerd. In 2022 zal de redactie van het nieuw diversiteitsplan afgerond worden.







## MIJN WIJK

### BUREN MOET JE RESPECTEREN



**«Ik vind het belangrijk de dialoog, de communicatie tussen de mensen te stimuleren. Conflicten tussen buren tracht ik in alle vriendschappelijkheid op te lossen. Ik help ook graag, dat zit in mijn natuur.»**

Mohammed Touzani werkt in de transportsector, waar hij ook actief is als syndicaal afgevaardigde. Hij is de trotse vader van drie tienermeisjes. Sinds een vijftal jaar woont hij in een sociale woning in Sint-Joost-Ten-Node, dicht bij Kruidtuin, in een straat parallel met de Koningsstraat. Zijn gezin streek er neer als een van de eerste, in een mooi nieuwbouwapartement met drie kamers.

Mohammed klaagt zeker niet. Hij woont zeer dicht bij het centrum en bij het park. En dicht bij de metro. En daar wringt het schoentje soms wel, weet hij te vertellen. Jongeren van een andere buurt hangen er rond en zorgen voor overlast. Het probleem werd een tijdje geleden aangepakt (onder andere met een hek) en het gaat nu, maar er is nog ruimte voor verbetering.

Toen Contour Mohammed een eerste keer contacteerde kon hij ons niet te woord staan. Hij woonde samen met de burgemeester de inhuldiging van een nieuwe groene

hoek bij in de buurt. "Als er iets te doen valt, ben ik van de partij," weet hij, en hij is erg geëngageerd in zijn wijk. Zijn inspanningen lonen ook: de wijkfeestjes trekken steeds veel volk aan, ook van buiten de buurt. Ooit hadden de organisatoren te weinig tafels!

"Ik vind het belangrijk de dialoog, de communicatie tussen de mensen te stimuleren. Conflicten tussen buren tracht ik in alle vriendschappelijkheid op te lossen. Ik help ook graag, dat zit in mijn natuur". Toen een zuster van de Amerikaanse gemeenschap naast hem een probleem had, schoot Mohammed onmiddellijk te hulp en nodigde zijn buurvrouw uit om even bij hem te komen. Zijn verbaasde kinderen legde hij uit dat iedereen welkom moet zijn: welk origine of welke geloofsovertuiging dan ook. "Want een buur moet je respecteren. Die band is heilig!"



## BIJ DE BUREN

### DRIE OPROEPEN AAN PRIVATE SECTOR OM SOCIALE WONINGEN TE BOUWEN

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) lanceerde drie oproepen aan de private sector, met name bouwfirmas, projectontwikkelaars, investeerders enz. om sociale woningen te bouwen.

De drie oproepen CBO, Design & Build-appartementen en SVK Pro hebben telkens een andere insteek. Met CBO en Design & Build-appartementen wil de VMSW private initiatiefnemers stimuleren om sociale woningen te bouwen en nadien te verkopen aan sociale huisvestingsmaatschappijen. Specifiek bij CBO bouwt een private initiatiefnemer op een eigen grond. Design & Build is een raamovereenkomst waarbij de uiteindelijk gekozen firma kan bouwen op verschillende gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen. Via SVK Pro bouwt de private sector om nadien minimaal vijftien jaar te verhuren aan sociale verhuurkantoren.

CBO en SVK Pro bestaan al langer, Design & Build-appartementen is nieuw. Met deze oproepen krijgt de private sector een duidelijke kans om bij te dragen aan meer sociaal wonen.

 [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

### MODULAIRE WONINGEN



Voor de hulp aan de slachtoffers van de waterramp van zomer 2021 heeft de SWL snel een kaderovereenkomst gesloten voor de verhuur van modulaire woningen. Door zich bij het systeem aan te sluiten, kunnen door de crisis getroffen gemeenten, OCMW's en Waalse Huisvestingsmaatschappijen hierop desgewenst een beroep doen.

Kort daarna heeft de SWL, in antwoord op hun wens om een beleid op langere termijn te kunnen voeren ten behoeve van een kwetsbaar publiek (nood-, overgangs- en verplaatsbare woningen), een tweede opdracht gegund voor de aankoop van de lichte woningen.

De eerste modules werden in november 2021 geplaatst en andere zullen volgen. Ondertussen wordt er gezocht naar geschikte terreinen die met de nutsleidingen zijn verbonden en beschikbaar zijn.

De toewijzing van de gehuurde of aangekochte modules zal worden onderzocht zodra de crisissituatie voorbij is.



# BIJ DE BUREN

## HOUSING EUROPE: DE ENQUÊTE

Wij vroegen ons allemaal af welke gevolgen de herstelplannen zouden hebben voor de sociale huisvesting in Europa. Het antwoord is er. Het recentste rapport van Housing Europe is het resultaat van maandenlang onvermoeibaar onderzoek naar de gebieden waarop de lidstaten actief zullen zijn om van de renovatiegolf een echt succes te maken. Ook de Europese aanbieders van sociale en betaalbare woningen hebben een verklaring afgelegd waarin zij stellen dat het aanbieden van veerkrachtige, betaalbare en klimaatbestendige woningen geen utopie mag zijn.

“Het is een noodzaak die zich heeft voorgedaan in sociale en betaalbare woonwijken. Concrete maatregelen in het veld hebben laten zien hoe 2030 en 2050 eruit zouden kunnen zien. Daaruit blijkt dat men verschillende wegen kan bewandelen die voor 55% goed en ‘passend’ zijn.”

- <https://bit.ly/3sKgD6a>
- <https://bit.ly/34Yz3rv>



# # BGHM

The collage features several social media posts. At the top left is a Facebook post from SLRB - BGHM in French, discussing a sustainable eco-quarter with 120 social and 80 medium housing units. Below it is a Twitter post from SLRB - BGHM in French, announcing 139 key-handover units and 165 additional units for sale in 2021. To the right is an Instagram post from slrb.bghm in French, showing a modern brick apartment building with a swimming pool. At the bottom right is another Twitter post from SLRB - BGHM in French, mentioning 308 key-handover social units and 164 additional units for sale in 2021. The background of the collage includes an aerial view of a residential area with a large open field.





# DE BGHM BEWEEGT

---

## 2021: DE BALANS!

We zaten zeker niet stil in deze pandemische tijden, en hindernissen schrikken ons niet af! 241 sociale woningen werden opgeleverd, we renoveerden 5511 woonsten, 8990 woningen zijn in renovatie voor 277 miljoen euro. 1199 gezinnen zagen zich een sociale woning toegewezen...

Onze ambities voor 2022 zijn ook niet min; wij ijveren verder voor een dak boven het hoofd van 15.000 families. We nemen de gelegenheid te baat om de OVM's en al onze partners te bedanken voor hun steun en medewerking aan het bereiken van dit doel, waar we allen bij de BGHM passioneel in geloven.

