

**GEZONDE VOEDING,
GEZONDE WIJK**



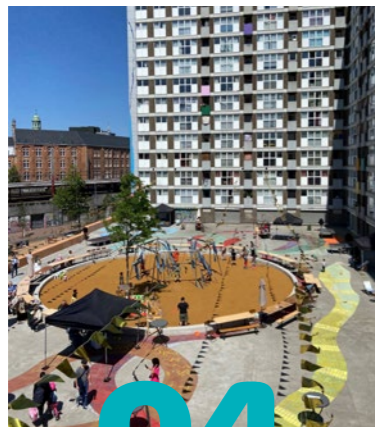
CONTOUR

De BGHM geeft vorm aan Brussel

#20 - 2024



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



04



08



23

03

Voorwoord

04

In de kijker

08

Focus

13

Gesprek

16

In 't kort

22

Snapshot

24

In kleur

26

De BGHM op avontuur

27

Bij de buren

28

Bekroond

30

Goed gedaan

31

#BGHM

32

De BGHM beweegt

Contour is het magazine van de BGHM.

Voor meer informatie:
comm@bghm.brusselsONLINE:
https://bit.ly/Contour-BGHMREDACTIE:
BGHM - Dienst CommunicatieLAY-OUT:
MédianeFOTO'S:
BGHM, Marc Detiffe, Isopix,
Schaarbeekse Haard, r2d2 Architecture,
Le Logis-Floréal, Brusselse Woning,
Housing Europe, Everecity, &sens ArchitectesILLUSTRATIE:
Philippe CruytDRUKWERK:
AZ PrintVERANTWOORDELIJKE UITGEVER:
Yves Lemmens, Directeur-generaalYves Lemmens,
Directeur-generaal
-
Dorien Robben,
Adjunct-directrice-generaal

VOORWOORD

Beste lezer(es),

Wij groeten u voor het vijfde jaar op rij vanuit onze Great Place to Work!

Met het oog op de toekomst schreef het team van de BGHM 26 aanbevelingen neer in een memorandum, gericht aan onze nieuwe regering. Sociale huisvesting moet zeker een punt op het agenda blijven!

Daarom nemen meerdere werven doorheen onze steeds veranderende stad hun aanvang, met op termijn het oog op meer en betere huisvesting voor diegenen die het nodig hebben.

Op andere sites, zoals die van de Schaarbeekse Haard, werd dan weer feest gevierd omwille van het 125-jarig bestaan van onze oudste OVM.

Ook de veelzijdigheid van het 101%, via participatieve kunstwerken en de verfraaiing van de gemeenschappelijke ruimtes op de sites, heeft hier zeer zeker haar merites.

U leest in deze pagina's een interview over de voor-
dritten van Catherine Bruynix en Laurent Asoumou,

BGHM-auditeurs. Zij stellen zichzelf voor en hun evaluatie van de werking van de eerste vier OVM's.

Of nog, een artikel over de strategische nota van de Sociale Actie, die de gemeenschappelijke visie van de OVM's weerspiegelt. De OVM's hebben trouwens nog reden tot trots: uit een bevraging van de sociale huurders blijkt dat zij best tevreden zijn met de dienstverlening van hun maatschappijen!

Tot onze spijt, maar welverdiend neemt Vincent Thiéry pensioen als directeur patrimonium van de BGHM. Wij willen hem bedanken voor zijn enthousiasme en inzet voor onze instelling. Altijd welkom, Vincent, en volg ons zeker in Contour!

Gefeliciteerd aan onze collega Guillaume Sokal, die Vincent Thiéry opvolgt.

Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directrice-generaal



IN DE KIJKER

DE BGHM GEEFT 26 AANBEVELINGEN AAN DE TOEKOMSTIGE REGERING



van 9 juni. Het is bedoeld om hen te helpen bij het opstellen van de regeringsverklaring, die de routekaart wordt voor de komende legislatuur.

Vier hoofdpijlers voor dit memorandum

Het memorandum, opgesteld in samenwerking met het directieteam en de Raad van Bestuur, werd bovendien gevoed door de ideeën en expertise van de medewerkers van de BGHM binnen hun respectieve vakgebieden en via de verschillende werkgroepen met de sector (de OVM's), tijdens een participatief proces.

In totaal zijn er 26 aanbevelingen geformuleerd, gestructureerd rond vier pijlers:

- Strategische projecten om de duurzaamheid van de sector te waarborgen: de financiering van de sector en de BGHM, toekomstige woonprojecten en buurtontwikkeling;
- De BGHM en de sociale huisvestingssector: participatie van de sociale huurder of de socialisatie van het publieke woningpark;
- De sociale huisvestingssector, motor van innovatie: tijdelijke bewoning van sociale huisvesting en onderzoeksvoorzieningen;
- De BGHM, een gewestelijke openbare stakeholder: haar statuut, de diversiteitsplannen, de stedenbouwkundige en milieuvergunningen.

Met dit memorandum zetten de BGHM en haar personeel zich elke dag in om een reële en positieve impact te hebben op het leven van de Brusselaars. Wij hopen dat dit memorandum daarvan een weerspiegeling zal zijn en dat het zal bijdragen aan de levensvatbaarheid van onze sector op lange termijn.

https://bit.ly/Memo_nl

Ter gelegenheid van de verkiezingen en de samenstelling van de toekomstige regering, wil de BGHM het belang van sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderstrepen. Daarom heeft de BGHM een memorandum opgesteld met een reeks aanbevelingen voor de toekomstige gewestregering, onder andere over de financiering van de BGHM en de sector, de bouw en renovatie van sociale woningen, sociale emancipatie door huisvesting, innovatieve projecten en haar status als Brusselse ION en openbare werkgever.

Dit document werd naar de verschillende politieke partijen gestuurd die deelnamen aan de gewestelijke verkiezingen



DRIE NIEUWE PROJECTEN VAN START OP DRIE LOCATIES

De afgelopen maanden zijn drie bouw- en renovatieprojecten van start gegaan. Zij tonen de aandacht voor architecturale kwaliteit, wooncomfort, duurzaamheid en energie-efficiëntie.

Het eerste bouwproject, **Delaunoy 69**, ziet het licht in Molenbeek. Er worden 18 sociale woningen opgetrokken, met een diepgaande en interessante focus op het hergebruik van afbraakmaterialen. Bepaalde bestaande elementen worden behouden om de kwaliteit van de materialen en het industriële erfgoed van dit stukje Molenbeek volledig tot hun recht te laten komen. De werken zouden in de winter van 2025 klaar moeten zijn.

Eind maart startte het renovatieproject **Rotiers** in de

Transvaalwijk in Oudergem. De 46 appartementen voldoen niet meer aan de huidige normen. Om het comfort van de bewoners te verzekeren, gaf de OVM Aan de Rand van het Zoniënwoud de aangestelde aannemer de opdracht het gebouw te isoleren, de radiatoren te vervangen, de ventilatie te verbeteren, de keukens groter te maken en de onmiddellijke omgeving van het gebouw in te richten.

Het project **Pottenbakkers-Loof** wordt door Beliris uitgevoerd in samenwerking met de BGHM en de Brusselse Woning. Het gebouw met 62 appartementen vlakbij het Anneessensplein wordt afgebroken en vervangen door een nieuw complex met 66 sociale woningen die beter geïntegreerd zijn in de wijk. De werken zullen naar verwachting iets meer dan twee jaar in beslag nemen.



Pottenbakkers-Loof



IN DE KIJKER

TEVREDENHEIDSONDERZOEK: DE OVM'S ONDSCHIEDEN ZICH!



De BGHM heeft samen met 10 van de 16 Brusselse OVM's een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder de sociale huurders om te peilen naar hun tevredenheid over hun huisvesting, buurt en de diensten aangeboden door de OVM's. Het is de eerste keer dat een dergelijke grootschalige enquête werd uitgevoerd in het Brussels gewest. Dit tevredenheidsonderzoek maakt deel uit van de beheersovereenkomst niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's, waarin de OVM's zich ertoe verbinden een actieplan te realiseren om de kwaliteit van hun diensten te verbeteren.

De huurders werden willekeurig gekozen, met als enige vereiste dat er minimaal 200 huurders van elk van de tien

deelnemende OVM's moesten worden ondervraagd. In totaal heeft het onderzoeksinstituut 2.041 huurders opgebeld tussen april en november 2023.

De cijfers die uit dit onderzoek voorkwamen, zijn over het algemeen bemoedigend. Huurders geven gemiddeld een score van 7/10 aan hun woning en hun OVM. 60% van de respondenten geeft een score van 7 of hoger, ongeacht het type woning (huis, studio of appartement).

Toen sociale huurders werden bevraagd over de levenskwaliteit in hun buurt, antwoordde 78% positief. Het veiligheidsgevoel onder de bewoners is vrij hoog (7/10). Zij zijn zeer tevreden over de bereikbaarheid van hun woning met het openbaar vervoer (8/10).

Op het gebied van thermische isolatie, geluidsisolatie, ramen en badkamer- en keukeninrichting ligt het gemiddelde cijfer tussen 5,7 en 6,3 op 10. Woningen die recentelijk zijn gerenoveerd, krijgen betere scores - tussen 6,3 en 7,1 op 10.

Wat betreft de verschillende diensten die door de OVM's worden aangeboden, zijn huurders positief: 7,2/10 voor administratie, 7,6/10 voor boekhoudkundige opvolging, 6,9/10 voor sociale diensten en 6,5/10 voor technische diensten.

Als we kijken naar hoe huurders het liefst contact opnemen met hun OVM, zien we dat de telefoon de favoriete contactmethode is voor 69% van de respondenten, gevolgd door baliepermanenties (15%) en e-mails (7%).

De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat sociale huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over het algemeen tevreden zijn over hun OVM, woning en buurt. Met de resultaten van dit onderzoek willen de OVM's hun diensten verbeteren zodat ze nog beter aansluiten bij de behoeften van de huurders. De tevredenheidsenquête zal in de toekomst regelmatig worden herhaald.



RENOVATIE VAN 153 SOCIALE WONINGEN VOLTOOID



De BGHM en de OVM's blijven zich inspannen om de energieprestaties van hun woningbestand en het comfort van hun huurders te verbeteren. Deze renovatieprojecten zijn duurzaam, eigentijds, efficiënt en gericht op de mens. In totaal zullen niet minder dan 153 gezinnen hun woning volledig gerenoveerd terugvinden in vier projecten: Léger 40-50, Kersbeek, Noodlottige Rots en de F. Séverinstraat 84.

Met name Everecity heeft een aantal renovatieprojecten voor haar woningbestand uitgewerkt, waaronder **Léger 40-50**, een groot complex van 190 appartementen. De zes gebouwen omringen een centrale groene ruimte waar bewoners kunnen wandelen en elkaar kunnen ontmoeten. Het twee jaar durende renovatieproject van Léger is verdeeld in twee fasen: eerst de gebouwen 40 tot 44 en daarna de gebouwen 46 tot 50. Fase 1 werd in april afgerond, met 95 nieuw gerenoveerde woningen, terwijl fase 2 tegelijkertijd van start ging.

Eind mei werd de renovatie van de **Kersbeekwijk** (Zuidherhaard) afgerond. Elf eengezinswoningen met vier tot zes slaapkamers werden volledig gerenoveerd in Vorst. Dit renovatieproject, dat bekroond werd met be.exemplary 2017, is duurzaam, hedendaags, efficiënt en diep menselijk. Het wil voorbeeldig zijn op het gebied van architectuur en stedenbouw, maar ook op sociaal, milieu- en circulair gebied.

Na ingrijpende renovatiewerken, die de Moderne Woning in september 2021 aanvatte, is het project **Noodlottige Rots** klaar om 40 nieuwe gezinnen te verwelkomen. Dit complex van zes gebouwen, gelegen in de buurt van het Park Georges Henri (Sint-Lambrechts-Woluwe), voldeed niet meer aan de gezondheids-, veiligheids- en energienormen. Ingrijpende renovatiewerken hebben de erfgoedwaarde en het innovatieve karakter van de gebouwen behouden en ze tegelijkertijd gemoderniseerd.

Tot slot is het gebouw aan de **F. Séverinstraat** gerenoveerd. Dit project ging eind 2022 van start en omvatte de renovatie van zeven energiezuinige woningen, waaronder vijf driekamerappartementen die gezinnen de best mogelijke huisvesting zullen bieden. De huurders krijgen toegang tot een grote gemeenschappelijke tuin met beplanting en een gazon. De renovatie maakt deel uit van een groot renovatieproject van De Schaarbeekse Haard in de Helmetwijk.



FOCUS: EEN GEZAMELIJK PLAN VOOR SOCIALE ACTIE

NA TWEE JAAR HARD WERKEN, EEN HELE REEKS STUDIES, EEN PANEL VAN EXTERNE EN SECTOREXPERTS, VERGADERINGEN MET DE OVM'S EN HUN SOCIALE ACTIETEAMS, EEN GEOGRAFISCHE ANALYSE EN HEEL WAT CO-CONSTRUCTIEWORKSHOPS, IS HET ZOVER: DE STRATEGISCHE NOTA VOOR SOCIALE ACTIE, DIE DE BASIS VORMT VOOR EEN GEDEELDE VISIE IN DE OVM'S, IS KLAAR. DEZE OMVANGRIJKE TAAK WERD IN GOEDE BANEN GELEID DOOR DE BGHM, MET DE METHODOLOGISCHE EN OPERATIONELE ONDERSTEUNING VAN HET CONSULTANCYKANTOOR IMPACT PUBLIC SECTOR ADVISORS.

DE GEOGRAFISCHE ANALYSE, EEN PRIMEUR IN DE SECTOR

Om tot dit mooie resultaat te komen, sprak de BGHM eerst en vooral met elke OVM over haar activiteiten, de context van haar verschillende sites, haar menselijke middelen, de collectieve ruimten waarover ze beschikt en de financiële middelen die beschikbaar zijn om ervoor te zorgen dat de sociale actie ten dienste staat van de huurders.

Dankzij die ontmoetingen en alle verslagen die door de OVM's en de projecten voor sociale cohesie (PSC's) werden doorgestuurd, kon de BGHM, met de hulp van Impact, een kwaliteitsvolle basis leggen voor alle studies die in de beheersovereenkomst worden opgelegd. Die studies, samen met cartografische analyses per wijk en gemeente (een primeur!) hebben in september 2023 geleid tot de publicatie van een eindrapport "Stand van zaken van de sociale actie gevoerd door de Brusselse sociale huisvestingssector".

CO-CONSTRUCTIE VAN DE NOTA

Aansluitend op dit eindrapport gingen de co-constructieworkshops van start. Eerst waren er vier workshops met experts uit de academische wereld en de Brusselse instellingen en anderzijds de verantwoordelijken voor de sociale actie in de OVM's. Tijdens die workshops werd de eerste aanzet gegeven tot een visie en werden de krijtlijnen van de sociale actieopdracht uitgezet.

Deze nota vormt een werkelijke gedeelde basis die de richting aangeeft die de sector uit wil op vlak van sociale actie.

Het eerste ontwerp werd vervolgens verfijnd in vier subgroepen van veldwerkers. Die subgroepen kwamen elk vier keer bijeen om de exacte contouren van deze opdracht en visie en de eruit voortvloeiende strategische en operationele doelstellingen nader te bepalen. Het werk maakte het ook mogelijk om de prioriteiten vast te stellen en daaruit een minimaal actiekader af te leiden.

DE OVM ALS POOL VAN SOCIALE EMANCIPATIE

De actoren van de sociale actie hebben de nota en de bijdrage van de hele co-constructie die erachter zit, positief onthaald. Dankzij de input van de bijdragers en de getrouwe weergave van de visie op hun beroep vormt deze nota een werkelijke gedeelde basis die de richting aangeeft die de sector uit wil op vlak van sociale actie. Deze nota benadrukt hun expertise als veldwerkers,



evenals het belang van de transversaliteit tussen de beroepen van de OVM's, de noodzaak aan collectieve ontmoetingsruimten en de bevestiging dat het uiteindelijke doel van maatschappelijk werk altijd de empowerment van de bewoners is.

Deze hele dynamiek heeft geleid tot de uitbouw van een echte gedeelde visie tussen de BGHM en de OVM's, die navolging zal krijgen in de tweemaandelijks vergaderingen voor maatschappelijke actie. Diezelfde visie zal ook aan

bod komen tijdens de jaarlijkse plenaire vergadering van de PSC-medewerkers in oktober, met als thema de transversale samenwerking tussen de beroepsgroepen.

Er werd ook een studie opgestart om te bepalen welke middelen nodig zijn om deze opdrachten binnen de OVM's en de BGHM uit te voeren.

Op 10 september kwamen alle actoren die hebben bijgedragen aan de nota, bijeen om het resultaat van hun werk te vieren.





FOCUS: VIJF NIEUWE KUNSTWERKEN VOOR HET 101^e%

EEN AANTAL PROJECTEN VAN HET ARTISTIEKE 101^e% ZITTEN IN VERSCHILLENDE FASEN VAN HET PROCES. EEN KLEIN OVERZICHT ...

PARTICIPATIEVE ‘FOLIES’ VOOR GERMINAL



Kunstenares Elisa Eeraerts zit met haar project Folies (Germinal) in de participatiefase met de bewoners. Het project omvat de installatie van vijf sculpturen in de tuinen van de Germinalwijk van Everecity. De naam van het project verwijst naar de termen “folly” (een decoratief element) en “to germinate”, een verwijzing naar de groei van planten en ook een knipoog naar de naam van de wijk. De sculpturen worden gemaakt van gebakken klei met behulp van 3D-printing. In het reliëf van die sculpturen zitten unieke tekeningen en motieven verwerkt, waarvoor de kunstenaar inspiratie haalt uit de ontmoetingen en gesprekken met de bewoners. Uit hun persoonlijke ervaringen en verhalen zal Elise Eeraerts één of meer elementen destilleren en die samen omvormen tot een coherent design. Elke bewoner kan op die manier een blijvende stempel zetten op het uiteindelijke kunstwerk.

De kunstenaar zal het 3D-printproces niet alleen toegankelijk maken voor de geïnteresseerde bewoners, maar ze zal ook in contact blijven met de deelnemers om hen het resultaat van hun bijdrage te laten zien.

KRAKEEL, EEN PROJECT DAT GEZIEN EN GEHOORD MAG WORDEN!

Eind juni keurde het begeleidingscomité de ontwikkelingen en de opties van de kunstenaars VOID en BNA-BBOT voor de uitwerking van het project Krakeel goed. Het project bestaat uit drie afzonderlijke elementen, die samen het algemene concept van het kunstwerk vormen.

Radio Querelle: deze geluidsverzameling wil de cultuur in de wijk vastleggen, zowel de muziek (rap, traditionele muziek, enz.), de gesprekken, als het geluidslandschap (soundscape). De verzameling is te beluisteren op een platform dat online toegankelijk is via een QR-code die op de muren van de wijk en op de monoliet wordt bevestigd.

De monoliet krijgt een plaatsje in de omgeving van het buurthuis Krakeel. De sculptuur zal bestaan uit een cilinder waarin door de bewoners getekende motieven zijn gegraveerd. Voorbijgangers kunnen hun oor tegen de monoliet leggen om naar Radio Querelle te luisteren.

Inkomhallen: om de verschillende hallen en toegangen visueel van elkaar te onderscheiden, zullen er geperforeerde metalen platen worden gemaakt met daarop prints van foto's in het thema “geluid”. Die foto's worden genomen tijdens animatieactiviteiten met de bewoners van de wijk en de verschillende fotoplaten worden in alle inkomhallen van de Krakeelgebouwen uitgehangen.

MARIËNDAAL, EEN KLEURRIJK PROGRAMMA

Eind juni keurde de BGHM het voorontwerp van de kunstenaars Natalia De Mello en Judith Espinas goed.

Met hun project]PÇZL[stellen de kunstenaars een uitgebreide interventie voor op site Mariëndaal. Het werk bestaat uit verschillende acties en materialisaties die als een legpuzzel in elkaar passen tot een coherent geheel. In een eerste fase zullen de kunstenaars de brievenbussen vervangen door nieuwe gekleurde bussen die een kleurenpad doorheen de site volgen. Een “golfkar” wordt hun mobiele werkplaats, waarmee ze zich over het terrein verplaatsen en waarmee materiaal en ook minder mobiele mensen vervoerd kunnen worden.

In vijf leefruimten verspreid over de site zullen de kunstenaars “gebruikssculpturen” installeren, versierd met keramische elementen die door de bewoners zijn vervaardigd. Een 6e leefruimte zal plaats bieden aan een sculptuur gevormd door de samenvoeging van de verschillende structuren van de tijdelijke leefruimten, die de overgang van de oude naar de nieuwe brievenbussen weerspiegelt.

DRIE LINDEN: AANDUIDING VAN DE KUNSTENAAR

Kunstenaar Adrien Tirtiaux werd aangesteld om op de site Drie Linden in Watermaal-Bosvoorde een project uit te werken voor OVM Le Logis-Floréal. Hij stelt voor om met de bewoners persoonlijke bakstenen te maken en er samen een grote ontmoetingsruimte zoals een amfitheater mee te bouwen. De bakstenen zou de kunstenaar willen vervaardigen met aarde uit de tuinwijk en hij ziet de kleiputten als ontmoetings- en activiteitenplek van de wijk. Het project zal vorm krijgen in de loop van de gesprekken met de bewoners en tijdens het fabricatieproces van de bakstenen.

In vijf leefruimten verspreid over Mariëndaal zullen de kunstenaars “gebruikssculpturen” installeren, versierd met keramische elementen die door de bewoners zijn vervaardigd.



EEN CARILLON VOOR COBRALO

Kunstenaar Olivier Bovy kreeg groen licht voor het participatieproces in het kader van de creatie van een geluidswerk in de tuinwijk van Cobralo aan de rand van de gemeente Ukkel. Sinds september ontmoet hij de bewoners en neemt hij hen mee op een ontdekkingsreis in de wereld van de klokken en de dimensie van geluid als communicatiemiddel en identiteitsbepalend element. Tijdens workshops zullen ze deelnemen aan het verzamelen van getuigenissen die verband houden met geluid en die gebundeld zullen worden in de vorm van podcasts en tijdens bezoeken leren ze openstaan voor wat geluiden kunnen teweegbrengen, om op basis daarvan te gaan nadenken over de toekomstige functies van de carillon.



FOCUS

DE COLLECTIEVE RUIMTEN VAN HET 101°%

Niet alleen de artistieke projecten van het 101°%-programma, maar ook de projecten van het onderdeel "collectieve ruimten" boeken vooruitgang.

Aanleg en vergroening voor Hoog

De opzet van het project Hoog bestaat erin de koer af te sluiten voor wagens en plaats te maken voor bloemrijke zones, boompjes, klimplanten en hagen. Met de hulp van enkele bewoners werden de tegels langs de gebouwen vervangen door groenperken.

Het project omvat ook de inrichting van een fietsenstalling en de aanleg van een fietsparcours voor de kinderen, de toevoeging van een picknicktafel en banken, de installatie van een nieuw waterpunt en de aanleg van een systeem voor de terugwinning van regenwater.



De huisjes van Merlo

In het kader van een participatieproces ontwierpen de kinderen, met de hulp van het PSC Merlo en de vzw Sterput, het speelplein van hun dromen aan de hand van maquettes. Dankzij het project Caban'O Merlo kunnen de bewoners van de gebouwen, die binnenkort worden gerenoveerd, aan de slag met hun buitenleefruimte.

Met de hulp van vzw Recyclart worden er vier themahuisjes opgetrokken: in eentje daarvan komt er een bibliotheek, eentje is voor fietsen, nog een ander voor sport en het laatste wordt een speelruimte voor de kinderen. De huisjes worden versierd met fresco's of mozaïeken die door de kinderen zijn gemaakt.

Daarnaast krijgt een oude plantenbak een nieuwe bestemming als speelbord, komt er nieuwe moestuinbak en zullen de lijnen van een sportveld worden uitgezet.



GESPREK: EINDE VAN DE EERSTE CYCLUS OVM-AUDITS

IN JANUARI 2020 BEGONNEN TWEE BGHM-AUDITEURS MET DE BELANGRIJKE TAAK OM AUDITS UIT TE VOEREN IN ELK VAN DE ZESTIEN OVM'S. MET EEN FREQUENTIE VAN VIER OVM'S PER JAAR WERD DE EERSTE AUDITCYCLUS EIND 2023 AFGEROND. HET IDEALE MOMENT DUS OM DE BALANS OP TE MAKEN MET ONZE TWEE COLLEGA'S DIE DEZE AANZIENLIJKE AUDIT UITVOERDEN: **CATHERINE BRUYNIX** EN **LAURENT ASSOUMOU**.



Catherine & Laurent, kunnen jullie jezelf even voorstellen? Welke paden bewandelden jullie bij de BGHM?

Laurent: Ik ben begonnen als sociaal afgevaardigde bij de BGHM in 2010. Toen in 2019 de zaak van de Molenbeekse Woningen losbarstte, was ik er afgevaardigde. Nadat ik had deelgenomen aan de audit die werd uitgevoerd bij de Molenbeekse Woningen, stelde ik mij kandidaat toen de BGHM haar zoektocht naar interne auditeurs startte. Ondertussen had ik een master in social engineering en sociale actie behaald.

Catherine: Ik begon in 1999 in de sociale huisvestingssector te werken bij een OVM en daarna, vanaf 2006, bij de

BGHM als sociaal afgevaardigde. Net als Laurent behaalde ik een master in economisch en sociaal beleid toen ik al bij de BGHM werkte. Op zoek naar een kans om dit diploma te gelde te maken, werd ik directrice van een SVK. Daarna keerde ik terug naar de BGHM en toen de functie van auditeur vrijkwam, heb ik gesolliciteerd. Laurent en ik volgden een zelfopleidingstraject om het certificaat van interne auditeur te behalen.

Wat doet een interne auditeur precies?

L: In eerste instantie moeten we het maturiteitsniveau van de maatschappijen beoordelen, vooral op het vlak van interne controle. In een tweede fase moeten we onderzoeken hoe ze risico's identificeren, analyseren en beheren.

C: Het bijzondere aan onze situatie is dat we in een toezichhoudend kader zitten. Maar de rol van interne auditeur gaat verder dan wat de BGHM doorgaans deed - het controleren van individuele dossiers, huurbeheer enz. Als auditeur beoordelen we hoe een OVM werkt en hoe ze is georganiseerd. Is ze in staat om haar doelstellingen effectief en efficiënt te bereiken?

De bedoeling van de audit is niet om de OVM's te controleren, maar om ze te ondersteunen en methodologieën aan te reiken. Ons doel is om elementen aan het licht te brengen die de maatschappij misschien over het hoofd ziet omdat ze te gefocust is op haar dagelijkse activiteiten.



GESPREK

« Tijdens elke audit merkten we dat de toegevoegde waarde van ons werk werd erkend, ondanks de aanvankelijke bezorgdheden. »

Laurent Assoumou

Hoe werden jullie ontvangen bij de OVM's?

L: In het begin was het niet gemakkelijk. Vooral gezien de context waarin onze cel was opgericht, zagen we soms wat angst en zelfs terughoudendheid, maar die vervaagden naarmate de opdrachten vorderden. We merkten zelfs na enige tijd dat de ontvangst warm was.

De maatschappijen kregen immers de bevestiging en geruststelling dat we er niet waren om te controleren of fouten te zoeken. Het was dus belangrijk de bezorgdheid weg te nemen over onze bestaansredenen en onze doelstellingen door nadruk te leggen op het idee van verbetering en begeleiding.

Tijdens elke audit merkten we dat de toegevoegde waarde van ons werk werd erkend, ondanks de aanvankelijke bezorgdheden.

C: Dat was ook te danken aan de evolutie in ons proces. In het begin stuurden we het tussentijds verslag naar de ge-auditeerde en kwamen dan samen om het te bespreken. Bij de eerste twee OVM's bleek dit erg ingewikkeld te zijn. Ze reageerden op elke suggestie en rechtvaardigden elke actie, waardoor onze slotvergaderingen lang en moeilijk waren.

Daarom besloten we onze aanpak aan te passen. De volgende verslagen stuurden we vooraf naar de maatschappijen, zodat ze van tevoren konden reageren. Hierdoor verliepen onze slotvergaderingen veel soepeler en constructiever.

Zijn jullie bepaalde trends opgevallen bij de OVM's, dingen die ze allemaal gemeen hebben?

C: Elke OVM heeft de neiging te denken dat haar situatie uniek is in vergelijking met de andere maatschappijen en dat ze volgens haar specifieke kenmerken moet worden behandeld, terwijl ze allemaal hetzelfde werk doen. Sommige domeinen beheersen alle OVM's goed en ze volgen ze regelmatig op, bijvoorbeeld de renovatieprocessen en het beheer van de toewijzingen, die de BGHM al lang ondersteunt.

Wat betreft de zaken die voor verbetering vatbaar zijn, hebben we opgemerkt dat de OVM's vaak in silo's werken en dat er weinig monitoring is. Verder moet het opleidingsbeleid op sectorniveau worden verbeterd om beter te kunnen inspelen op de veranderende uitdagingen in de sector.

L: Op dit moment zijn we op de goede weg. We zien een positieve evolutie bij de verschillende maatschappijen, die over het algemeen rekening hebben gehouden met de geformuleerde aanbevelingen. Ze zijn begonnen met het integreren van het begrip interne controle in hun strategie.

C: De meeste OVM's boeken goede vooruitgang. We hebben vooral gemerkt dat de kwaliteit van het management een sleutelfactor is om deze verbetering te bevorderen.

Belanden jullie soms in grappige of bizarre situaties?

L: Tijdens een bezoek aan de opslagruimte van een OVM legde de persoon die verantwoordelijk was voor de

voorraad ons de veiligheidsmaatregelen uit die de toegang tot het magazijn beperken via een beperkt aantal badges. Om aan te tonen dat toegang niet mogelijk was voor badges die niet geactiveerd waren, testte de verantwoordelijke dit met de badge die we hadden gekregen - maar de deur ging open! Toen realiseerde de betrokkene zich dat door een informaticabug elke badge toegang gaf tot het lokaal.

C: Voor ons is het belangrijk om een beetje empathie en humor te hebben om ons werk en de soms gespannen vergaderingen in goede banen te leiden, anders kan het ingewikkeld worden. Maar we zijn niet ontmoedigd. Onze ervaring als sociaal afgevaardigde is heel nuttig bij deze opdracht, vooral wat betreft onze kennis van de sector en de werking van de OVM's.

Wat zijn de volgende stappen nu de eerste cyclus afgerond is?

C: In maart 2024 hebben we de balans van de opdrachten opgemaakt en de eerste conclusies getrokken. De eerste aanbeveling waarop we ons willen concentreren, is het verbeteren van het opleidingsaanbod door een opleidingscatalogus op te stellen die specifiek aan onze sector is gewijd.

L: Er is een tweede auditcyclus gepland, maar die zal anders verlopen dan de eerste. Deze zal worden voorafgegaan door een cartografie van de risico's en een evaluatie-rooster, op basis waarvan de nieuwe auditplannen zullen worden opgesteld. In tegenstelling tot het vorige auditplan zullen de volgende plannen zich uitstrekken over één of maximaal twee jaar.

C: Tijdens de eerste cyclus hebben we dezelfde elementen gecontroleerd aan de hand van hetzelfde plan. Nu willen we de OVM's aan een audit onderwerpen op basis van een risicoanalyse die specifiek is voor elk van hen, om een meer geïndividualiseerde aanpak te hanteren.

« We hebben vastgesteld dat de kwaliteit van het management een sleutelfactor is om een maatschappij te verbeteren. »

Catherine Bruynix

Hebben jullie nog andere aanbevelingen of overwegingen voor onze lezers?

C: De audits worden opgezet om een cultuur van risico-beheersing binnen de organisatie te ontwikkelen en de interne controle te verbeteren. We willen deze mentaliteit doortrekken naar de hele sector, voor alle stakeholders.

L: Ik wil wijzen op de aanzienlijke evolutie die is geboekt bij de professionalisering van de sector. Als ik vergelijk met 2010, het jaar waarin ik in de sector begon, zie ik een zeer grote vooruitgang. Zo zijn de OVM's nu vragende partij om de verschillende spelers die werken aan interne controle samen te brengen. Bepaalde maatschappijen evolueerden van een opgelegd kader naar een geïntegreerde aanpak, en het schenkt voldoening om die ontwikkeling te zien.





IN 'T KORT

CIRCULARITEIT EN HERGEBRUIK STAAN CENTRAAL IN DE AANBESTEDINGEN VAN DE BGHM



Als speler in de publieke sector wil de BGHM hergebruik en circulariteit aanmoedigen in haar bouw- en renovatieprojecten voor sociale huisvesting en daarmee een antwoord bieden op sociale, economische en ecologische uitdagingen (klimaatverandering, beheer van grondstoffen die geen rekening houden met de grenzen van de planeet, verlies aan biodiversiteit).

Via haar overheidsopdrachten geeft ze prioriteit aan de renovatie en het behoud van bestaande gebouwen, kiest ze voor gereconditioneerde producten, renoveert ze gebouwen met hergebruikmaterialen en geeft ze de voorkeur aan de aankoop van materialen die gemaakt zijn van gerecycleerde grondstoffen.

In dat verband heeft de BGHM een «commissie circulariteit» opgericht, met leden van verschillende diensten van de BGHM en vertegenwoordigers van bepaalde OVM's.

Het gaat om een forum waar iedereen ervaringen, aandachtspunten en goede ideeën kan delen en standaarddocumenten kan opstellen waarmee de sector de verschillende mogelijke acties kan visualiseren, afhankelijk van het type opdracht en de planning.

Het doel van deze commissie is om te werken aan de integratie van circulariteit en hergebruik, en dan vooral in de opdrachten voor werken die door de BGHM en de OVM's worden uitgeschreven.

De commissie stelt de projectmanagers concrete hulpmiddelen ter beschikking, zoals een standaardbestek voor het opstellen van hergebruikinventarissen en specifieke administratieve clausules voor de basisaanbestedingsdossiers. Op termijn wil de commissie een toolbox uitwerken met de belangrijkste elementen waarmee tijdens het ontwikkelingsproces van een project rekening moet worden gehouden om er de hergebruikambities in op te nemen.

DE SENIORENPOOL HELMET

De Seniorenpool Helmet ambieert partnerschappen te creëren tussen verenigingen die met ouderen werken. In mei kwamen deze verenigingen, maar ook huurders, omwonenden en OVM-medewerkers samen voor de plechtige opening aan de Helmetsesteenweg 304, en in juni opende de Seniorenpool Helmet zijn deuren voor de eerste deelnemers.

Deze nieuwe ontmoetingsruimte bevordert synergieën en doelt ouderen te verzelfstandigen en thuis te laten wonen door isoleren tegen te gaan, ontmoetingen tussen generaties aan te moedigen en het samenleven en de solidariteit te versterken.



Meerdere verenigingen dragen hun steentje bij via diverse activiteiten:

- Intermut: permanenties voor gemeenschapsgezondheid
- Sensibel: gezellige activiteiten en socio-culturele uitstappen
- PSC Helmet: collectieve moestuin en intergeneratieve activiteiten
- Ateliers Arc-en-Ciel: kunsttherapie
- Buurthuis Helmet: empowerment en ontmoetingen senioren-kinderen
- CAP 2050 vzw: massages, kennisoverdracht, enz.
- Gymsana: zachte en cognitieve gymnastiek.

De Schaarbeekse Haard is erg trots dit mooie solidariteitsproject te mogen steunen. Het is een belangrijke stap voorwaarts naar een betere levenskwaliteit, én integratie en ontplooiing van senioren in hun wijk.

poleseniorshelmet@fsh.be

PETERFOOT: EEN GLOEDNIEUW VOETBALVELD IN PETERBOS

Op 12 juni huldigden OVM Comensia en de BGHM het nieuwe voetbalveld van Peterbos in, dat werd aangelegd in het kader van het 101%-programma - collectieve ruimten.

De inhuldiging was het voorwendsel voor een geslaagd feest dat de jongeren uit de buurt en de buurtverenigingen in de schijnwerpers zette. Achtergrondmuziek, overwinningkreten van spelers, gelach van kinderen... Terwijl een grote barbecue families samenbracht rond lange tafels, trok een galamatch voetbalfans aan voor dit memorabel sportief evenement. Een mooie vertoning van de gezellige, sportieve en dynamische sfeer die binnen de Peterbosgemeenschap heerst.

Dit evenement markeerde ook de lancering van de nieuwe pijler «collectieve ruimten» van het programma 101%, dat

tot nu toe alleen gewijd was aan artistieke projecten. Het programma 101% subsidieert de (her)inrichting van collectieve ruimten in een participatief kader. Deze nieuwe pijler van het programma 101% ging uit van de vaststelling dat er ongeveer 4 km² oppervlakte aan open ruimte is rond sociale woningen in Brussel, wat een enorm potentieel biedt om de levenskwaliteit en biodiversiteit in de wijken te verhogen. Het project Peterfoot is hier een mooi voorbeeld van. Peterfoot maakt ook deel uit van een uitgebreid programma om de Peterbossite te renoveren, waarbij veel institutionele en gemeenschapspartners betrokken zijn.

In de bijzondere context van Peterbos zijn investeringen in de infrastructuur van de openbare ruimte en voorzien in recreatieve ruimten van hoge kwaliteit des te belangrijker. Naast het aanbod van een speciale ruimte voor voetbal en een inclusieve speeltuin voor jongere kinderen rond het veld, zullen deze ruimten ook zorgen voor een grotere aanwezigheid van de bewoners in de openbare ruimte. Dit bevordert een grotere sociale controle en dus een verbetering van het leven in de wijk.





IN 'T KORT

208 NIEUWE WONINGEN AANGEKOCHT VOOR DE OVM'S

In het kader van de aankoopstrategie van de BGHM werden er de afgelopen maanden vijf nieuwe projecten voor de OVM's ondertekend met de privésector. In totaal gaat het om 208 nieuwe openbare woningen met auto- en fietsparkeerplaatsen, privétuinen of gemeenschappelijke groene ruimten en voorzieningen voor de hele wijk. Het project **Antarès**, verkocht door Eaglestone Belgium aan de Moderne Woning, bevindt zich in Sint-Lambrechts-Woluwe. Het omvat twee kantoorgebouwen die werden omgevormd tot 108 woningen voor bescheiden inkomens. Het Design & Build team bestaat



uit architectenbureau DDS+, ingenieursbureaus Sweco Belgium en Criteria, consultant PEB B4F, veiligheids- en gezondheidscoördinator Coseas en algemeen ondernemer Les Entreprises Louis de Waele. De aanvang van de werken is verwacht voor de herfst 2024.

Edmond is een project van 31 sociale woningen in Sint-Jans-Molenbeek. De ligging, de buitenruimtes en het comfort van de appartementen zorgen ervoor dat Edmond een leefproject vormt dat beantwoordt aan verschillende types van families. De werken zijn aan de gang sinds 2021. De 31 woningen zijn bedacht door het architectenteam DDS+ en uitgevoerd door ondernemer Evillas voor de Molenbeekse Woningen.

Van Overbeke 170-178 in Ganshoren is een nieuw residentieel gebouw. De 28 woningen bestaan uit 1 tot 3 kamers. Het gebouw werd aldus ontworpen door architecten Lemaire en Longeval, en ontwikkeld door bouwpromotor Berckmans Real Estate BV. De oplevering van dit sleutelklaar project is voorzien voor 2026. De aankoop door Comensia werd getekend op 7 juni laatstleden.

Wijnheuvelen 249 werd ontwikkeld door ALDI Real Estate (ARE) in Schaarbeek. Het project voorziet in de bouw van lichte woningen van 1 tot 3 kamers, bovenop een nieuwe ALDI-supermarkt. Het werd bedacht door Silhouet Architects en zal worden uitgevoerd door bouwonderneming Poppel. De Schaarbeekse Haard ondertekende de overeenkomst op 6 juni. De woningen zullen beschikbaar zijn tegen het einde van 2025.

Tot slot werd de aankoop van **Triomf** voor Binhôme getekend op 18 juni. Dit gebouw van zes verdiepingen, ontwikkeld door Universalis Park 2 en UP Red, zal 31 woningen van 1 tot 3 kamers omvatten, en een handelszaak op het gelijkvloers. Het project werd uitgedacht door Art&Build met JNC en wordt uitgevoerd door Thomas&Piron. De bouw zou starten in de herfst van dit jaar en de woningen zijn begin 2027 beschikbaar.

HET SLIMME BOUWPROCES VAN OTLET

Eind juni nodigde de firma Renoviris de BGHM uit voor een bezoek aan de fabriek van Meccabuild, een bouwbedrijf dat gespecialiseerd is in lichte metaalskeletbouw. De medewerkers van de directie Aankopen konden kennismaken met het innovatieve bouwproces van het sleutelklare project Otlet, dat momenteel in uitvoering is. De gebouwen worden opgedeeld in 2D-modules die in de fabriek worden geprefabriceerd. Daarna worden ze vervoerd en rechtstreeks op de bouwplaats in elkaar gezet.

Dankzij die aanpak zijn de bouwtermijnen korter en is er minder storing op de werf. Eén van de bijzondere kenmerken is het gebruik van een lichte staalskeletstructuur, een primeur in België voor een project van die omvang. Het is een bouwmethode die heel wat voordelen biedt: on-eindige recycleerbaarheid van staal, snelle uitvoering, minder geluidsoverlast en hoogwaardige afwerking. Vanaf 2026 kan Comensia maar liefst 73 gezinnen onderbrengen in dit vernieuwende project. Een succesvolle samenwerking tussen de verschillende stakeholders, die de Belgische bouwsector ongetwijfeld dynamischer en moderner zal maken.

 Video van het bezoek: <https://bit.ly/Meccabuild>



JAARVERSLAG 2023: EEN SUCCESVOL JAAR



In 2023 hebben onze teams 258 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 145 sleutelklaar, in samenwerking met de privésector. De OVM's voltooiden 5.694 renovaties, terwijl 2.213 gezinnen een nieuwe woning kregen toegewezen. Deze woningen zijn van uitstekende kwaliteit: comfortabel, met hoge energieprestaties en betere isolatie. Er zijn activiteiten en voorzieningen voor de buurt, wat de hele wijk ten goede komt.

Met haar vele renovatie- en bouwprojecten, talrijke kunstwerken en collectieve ruimtes van het 101e%, manifesteert de BGHM zich als een belangrijke speler in de Brusselse openbare ruimte.

We bleven in 2023 de sociale huisvestingssector ondersteunen via onze externe auditors en sociale afgevaardigden, die onafgebroken opmerkelijk werk leveren bij de OVM's. De BGHM toonde haar innovatieve kant door het Artemis-programma te verbeteren en de Appinest-app verder te ontwikkelen.

Tot slot kozen onze collega's de drie waarden die de meeste weerklink vinden binnen de BGHM: kwaliteit, teamgeest en engagement.

Ontdek ons jaarverslag 2023!

 <https://bit.ly/BGHM2023>





IN 'T KORT

DE SCHAARBEEKSE HAARD VIERT HAAR 125-JARIG BESTAAN!

Ter gelegenheid van deze historische verjaardag werd een speciale editie van de "Estivales van Schaarbeek", getiteld "De FSH bestaat 125 jaar", georganiseerd in samenwerking met de gemeente Schaarbeek. Via boeiende rondleidingen kon het publiek zich verdiepen in de geschiedenis van de sociale huisvesting in Schaarbeek, de architecturale schatten van de Olivierwijk ontdekken, de harmonieuze schoonheid van de Tuinwijk Terdelt bewonderen en met eigen ogen de transformatie van de Helmetwijk zien. Geleid door deskundigen onder begeleiding van de FSH konden de bezoekers de hele zomer lang meer te weten komen over de problemen en uitdagingen van de sociale huisvesting en de veelbelovende toekomst van deze emblematische sites. Natuurlijk wil de Schaarbeekse Haard ook haar 125-jarig bestaan met haar huurders vieren. De speciale projectoproep "125 jaar FSH" beantwoordde perfect aan deze



wens en aan de wensen van de huurders, die niet nalieten hun voorstellen in te dienen. Onder de tien geselecteerde projecten bevonden zich een e-sportwedstrijd, een muurschildering op de Marbotinsite, inleidende taekwondoworkshops onder leiding van een voormalig Europees kampioen en tal van andere initiatieven die getuigen van de creativiteit en de betrokkenheid van de huurders bij hun wijken. De projecten lopen nog en veel initiatieven zijn al gestart. Een slotevenement zal worden georganiseerd zodra al deze mooie activiteiten zijn afgerond.

Tot slot was deze verjaardag voor de Schaarbeekse Haard ook een gelegenheid om haar medewerkers te bedanken voor hun dagelijkse inzet. De teams werden uitgenodigd om samen te ontspannen in de buurt van Dinant en deel te nemen aan verschillende teambuildingactiviteiten. Deze welverdiende momenten van ontspanning vormden het hoogtepunt van 125 jaar inzet ten dienste van de huurders!

DRIEMAAL GEZONDE, LOKALE EN BETAALBARE VOEDING IN LE LOGIS-FLOREAL

In 2021 startte Le Logis-Floréal een buurtrestaurant in samenwerking met het OCMW van Watermaal-Bosvoorde. De coöperatie besloot haar oude kantoren op de Floréalsite ter beschikking te stellen om het leven in de Wauterswijk te versterken. Le Logis-Floréal werkte samen aan de volledige renovatie van de ruimte en organiseerde ontmoetingen met huurders, bewoners en lokale partners om hun verwachtingen te bespreken.

Deze inspanningen wierpen hun vruchten af: eind juni 2024 opende **Kom chez nous** zijn deuren! Dit gezellige buurtrestaurant is tijdens de lunch open voor iedereen en betaalbaar, zelfs voor mensen met een klein budget. Naast samen genieten van een goede maaltijd helpen de gasten mee aan de bereiding van de maaltijden en de afwas... net als thuis!

Het is ook mogelijk om enkel te komen voor de maaltijd en gezellige de tijd door te brengen. Dit helpt de banden tussen de buurtbewoners te versterken. De plek staat ook open voor initiatieven van bewoners, vrijwilligers en partners.

Daarnaast is de sociale kruidenierswinkel **Epi'Dorp** in hetzelfde gebouw gevestigd. Personen die aan bepaalde budgettaire voorwaarden voldoen, kunnen hier een gevarieerd aanbod aan voedingsmiddelen kopen tegen verlaagde prijzen.

En dat is nog niet alles – er werd ook een **Buurtkeuken** opgericht in Le Logis-Floréal! Dit project werd gelanceerd door de OVM en de Boerderij Chant des Cailles, met steun van de BGHM en in samenwerking met de beweging Buurtkeukens. Het doel: bewoners helpen om hun dagelijkse voeding makkelijker en leuker te maken door samen gezonde, voedzame en betaalbare gerechten te leren koken of te herontdekken.

De recepten worden voorgesteld door de koks en de gerechten kunnen mee naar huis worden genomen of ter plaatse worden geproefd. Dit biedt de mogelijkheid om nieuwe, eenvoudige gerechten te ontdekken en uit je comfortzone te stappen. Het is ook mogelijk om gewoon van de bereide gerechten te genieten voor een kleine bijdrage.

Met deze drie initiatieven zet Le Logis-Floréal volop in op duurzame en betaalbare voeding voor al haar bewoners!

-  **Kom chez nous:**
lelogisfloreale.be/nl/kom-chez-nous/
-  **Buurtkeuken:**
lelogisfloreale.be/nl/buurtkeukens-nieuw-project/





SNAPSHOT

22

ONTMOETING MET VINCENT THIÈRY, OUD-DIRECTEUR DIENST PATRIMONIUM, BGHM



« Ik zal altijd terugdenken aan de verrijkende contacten die ik had met de huurders toen ik regelmatig op het terrein was. Dat waren vaak zeer ontroerende gesprekken. »

Vincent Thiéry begon zijn carrière bij Woon-info, een voormalige afdeling van de BGHM die informatie verstrekke aan het publiek over renovatiepremies. Na zes maanden ging hij aan de slag bij de technische dienst, die uit twee personen bestond. Hij was verantwoordelijk voor de verrekeringen, maar vond het belangrijk om een goed inzicht te krijgen in de algemene context en een globaal overzicht te hebben en, voor hem als jurist in het bijzonder, van de juridische gevolgen. Dat verlangen om bij te leren en te begrijpen werd al snel heel concreet: hij bezocht projecten in het veld en verleende assistentie bij voorlopige opleveringen. *«Ik zal ook altijd terugdenken aan de verrijkende contacten die ik had met de huurders toen ik regelmatig op het terrein was. Dat waren vaak zeer ontroerende gesprekken.»*

Bijna drie jaar later werd hij de verantwoordelijke van de technische dienst, die geleidelijk werd uitgebreid. Begin de jaren 2000 werkte hij, op verzoek van de Voogdijminister, met veel enthousiasme mee aan de organisatie van een tentoonstelling over de Brusselse sociale huisvesting in het Paleis voor Schone Kunsten (nu Bozar). Die periode betekende ook de start van wat later het programma 101% zou worden. Meewerken aan het

Vincent Thiéry begon zijn carrière bij de BGHM in 1990. Hij is jurist van opleiding, maar heeft altijd een passie gehad voor alles wat met architectuur, nieuwbouw en renovatie te maken heeft. Tijdens die periode van meer dan dertig jaar bij de BGHM heeft hij zijn carrière, de BGHM en de sector zien evolueren en professionaliseren. Nu hij met pensioen gaat, had Contour met hem een informeel gesprek.



23

« cultureel percent » was één grote ontdekking voor hem. Een belangrijk moment rond dezelfde tijd was de opstart van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) met een klein team. Vincent Thiéry was toen verantwoordelijk voor de juridische en technische aspecten (renovatie) maar ook voor de nieuwbouwprojecten. In die tijd waren er immers nog geen aparte directies voor Patrimonium en Ontwikkeling. Toen al was hij een fervent voorstander van een langetermijnvisie die rekening hield met zaken als energie, waterbeheer en sociale actie.

« Ik ben iemand die houdt van uitdagingen en zich graag nuttig maakt. Twee zaken die ik terugvond in mijn werk bij de BGHM en die ik dan ook zal missen. »

Op een gegeven moment werden ontwikkeling en renovatie zo belangrijk dat werd beslist om ze in twee afzonderlijke directies op te delen. Hetzelfde gold voor het juridische aspect, dat later in een volwaardige dienst zou worden ondergebracht. Vincent Thiéry werd hoofd van de directie Patrimonium: *«Aan herinneringen in ieder geval geen gebrek! Ik heb zoveel verschillende dingen gedaan: op juridisch, bouwkundig vlak ... altijd met veel respect voor de specialiteiten en expertise van anderen, of het nu intern was, op het niveau van de OVM's, of met ontwerpers of firma's.»* De opzet van die nieuwe structuur

heeft veel werk en geduld gevraagd en heeft geleid tot fantastische teams die het uiterste van zichzelf geven. *«Ik ben ook iemand die houdt van uitdagingen en zich graag nuttig maakt. Twee zaken die ik terugvond in mijn werk bij de BGHM en die ik dan ook zal missen.»* Het nieuwe financieringsbesluit voor de renovatiewerken in de sector en de oprichting van een technisch BOC zijn daar het resultaat van. Het beeld van een toezichhoudend orgaan dat allerlei zaken oplegt, is ver weg. In plaats daarvan zijn de projecten gebaseerd op een echt partnerschap met de OVM's. Als fervent voorstander van uitwisselingen en netwerken is dit een bron van grote voldoening voor onze geïnterviewde, die ook de OVM's bedankt voor de manier waarop zij deze ontwikkelingen hebben onthaald en ertoe hebben bijgedragen.

«Wat ik zal missen, is het sociaal contact, zowel intern als in de sector in het algemeen, met mensen die ik heel erg waardeer.»

Echt een rijke en goed gevulde carrière!



Sinds 1 augustus 2024 is Guillaume Sokal de nieuwe directeur van de directie patrimonium. Hij vervoegde de BGHM in 2014 en werd in 2020 coördinator bij de directie ontwikkeling.

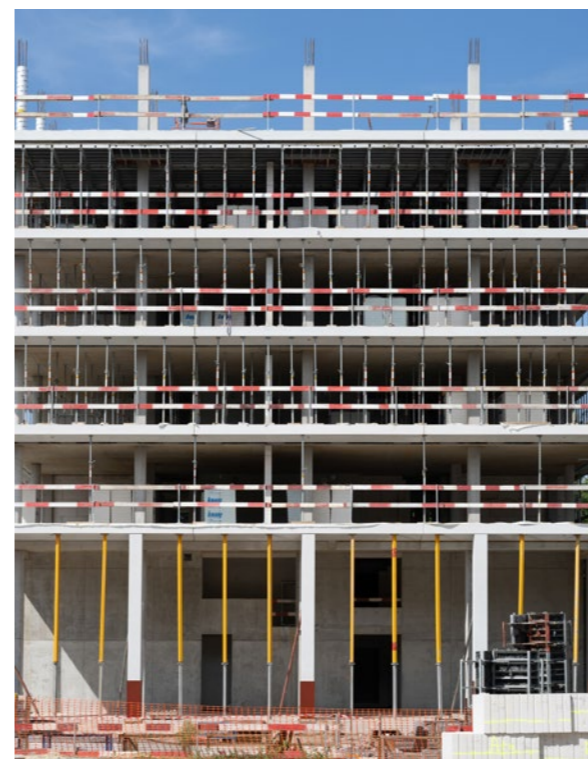


IN KLEUR

FOCUS OP DE WERF VAN HET PROJECT RENOIR

Bekijk de voortgang van het project Renoir, dat de bouw van 166 woningen voor Everecity omvat. Het bevindt zich in de Germinalwijk naast het kerkhof van Brussel. De zes nieuwe gebouwen, ontworpen door het creatieve team van MDW Architecture, krijgen vorm en passen

harmonieus tussen de bomen van deze prachtige site. De werken, uitgevoerd door Franki SA en Willemen Construct, vorderen in een vlot tempo en zouden eind 2025 klaar moeten zijn.





DE BGHM OP AVONTUUR

DE BGHM INSPIREERT TSJECHISCHE EN POOLSE EXPERTS

Op 24 mei werden Yves Lemmens, directeur-generaal van de BGHM, en David Van Vooren, directeur van Brussel Huisvesting, door de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) uitgenodigd om goede praktijken uit te wisselen over de toegang tot huisvesting in Brussel. Het doel van die uitwisseling was om de Tsjechische en Poolse regeringen te ondersteunen bij de uitwerking van innoverende oplossingen om de toegang tot huisvesting te bevorderen.

De Tsjechische en Poolse vertegenwoordigers stelden de uitleg over de sociale huisvestingssituatie in Brussel bijzonder op prijs. Ze vonden de gesprekken over specifieke programma's zoals het 101^e% en de ARHUU's zeer

nuttig. Ze apprecieerden ook de inzichten over de manier waarop het aanbod aan sociale woningen kan worden vergroot, en hoe de levenskwaliteit van bewoners kan worden verbeterd. Ook een blik op de ombouwingsprojecten van oude kantoren en werkplaatsen tot woningen was voor de delegatie zeer interessant.

Na hun ontmoeting met de BGHM en Brussel Huisvesting maakten de experts kennis met andere Brusselse huisvestingspelers, zoals de SVK's en het Community Land Trust, maar ook stakeholders uit Vlaanderen en Wallonië, om verschillende perspectieven en benaderingen te leren kennen.



BIJ DE BUREN

DE ALLEREERSTE EU-COMMISSARIS MET VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HUISVESTING

Vanaf dit najaar krijgt de Europese Unie de allereerste EU-commissaris met directe verantwoordelijkheid voor huisvesting. Ursula von der Leyen, de herkozen voorzitter van de Europese Commissie, duidde hiervoor Dan Jorgensen aan.

Huisvesting is de laatste jaren een van de grootste problemen in Europa geworden door nieuwe economische en sociale realiteiten, een sterke stijging van de huur- en hui-zenprijzen en speculatieve opportunistische investeringen die mogelijk werden gemaakt door een vacuüm in het overheidsbeleid inzake huisvesting.

Als gevolg hiervan vonden massale huisvestingsprotesten plaats in Amsterdam, Berlijn, Brussel en Lissabon. Er is ook een groeiend ongenoegen van de lokale bevolking in zeer toeristische regio's waar verhuur op korte termijn elke vierkante meter in beslag neemt van de gebieden waar banen en scholen zijn. Tot slot neemt de dakloosheid toe: volgens FEANTSA is het aantal daklozen tussen 2010 en 2020 met 70% gestegen.

Kortom, de huisvestingscrisis is zo erg geworden dat veel verschillende partijen en burgemeesters er bij de Europese Unie op aandringen om sociaal inclusieve en duurzame huisvestingsystemen te stimuleren.

Sinds januari roept Housing Europe EU-beleidsmakers op om drie stappen te volgen om ervoor te zorgen dat betaalbare en fatsoenlijke huisvesting een realiteit wordt en blijft voor iedereen.

De belangrijkste vraag blijft de erkenning en ondersteuning van openbare, coöperatieve en sociale huisvestingsaanbieders als een onschatbare kracht om ongelijkheid tegen te gaan. Ze blijven hameren op de nood aan een nieuwe aanpak en een nieuw huisvestingsmodel waar een geëngageerde, ervaren sector de ruggengraat vormt, het richtsnoer over hoe huisvesting moet worden aangeboden.

De steun van het Europees Parlement en de aanstelling van een EU-commissaris voor huisvestingsbeleid biedt een zeldzame en vitale kans om de dringende kwestie van huisvesting in de 27 EU-lidstaten aan te pakken. Dit initiatief moet gedreven worden door goede krachten en principes want dat is essentieel voor de effectieve verwezenlijking van huisvesting als een sociaal grondrecht.

BELUISTER DE PODCAST OVER WONEN EN (VER)BOUWEN: WOONWOORD

Wonen in Vlaanderen maakte een podcastreeks over wonen en (ver)bouwen: Woonwoord. Daarin nemen we de luisteraar mee in het traject naar een toekomstklare, veilige en duurzame woning. In zes afleveringen gaat Joris Hessels in gesprek met experts over wonen en (ver)bouwen. Zijn beste vriend Dominique Van Malder gaat op pad en bezoekt inspirerende en innovatieve praktijkvoorbeelden.

De zes afleveringen in de podcast gaan over:

1. Op wat let je als je een woning koopt?
2. Hoe maak je jouw woning klaar voor de toekomst?
3. Een veilige en gezonde woning
4. Levenslang wonen
5. Anders wonen
6. Innovatief bouwen en verbouwen

Benieuwd naar de onmisbare tips, heldere uitleg en waardevol advies? Luister dan nu op Spotify. U vindt de reeks door te zoeken op 'Woonwoord' of door de Spotify-code op de afbeelding te scannen in uw Spotify-app.



OP DE TELLER

198

...Het aantal kilometer dat onze supergemotiveerde collega's liepen tijdens de Immorun 2024. Het is door deze niet aflatende drive, en aangestuurd door hun teamgeest, dat een van onze vrouwenploegen het hoogste trapje van het podium kon bestijgen!





BEKROOND

VOOR HET VIJFDE JAAR OP RIJ GREAT PLACE TO WORK!

Voor de vijfde opeenvolgende keer mocht de BGHM het Great Place to Work-label in ontvangst nemen, een onderscheiding voor de kwaliteit van arbeidsomstandigheden. De enquête bij de werknemers kon op een hoog deelnemingspercentage rekenen (75%) en de BGHM haalde een indrukwekkende vertrouwensindex van 88%. Een bewijs dat onze werknemers zeer tevreden zijn over hun werkgever.

Het Great Place to Work-label wordt toegekend aan ondernemingen die een uitzonderlijke werkomgeving bieden. Bij de BGHM krijgen de medewerkers veel vertrouwen van hun directie, ze zijn zeer trots op hun werk en er is wederzijdse waardering onder de collega's.

Met deze vijfde opeenvolgende onderscheiding toont de BGHM haar niet aflatende inzet voor het welzijn van haar werknemers en bevestigt ze haar plaats bij de instellingen waar het aangenaam werken is.

Een mooie erkenning voor de BGHM, die de mens steeds centraal stelt in haar werkzaamheden.



ECODYNAMISCHE ONDERNEMING: BGHM BEKROOND MET DRIE STERREN

De BGHM heeft drie sterren behaald voor het label Ecodynamische Onderneming, de hoogste onderscheiding voor dit label van Leefmilieu Brussel. Zij kon dit uitstekende resultaat behalen dankzij haar inspanningen om de impact van haar activiteiten op het milieu te verminderen. In 2020 kreeg de BGHM al een eerste ster in dezelfde categorie. Sindsdien heeft zij haar inspanningen op vlak van milieubeheer versterkt, door bijvoorbeeld een strategisch plan voor duurzame aankopen goed te keuren, afvalopvolging en -sortering in te voeren en een duurzame cateringopdracht te lanceren. De drie sterren van het label bekronen de inspanningen die de BGHM de afgelopen jaren deed.



- Ik heb de kast met onderhoudsproducten opgeruimd. Gedaan met vervuilende producten, voortaan werken we enkel nog met schoonmaakmiddelen met een Ecolabel.



De rest moeten we netjes verwijderen.



GOED GEDAAN

90 OVM-MEDEWERKERS LOPEN VOOR DOUCHEFLUX

Op 26 mei lieten de OVM's zich van hun sportiefste kant zien: maar liefst 90 medewerkers van negen verschillende maatschappijen namen deel aan de 20 km door Brussel! Het is de eerste keer dat de OVM's als een gezamenlijk team deelnemen aan dit jaarlijks evenement. Dit werd mogelijk gemaakt dankzij de steun van Social Housing Brussels (SHB), de nieuwe federatie van de Brusselse OVM's. De deelnemers verenigden zich rond een gemeenschappelijk doel: DoucheFLUX. Deze vzw zet zich in tegen

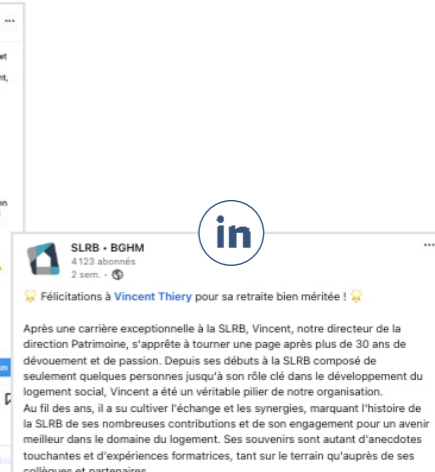
dakloosheid en biedt begeleiding op maat voor personen met of zonder papieren, met of zonder thuis, van hier of elders, om hen toegang te geven tot hun rechten. De OVM's konden meer dan 2000 euro inzamelen voor deze vereniging. Dikke proficiat aan alle dappere lopers en loopsters van Everecity, de Brusselse Woning, BinHôme, Comensia, Lakenense Haard, Anderlechtse Haard, Logis-Floréal, Log'Iris en Lojega!



BGHM



Tijdens de maanden mei en juni was de OVM's... onder actief in het afronden van verschillende aankopen voor de OVM's. Van Overbeke 170-178 voor de OVM Comensia. Dit project, gelegen in Ganshoren, is een nieuw residentieel gebouw met 28 appartementen van 1 tot 3 slaapkamers. Het heeft ook een parking met 19 plaatsen en een fietsenstalling met 56 plaatsen. Het gebouw met energiewaarde EPB A- werd uitgerust met een ecologisch verantwoorde oplossing voor verwarming en de warmwaterproductie. Van Overbeke is ontworpen door architecten Lemaire en Longval en ontwikkeld door ontwikkelaar Berckmans Real Estate BV, de oplevering is gepland voor 2026.



Après une carrière exceptionnelle à la SLRB, Vincent, notre directeur de la direction Patrimoine, s'apprête à tourner une page après plus de 30 ans de dévouement et de passion. Depuis ses débuts à la SLRB composé de seulement quelques personnes jusqu'à son rôle clé dans le développement du logement social, Vincent a été un véritable pilier de notre organisation. Au fil des ans, il a su cultiver l'échange et les synergies, marquant l'histoire de la SLRB de ses nombreuses contributions et de son engagement pour un avenir meilleur dans le domaine du logement. Ses souvenirs sont autant d'anecdotes touchantes et d'expériences formatrices, tant sur le terrain qu'au sein de ses collègues et partenaires. Une retraite pleine de projets excitants l'attend, avec des engagements bénévoles, du sport, des voyages et une soif d'apprendre qui ne s'éteint jamais. Vincent, merci pour tout ce que tu as accompli et pour l'inspiration que tu laisses derrière toi. Nous te souhaitons une nouvelle aventure qui soit à la hauteur de ton enthousiasme et de ta curiosité! Félicité à Vincent Thierry pour sa retraite bien méritée! Félicité à Vincent Thierry avec sa retraite bien méritée! Na een uitzonderlijke carrière bij de BGHM, maakt Vincent Thiery, onze directeur van de directie Patrimonium, zich op om een nieuwe bladzijde om te slaan na meer dan 30 jaar toewijding. In de loop der jaren heeft hij altijd de uitwisseling en synergie weten te bevorderen en heeft hij de geschiedenis van de BGHM gemarkeerd met zijn vele bijdragen en zijn inzet voor zijn directie, de BGHM en de sociale huisvestingssector. Wat nog bewonderenswaardiger is, is zijn openheid voor continue verbetering, hij rustte nooit op zijn lauweren. Een pensioen vol spannende projecten wacht op hem, met vrijwilligerswerk, sport, reizen en een onverzadigbare leergierigheid. Vincent, bedankt voor alles wat je hebt bereikt en voor de inspiratie die je achterlaat. We wensen je een nieuw avontuur waarin jouw enthousiasme en nieuwsgierigheid tot hun recht komen!





DE BGHM IN BEWEGING

ZOMERFEEST@TOUR BRUNFAUT: MENSEN OP ELKE VERDIEPING

Op 13 juni verwelkomden de BGHM en de Molenbeekse Woningen bijna honderd BGHM-medewerkers in de Brunfautoren om het Zomerfeest te vieren. Dit jaarlijkse evenement is bedoeld om de banden tussen de stakeholders in de sector aan te halen en het werk van de mensen die de Brusselse sociale huisvesting dagelijks realiseren in de kijker te zetten. Het is een uitgelezen kans om synergieën te creëren en vruchtbare samenwerking te stimuleren.

Dit jaar lag de focus op de Brunfautoren en de manier waarop de Molenbeekse Woningen en haar partners mensen centraal stellen in hun werk.

Een dorp van een twintigtal stands toonde de brede waaier aan sociaal werk dat de OVM en haar partners uitvoeren. Het was een gelegenheid om meer te weten te komen over dit werk en te praten met de mensen achter de projecten. Onder begeleiding van leden van het renovatieteam van de BGHM, de Molenbeekse Woningen en Bureau A229 konden de deelnemers ook de emblematische Brunfautoren bezoeken, een toonbeeld van duurzame stadsontwikkeling en geslaagde renovatie.

Hartelijk dank aan alle betrokken partijen en deelnemers die hebben geholpen bij de organisatie en het verloop van deze ochtend.

