

**ZORGEN
VOOR ELKAAR**



CONTOUR

—

De BGHM geeft vorm aan Brussel

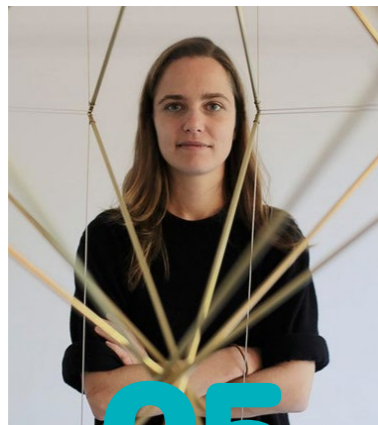
—

#18 - 2023

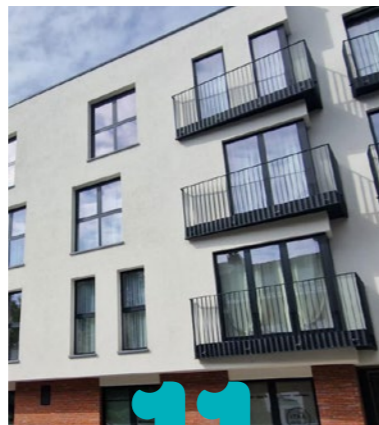
—



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



05



11



25

03

Voorwoord

04

In de kijker

11

In kleur

12

Focus

14

Gesprek

17

In 't kort

23

Mijn wijk

24

De BGHM op avontuur

26

Goed gedaan

28

Bij de burens

30

#BGHM

31

Snapshot

32

De BGHM beweegt

Contour is het driemaandelijks magazine van de BGHM.

Voor meer informatie:
comm@bghm.brussels

ONLINE:
https://bit.ly/ContourBGHM



REDACTIE:
BGHM – Dienst Communicatie

LAY-OUT:
Médiane

FOTO'S:
BGHM, Marc Detiffe, Jacques Delens, Jacqueline Begon, Isopix, Binhôme Yannick Coppens, SWL, Le Logis-Floréal

ILLUSTRATIE:
Philippe Cruyt

DRUKWERK:
AZ Print

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:
Yves Lemmens, Directeur-generaal



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

VOORWOORD

Beste lezer(es),

Met deze Contour willen we de herfst sterk inzetten.

Naast allerlei nieuws en weetjes over de OVM's, die weer erg bedrijvig waren, en over de BGHM, die op een krachtige koers verder vaart, vindt u ook een veelheid aan informatie over de sociale huisvestingssector in al haar diversiteit.

In onze twee extra boeiende hoofd artikels besloten we ons toe te spitsen op de menselijke, en soms kwetsbare kant van de sociale huisvesting.

We spraken voor ons onderhoud met Eleonore Lefebvre en Monique Fergusson van de nieuwe medische post Alliance Santé in het hartje van de Vriendschapswijk (Aan de Rand van het Zoniënwoud). Medische huizen staan toe eerstelijnszorg aan te bieden.

In de Focus hebben we het over intergenerationeel wonen - wat is het, en hoe komt het dat iedereen (niet alleen de senioren) er zoveel baat bij heeft?

Het is de taak van de BGHM om continu op zoek te gaan naar nieuwe manieren om de leefomgeving van de sociale huurders zo aangenaam mogelijk te maken. Op deze manier zorgen wij mee voor betere levensomstandigheden!

Sla snel deze bladzijde om, beste lezer(es), blader door onze goedgevulde Contour en blijf mee.

Veel leesplezier!

Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directrice-generaal



IN DE KIJKER

ARTEMIS, HET DIENSTENHUIS, ÉÉN TOEGANG VOOR ALLES EN IEDEREEN

In de beheersovereenkomst van niveau 2 kwamen de BGHM en de OVM's overeen om een kennismanagement-, communicatie- en dienstenplatform te creëren. Dit kennisbeheerplatform, Artemis genaamd, moet het «dienstenhuis» worden.

Personeelsleden van de OVM's of de BGHM zullen er hun toepassingen, documenten en nieuws kunnen vinden en hun goede praktijken kunnen delen.

Het is de bedoeling dat dit platform van databeheer zo de «enige toegang voor alles en iedereen» wordt.

Er hoeft geen verbinding meer te worden gemaakt met verschillende platforms of tools, alles wordt gecentraliseerd op Artemis.

Om dit ambitieuze project van de grond te krijgen, organiseerde de BGHM in maart 2023 een eerste strategische vergadering. De dag werd doorspekt met enthousiaste discussies, workshops en ontmoetingen en markeerde een cruciale eerste stap in de ontwikkeling van dit toekomstige platform. De dag bood ook de gelegenheid om de basis te leggen voor de oprichting van een bestuursstructuur waarbij de OVM's en de BGHM betrokken zijn.

Sinds deze eerste strategische dag heeft de BGHM haar



werk voortgezet en een uitgebreid en ambitieus Artemis-programma opgezet om nieuwe diensten, toepassingen en tools voor het platform te ontwikkelen. Dit programma brengt dus de projecten samen die het platform van inhoud (zullen) voorzien, verbeteren en ontwikkelen.

De voortgang en implementatie van deze projecten worden maandelijks gemonitord door de Stuurgroep Artemis, bestaande uit mensen van de BGHM en de OVM's, als resultaat van de bestuursstructuur die na de strategische dag werd uitgewerkt. Voor de BGHM is het belangrijk dat het programma gebaseerd is op coconstructie en constante uitwisselingen tussen de toekomstige gebruikers van het platform.

Om de gebruikerservaring van het huidige platform te verbeteren, zal de BGHM een project starten om de ergonomie en het algemene esthetische aspect ervan te verbeteren, in afwachting van de introductie van een nieuw platform, gepland voor 2024.

Het doel is ook om de navigatie te herzien en een nieuw menu te ontwikkelen met informatie over de grote projecten die deel uitmaken van de beheersovereenkomst van niveau 2.

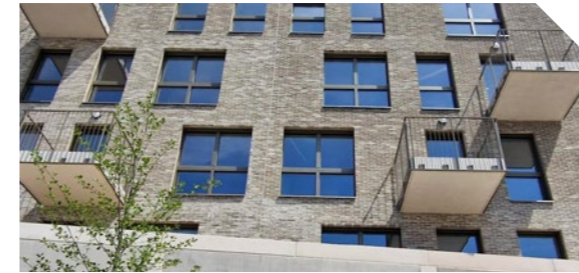
De GIPRAC-tool is het vlaggenschipproject van Artemis, gericht op het geautomatiseerde beheer van vier processen: renovatie, aankoop, nieuwbouw en het 101%-programma. Het doel van GIPRAC is om een gemeenschappelijke, gecentraliseerde en veilige tool te ontwikkelen voor de OVM's en de BGHM voor het beheer van deze processen. Deze tool biedt met name documentbeheer, een ruimte voor samenwerking, gedeelde opvolging van de uitvoering en overzichten voor monitoring en rapportering. Om rekening te kunnen houden met alle behoeften, is de BGHM in augustus begonnen met ontmoetingen met alle OVM's die belangstelling hebben getoond.

Artemisprogramma: Nathalie Ramani - nramani@bghm.brussels

GIPRAC: Aurélie Herremans - aherremans@bghm.brussels



DE VEELZIJDIGHEID VAN CITYCAMPUS-GRYSON



In mei 2023 werd een nieuwe gemengde wijk ingehuldigd in Anderlecht. CityCampus-Gryson werd ontwikkeld door citydev.brussels in samenwerking met de BGHM, de Anderlechtse Haard en verschillende privépartners.

Op 1,7 hectare in sterk gemengd gebied komt dit project een braakliggende industriële site nieuw leven inblazen. CityCampus telt 18 kmo-ateliers, hoofdzakelijk voor agrovoedingsbedrijven. Die strategische keuze houdt verband met de ligging vlak bij CERIA en COOVI en door de erg grote vraag naar dat soort ruimten in de sector. De ateliers komen op de begane grond van het hoofdblok. Zij blijven in handen van citydev.brussels, die ze binnenkort verhuurt volgens haar nieuwe erkenningscriteria en met incentives om bedrijven zich te laten inzetten voor de circulaire, duurzame economische transitie.

Het project biedt ook 70 sociale woningen die de Anderlechtse Haard gaat beheren voor de BGHM. Van die 70 zijn er 44 appartementen op de verdiepingen boven de kmo-ateliers en 26 eengezinswoningen met tuin in een apart huizenblok. Boven op de kmo-ateliers vinden we ook 293 studentenwoningen. Privébeheerder Heres gaat die aan de man brengen en uitbaten. De studenten hebben toegang tot groene ruimten en een gedeeld terras op het dak. De architectuur is ontworpen om de interacties te

bevorderen tussen de verschillende functies. Er is een nieuwe, met bomen omzoomde voetgangersstraat aangelegd als verbinding tussen de productieactiviteiten, de nieuwe woningen en de bestaande wijk. Dankzij de kmo-ateliers met grote vitrines aan die straat, creëren we een verrijkende dynamiek voor alle voorbijgangers.

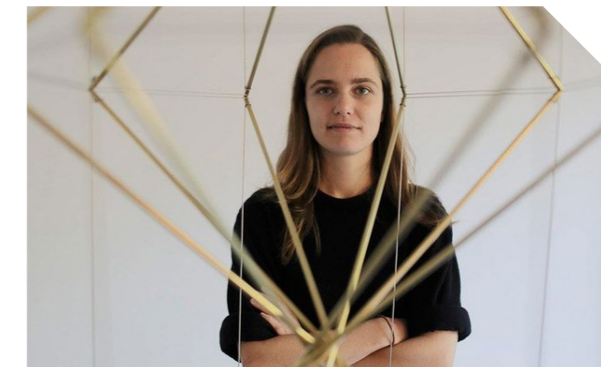
Om de lawaaihinder van de productieactiviteiten zoveel mogelijk te beperken, komen de woningen boven de ateliers in achteruitbouw en komt er binnen in het huizenblok een akoestische luifel met groendak.

101%: PROJECTEN IN VERSCHILLENDE STADIA

Er is geen gebrek aan ideeën en projecten bij de cel 101% van de BGHM. Verschillende projecten zijn momenteel in ontwikkeling.

Er werden drie projecten toegekend:

1. Kunstenaar Elise Eeraerts is aangesteld om een project te leiden in Evere voor de OVM Everecity op de site Germinal. Eeraerts is een multidisciplinaire kunstenaar. Ze onderzoekt het materiaal "aarde", maakt het haar eigen en transformeert het tot driedimensionale tekeningen en sculpturen.





IN DE KIJKER

2. Voor de site Krakeel van de Brusselse Woning, in hartje Marollen, is gekozen voor de combinatie VOID + BNA-BBOT, met de ambitie om een artistiek project rond geluid te creëren.
3. Tot slot zal kunstenaar Olivier Bovy een artistiek project leiden rond een geluidssculptuur op de site Cobralo (Ukel) van de OVM ABC.

Al deze projecten worden uitgevoerd in samenwerking met de OVM en de bewoners van de betrokken sites.

Voor twee nieuwe projecten worden er momenteel kunstenaars aangesteld. De ene voor de Brusselse Woning, Hoog (innovatief project) en de andere voor Comensia, Mariëndaal.

En dat is nog niet alles: na de projectoproep die in april 2022 werd gelanceerd onder de OVM's, waarvan er zich veel kandidaat hebben gesteld, zijn er vier nieuwe projecten geselecteerd:

Drie Linden: een artistieke ingreep in een park gelegen nabij de rotonde van de Drie Linden tussen de Valkerijlaan, Berensheide en Vander Swaelmenlaan in Watermaal-Bosvoorde (Le Logis-Floréal).

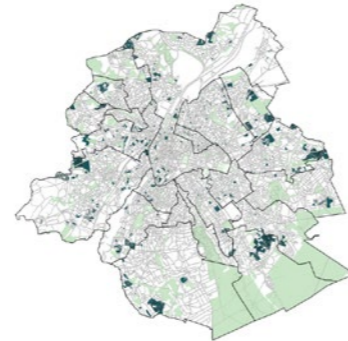
Marconi-Rodenbach: de integratie van een kunstwerk op een binnenterrein van een woningenblok, achter de appartementsgebouwen in de Marconi- en Rodenbachstraat in Vorst (Zuiderhaard).

Brunfaut: de integratie van een kunstwerk in de openbare ruimte onderaan de Brunfautoren in de Fernand Brunfautstraat te Molenbeek (Molenbeekse Woningen).

Villa's: de integratie van een kunstwerk op de sociale woonsite in de wijk Van Overbeke - Negen Provincies in Ganshoren (Lojega).

Voor de uitwerking van deze projecten zal het gebruikelijke proces voor projecten van het 101% worden gevolgd.

DE TROEVEN VAN DE (OPEN) GROENE RUIMTEN



Sociale huisvesting kent een verscheidenheid aan stedelijke vormen, van tuinwijken tot woontorens, maar ook een grote diversiteit aan groene en verharde ruimten. Deze (open) groene ruimten vormen een belangrijk deel van het grondgebied van het Gewest. Met hun oppervlakte, hun verspreiding over het gewestelijke grondgebied en hun verscheidenheid zijn deze ruimten een echte hulp bij het verbeteren van de leefomgeving van de bewoners en, onder andere, bij het bevorderen van de biodiversiteit.

De Innovation Hub van de BGHM is zich bewust van dit potentieel en gaf daarom opdracht om van deze ruimten een cartografische studie te maken. Het werk, dat werd toevertrouwd aan BRAT en BLOC paysage, werd voltooid in juni 2022.

De cartografische tool die het resultaat is van deze studie, bevat een kaart (of database) met informatie over de omgeving van de sociale woningen, een te gebruiken analyserooster en een eindverslag. De hele tool is toegankelijk voor de OVM's en beschikbaar op aanvraag.

De studie identificeerde en benadrukte dit belangrijke grondgebied. Het heeft een oppervlakte van 3,98 km². Dit komt overeen met een kwart van de oppervlakte van het

Zoniënwoud of 382 voetbalvelden. Wat de totale oppervlakte betreft, zijn de (open) groene ruimten in de sociale huisvesting vergelijkbaar met die van zes van de kleinste gemeenten van het Gewest!

1,21 km² van deze oppervlakten, of 31%, is toegankelijk voor het grote publiek, 71% is eigendom van de OVM's en 1,15 km², of 29%, is betrokken bij een (her)inrichtingsproject. Dankzij de beheersovereenkomst van niveau 1 (2021-2025) verbond het Gewest zich ertoe om meer rekening te houden met deze ruimten en te investeren in deze collectieve woonruimten door het toepassingsgebied van het 101% te verbreden. Daartoe zal een subsidie van 1% van de budgetten van de aankoop- en bouwprogramma's worden geïnvesteerd in participatieve projecten voor de inrichting of renovatie van collectieve ruimten, waaronder (open) groene ruimten.

Deze cartografie is overigens een nuttig hulpinstrument voor de programmering en het beheer van projecten. Hiermee kan een eerste diagnose worden gesteld en kunnen de mogelijkheden en beperkingen van een site in kaart worden gebracht.

Deze stukjes geïdentificeerd grondgebied zijn fundamentele hefboomen om het samenleven te verbeteren, of het nu gaat om groene ruimten, koelte-eilanden, sport- en spelvoorzieningen, zachte mobiliteit, voedselproductie... Deze ondersteuning is essentieel in de zoektocht naar partnerschappen om dit erfgoed te activeren en te verbeteren.

Sociale huisvesting kan nu beter geïntegreerd worden als een onmisbare speler in de ruimtelijke ordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en mag niet gereduceerd worden tot haar meerwaarde die ze enkel op het vlak van huisvesting biedt. Haar bijdrage gaat veel verder dan dat, want door bij te dragen tot het onderhoud, de renovatie en de ontwikkeling van deze gemeenschappelijke leefruimten (met een oppervlakte van 4 km²), draagt de sociale huisvesting ongetwijfeld bij tot de levenskwaliteit van alle inwoners van het Brussels Gewest.

DE HERVONDEN ELEGANTIE VAN FLORAIR II EN III



In juni vierden de BGHM en Lojega het einde van de grondige renovatiewerken van twee gebouwen op de Jetse Florair-site. De huurders kunnen genieten van een goed gerenoveerde en beter geïsoleerde woning.

De 181 gerenoveerde sociale woningen zijn verdeeld over twee gebouwen van elf verdiepingen op de Florair-site die bestaat uit vier gebouwen in een groene omgeving. Zij beschikt over een crèche, een basisschool, een sporthal, gemeenschappelijke moestuinen, het Jeugdperk en het Koning Boudewijnpark, die allemaal lokale voorzieningen bieden voor haar huurders.

Het renovatieteam behield zoveel mogelijk van de authenticiteit van de oorspronkelijke architectuur (verfijnde behandeling van het beton, stenen en keramische gevels en fijn schrijnwerk), ondanks de beperkingen van een grote renovatie.



IN DE KIJKER

De buitenmuren werden volledig geïsoleerd. De gevels en de ramen werden aanzienlijk verfraaid. De thermische isolatie werd sterk verbeterd, wat ervoor zal zorgen dat de huurders kunnen besparen op energie. De technische installaties en de badkamers werden vernieuwd om het comfort van de bewoners te verhogen. Dankzij de verbetering van de gevelisolatie en de vervanging van het ventilatiesysteem, is er veel minder nood aan verwarming. Florair II en Florair III kunnen zich nu lage energiegebouwen noemen.

Dankzij een nauwkeurig ontwerp en een uitgekende uitvoering konden de bewoners tijdens de werkzaamheden in het gebouw blijven wonen.

HET AMBITIEUZE KLIMAATPLAN BRUSSELSE WONING

De Brusselse Woning concretiseert haar ambitieus renovatie- en isolatieprogramma, “de vergeten groep van het klimaat” genaamd. In het voorjaar 2023 zijn de eerste werken officieel van start gegaan voor 78 woningen in de omgeving van het justitiepaleis en voor 65 woningen nabij het Vossenplein.

Sociale woningen in diverse wijken van de hoofdstad zullen op grote schaal gerenoveerd en geïsoleerd worden, dankzij de investeringen van de stad Brussel en de BGHM. Hoewel elk gebouw specifieke kenmerken vertoont, zullen de werken toelaten om het verbruik van verwarming met gemiddeld 65% te verminderen, de CO₂-uitstoot met 61% te verminderen, het gemiddeld EPB-label te verbeteren en het leefcomfort aanzienlijk te verhogen.

Deze renovaties zullen toelaten om de gebouwen (gevels, daken, vensterramen, beglazing) te isoleren, om een mechanisch ventilatiesysteem te installeren (keuken, badkamer, wc, nieuwe dampkappen) en om de veiligheid te verhogen door de elektriciteits-, gas- en brandpreventie-installatie in overeenstemming te brengen met de normen.

Ook met het architecturaal aspect wordt rekening gehouden, via gevelbekledingen die de gebouwen moderniseren met respect voor hun oorspronkelijk uitzicht.

Tijdens de werken zullen de woningen bewoond blijven. Om de huurders zo goed mogelijk te begeleiden en het goede verloop van de werken te vergemakkelijken, heeft de Brusselse Woning haar sociale begeleiding en communicatie versterkt.

Er werd voorzien in sociale begeleiding gewijd aan de werken, voor, tijdens en na de werken, om de huurders die er nood aan hebben individueel te helpen.

Naast de klassieke kanalen (informatiesessies, affiches, website, elektronische mededelingen...), zal een specifieke mobiele toepassing worden aangeboden. Ze zal de aannemer, de huurders en de OVM met elkaar in verbinding stellen en functionaliteiten bieden zoals het volgen van de werken of het online maken van afspraken. Ontdek de werken en hun voordelen in de korte animatievideo: <https://bit.ly/3ZfSYKP>



MANDAAT VAN DRIE JAAR WEER VOORBIJ, EEN NIEUW MANDAAT START

Een sociaal afgevaardigde is aangesteld door de BGHM om erop toe te zien dan de zestien OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alle regels naleven die op hen van toepassing zijn.

De Wooncode voorziet dat een sociaal afgevaardigde niet langer dan drie jaar in een OVM mag blijven om toe te zien op het respect van de regels voorzien in de wetgeving.

1 juli 2023 veranderden alle sociaal afgevaardigden van maatschappij en namen ze een mandaat van drie jaar op in een andere OVM van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze verandering geeft altijd een dosis stress maar scherpt de geest ook aan - Het houdt wakker. Het is het ideale moment om een inventaris op te maken van de evoluties en reeds gerealiseerde zaken. De afgevaardigde neemt kennis van de aandachtspunten eigen aan zijn nieuwe maatschappij en de nog te realiseren projecten. Een nieuwe blik is altijd interessant en geeft stof tot nadenken, zowel voor de sociaal afgevaardigde als de OVM.



– Op naar nieuwe avonturen!

Vanaf begin juli 2023 is de verdeling als volgt:

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Anderlechtse Haard..... | Nathanaël Broodcoorens |
| Aan de Rand van het Zoniënwood.. | Reinhilde Vanherp a.i. |
| Le Logis-Floréal | Reda Elajmi |
| Brusselse Woning..... | Jeffrey Vanderdonck |
| Lakense Haard | Kimbo N'Gonda |
| Comensia | Caroline Gerardi |
| Log'iris | Sébastien Desmet |
| BinHôme..... | Isabelle Kaufman |
| Lojega | Reda Elajmi |
| Molenbeekse Woningen..... | Abdulkadir Kaynak |
| Zuiderhaard..... | Reinhilde Vanherp a.i. |
| De Woningen van Brussel 1210 | Sébastien Desmet |
| Schaarbeekse Haard | Julien Collard |
| Moderne Woning | Camille Thoen |
| Everecity | Camille Thoen |
| ABC..... | Marijke Vanderschelden |

<https://bit.ly/3RkOzUN>





IN DE KIJKER

MODELWIJK: GEBOUW 2 VOLLEDIG GERENOVEERD

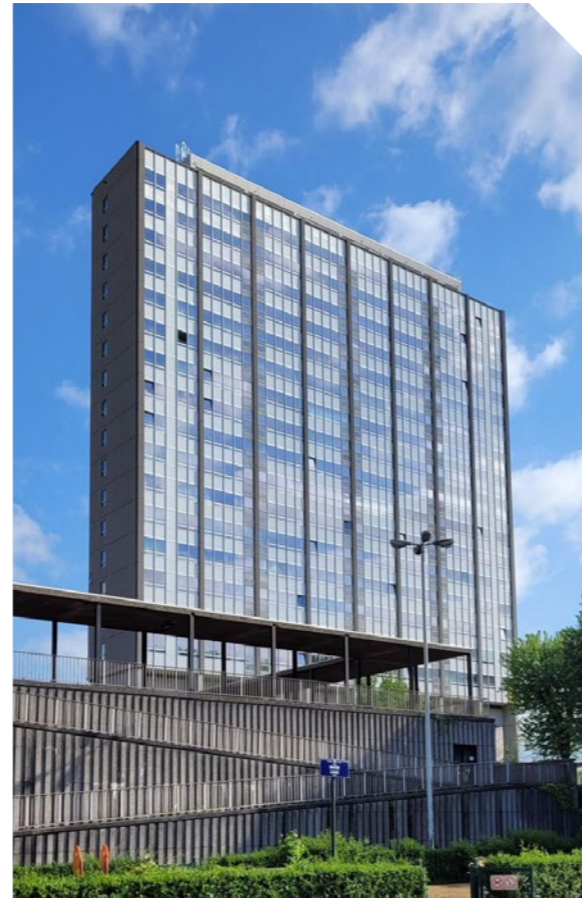
Gebouw 2 van de Modelwijk in Laken is volledig gerenoveerd en werd begin juli 2023 officieel ingehuldigd. De Lakense Haard zet hiermee haar plan voor de globale renovatie van de Modelwijk voort. In het kader van de renovatie van gebouw 2 worden 96 woningen gerehabiliteerd, verdeeld over 16 verdiepingen. Elke verdieping heeft twee appartementen met drie slaapkamers aan het einde van de gang en vier appartementen met één slaapkamer.

In het kader van hun opdracht hebben de ontwerpers de oorspronkelijke architectuur van het gebouw gerespecteerd. Er is dan ook weinig visueel verschil tussen het gebouw vóór en na de werken. Aan de andere kant hebben de gebruikte technieken het gebouw verankerd in de 21e eeuw.

Op energievlak is voldaan aan de veeleisende EPB-normen, waardoor de gangen moesten worden vervangen. Op het gebied van akoestiek is bijzondere aandacht besteed aan zowel de isolatie tussen de woningen als aan het geluid van buitenaf. De technische uitrustingen (elektriciteit, verwarming, ventilatie, sanitair) voldoen aan de huidige comfortnormen. De woningen beschikken over een ventilatiesysteem waarvan de huurders het niveau kunnen regelen.

Privékelders zijn alleen behouden voor de grote woningen, die geen bergruimte hebben. De woningen zijn aangepast aan de huidige eisen op het gebied van energie, isolatie en binnencomfort.

De eerste huurders konden op 1 december 2022 hun intrek nemen in hun woning.



IN KLEUR

INHULDIGING VAN DRIE AANKOOPPROJECTEN: GEMENE BEEMDEN (1), LES PIERRERIES (2) EN ROMMELAERE (3)

In het kader van de aankoopstrategie van de BGHM konden tussen april en juli 2023 niet minder dan drie sleutelklare projecten worden ingehuldigd. Het gaat in totaal om 138 nieuwe kwaliteitsvolle woningen met goede energieprestaties. Al deze woningen hebben privé- en gemeenschappelijke buitenruimten en bestaan in verschillende types om zowel alleenstaanden als kleine of grote

gezinnen te huisvesten.

18 gezinnen hebben hun intrek genomen in hun nieuwe woning in Gemene Beemden (Neder-over-Heembeek, OVM Brusselse Woning), 82 in Les Pierreries en 38 in Rommelaere. De laatste twee projecten zijn gelegen in Laken en worden beheerd door de Lakense Haard.





FOCUS: INTERGENERATIONEEL WONEN, EEN FILOSOFIE

HOEWEL BIJNA ELK WOONPROJECT VAN DE BGHM INTERGENERATIONEEL IS – EN DUS OPENSTAAT VOOR HUURDERS VAN ALLE LEEFTIJDEN – ZIJN ENKELE BIJZONDERE PROJECTEN GEWIJD AAN SENIOREN EN HUN SPECIFIEKE BEHOEFTE. CONTOUR STAK ZIJN LICHT OP BIJ ENKELE PROJECTEN.

Ik wil echt dat we samenleven!

OUDEREN IN EENZAAMHEID

Het is spijtig genoeg een veelvoorkomend fenomeen, alleenstaande ouderen die geïsoleerd raken. Zij verlaten steeds minder hun woning en krijgen ook minder vaak volk over de vloer. Soms glippen zij zelfs door de mazen van het net van de sociale diensten.

Een extreem voorbeeld hiervan is de ontdekking van het tragisch overlijden van een zestiger in een Brusselse sociale woning in mei 2023. De persoon bleek al meer dan een jaar gestorven.

De Brusselse sociale huisvestingssector investeert nochtans steeds meer in het tegengaan van het isolement bij haar oudere sociale huurders.

DE BRUSSELSE VERGRIJZING

Er is een steeds groter wordende vraag naar sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Op de privémarkt stijgen de huurprijzen en een groot deel van haar inwoners heeft een laag tot zeer laag inkomen. De BGHM tracht hierin te voorzien via de renovatie van bestaande woningen, nieuwbouw en de aankoop van woningen uit de privémarkt.

De maatschappij en de OVM's trachten ook in te spelen op een andere problematische tendens die op de huurmarkt speelt: de vergrijzing van de bevolking. Om zo goed mogelijk in te spelen op de behoeften van de Brusselse senioren voorzien zij speciaal daarvoor ingerichte woonsten.

Opdat ouderlingen niet geïsoleerd zouden komen te staan, wordt steeds meer het principe van intergeneratieel wonen toegepast. Bewoners van de verschillende leeftijdscategorieën (bijvoorbeeld 18-30, 31-55 en vanaf 55 jaar) worden evenwichtig verdeeld (bijvoorbeeld 1/3, 1/3 en 1/3) over de site of het gebouw.

Niet zelden gaan de OVM's nog een stap verder en stellen zij aan de bewoners voor om communautair te gaan leven (met andere woorden, in gemeenschap). Zij worden gestimuleerd om contact met elkaar te zoeken en mekaar te helpen, ieder volgens zijn mogelijkheden, jong en oud.

INTERGENERATIONEEL EN SOCIAAL

De Lakense Haard richtte een kleiner gebouw op tussen de iconische torens van de Modelwijk, en de OVM installeerde er een gegroepeerde bewoning in 27 woningen, waar van zes voor minder mobiele personen. Dit concept bedoelt een geschikt onderkomen te bieden aan een persoon met beperkte mobiliteit en tegelijk voor een geschikte intergeneratiele omgeving te zorgen. Jongere mensen en senioren leven er samen, maar in een echt 'samenleven': er is nauw sociaal contact en wederzijdse hulp onder verschillende vormen.

In het kader van de Alliantie Wonen kon Lojega in Jette het communautaire en intergeneratiele Vivajette opzetten in 2016. De 32 appartementen zijn een thuis voor mensen die aan specifieke voorwaarden voldoen, en



voor senioren met specifieke noden. Er is een gemeenschapsruimte en een gemeenschappelijke wasplaats. De (toekomstige) bewoner moet wel over een aantal welbepaalde eigenschappen beschikken: hij/zij moet de intentie hebben een sociale buur te zijn, en contact te willen zoeken met de andere bewoners (in de geest van het communautaire project).

Marie-Rose, bewoonster van Vivajette, vertelt: «Ik ben erg blij dat ik in Vivajette woon. We zijn een echte groep geworden waarin we elkaar helpen, naar elkaar luisteren en delen, het is zoals een familie. Op maandag kijken we er naar uit om elkaar terug te zien om te babbelen terwijl we bijvoorbeeld iets naaien, en iedere maand koken we samen een maaltijd om iedereen samen te brengen.»

DE JUISTE INRICHTING VOOR MEER LEVENSKWALITEIT

Binhôme opende in juni 2023 acht studio's van ongeveer 40m² voor senioren met specifieke behoeften (waarvan een persoon met beperkte mobiliteit), in het Elsense project Cygnes. De ingrepen aan de woningen zijn erop gericht het comfort en de levenskwaliteit van de huurders te verhogen, evenals de woonomgeving veiliger te maken. Zowel in de woningen zelf als in de gemeenschappelijke delen gebeurden aanpassingen. De koelkasten in de woningen zijn bijvoorbeeld laag en de badkamers met instapdouche en aangepaste wasbak zijn makkelijk toegankelijk voor PBM's. In de lift werd een klapstoeltje gemonteerd.

Bepaalde diensten verhogen de levenskwaliteit en het onderling contact eveneens: zoals een gemeenschappelijke eetzaal en keuken, en een deels openbare tuin, die een koele plek zal blijken tijdens de hete zomermaanden. Ousmane (69 jaar) kon in zijn vorige woning niet meer blijven wonen. De eigenaars hadden zijn huur fors verhoogd. Hij woont nu in een sociaal appartement van Cygnes en is heel tevreden, vertelt hij enthousiast aan BX1. "Ik wil echt dat we samenleven!" En hij voegt eraan toe dat alles tot nu toe goed verloopt.

ACTIVITEITEN

Aangepaste infrastructuur is een belangrijk aspect, maar sociaal contact en fijne bezigheden zijn nog een ander paar mouwen. Gemeenschappelijke handwerkmomenten (zoals breien), samen eten, sport in groep, het is allemaal even belangrijk. Net zoals gewoon samen babbelen. Een inclusief, intergeneratieel café, opengehouden door Artistes du monde for kids, opende bijvoorbeeld in Cygnes zijn deuren. Het café heet alle leeftijden van harte welkom en moedigt interactie tussen jong en oud erg aan. Bij de activiteiten op de verschillende sites is er steeds aanwezigheid en omkadering door de sociale diensten van de OVM's. Dit bevordert het veiligheidsgevoel van de ouderen. Hun rol in het participatieve proces kan zeker niet onderschat worden.

FILOSOFIE

Intergeneratieel wonen, met al wat erbij komt kijken, infrastructureel en sociaal, verhoogt het welzijn van senioren, maar ook van jongere huurders. Het vergroot hun horizon, verrijkt hun leven en geeft zin en richting aan hun leven. Het vergt participatie van de jongere en oudere huurders, wat het samenleven enorm stimuleert.

Het laat de oudere bewoners langer toe om in hun eigen huis te blijven, en langer zelfstandig te zijn. En door sociaal contact met andere bewoners (jong en oud) wordt veenzaaming tegen gegaan.

Intergeneratieel wonen is een ware filosofie van communautair leven.





GESPREK: NIEUW MEDISCH HUIS IN DE VRIENDSCHAPSWIJK

AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE RENOVEERDE ONLANGS EEN VAN HAAR GEBOUWEN EN STELDE HET TER BESCHIKKING VAN HET MEDISCH HUIS ALLIANCE SANTÉ, DAT IN JUNI 2023 ZIJN DEUREN OPENDE IN HET HART VAN DE VRIENDSCHAPSWIJK. DE OVM WILDE HIERMEE DE TOEGANG TOT LOKALE GEZONDHEIDSZORG VOOR SOCIALE HUURDERS VERGEMAKKELIJKEN. MAAK KENNIS MET **DR. ELEONORE LEFEBVRE** EN VRIJWILLIGSTER **MONIQUE FERGUSSON**...

Het personeel van het medisch huis wil graag contacten leggen en samenwerken met andere actoren in de wijk. Gezondheid gaat ook over contact met anderen.

14

Wat is een medisch huis?

Hoe werkt het en hoe ziet het aanbod eruit?

Medische huizen zijn multidisciplinaire gezondheidscentra die eerstelijnszorg aanbieden. Ze bestaan al ongeveer veertig jaar in België en zijn ontstaan uit de sociale bewegingen van de jaren '70. Ze beantwoorden aan een handvest van waarden gebaseerd op solidariteit, eerlijkheid en sociale rechtvaardigheid. Deze gezondheidscollectieven werken aan een rechtvaardiger gezondheidssysteem, met als doel een « organisatie van de gezondheidszorg gebaseerd op eerstelijns-, volledige, continue, geïntegreerde zorg met maximale toegankelijkheid ». Deze visie van een meer solidaire samenleving vertaalt zich op het niveau van een gezondheidsteam in democratische en egalitaire bestuursvormen, in activiteiten die gericht zijn op het versterken van de banden tussen buurtbewoners en in zorgverlening die rekening houdt met alle factoren die de gezondheid van patiënten en hun gezin kunnen beïnvloeden.

Het medisch huis Alliance Santé is een vzw die werkt als

een zelfgestuurd team, zonder «baas». Het is de bedoeling om een klein, gezellig team te blijven dat goed functioneert, niet om een grote structuur te worden.

De perimeter waarbinnen een medisch huis zijn diensten kan verlenen, moet altijd worden afgebakend. Alliance Santé is een gezondheidscentrum dat openstaat voor iedereen, inclusief de bewoners van de Vriendschapswijk en de buurtbewoners binnen een straal van 3 km rond het medisch huis.

Vanaf dit najaar wordt Alliance Santé het eerste forfaitaire medische huis in de gemeente Sint-Pieters-Woluwe. Op basis van een verbintenis van de patiënt om geen andere arts te raadplegen voor dezelfde discipline, biedt deze praktijk patiënten de mogelijkheid om zorg te krijgen zonder iets te betalen!

Het medisch huis zal de derdebetalersregeling toepassen tot er een overeenkomst voor een forfaitaire betaling is gesloten met de bevoegde instanties. Patiënten hoeven dus alleen hun eigen aandeel in de kosten van een doktersbezoek te betalen.



Om door het RIZIV erkend te worden als een medisch huis is een multidisciplinair team vereist, met ten minste twee disciplines en ten minste één arts en één verpleegkundige en/of kinesitherapeut.

Naast het medisch personeel kan het medisch huis ook rekenen op de inzet van twee onthaalvrijwilligers. De ene komt een halve dag per week en de andere twee halve dagen. De receptionistes spelen ook een echte rol: ze zijn attent, ze luisteren, ze kunnen patiënten basisinformatie geven, hen doorverwijzen naar andere diensten, ... Het medisch huis is opgebouwd rond twee pijlers: de curatieve en preventieve pijler.

Hoe is de samenwerking tussen het medisch huis en ARZW tot stand gekomen?

Het medisch huis Alliance Santé wilde zich al een tijdje in de wijk vestigen en had al een aantal bezoeken afgelegd om beschikbare ruimte in de wijk te zoeken en te identificeren. Zo ontdekten ze dat er lokalen beschikbaar waren in de Vriendschapswijk. Vervolgens werden er contacten gelegd.

Het medisch huis geniet ook de steun van het OCMW van de gemeente; het idee is om ook een

samenwerkingsovereenkomst met het OCMW te sluiten. Zoals de Directeur-generaal, Aziz Sopi, zegt: "Deze mogelijkheid zal andere diensten versterken die al aanwezig zijn op de site van de Vriendschapswijk. Naast de sociale dienst van Aan de Rand van het Zoniënwoud is er een jeugdhuis, de Bunker, een multidisciplinair team voor PBM's, Access and go, twee huiswerkscholen, een dienst voor hulpverlening bij activiteiten in het dagelijks leven, de vzw Cité-Services en een gemeentelijk gemeenschapscentrum (ARA). In de Vriendschapswijk woont een kansarme bevolking. Het is ook een plek die zich inzet voor de inclusie van personen met beperkte mobiliteit. Huurders een vlotte toegang tot een lokale gezondheidsdienst garanderen, maakt deel uit van onze opdracht om niet alleen huisvesting te bieden, maar ook een aangename leefomgeving".

Hoeveel patiënten kunnen er terecht?

Het medisch huis kan tussen de 1.600 en 2.000 patiënten opvangen.

Hoeveel personeel heeft het medisch huis en wat is hun profiel? Is er ook ruimte voor psychologische zorgverlening?

Op dit moment bestaat het team uit 2 huisartsen en een verpleegkundige. In oktober komt er een derde arts bij. En over een paar maanden komt er misschien een eerstelijnspsycholoog(e) bij. Er is inderdaad veel nood aan geestelijke gezondheidszorg.

Het zorgteam was al goed ingeburgerd in Sint-Pieters-Woluwe. Het werkt samen met veel eerstelijnsactoren (kinesitherapeuten, apothekers, palliatieve zorgdiensten, enz.).

Het zet zich ook in om aan de behoeften van zijn patiënten te voldoen door toegankelijke eerstelijnsgezondheidszorg van hoge kwaliteit aan te bieden. Het geeft

15





GESPREK

voorrang aan samenwerking met lokale actoren: zorgverstrekkers, sociale en culturele verenigingen, lokale overheden en natuurlijk de buurtbewoners, wat de integratie van het team ten goede komt.

Wat is het doelpubliek? Enkel de sociale huurders of ook de buurtbewoners?

Het medisch huis staat zowel voor de huurders van de Vriendschapswijk als voor de buurtbewoners open. Om gebruik te kunnen maken van de diensten van het medisch huis moet je binnen een straal van 3 km van de praktijk wonen.

Heeft u enkele anekdotes?

De artsen van het medisch huis doen ook consultaties aan huis en daarvoor nemen ze de fiets - een zowel ecologische als gezonde keuze!

Een ander idee van een van de vrijwilligers: er is een ideeënboom opgezet in de ontvangst/wachtruimte. Deze kan worden gebruikt voor ideeën voor activiteiten, bijvoorbeeld.

Hoe hebben de bewoners tot nu toe gereageerd?

De eerste reacties van de bewoners zijn positief. Het team heeft onlangs een babbelfeest georganiseerd, waaraan ongeveer twintig mensen deelnamen, voornamelijk ouderen die redelijk geïsoleerd waren. Er werden zelfs met de auto mensen opgehaald die zich moeilijk konden verplaatsen. De deelnemers waren erg blij met deze ontmoeting en gezamenlijke activiteit.

Wat zijn de plannen voor de toekomst?

Wat zijn jullie ambities voor het medisch huis?

Het team is van plan om een bezoek aan de verenigingen te organiseren en samen te werken met bestaande verenigingen in de buurt om patiënten gerichte activiteiten aan te bieden, zoals meedoen aan een wandelgroep om op een laagdrempelige manier aan zijn fysieke conditie



te werken en andere mensen te ontmoeten, deelnemen aan een gezonde kookles...

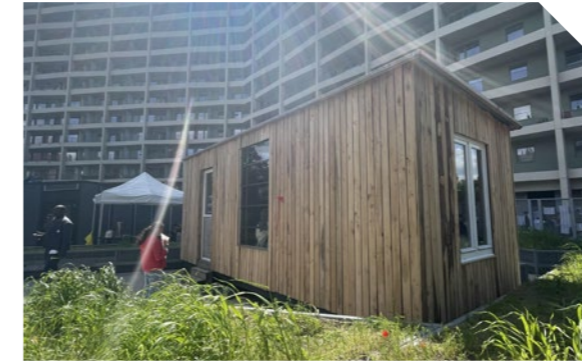
Het personeel van het medisch huis wil graag contacten leggen en samenwerken met andere actoren in de wijk. Er zijn verkenningsbezoeken in de wijk gepland. Het idee is om - steeds opnieuw - banden te smeden en samen met patiënten en buurtbewoners sociale activiteiten te doen: gezondheidswandelingen organiseren, een cursus gezonde voeding, de babbelfeests voortzetten, waarvan de eerste editie een groot succes was...

Gezondheid gaat ook over contact met anderen. Welzijn in je eigen huis en in de relaties die je hebt met je burens...

Aan ideeën, projecten en enthousiasme geen gebrek in het medisch huis. Een enthousiasme dat aanstekelijk werkt!

IN 'T KORT

HET GRONDELSHUISJE



Het Grondelhuisje, gebouwd door en voor de jongeren van de wijk, werd in mei feestelijk ingehuldigd. Het is het resultaat van een samenwerking tussen de jongeren, PSC Grondels, de gemeente Anderlecht, de Anderlechtse Haard, het Centrum voor Stadsvernieuwing, HUVAK, Tournevie, Degré47 en de vzw Idée53.

In dit huisje kunnen jongeren samenkomen om te praten, te spelen, projecten te creëren en verschillende burgerinitiatieven te nemen. Het is ook een antwoord op het tekort aan aangepaste en veilige ruimtes voor jongeren in de wijk. Gender stond centraal. Er werden verschillende workshops gehouden over de plaats van meisjes in openbare, gemeenschaps- en collectieve ruimten.

Meisjes werden al in de ontwikkelingsfase betrokken. De verschillende workshops werden dus door vrouwen begeleid. Jongens en meisjes werkten harmonieus samen tijdens het hele bouwproces. Vandaag voelen zowel jongens als meisjes zich thuis in de ruimte.

Het project werd ingegeven door het gebrek aan ontmoetingsruimte en om collectieve evenementen te organiseren. Sociale woningen zijn vaak niet aangepast aan het aantal bewoners. Aangrenzende ruimtes en gemeenschapsruimtes zijn schaars en bijna nooit toegankelijk voor

jongeren. Jongeren ontmoeten mekaar daarom in inkomhallen, op straat en in parken, soms ongeschikt en onveilig voor minderjarigen.

Dit project komt tegemoet aan de vraag naar een plek waar ze samen kunnen zijn en beantwoordt aan de doelstellingen van empowerment die de kern vormen van de PSC-acties.

PARLEMENTAIR BEZOEK

In april werd de parlementaire commissie door de BGHM uitgenodigd om het gewestelijke sociale huisvestingssysteem in de juiste context te komen bekijken. Het doel van dit bezoek was om de parlementsleden de verschillende activiteiten te laten ontdekken van de PSC's Radijs-Marollen, Peterbos en Germinal-Strijdros-Picardië.

Voorafgaand aan het bezoek gaf Catherine Grosjean, directrice van de directie Maatschappelijke actie, een presentatie over de verschillende sociale acties die door de BGHM ondernomen worden met betrekking tot de OVM's. Deze presentatie gaf de parlementsleden en hun medewerkers, maar ook de aanwezige bewoners, een beter inzicht in de initiatieven op het gebied van sociale huisvesting.

Tijdens het bezoek konden de verschillende actoren kennismaken met de activiteiten op het terrein. Het doel was aan te tonen hoe deze PCS's bijdragen tot het creëren of versterken van de sociale cohesie in de wijken. De parlementsleden konden kennismaken met de verschillende acties en projecten van de PSC's, die tot doel hebben de uitwisselingen tussen de bewoners te bevorderen, de sociale banden te versterken en de levenskwaliteit in de betrokken wijken te verbeteren.

Het bezoek (georganiseerd door de BGHM) stelde de bezoekers in staat om zich vertrouwd te maken met de sociale huisvestingsinitiatieven van de PSC's en een beter inzicht te krijgen in hun rol om de sociale cohesie in de wijken te bevorderen.





IN 'T KORT

FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN VOOR DE VRIENDSCHAPSWIJK



Sinds augustus 2023 profiteren de 340 gezinnen die in de Vriendschapswijk (Sint-Pieters-Woluwe) wonen van de energie die geproduceerd wordt door 130 fotovoltaïsche panelen, elk met een vermogen van ± 450 Wp en geïnstalleerd op het dak van het onlangs gerenoveerde gebouw aan de Gele Hoekstraat.

De geschatte jaarlijkse productie van ± 50 MWh zal een deel van het energieverbruik overdag van de gemeenschappelijke ruimten van de volledige Vriendschapswijk dekken (verlichting, parlofoonssystemen, garagepoorten, camera's, liften en stookruimten). In het deel dat in 2020 gerenoveerd werd, aan de Gele Hoekstraat, zal de productie ook de kosten dekken voor het gebruik van automatische ventilatie in de woningen.

Op korte termijn zal het overschot aan geproduceerde elektriciteit worden aangeboden aan de huurders en verenigingen in deze wijk in de vorm van «energieleden», wat de energiefactuur van de deelnemende vrijwilligers nog verder zal verminderen. Op middellange termijn zullen ook de gerenoveerde en geïsoleerde daken van andere gebouwen op de site bedekt worden met fotovoltaïsche panelen en zal de geproduceerde elektriciteit de bewoners nog

meer voorzien van groene, lokale energie tegen een onklopbare prijs.

De ambitie van de OVM Aan de Rand van het Zoniënwood is om zoveel mogelijk woningen uit te rusten met fotovoltaïsche panelen en waar mogelijk energiegemeenschappen te creëren. De huurders van de Vriendschapswijk zijn de eersten die hiervan kunnen profiteren. Aan de Rand van het Zoniënwood zal de mogelijkheid bestuderen om deze opties aan te bieden aan al haar sociale huurders wanneer ze de daken van haar gebouwen renoveert.

VEELBELOVEND: WATERRANONKEL, MARIËNDAAL EN PRINS

Drie bouwprojecten gingen van start: Waterranonkel, Mariëndaal en Prins. Dankzij deze projecten zullen 282 gezinnen in een gloednieuwe woning terechtkunnen.

Eerst en vooral is er **Prins**. Met het project worden er vijf nieuwe gebouwen opgetrokken voor de Anderlechtse Haard, met in totaal 170 sociale woningen. 25 van die woningen zijn geschikt voor personen met beperkte mobiliteit. Binnenin vinden we twee grote openbare tuinen, met bestaande bomen en nieuwe lokale soorten, die een groene meerwaarde vormen voor de wijk en bijdragen tot de sociale cohesie. Met diezelfde doelstellingen in het achterhoofd worden er ook speelpleinen voor de kinderen en gemeentelijke moestuinen aangelegd.

Het tweede bouwwerk, **Mariëndaal** in Neder-Over-Heembeek omvat 46 sociale woningen. Het team AM LOW-NEY-MACOBO stond in voor het ontwerp van dit sociale woningcomplex. Ook hier wil de BGHM verbondenheid creëren tussen de bewoners van de wijk. Het project omvat immers ook de sloop van garageboxen, de heraanleg van de weg en de verbetering van de bestaande sportfaciliteiten. Tijdens de werken is de BGHM verantwoordelijk voor het project en daarna zal Comensia het beheer van de woningen op zich nemen.

Tot slot is er nog het project **Waterranonkel** in Haren, naar een ontwerp van LD2 en Silhouet Architect. De BGHM kocht dit toekomstige gebouw met 66 sociale woningen (waarvan vijf voor personen met beperkte mobiliteit) en zal het project in goede banen leiden terwijl In Advance de werken uitvoert. Eens het complex is voltooid, neemt de Brusselse Woning het beheer van de woningen op zich. De leefruimten van de appartementen kijken rechtstreeks uit op een vegetatierijke oase.



De BGHM draagt bij tot een meer klimaatbestendige stad Brussel dankzij een geïntegreerd regenwaterbeheer op de site, groendaken (met zonnepanelen) en een groot buffer- en recuperatiebekken in de ondergrondse parking.



OPEN DEUREN BIJ VANDEUREN



Op 23 mei was het "Open Wervendag". Bijna 250 nieuwsgierige bezoekers (en een vos!) kwamen kennismaken met de renovatiewerken aan de Vandeukenwijk in Elsene door de bouwonderneming Jacques Delens, in samenwerking met de Groep Artes. De bezoekers gaven hun ogen volop de kost en leerden veel bij over de verschillende fasen van het project. Er viel heel wat te ontdekken: een gebouw in de ruwbouwfase, een nieuwe uitbreiding van het gebouw op het dak en een voorbeeldappartement in een van de gebouwen in aanbouw.

Afgelopen juni werd er nog een bezoek ter plaatse georganiseerd om een blik achter de schermen te werpen bij de renovatiewerkzaamheden aan het hele huizenblok van de wijk, in aanwezigheid van Nawal Ben Hamou, staatssecretaris voor Huisvesting, en Thomas Dermine, staatssecretaris voor Relance en Strategische Investeringsen.



IN 'T KORT

DE TENTOONSTELLING «LE LOGIS-FLORÉAL TUINSTEDEN: GISTEREN, VANDAAG, MORGEN», GEZIEN DOOR DE OGEN VAN DE BEWONERS



In juni 2023 sloot Le Logis-Floréal de festiviteiten rond het honderdjarig bestaan van de tuिनwijk af. Meer dan twee jaar lang vonden er in het kader van die honderste verjaardag een reeks activiteiten plaats om de rijkdom en diversiteit van de tuिनwijken te laten zien en ontmoetingen tussen de bewoners te stimuleren.

Het hoogtepunt was een tentoonstelling gewijd aan de tuिनwijken Le Logis-Floréal, gemaakt door bewoners die gepassioneerd zijn door hun buurt en eraan verknocht zijn. De tentoonstelling liep van 26 mei tot 4 juni in het Hoge Huis in Watermaal-Bosvoorde.

De tentoonstelling « Le Logis-Floréal tuinsteden: gisteren, vandaag, morgen » belichtte de architectuur, met inbegrip van de landschapsarchitectuur, van deze zeer bijzondere plek, maar vooral het menselijke avontuur dat er al 100 jaar in vervat zit. Onderweg werden de bezoekers ondergedompeld in honderd jaar geschiedenis, van de begindagen van de tuिनwijken tot het leven van vandaag, zonder de wijk van morgen te vergeten en hoe tuिनwijken een inspirerend model voor de toekomst kunnen zijn.

De tentoonstelling werd volledig ontworpen en geproduceerd door een groep bewoners, die de tuिनwijken elk op hun eigen manier beleven, en illustreerde al hun

verschillende gevoeligheden, smaken, persoonlijkheden en ervaringen van het leven in de wijk. De thema's, teksten, documenten en objecten waaruit de tentoonstelling bestond, alsook de scenografie en de installatie ervan, zijn het resultaat van een gezamenlijke inspanning.

Veel andere mensen namen ook deel aan het avontuur door voorwerpen en foto's uit te lenen, hun herinneringen te delen enzovoort. De groep kreeg ook de steun van Le Logis-Floréal en de Cultuurdienst van de gemeente Watermaal-Bosvoorde en de hulp van Alice Latta van de vzw Mémoire Vive voor de registratie en montage van de getuigenissen, de deelname van leerlingen van de school "la Brise", ...

Naast deze prachtige en rijke tentoonstelling, mondden de activiteiten ter gelegenheid van de 100ste verjaardag uit in een feestweekend van 23 tot 25 juni, met een brede waaier aan activiteiten (theatervoorstellingen, concerten, een wereldbuffet, een fototentoonstelling, een schattenjacht, een dansfeest, ...) voor alle leeftijden.

DE MOESTUIN DIE MENSEN SAMENBRENGT

Onder begeleiding van de vzw Modelwijk werken de bewoners van de Lakense Haard samen aan een gemeenschappelijke moestuin in de Modelwijk. Het is voor hen een manier om actief deel te nemen aan het leven in hun wijk. Al moestuinierend kunnen ze elkaar in een ontspannend kader ontmoeten. Een moestuin werd vroeger louter gezien als een plaats waar je groenten en fruit kon kweken. Vandaag zijn het ook plekken geworden waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en plezier kunnen maken. Bovendien winnen moestuinen aan populariteit als formule om groene ruimten te vrijwaren in Brussel. Het moestuinproject werd onlangs nieuw leven ingeblazen door de toewijzing van twintig percelen aan de bewoners. Twintig gezinnen krijgen een stuk grond van 9m². Het collectieve aspect staat centraal. Op die manier kunnen de burgers

hun passie voor de natuur met elkaar delen.

Het project van de Modelwijk kwam er op grote vraag van de bewoners en omvat de inrichting van de percelen en de installatie van een compostbak en reservoirs om regenwater op te vangen. Mensen met verschillende achtergronden (studenten, maatschappelijk werkers, de stadsarchitect en natuurlijk de bewoners) vinden er elkaar terug.

YOUYOU, EEN LOVENSWAARDIG SOCIAAL PROJECT VAN DE MOLENBEEKSE WONINGEN

Veertien dakloze families worden sinds eind mei tijdelijk gehuisvest in een project van de Molenbeekse Woningen. De Dubrucqsite wacht op renovatie en voordat de werken beginnen, heeft de OVM de deuren geopend voor het Youyou-project.

Het project is de vrucht van een samenwerking tussen Com-muna, Bruss'help, Cocom, Cap48 en verschillende verenigingen voor sociale ondersteuning. Het biedt onderdak en begeleiding aan families in preciaire situaties. Terwijl de gezinnen in deze tijdelijke woningen verblijven, kunnen ze op zoek gaan naar een duurzamere oplossing.

Een appartement werd omgebouwd om ruimte te maken voor activiteiten van verschillende non-profitorganisaties die diensten aanbieden aan buurtbewoners, zoals een sociale wasserij.



DAMES EN HEREN, HET JAARVERSLAG!



In 2022 leverden onze teams 241 nieuwe woningen op, waarvan 163 sleutelklare aankopen dankzij een vruchtbare samenwerking met de privésector, realiseerden de OVM's 6.783 renovatieprojecten en kregen 2.355 gezinnen een nieuwe woning toegewezen.

Dankzij het grote aantal extra woningen dat we bouwen en kopen, kunnen we kwaliteitsvolle woongelegenheden bieden aan gezinnen op de wachtlijst. Gerichte renovaties verhogen het comfort en verlagen het energieverbruik, wat de kosten dempt.

De BGHM blijft de sociale huisvestingssector steunen, onder andere met audits en door het werk van de sociaal afgevaardigden. Deze inspanningen gaven de OVM's een beter inzicht in hoe ze hun interne werking kunnen verbeteren. Het Artemis-programma is een ander hulpmiddel: via informatieuitwisseling, documenten en uitwisseling van goede praktijken die het platform mogelijk zal maken. Het wordt een echt dienstencentrum voor alles en iedereen! Dit en meer in ons jaarverslag...

<https://bit.ly/BGHM2022>



IN 'T KORT

SLANGEN OP DE SPEELPLAATS



Een dubbele inhuldiging vond plaats in de Marollen op zaterdag 3 juni. Op een zonnige namiddag werd het kunstwerk van Vincent Glowinski onthuld, geschilderd op het pleintje onder het Brigittinengebouw van de Brusselse Woning, in opdracht van de BGHM. Tegelijkertijd werd het prachtig heringerichte Brigittinenpark ingehuldigd in het kader van het wijkcontract Jonction van de Stad Brussel. Het kunstwerk is deel van een participatief proces dat werd uitgevoerd met buurtbewoners en belanghebbenden. Het project behoort tot het 101% programma van de BGHM. Het oorspronkelijke idee was om een fresco te maken op de gevel van het gebouw, die zichtbaar zou zijn voor de hele buurt en zelfs voor passagiers van treinen die langs de nabijgelegen spoorlijn rijden. In 2020 werd deze fresco, Engelen, op de gevel van het Brigittinengebouw ingehuldigd. Tijdens het participatieve proces onder leiding van de kunstenaar werd de speelplaats prachtig beschilderd door kinderen uit de buurt. Dit kunstwerk was vooral te bewonderen vanuit de ramen van de woningen. Daarom besliste de BGHM, op vraag van het Brusselse

Woning en in samenwerking met de Stad Brussel, om te investeren in een permanente beschildering van de speelplaats. Vincent Glowinski heeft dus een nieuwe originele tekening geschilderd, gefinancierd door de BGHM in samenwerking met het wijkcontract Jonction. De tekening beeldt gekleurde slangen af die over de speelplaats glijden. Kinderen kunnen over deze paden wandelen, wedstrijdjes lopen of andere spelletjes spelen. Het is de bedoeling dat de bewoners zich de speelplaats eigen maken en er vanuit hun raam naar kunnen kijken. Dit kunstwerk past uitstekend bij de herinrichting van de buitenruimtes van het Brigittinenpark. Het is een aanvulling op de verschillende ingrepen op het terrein en draagt bij aan een aangenamere leefomgeving voor de wijkbewoners.

MIJN WIJK

JACQUELINE, HET GEHEUGEN VAN HAAR WIJK



Al sinds 1954 woont Jacqueline in Watermaal-Bosvoorde. Ze kwam aan in de tuinwijk Trois Tilleuls als jong meisje. Haar ouders baten er lange tijd een buurtwinkel uit en betrokken een appartement in een groot gebouw. Zij woont er nu nog steeds met haar man. Ze houdt van haar wijk, en dat uit zich in het vele vrijwilligerswerk dat zij verricht. Jacqueline maakt onder andere deel uit van een club die culturele activiteiten verzorgt zoals theater en praatavonden in de zaal van de Logis. Zij beaamt dat er erg veel wordt georganiseerd in de buurt, en vaak originele happenings, zoals bijvoorbeeld tuinconcerten. Zij is zelf erg geëngageerd, en is netheidsambassadrice: met de vuilzak gaat zij de straten op om zwerfvuil op te halen. Tijdens de festiviteiten voor de honderd jaar van de Logis-Floréal kwam haar engagement ook onmiddellijk boven. Ze organiseerde samen met een buurthuis internationale tafels met verschillende gastronomische thema's: Mexicaans, Belgisch, Magrebijs enz. Bij de grote

overzichtstentoonstelling over de tuinwijken verzorgde zij het onthaal als wijkambassadrice. Maar, zoals ze zelf benadrukt: "Het is allemaal teamwerk van een hele groep mensen"! Over de jaren kreeg Jacqueline veel nieuwe burens – zij is nog een van de 'anciennes'. Nu zijn er veel nieuwkomers waarbij het contact moeilijker ligt, hoewel ze haar best doet. Met haar vriendinnen van vroeger haalt ze vaak herinneringen op. Ze vertelt: "Toen ik ongeveer negen jaar was werd veel voedsel hier nog aan huis geleverd met paard en kar. De uitwerpselen van de paarden bleven daarna op straat liggen. Telkens zij voorbij waren maakte mijn moeder ruzie met de buurman over wiens beurt het was om de hoopjes op te rapen. Zij waren namelijk zeer gegeerd als mest voor de moestuin!" Er zijn nu minder paarden op straat, maar in de tuintjes van Kwartel werken doet ze heel graag. Jacqueline is een uit duizend! Een bezige bij met een hart voor haar wijk en de mensen die erin wonen, toen en nu...





DE BGHM OP AVONTUUR

DE BGHM OP HET IRISFEEST

Als Brusselse instelling laat de BGHM nooit een gelegenheid voorbijgaan om het Gewest te vieren. Het was dan ook niet meer dan normaal dat zij deelnam aan het Irisfeest op 7 mei, met een stand in het « Public Village », de ontmoetingsplaats voor overheidsinstanties in het Warandepark.

De stand van de BGHM - bemand door medewerkers van de diensten communicatie en human resources - bood de vele aanwezige kinderen - jong en oud - leuke en creatieve activiteiten rond het thema huisvesting.



DE 1001 PROJECTEN VAN DE HELMETWIJK IN DE KIJKER TIJDENS HET ZOMERFEEST 2023

Als we een gezonde sector willen en op een succesvolle manier willen samenwerken, moeten we het werk van onze collega's en partners kennen en begrijpen! Dat was de filosofie van het Zomerfeest dat de BGHM voor haar personeel organiseerde. Dit jaar lag de focus op de Helmetwijk en de projecten die er samen met De Schaarbeekse Haard tot stand worden

gebracht. De talrijke aanwezigen konden deelnemen aan een ontdekkingsparcours onder leiding van personeelsleden van de BGHM, de OVM en de partners. Verschillende facetten van de sector kwamen aan bod: renovatie, nieuwbouw, tijdelijke bewoning, begeleiding van de huurders, energie, 101% en sociale cohesie. Dank aan alle sprekers en deelnemers!





GOED GEDAAN

BGHM TROTS OP HAAR IN 2022 AFGELEGDE WEG



Naar jaarlijkse traditie kwamen de BGHM-medewerkers in het voorjaar samen voor de POP-dag. Op dit evenement stellen de directeurs de operationele plannen (POP's) van hun directie voor, en leren alle medewerkers de verschillende afdelingen beter kennen in een ontspannend kader.

Er was veel ambitie op veel verschillende niveaus: beter samenwerken en kennis delen dankzij Artemis, de prestaties en de werkomgeving verbeteren, circulair bouwen en renoveren, de groene ruimtes beter benutten voor meer biodiversiteit, inzetten op empowerment van de huurders, de klimaatdoelstellingen halen... En dit alles natuurlijk binnen de vooropgestelde budgetten!

De BGHM probeert samen met de hele huisvestingssector deze ambities waar te maken, door te werken op een manier die overeenstemt met de drie waarden van de organisatie: teamgeest, engagement en kwaliteit.

En de cijfers liegen er niet om: alles wijst erop dat de BGHM en de OVM's tegen het einde van deze legislatuur de hooggespannen verwachtingen gaan kunnen inlossen. "Het zal de eerste keer zijn dat een staatsecretaris haar

doelstellingen op vlak van huisvesting zal behalen" klinkt het bij Adjunct-directrice-generaal Dorien Robben.

Tot slot kan de organisatie zich een schouderklopje geven want zij is al voor het vierde jaar op rij een gecertificeerde 'Great Place To Work'. Dit toont aan dat, naast al het harde werk om de doelstellingen te behalen, de BGHM ook goed voor haar medewerkers zorgt en hen een veilig kader biedt om hun persoonlijke ambities waar te maken.

DE BGHM ALS BRON VAN GOEDE PRAKTIJKEN

Het is algemeen geweten dat de BGHM niet alleen veel kennis en expertise verzameld heeft over de jaren, maar ook nog eens een grote bereidheid toont om ze te delen met andere organisaties, binnen en buiten het vakgebied. De medewerkers van de maatschappij zijn dan ook graag geziene gasten op allerlei events.

In juni sprak Céline Di Egidio, Directrice aankopen van de Directie ontwikkeling van de BGHM, op de conferentie 'Gestion et valorisation du domaine public' van Abilways Belgium. Zij deelde de ervaringen en goede praktijken van de BGHM met publiek-privé-partnerschappen. En trachtte een aantal vragen te beantwoorden, zoals welke partnerships het beste werken en waarom, hoe deze te ontwikkelen en welke procedures ervoor dienen te worden uitgerold.

Diezelfde maand vertegenwoordigde Céline de BGHM op een debat voorgesteld door Brupartners.

Door het toegenomen telewerk na de COVID-crisis staan steeds meer kantoorruimten leeg. Kunnen deze een nieuwe bestemming vinden als woning? Hoe gemakkelijk gaat dit? Céline schetste de situatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en ging in debat met het publiek.

Ook in juni hield Leefmilieu Brussel een seminarie over 'Duurzame clausules in de bestekken voor ontwerp. Een

milieu- en klimaatstrategie integreren in overheidsopdrachten'. Audrey Damien, Coördinatrice in de Directie ontwikkeling, stelde er het nieuwe typebestek van de BGHM voor, met een focus op duurzaamheid.

De BGHM zond diezelfde maand nog enkele medewerkers uit naar Barcelona. Guillaume Sokal, Ingenieur en Raphaëlle Brune, Architecte bij de directie Ontwikkeling en Gaëlle Rodriguez, Juriste, spraken op het International Social Housing Festival over onze circulaire bouw- en renovatieprojecten. Céline Sabath van Binôme gaf een uiteenzetting over de renovatie van de 132 woningen van Vandeuren. De site werd optimaal benut via hergebruik en doorverkoop. De renovatie van Generaal Jacques en de verbouwing van Clos des Mariés werd ook belicht.

De BGHM beschouwt het als een van haar voornaamste missies om haar kennis te delen met het (eveneens internationale) werkveld, en via de verspreiding van haar goede praktijken iedereen die het nodig zou hebben een betaalbare en duurzame woning te bezorgen.



DE BGHM ONTVANGT VOOR DE VIERDE KEER HET LABEL GREAT PLACE TO WORK



Al voor de vierde keer! Ook dit jaar ontving de BGHM het label «Great Place to Work» na een groot tevredenheidsonderzoek onder haar teams. 89% van de medewerkers (een stijging van 1% ten opzichte van 2022) is van mening dat BGHM een prettige werkplek en een mensgerichte organisatie is.

Een mooie beloning voor een organisatie die het hele jaar door onvermoeibaar werkt aan het welzijn van bijna 200 medewerkers.

De Great Place to Work-enquête is een jaarlijks onderzoek dat wordt gelanceerd in samenwerking met experts van de Vlerick Business School. Het onderzoek is gebaseerd op twee tools: de Trust Index© en de Culture Audit©. Met name de begrippen geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en solidariteit binnen het bedrijf worden beoordeeld.

De BGHM zal de resultaten van dit onderzoek gebruiken om acties te implementeren die gericht zijn op het verder verbeteren van de tevredenheid en het welzijn van de werknemers.





BIJ DE BUREN

NIEUW STELSEL GECONVENTIONEERDE VERHUUR

De Vlaamse Regering wil het aanbod betaalbare huurwoningen verhogen. Daarom komt er het nieuwe stelsel geconventioneerde verhuur. De Vlaamse Regering wil hiermee ook private initiatiefnemers financieel stimuleren om betaalbare en sociale huurwoningen te bouwen. Private ontwikkelaars en woonmaatschappijen zullen een financiële tussenkomst krijgen om betaalbare huurwoningen te bouwen of te verbouwen en vervolgens langdurig te verhuren. Een project van een private ontwikkelaar moet uit minstens drie woningen bestaan waarvan minstens een derde sociale huurwoningen en minstens een derde geconventioneerde huurwoningen. Een woonmaatschappij is vrij om een project te realiseren al dan niet in combinatie met sociale huurwoningen. Een project van een woonmaatschappij moet niet uit minstens drie woningen bestaan. Een woonmaatschappij is wel begrensd in het aantal geconventioneerde huurwoningen dat zij realiseert (max. 20% van haar jaarlijkse investeringsvolume).

De sociale huurwoningen, gerealiseerd door de private ontwikkelaar, worden via de woonmaatschappijen sociaal verhuurd. De woonmaatschappij betaalt een lagere huurprijs, namelijk met een korting van minstens 25% tegenover de normale markthuurprijs en verhuurt deze door aan sociale huurders.

De geconventioneerde huurwoningen verhuurt de private initiatiefnemer zelf, of via een woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie (bv. een stedelijk verhuurkantoor). De huurder betaalt voor de geconventioneerde huurwoning een lagere huurprijs, namelijk met een korting van minstens 15% tegenover de normale markthuurprijs en afgetopt op maximaal 900 euro of 1000 euro (afhankelijk van de locatie). Om geconventioneerde te kunnen huren, moet een huurder aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals geen te hoog inkomen en geen andere woning in eigendom hebben.

 <https://bit.ly/44JmWrK>



RENOVATIEPLAN VOOR DE WAAELSE OPENBARE HUISVESTING: 1,2 MILJARD EURO AAN INVESTERINGEN IN VIJF JAAR



Wallonië investeert 1,2 miljard euro over een periode van vijf jaar tot 2024 om de gezondheids- en energieprestaties van 25.000 sociale woningen te verbeteren. Een enorme en directe investering in sociaal welzijn, ecologische transitie en economisch herstel.

De Waalse Gewestelijke Beleidsverklaring (GBV) 2019-2024 omvat ook, onder de maatregelen ten gunste van de openbare huisvesting, de goedkeuring van een plan om tegen 2030 de 55.000 nog niet gerenoveerde openbare woningen te renoveren. Om die werken snel te kunnen uitvoeren, werden de administratieve en budgettaire mechanismen geoptimaliseerd. Het programma, dat in juli 2020 van start ging, beschikt over 875.625.000 euro aan gewestelijke subsidies en een renteloze SWL-lening van 291.875.000 euro.

Dit renovatieplan richt zich op vier elementen:

- Het principe van een «trekkingsrecht» op het budget voor elke SLSP, afhankelijk van het aantal subsidieerbare woningen dat zij bezit;
- Het belang van sociale begeleiding van de huurders bovenop de eigenlijke werken;
- Overheidsinvesteringen als instrument voor economisch herstel;
- Woningrenovatie als bijdrage aan de strijd tegen de klimaatopwarming en de noodzaak om materialen van biologische oorsprong te gebruiken.

Het renovatieplan is rechtstreeks gekoppeld aan de doelstellingen inzake koolstofneutraliteit voor alle gebouwen tegen 2050 en de ecologische transitie van het Waalse gebouwenbestand.

Naast het aspect «bakstenen» is ook de sociale dimensie nauw geïntegreerd in het beleid dat wordt gevoerd ten gunste van de openbare woningen in Wallonië. Elke Waalse woningmaatschappij (SLSP) heeft een plan opgesteld voor de - individuele of collectieve - begeleiding van de huurders, afhankelijk van de specifieke aard van de werken en de situatie van de gezinnen, voor het hele renovatieplan en niet voor elke individuele woning.

De ondersteuning die de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL) biedt via haar ondersteuningsteam neemt de vorm aan van een participatieve aanpak, sociale begeleiding van de huurders op individueel, netwerk- en technisch-sociaal niveau gekoppeld aan het begrip duurzame ontwikkeling en duurzame huisvesting in een globale en multidisciplinaire aanpak.

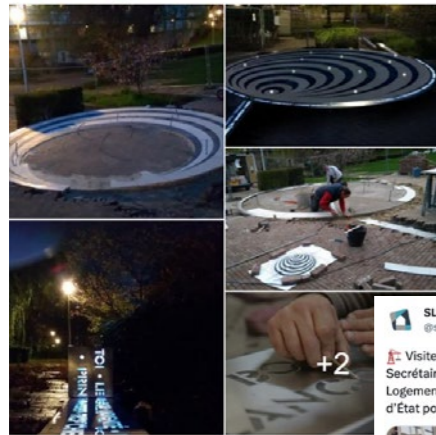


BGHM

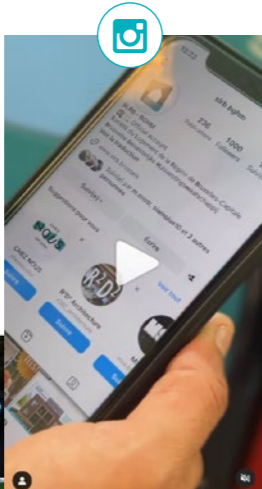
SLRB - BGHM
il y a un mois environ

[13/20] Focus sur les 20 œuvres du programme 101e% pour son 20e anniversaire ! Treizième œuvre à être mise à l'honneur : Vortex Babelut. Le travail de l'artiste français Jean-Bernard Métais a consisté, dans un premier temps, à rencontrer les habitants de la cité Modèle pour échanger sur la thématique de l'Utopie. S'en est suivi une collecte de mots en lien avec leur histoire personnelle ou collective en relation avec ce lieu emblématique des idéaux modernistes.

Dans un se... Voir plus



12 Commenter 4



slrb.bghm · Suivre
Audio d'origine

slrb.bghm 🎉 1000 followers sur Instagram !

Un grand merci de la part de toute l'équipe SLRB.

Nous restons engagés pour un logement abordable, de qualité et durable à Bruxelles. Alors n'oubliez pas de garder un œil sur nous ! 🙌

1000 followers sur Instagram !

Een oprechte merci van het hele BGHM team.

We blijven ons inzetten voor betaalbare, kwaliteitsvolle en duurzame huisvesting in Brussel. Hou ons dus zeker in de gaten! 🙌

#socialhousing #brussels #brussels #logementsocial #socialehuisvesting #GPTWCertified

3 sem · Voir la traduction

talent.brussels Bravo! 🙌

3 sem · 1 J'aime · Répondre

51 J'aime
6 JULLET

Ajouter un commentaire

SLRB - BGHM
3 364 abonnés
1 mois ·

Inauguration d'un nouveau lotissement de 38 logements sociaux à Laeken ! 🎉

...voir plus



SLRB - BGHM
@slrb_bghm

Visite du projet Vandeuren en présence de @nawalbenhamou Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Egalité des Chances et @ThomasDermine Secrétaire d'Etat pour la Relance et les Investissements.



Rommelaere

habille coart et 59 autres personnes

2 commentaires · 10 republications



SNAPSHOT

REPAREREN, RENOVEREN EN VERVANGEN



Florin werkt al sinds 2017 bij de technische dienst van Binhôme. Hij is er polyvalent werkmans, wat erop neerkomt dat je hem eigenlijk alles kan toevertrouwen! Hij gaat bij de sociale huurders aan huis om er technische problemen op te lossen, gaande van loszittende tegels tot schilderwerk, over loodgieterij en elektriciteit. Samen

met zijn collega's (een vijftigtal in het totaal) is hij verantwoordelijk voor het patrimonium van Binhôme. Zij repareren, renoveren en vervangen. En zij bemiddelen daar waar nodig blijkt. Zij kregen instructies over hoe conflicten te vermijden wanneer een bewoner moeilijk doet. Respect komt alleszins op de eerste plaats, vindt Florin.

Hij gaat graag bij de mensen langs, hoewel het soms niet evident is om te communiceren, zoals bijvoorbeeld bij oudere mensen. Meestal wordt er een praatje geslagen over wat er nu precies aan de hand is. Als het werk niet af is of het probleem niet opgelost raakt staat hij erop om 's anderdaags terug te komen, of schakelt hij de hulp in van zijn collega's of oversten.

Hij is ook heel tevreden over het team waarin hij werkt. Hij kan rekenen op goede raad, en er heerst een uitstekende sfeer.

Het werk zelf is erg afwisselend en zorgt voor veel verrassingen... "Je begint bijvoorbeeld met een buis door te snijden, en voor je het weet zit je met iets totaal anders!", weet Florin. Je weet nooit wanneer een klus gedaan is, het kan sneller gaan dan voor zien, maar ook het omgekeerde is spijtig genoeg mogelijk. "Ach", besluit hij, "dat is allemaal niet erg. Het voornaamste is dat de huurders uiteindelijk geholpen worden".



OP DE TELLER

25% van de kandidaat-huurders gaven geen gevolg aan het verzoek om hun kandidatuur te verlengen. Uit een analyse van het profiel van de kandidaten bleek dat de respons bijzonder laag was voor mensen die buiten het Brussels gewest wonen (bijna 1 op de 2 gezinnen reageerde niet).

Voor de inwoners van het Brussels gewest was de non-respons het hoogst voor:

1. alleenstaanden ouder dan 90 jaar (mogelijk overleden)
2. nieuw ingeschreven alleenstaande jongeren
3. gezinnen zonder kinderen ten laste



DE BGHM BEWEEGT

DE NIEUWE LOKALEN VAN DE DIRECTIE ONTWIKKELING, HET EERSTE EXPERIMENT MET ACTIVITY BASED WORKING BIJ DE BGHM

De nieuwe werkruimten van de directie Ontwikkeling zijn ontwikkeld volgens het principe van Activity Based Working (ABW) - een manier om de ruimte zo in te delen dat iedereen zijn eigen plek kiest op basis van de uit te voeren activiteit (vergaderen, concentreren, samenwerken, ...). Het samengaan van deze activiteiten wordt mogelijk gemaakt doordat er binnen de werkruimte verschillende

zones en sferen worden gecreëerd, elk passend ingericht. De inrichting van de ankerzone is het resultaat van een cocreatieproces met de toekomstige gebruikers. Deze ruimten zijn een perfect laboratorium voor het project Gulden Vlies, zowel wat betreft de methodologie van de cocreatie als de introductie van ABW.

