



VEELZIJDIGHEID TROEF

ASPECTEN VAN SOCIALE
HUISVESTING

CONTOUR

De BGHM geeft vorm aan Brussel

**LENTE
2020**



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting



08



10



11

03

Beste lezer

04

In de kijker

11

In kleur

12

Focus:
Bespreking strategische plannen

14

Gesprek:
Allen digitaal!

17

In 't kort

21

Snapshot

22

De BGHM op avontuur

23

Bekroond

24

Goed gedaan

25

Mijn wijk

26

Bij de burens

27

#BGHM

28

De BGHM beweegt

Contour is het driemaandelijks magazine van de BGHM.

Voor meer informatie:
comm@bghm.brussels

ONLINE:
http://bit.ly/contour_nl



REDACTIE:
BGHM – Dienst Communicatie

LAY-OUT:
Médiane

FOTOS: BGHM, Isopix, FHW Architectes, Moderne Woning, Destrier, Marie-Jeanne Delbaere, Marc Detiffe, A229/Stekke & Fraas, Team 5+, P&P Architectes/A4 en Innovation 4 Society

ILLUSTRATIE:
Benoi Lacroix

DRUKWERK: Hayez imprimeurs

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:
Yves Lemmens, Directeur-generaal



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

VOORWOORD

Beste lezer(es),

We zouden normaal gezien ons voorwoord beginnen met een verwijzing naar de lente die in het land is en de nieuwe dynamiek die dit nieuwe seizoen teweeg brengt. Maar het Coronavirus heeft voor iedereen de tijd even doen stilstaan. Op het moment van schrijven is het nog niet duidelijk welke impact deze epidemie zal hebben op de sector, maar we doen ons uiterste best om onze medewerkers gezond te houden zodat zij zich kunnen blijven inzetten voor de OVM's en de Brusselse sociale huurders.

We hebben deze winter niet stilgestaan, dus geven we jullie graag een inzicht over onze vele projecten in beweging.

Een eerste dossiertje behelst onze 'ronde' van de OVM's. We waren onder indruk van hun strategisch beleid, hun veerkracht en hun creativiteit. Het deed ons nadenken over hoe wij hen nog beter kunnen steunen. De resultaten zal u kunnen appreciëren tijdens de Middagen van de Sociale Huisvesting, waar zij hun goede praktijken zullen delen.

Op het BGHM-colloquium eind vorig jaar kwamen Aurélie Herremans en Vincent De Bie onze nieuwe

mobiele app voorstellen, die het contact tussen OVM en sociale huurder zal faciliteren. In een gesprek met Contour vertellen zij u de laatste ontwikkelingen.

We nemen, door de wissel van de Raad van Bestuur van de BGHM, binnenkort afscheid van onze Voorzitter Brigitte De Pauw en onze Ondervoorzitter Fabrice Cumps. We legden samen een lange, leerrijke weg af, maar we mogen trots terugkijken op een fantastische samenwerking en op knappe resultaten. Maar wat vonden zij ervan? Een kleine terugblik...

Tot slot kunnen we jullie vertellen dat onze POP 2020 erg veelbelovend is. Onze medewerkers zijn ambitieus! Dat zal zich vertalen in tal van activiteiten en evenementen. U hoort ons nog!

Veel leesplezier.

Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directrice-generaal



IN DE KIJKER

TOEWIJZING VAN DE OPDRACHT VOOR VOLTA III



04

De opdracht voor werken Volta III, voor de bouw van 24 sociale woningen, werd op 17 oktober 2019 toegewezen. De onderneming Jacques Delens zal zorgen voor de uitvoering, ten bedrage van 4.392.358,14€ (BTW niet inbegrepen). De projectmandatoren zijn A229 in samenwerking met Stekke & Fraas.

Volta III is een bouwproject van 24 passieve sociale woningen op de hoek van de Boondaalsesteenweg en de Voltastraat in Elsene. Het project kadert in het Gewestelijk Huisvestingsplan. Binhôme is de toekomstige beheerder van de woningen.

EEN NIEUWE LOOK VOOR DE WIJK VAN DE «VIJF BLOKKEN»

350 sociale en middenklassewoningen, collectieve voorzieningen en kwalitatieve diensten voor de Brusselaars - Dat is het gekozen renovatieproject voor de Papenvestsite van de groep 'TEAM 5+'. Zij voorziet de afbraak van de 314 bestaande sociale woningen en de heropbouw van 350 nieuwe woningen. 210 sociale woningen worden door de Brusselse Woning en 140 middenklassewoningen door de Grondregie van de Stad Brussel beheerd. Het project behelst verschillende soorten woonsten, maar elk met een privéterras. Er worden ook gemeenschappelijke tuinen voorzien voor de meeste gebouwen.

De bewoners zullen zich kunnen uitleven in een nieuwe sporthal met oa een groot terrein voor minivoetbal- en handbalwedstrijden, en twee zalen voor vechtsporten en gymnastiek.

Collectieve voorzieningen, een ontvangstruimte voor senioren, lokalen voor kinderopvang en verschillende fietsstallingen moeten de wijkbewoners eveneens het leven aangenamer en makkelijker maken.

Opmerkelijk is dat twee bewoners deel uitmaakten van de technische commissie en allen inspraak hebben in de inrichting van de gemeenschappelijke delen, de buitengedeelten en de bestemming van de collectieve ruimtes.

PAPENVEST: HERHUISVESTING VAN DE HUURDERS

Door de uitgebreide werkzaamheden op de Papenvestsite, was de Brusselse Woning genoodzaakt oplossingen te zoeken om de situatie voor de sociale huurders zo comfortabel mogelijk te houden. Er werd een ambitieus herhuisvestingsplan uitgewerkt om de vijf torens van de site leeg te maken.

Momenteel worden enkel de huurders uit de Grootsermentstraat 4-6 en Papenvest 53-55 elders ondergebracht. 60 procent van de woningen is al leeg. Sommige huurders uit de drie andere torens, die sociaal of technisch gezien in een noodsituatie verkeerden, werden al geherhuisvest in andere wooncomplexen van de Brusselse Woning.

De andere huurders van deze drie torens zullen via een doorschuifoperatie verhuisd worden: hen zal worden voorgesteld om hun intrek te nemen in de twee gebouwen die op de site worden heropgebouwd.

Zoals voorgeschreven in de geldende reglementering en volgens het beschikbare patrimonium wordt in het plan rekening gehouden met de behoeften van de bewoners wat het type woning betreft. Vele huurders hebben aangegeven dat ze graag in hun vertrouwde omgeving wilden blijven.

Een niet te onderschatten uitdaging bij een dergelijk project, is de communicatie. Er werden al verschillende infovergaderingen georganiseerd. Het volledige project werd toegelicht aan de huurders, die de mogelijkheid kregen om vragen te stellen. De Brusselse Woning wil graag openlijk communiceren en gaat problemen niet uit de weg.

Bovendien heeft de OVM een brochure over verhuizen uitgewerkt, met antwoorden op vragen die de huurders



zich stellen en een voorstelling van de wijken om uit te kiezen voor de herhuisvesting. Speciaal voor de huurders van de site wordt het krantje «Rempart Gazette» uitgegeven.

Huurders die dat wensen, krijgen begeleiding van de sociale dienst. Die geeft advies, voert huisbezoeken uit per familie en tracht een vertrouwensrelatie op te bouwen met de bewoners.

Een huurster die onlangs verhuisd is van de Papenvest naar het project het Rad in de Marollen, dat werd ingehuldigd in de lente van 2019, verklaarde in een interview voor de Rempart Gazette: «Ik heb het geluk gehad dat er mij een appartement in een nieuw gebouw werd aangeboden. Ik ben er blij mee. Verhuizen is niet makkelijk. Mijn appartement is zo mooi, net, modern. Dan is het beter om nieuwe dingen en moderne meubelen te kopen. Maar dat kost natuurlijk veel geld. We hebben wel hulp gekregen. Ongeveer € 700 en kartonnen dozen. Het is niet genoeg om alles te betalen, maar het helpt toch.»



05



IN DE KIJKER

DE NIEUWE IDENTITEIT VAN BRUNFAUT



In november 2019 werden de werken voor de volledige renovatie en verbouwing van de emblematische Brunfauttoren ingehuldigd. Het flatgebouw van 17 verdiepingen uit 1965, gelegen in de Molenbeekse Brunfautstraat vlakbij het kanaal, stond jaren leeg. Het ambitieuze project van architecten A229/Dethier/

Ney&Partners/Arcadis voorziet in de uitbreiding en de verhoging (met vijf verdiepingen) van het huidige gebouw. Het aantal appartementen blijft ongeveer behouden, maar ze worden ruimer en krijgen meer licht voor meer comfort. Ook grote gezinnen zullen terecht kunnen in de wooneenheden met vier tot vijf slaapkamers. Wat isolatie en energieprestaties betreft, zal het gebouw aan de huidige passiefnormen voldoen. Op het verbruik zal 90% bezuinigd worden. De woningen gaan er qua woonbaarheid ook erg sterk op vooruit.

De stabiliteit van het gebouw in geval van brand wordt versterkt en aanpast aan de veiligheidseisen van de Brusselse brandweer.

De gemeenschappelijke ruimten, de ruimten beneden en aan de torenrand worden extra gezellig. Het gebouw zal beschikken over een vergaderzaal, een polyvalent lokaal en een dakterras.

De gevel wordt sober maar harmonieus, en de zuidgevel krijgt een weerspiegelende uitvoering waardoor het gebouw een nieuwe identiteit krijgt.

De renovatie van de Brunfauttoren hoort thuis in de nieuwe stedelijke ontwikkelingen van deze wijk.

«Dit grote project zorgt niet alleen voor vernieuwing in de wijk, maar betekent meteen ook een nieuwe start voor Le Logement Molenbeekois», vindt Frédéric Dufour, Directeur-Zaakvoerder van de OVM.

<http://bit.ly/brunfaut>

OPKNAPBEURT IN DE SÉVERINSTRAT



De renovatie van de gebouwen in de Séverinstraat in Schaarbeek liep eind 2019 af. Het gaat om de eerste twee gebouwen in een grote wijk van 37 constructies die samen 230 woningen behelzen.

Twaalf oude woningen uit 1925 zonder badkamer en/of toilet binnen en zonder centrale verwarming werden grondig aangepakt. De woningen met vier vertrekken werden verbouwd tot doorzonappartementen met één slaapkamer achteraan en een ruime, zuidelijk gerichte woonkamer aan de straatzijde. Voor het comfort van de huurders werd er bijzondere aandacht besteed aan de geluidsisolatie. Het gebouw werd helemaal aan de brandveiligheidsnormen aangepast.

Tot slot beschikken de gerenoveerde woningen over een individuele centrale verwarming en een ventilatiesysteem. Ook de buitenschil van beide gebouwen werd helemaal vernieuwd: nieuwe houten ramen met dubbele beglazing in de voorgevel en volledige vernieuwing van het dak inclusief isolatie, die voldoet aan de Brusselse regelgeving inzake energieprestaties van gebouwen.

GILISQUET: OUDE ARCHITECTUUR EN MODERNITEIT

In september 2019 gingen de zware renovatiewerken van Gilisquet in Schaarbeek van start. Het project werd toevertrouwd aan architectenbureau Matador en bouwfirma Thomas & Piron. De Schaarbeekse Haard is hoofdbeheerder.

De renovatie omvat een uitbreiding naar achteren van het bestaande gebouw. De voormalige kantoren van De Schaarbeekse Haard zelf worden omgebouwd tot acht lage-energieappartementen die aan de kandidaat-huurders ter beschikking zullen worden gesteld. Er wordt een extra verdieping opgetrokken, beschermd door een doorzichtige gordijnwand. De constructie geeft een modern accent aan de prachtige voorgevel die omwille van een uitzonderlijke, authentieke sierlijst wordt bewaard.





IN DE KIJKER

VENTILATIE EN VRIENDSCHAP BIJ EN BORD DE SOIGNES

In opdracht van En Bord de Soignes start het bouwbedrijf BPC met de eerste fase van isolatie- en ventilatiewerken in de Vriendschapswijk in Sint-Pieters-Woluwe. De site telt 324 sociale woningen, waarvan 56 voor personen met beperkte mobiliteit. Deze eerste fase (voor 4.290.500 €), wordt mee gefinancierd door de BGHM en zal achter de rug zijn in de winter van 2021.

Het wooncomfort vergroten, de kosten verminderen en beantwoorden aan het Energie-Klimaatplan 2030 van de Brusselse regering zijn de belangrijkste doelen. De huurders zullen door de ingrepen o.a. verzekerd zijn van een optimale luchtkwaliteit en een stabiele binnentemperatuur. En Bord de Soignes onderzoekt eveneens de installatie van fotovoltaïsche panelen.

Een bekommernis van de OVM is dat de bewoners zo weinig mogelijk hinder van de werken ondervinden. Zij zullen bijvoorbeeld niet hoeven te verhuizen.

Na de werken volgt nog een sociaal masterplan: sterkere banden smeden tussen de wijk en de omliggende buurt om de sociale cohesie te versterken. Zo willen de bewoners terug naar het oude vriendschapsideaal waar het allemaal mee begon.

<http://bit.ly/ebdsn>



DE HERWAARDERING VAN DE «GELE BLOKKEN» DRAAIT OP VOLLE TOEREN

Op 2 december 2019 werd op de bouwplaats voor de renovatie van een gebouwencomplex met in totaal 181 collectieve woningen de eerste steen (een gevelsteen om precies te zijn) gelegd in aanwezigheid van de burgemeester van Vorst Stéphane Roberti, de Zuiderhaard, de BGHM, LOW Architecten, TPF Engineering en de firma Louis De Waele. De schijnwerpers werden gericht op de vooruitgang van de werken en de fase voor de patroonschikking van de gevels.

De lopende renovatie heeft hoofdzakelijk betrekking op de volgende werken: een ingreep aan de enveloppe van de gebouwen, die volledig geïsoleerd werd, de vervanging van het verwarmingssysteem, diverse aanpassingen aan de huidige normen en een lichte renovatie en ingreep in de woningen.

De specifieke lay-out van de gevelschikking zal zorgen voor ritme en het behoud van het harmonieuze uitzicht van het Nieuwe Wijk-complex.

De werken worden eind 2020 afgerond.



RENOVATIES GOEDE LUCHT HEROPGESTART

De Anderlechtse Haard heeft in november 2019 de renovatiewerken van zeventien huizen van de tuinwijk Goede Lucht heropgestart.

Deze werf is het tweede deel van de volledige vernieuwing van de 86 huizen van tuinwijken Goede Lucht en Het Rad. Andere renovaties zullen geleidelijk volgen.

De oorspronkelijke werf werd onderbroken, aangezien de onderneming verantwoordelijk voor de werken meerdere storingen niet kon oplossen.

In september 2018 werden zes huizen ingehuldigd dankzij het werk van een onderneming met sociaal doel. Vandaag is de Anderlechtse Haard ervan overtuigd dat de nieuwe aannemer, het bedrijf Thomas & Piron Renovatie, het werk prima zal uitvoeren en dat deze site voor een globale verfraaiing van de tuinwijk zal zorgen.





IN DE KIJKER

PASSER: EEN SAMENWERKING CITYDEV. BRUSSELS - BGHM



Het Passerproject in Anderlecht is het resultaat van een samenwerking tussen citydev.brussels en de BGHM. De twee instellingen bundelen hun krachten om samen meer openbare gemengde woonprojecten te ontwikkelen. Zo bieden zij een antwoord op de Brusselse demografische uitdagingen. Met 129 nieuwbouwwoningen blaast dit project de Heyvaertwijk nieuw leven in. Het gaat om 69 geconventioneerde woningen, 60 sociale woningen en een volledig afgewerkte crèche voor 49 kinderen, die wordt beheerd door de gemeente. De architectenbureaus DDS+, ATLANTE en Eole stonden in voor het ontwerp en Immo BAM voor de bouw. Passer bestaat uit vijf volledig passieve gebouwen die met elkaar verbonden zijn via twee nieuwe openbare wegen en een landschapsruimte. Het zijn aangename leef- en ontmoetingsplekken op mensenmaat. Passer heeft heel wat troeven: thermische en fotovoltaïsche zonnepanelen, balansventilatie, groendaken en daktuinen, recuperatie van regenwater voor de schoonmaak en een microkosmos met meer dan vijftien verschillende biotopen die de biodiversiteit bevorderen.

KRAKEEL: RENOVATIE EN ISOLATIE

De werken voor de renovatie van de gevels en de installatie van mechanische ventilatie in de drie torens van het Kraakeelcomplex, gelegen in de Marollen, zijn onlangs afgerond. Het gigantische bouwwerk, met een prijskaartje van 13 miljoen euro voor een totaal van 270 woningen, nam vier jaar in beslag.

De werken behelsden voornamelijk de isolatie van de gevels en de daken, de vervanging van de ramen door dubbele beglazing en de ventilatie van de vochtige ruimten. Er werd ook een ventilatiesysteem geïnstalleerd en de stookplaatsen werden gemoderniseerd. De liften kregen een make-over.

Tijdens de duur van de werken konden de huurders in hun woningen blijven. Een sociaal assistente stond klaar om hen te informeren over het verloop van de werken en hen te helpen als er vragen waren of problemen opdoken tijdens die periode.

Alle sociale woningen van de wijk beantwoorden nu aan de lage-energienorm en zijn dus zeer energiezuinig. Alleen maar voordelen voor de huurders: beter wooncomfort en lagere verwarmingskosten!



IN KLEUR

OPGEPAST! RENOVATIES AAN DE GANG!

De 16 openbare vastgoedmaatschappijen hebben, met de ondersteuning van de BGHM, de renovatie van hun patrimonium in een stroomversnelling gebracht. Hun doel? De leegstand van huurwoningen bestrijden, verouderde woningen conform maken op vlak van energie en veiligheid en de levenskwaliteit van sociale huurders verbeteren.

Volgende cijfers illustreren de inspanningen van de sociale huisvestingssector:

- 87 renovatieprojecten zijn aan de gang, goed voor 227 miljoen euro;
- 94 projecten worden bestudeerd door gespecialiseerde bureaus (die binnenkort zullen starten), goed voor 335 miljoen euro;
- voor 45 projecten worden momenteel studie-bureaus aangesteld, goed voor 171 miljoen euro.

240 renovatieprojecten vorderen goed, terwijl de cijfers over de offerteaanvragen van de BGHM jaarlijks stijgen en zij met de sociale huisvestingssector samen werken om dat patrimonium te renoveren. Die historische cijfers zijn mogelijk dankzij de stijging van de budgetten die worden toegekend door de regering en de voortgaande professionalisering van de 16 OVM's.





FOCUS: BESPREKING STRATEGISCHE PLANNEN: EEN SCHAT AAN INFORMATIE

VOLGENS DE BEHEERSOVEREENKOMST VAN NIVEAU 2 TUSSEN DE BGHM EN DE OVM'S, MOETEN OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN HUN STRATEGISCHE PLANNEN VOOR VIJF JAAR INDIENEN. DEZE WORDEN JAARLIJKS GEËVALUEERD. DE STRATEGISCHE PLANNEN BEVATTEN EEN SCHAT AAN INFORMATIE – WE GEVEN U GRAAG EEN OVERZICHT.



“Binnen de OVM's bevindt zich een schat aan kennis om te delen die de hele sector ten goede komt.”

Dorien Robben, Adjunct-directrice-generaal

GEZAMENLIJK STRATEGISCH BELEID

In 2020 wordt er een nieuwe Beheersovereenkomst van niveau 1 onderhandeld tussen de BGHM en de Brusselse regering. Om deze goed voor te bereiden, vond de BGHM het zeer belangrijk om via de stakeholdersanalyse van 2019 de verwachtingen van de sector ten opzichte van de BGHM duidelijker in kaart te brengen. Hieruit blijkt dat de sector de meer participatieve rol van de BGHM op termijn graag verder ziet evolueren, waarbij de BGHM zowel als dienstverlener als strategische partner optreedt. Heel concreet verwachten de OVM's bijvoorbeeld een versterkte wederzijdse kennis van elkaars visie, strategie en doelstellingen, en de ontwikkeling van de BGHM naar een efficiënter, meer structureel instrument van kennisuitwisseling. De Beheersovereenkomst op het tweede niveau stipu-

leert reeds dat de BGHM een lerend orgaan moet worden; een kenniscentrum en doorgeefluik voor informatie binnen de Brusselse socialehuisvestingssector. Het is dus belangrijk dat we op termijn minder naar externe informatiebronnen moeten grijpen, daar waar de BGHM en de maatschappijen zelf al *know how* in huis hebben. Binnen de OVM's bevindt zich een goudmijn aan kennis om te delen: goede praktijken, lastenboeken, processen en procedures enz.

DE 'RONDE VAN DE OVM'S'

Eind 2019 gingen de verschillende directeurs van de BGHM op pad om in iedere OVM hun oor te luister te leggen en de strategische plannen te bespreken. Hierbij vond de BGHM het zeer belangrijk om ook uitleg te geven over haar eigen objectieven voor de komende 5 jaar en die van

de Brusselse regering op vlak van wonen. Zo werd er met elke maatschappij apart overlopen hoe zij kunnen bijdragen aan de oriënteringsnota van de Staatssecretaris. De verschillende directeurs van de BGHM belichtten hun eigen prioriteiten voor de komende vijf jaar, waarna er dieper werd ingegaan op de actiepunten van de OVM. De ontmoetingen tussen de experts uit de OVM's en de BGHM zorgden voor zeer interessante, leerrijke gesprekken waaruit veel ideeën konden worden gedistilleerd. De grote vraag die de BGHM zichzelf stelde bij elke ontmoeting tijdens haar 'ronde' langs de OVM's, was op welke manier zij de OVM's nog verder in hun strategische plannen zou kunnen ondersteunen. Deze plannen moeten evolueren naar een echt werkinstrument voor de sector, dat een gedifferentieerde, individuele aanpak per OVM vraagt. De BGHM zal in de komende maanden de maatschappijen nog meer individueel begeleiden op basis van hun behoeften.

GOEDE PRAKTIJKEN

Tijdens een afsluitende vergadering werden de goede praktijken van elke maatschappij besproken. De BGHM zal ervoor zorgen dat deze *best practices* worden bekendgemaakt binnen de hele sector. Een kleine greep uit het aanbod...

- Meerdere OVM's namen het initiatief om psychologen en sociale werkers aan te werven voor de begeleiding van hun huurders. Zij worden bijvoorbeeld ingezet tijdens renovatiewerken waarbij de bewoners ter plaatse blijven.
- OVM's opteren steeds meer om te renoveren zonder de huurders te verhuizen. Dit is comfortabeler voor de huurders en onnodige leegstand wordt zo vermeden.
- Investerings in het sociale aspect en communicatie (bijvoorbeeld praten over 'wonen' in plaats van 'huren') hebben een positieve invloed op de bewoners. Heel wat OVM's ambiëren met hun sociale begeleiding huurders zelfredzamer te maken en laten hen terug actor worden van hun eigen verhaal.
- Andere OVM's kwamen technisch sterk uit de hoek voor bijvoorbeeld het onderhoud en herstelling van hun patrimonium.

- Talrijke maatschappijen trachten hun interne werking te optimaliseren om zo hun dienstverlening naar de huurders permanent te verbeteren.
- De BGHM hoorde dus ongelooflijk veel goede praktijken en fijne ideeën die zij met de sector zal delen. We houden u op de hoogte!

ARTEMIS, COMMUNICATIEMIDDEL EN WERKINSTRUMENT

Op 20 februari werd op de Middag van de Sociale Huisvesting Artemis, het nieuwe digitale kennisplatform voorgesteld. Het zal zorgen voor duurzaam, gestructureerd kennismanagement. Dorien Robben, Adjunct-directrice-generaal van de BGHM, legt uit: "Dit onlineplatform is een eerste stap in de digitaliseringsstrategie van de BGHM. In de toekomst zal dit hét werkinstrument met de sector en hét communicatiemiddel voor kennisuitwisseling van de BGHM worden."

Het kennisplatform is een onderdeel van het geïntegreerd digitaal platform dat in ontwikkeling is voor de sector. Artemis zal verder ontwikkeld worden tussen de sector en de BGHM. In een tweede fase komen er functionaliteiten bij. Het zal bijvoorbeeld mogelijk zijn het saldo van de rekening courant te checken en op de hoogte te worden gehouden wanneer de P2 betaald zijn. De OVM's zullen ook in staat zijn om hun dossiers online in te dienen en ze zullen kunnen opvolgen in welk stadium en bij wie het dossier zich bevindt. Vandaag is er al een cartografie ter beschikking gesteld, evenals juridisch-technische tools, type lastenboeken en een *Who's who*. Informatie, waaronder omzendbrieven, studies, de vooruitgang van de globale initiële planning en de driemaandelijkse balans van het huisvestingsplan, is beschikbaar.





GESPREK: ALLEN DIGITAAL!

WE KUNNEN NIET BLIND ZIJN VOOR DE DIGITALISERING VAN ONS DAGELIJKSE LEVEN. DE BGHM SPRONG MEE OP DEZE STEEDS VERSNELLENDE WAGEN EN ONTWIKKELDE EEN MOBIELE APPLICATIE DIE SOCIALE HUURDERS EN HUN OVM SNELLER EN DOELTREFFENDER IN CONTACT BRENGT MET ELKAAR: APPINEST. CONTOUR SPRAK MET BGHM-SPECIALISTEN TER ZAKE **AURÉLIE HERREMANS** EN **VINCENT DE BIE**, PROJECT MANAGERS VOOR DIGITALISERING.

“Onze projecten worden samen met de eindgebruikers ontworpen, zo worden zij van bij het begin betrokken.”

Aurélié Herremans, Beheerder digitale processen en projecten

Wat is er zo vernieuwend aan deze applicatie?

AH: Het is een zeer intuïtieve, beveiligde applicatie die de sociale huurder op zijn smartphone kan downloaden. Dit maakt dat hij zijn OVM elke dag 24/24 kan contacteren. Het is een bijzondere en erg innoverende manier van werken.

Om de digitale kloof te overbruggen zullen er aan de OVM's en aan de PCS'en interactieve kiosken worden geïnstalleerd (zoals in een bank). Wij zijn er ons ten eerste bewust van dat niet iedereen een smartphone bezit.

VDB: Het is niet de bedoeling om afspraken tussen de huurders en de OVM's en de OVM-permanenties te vervangen. Het is eerder een extra dienst die hen aangeboden wordt op vraag van de sector. En die mee zal evolueren al naargelang de vraag.

Hoe is de app tot stand gekomen?

AH: Ons startpunt was het in kaart brengen van de behoeften van sociale huurders.

Uit een verkennende fase is de behoefte aan een aantal functionaliteiten gebleken (zoals Fix My House, betalingsmogelijkheden, zicht op actualiteiten en het vormen van een community).

Welke instellingen zijn bij de ontwikkeling betrokken? Wat is de rol van de BGHM?

AH: De app wordt ontwikkeld binnen het ProDigit-programma, door Brussel Fiscaliteit opgestart om de openbare dienstverlening te digitaliseren. Op vraag van de BGHM, partner in het programma, kwam er een specifiek project voor de socialehuisvestingsector. De in de 'Digital Studio' ontwikkelde methodologie (capture, concept, prototype) wordt gevolgd: eerst worden de sectorbehoeften in kaart gebracht en een concept van oplossing opgesteld, om het dan te gaan ontwikkelen. Hierdoor kan de BGHM verzekeren dat de finale app de functionaliteiten biedt die door de sociale huurders, de OVM's en onszelf (als voorgedij-instelling) gewenst zijn.



Dorien Robben, Adjunct-directrice-generaal van de BGHM, stelt dat samenwerken met andere regionale instellingen essentieel is: "We zetten als sector onze schouders mee onder dit innovatieve programma op gewestelijk niveau en delen onze ervaring en kennis met de teams van andere gewestinstellingen".

Was er een behoefte aan deze applicatie?

AH: De OVM's waren al geruime tijd vrager van dit soort instrument, waarbij de sociale huurders aan hun maatschappij oa technische problemen kunnen signaleren in de gemeenschappelijke delen van de woningen. De app zou de meldingen vlotter laten verlopen waardoor het probleem sneller opgelost zou kunnen worden.

De BGHM liet de app ontwikkelen als bijkomende dienst aan de bewoners en de OVM's. De mogelijkheden van deze nieuwe manier van werken door digitale technologie zijn velerlei.

Een mooi voorbeeld is trouwens het MyTax-platform. Het werkt!

Wat kan deze app allemaal? Welke zijn de toepassingen?

VDB: De huurders kunnen een probleem melden en de status ervan volgen. Zij hebben toegang tot de informatie die hen aanbelangt (mbt hun woning, gezinssamenstelling, huurprijs enz). Zij kunnen de OVM contacteren en bijvoorbeeld een afspraak maken. Een sociale toepassing zorgt ervoor dat zij mekaar onderling kunnen helpen.

AH: Alle modules zijn aanwezig, maar zullen niet allen gebruikt worden door alle OVM's. Het zal afhangen van de IT-mogelijkheden bij elke maatschappij afzonderlijk. Sommige toepassingen zullen bij bepaalde OVM's pas later worden geïnstalleerd.





Kunnen jullie een voorbeeld geven van een concrete actie?

VDB: Wanneer een huurder bijvoorbeeld een vochtprobleem constateert, kan hij in de app instructies vinden over de reparatie, indien het eenvoudig op te lossen valt. Hij kan dan zelf bijvoorbeeld de dichting van een lekkende kraan herstellen of een aanvraag voor een interventie door de OVM indienen (eventueel begeleid door foto's).

Wat zijn de volgende stappen?

VDB: Aurélie organiseerde samen met het projectteam een ronde langs de OVM's om op allen vragen en bezorgheden te antwoorden. Het hoofddoel was echter om de functionaliteiten die aan de noden van de sector beantwoorden, goed te integreren in de app. De app, die Appinest zal heten, is momenteel in ontwikkeling. Het doel is om dit jaar een eerste versie te lanceren.

AH: Het is de app van de sociale bewoners, voor de sociale bewoners en door de sociale bewoners. Een aantal van hen werden betrokken bij de ontwikkeling. Zij gaven aan wat hun noden waren. Het is te vroeg om al concrete reacties te krijgen, maar de testers waren alvast positief. De app zal nu concreet uitgetest worden door een panel van huurders bij de OVM Lojega.

Het is de bedoeling de boot te water te laten in de loop van 2020.

Zullen de huurders en de OVM's technische ondersteuning krijgen bij het gebruik van de app? Gaan er 'lessen/vormingen' worden georganiseerd?

VDB: Binnen de OVM's zijn een goede communicatie-campagne en ondersteuning voorzien. Zowel op vlak

van begeleiding van de huurder tijdens de opstart, als de installatie en het gebruik ervan. Het is ook een manier voor de BGHM om haar steun en medewerking te tonen aan de OVM's, in hun sociale rol en in hun communicatie naar de huurders.

Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM, heeft veel ambities voor de sector: "De BGHM voerde in 2019 een stakeholdersanalyse uit bij de OVM's. De nood aan digitale communicatie werd zeer duidelijk. Daarom ontwikkelden we een geïntegreerd digitaal platform met de sector. Binnen vijf jaar zullen we volledig digitaal met elkaar werken. De OVM's zullen bijvoorbeeld hun dossiers digitaal kunnen indienen en volgen. De BGHM zal in real time de renovatieplanningen en vereffeningen kunnen opvolgen. Vorige maand werd het Extranet omgedoopt tot Artemis en werd het aanbod van informatie voor de OVM's flink uitgebreid met best practices, typelastenbestekken enz. Dit platform zal door de kennis van de BGHM en de OVM's gevoed worden. We hebben dus nog heel veel 'digitaliseringsambitie'!"



IN 'T KORT

BGHM-COLLOQUIUM: DIGITALISERING



«Sociale huisvesting in het digitale tijdperk» was het (erg actuele) thema van ons jaarlijks colloquium 2019. Het werd een voormiddag vol ontdekkingen.

Staatssecretaris voor Huisvesting Nawal Ben Hamou benadrukte het belang van de sociale huisvesting in de nieuwe regeringsstrategie. Adjunct-directrice-generaal van de BGHM, Dorien Robben, schetste de context en het perspectief van de digitalisering: de digitale kloof, de digitale maturiteit en de noodzaak om de huurders hieromtrent te begeleiden. Ze beklemtoonde ook de visie en de ambities van de BGHM om de sector te digitaliseren.

Aurélie Herremans en Vincent de Bie van de BGHM demonstreerden hoe het prototype van een nieuwe app, die met de steun van Brussel Fiscaliteit voor de huurders en de OVM's wordt ontworpen, tot stand is gekomen. De app betekent een ware revolutie voor de communicatie tussen huurders en hun OVM.

Het beheerssoftwareprogramma bij Lojega werd ons uit de doeken gedaan door Serge Colin. Het systeem zorgt voor een opmerkelijk vlottere archivering en opvolging van documenten, en met name de facturering. Het tweede deel van het colloquium had een internationaal tintje. Fabien Lasserre kwam praten



over de geconnecteerde woning en over hoe de digitalisering vorm krijgt bij het Franse Vilogia. Hij gaf een zeer leerrijke uiteenzetting! Last but not least had de Nederlandse Michiel Van Wezel het over het globale en geïntegreerde programma van de digitalisering bij Aedes.

Directeur-generaal van de BGHM, Yves Lemmens, sloot af: «We hebben heel wat kunnen opsteken van onze Franse en Nederlandse collega's. Daarnaast kwamen duidelijk de ambities van de BGHM naar voren. Na 100 jaar sociale huisvesting staan we aan de vooravond van een nieuw tijdperk met de klantgerichte digitalisering van onze maatschappijen.»

INTERNATIONAAL BEZOEK

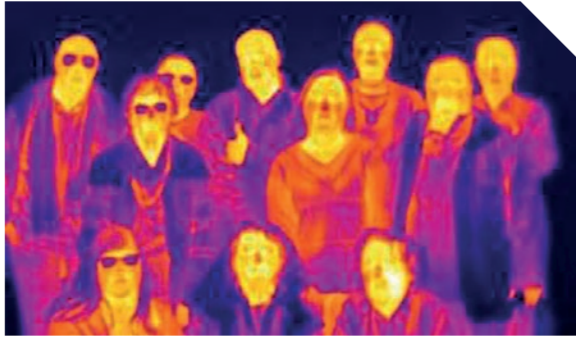


In 2019 bezochten zeven buitenlandse delegaties onze projecten. Zij leerden meer over de werking van de BGHM en de Brusselse sociale huisvesting. Doorheen het jaar ontvingen we delegaties uit Nederland, Duitsland, Denemarken, Frankrijk en zelfs Tasmanië (Australië). De groepen toonden veel interesse voor de ervaringen van onze medewerkers, en omgekeerd!



IN 'T KORT

ENERGIE- EN WOONSPEL



In tijden van klimaatcrisis is het belangrijk om de juiste gewoontes aan te nemen om je energieverbruik te beperken. Om sociale huurders hierbij te helpen, heeft de OVM De Moderne Woning het energie- en woonspel ontworpen met steun van de vzw EcoConso.

Het spel kwam tot stand dankzij de samenwerking tussen de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) en de verantwoordelijke voor het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie van de OVM.

Tijdens een gezellige en ontspannende namiddag nemen de huurders samen deel aan een spel dat gaat over thema's als water, elektriciteit, verwarming en energie-actoren. Al spelend leren de deelnemers de uitdagingen op vlak van energie en het belang van goede gewoontes. Het winnende team wordt beloond met een korting op hun energiefactuur.

Er werden al negen spelmiddagen georganiseerd in verschillende wijken van De Moderne Woning: Hof Ten Berg, St-Lambertusberg, Plejaden-Weegschaal-Steenbok en Sirius-Carina. Aan elke sessie namen er gemiddeld tien deelnemers deel die vervolgens de energiebesparende tips met hun burens konden delen.

DE SLEUTELKLARE PROJECTEN VAN DE BGHM

Eind 2019 en begin 2020 stonden in het teken van heel wat sleutelklare projecten. Er werd een akkoord gesloten voor nog maar liefst vier projecten: Emaillerie en Les Sources van Belgian Lan, Dries/Libris van Willemen Real Estate en Bervoets. De projecten beogen de wachttijd voor ingebruikname te verminderen en in te spelen op de dringende vraag naar sociale woningen. Deze methode is erg doeltreffend als aanvulling op de bouw van openbare woningen. De projecten sluiten aan bij het beleid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Het Molenbeekse Emaillerie, (Verheydenstraat) omvat 38 sociale woningen, 40 parkeerplaatsen en 39 kelders. Met 52 fietsplaatsen wordt aandacht besteed aan de zachte mobiliteit. De oplevering van het project is gepland in 2020.

Het project Les Sources behelst 39 sociale woningen in de Van Volxemstraat en de Deltastraat te Vorst. De oplevering van het project wordt verwacht tegen 2022. Dries/Libris zorgt voor 53 sociale woningen in twee gebouwen in de Driesstraat te Vorst. De huurders zullen beschikken over 59 parkeer- en 62 fietsplaatsen, te verwachten tegen 2021.

Bervoets in de Brandstoffenstraat, Texasstraat en Marguerite Bervoetsstraat in Vorst bestaat uit 38 sociale woningen en 45 fiets- en 25 parkeerplaatsen. Naast de tuin binnenin het huizenblok komt er ook een gemeenschappelijke tuin die rechtstreeks toegankelijk zal zijn vanuit de appartementen. De werken starten midden 2020 en zullen ongeveer 24 maanden in beslag nemen. De BGHM hoopt dat deze vier partnerships tussen de private en openbare sector de aanzet vormen voor een lange reeks sleutelklare aankopen.

DANK U WEL, BRIGITTE DE PAUW EN FABRICE CUMPS!



De Raad van Bestuur van de BGHM wisselt, waardoor het mandaat van onze huidige Voorzitster Brigitte De Pauw en Ondervoorzitter en Afgevaardigd Bestuurder Fabrice Cumps ten einde loopt. We vroegen hen even terug te blikken.

Gedurende haar hele voorzitterschap, dat begon in 2014, gaf Brigitte De Pauw blijk van groot sociaal engagement. Als voorzitster van het Jetse OCMW toonde zij reeds voeling met de meer kwetsbaren: «Ik word bijna dagelijks geconfronteerd met mensen die geen betaalbare huisvesting vinden. We hebben dringend nood aan meer sociale woningen en ik was vaak ontgoocheld dat mooie projecten geblokkeerd werden door gemeentebesturen, buurtbewoners (not in my backyard) en langlopende procedures. Soms moet het algemeen belang primeren.» Fabrice Cumps toonde zijn grote maatschappelijke inzet reeds als Schepen. Binnenkort wordt hij Burgemeester van Anderlecht: «En deze behoort tot de gemeentes die de meeste nieuwe bouwprojecten voor sociale woningen ontvangen via het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen.» Hij begon zijn mandaat bij de BGHM in 2010. «Ja... 10 jaar, da's een hele tijd! In die periode

konden we vaststellen dat, dankzij de investering van veel tijd en budget, de OVM's een pak professioneler zijn geworden.»

Voor de BGHM betekenden Brigitte De Pauw en Fabrice Cumps een steun in de rug. Zij stonden, weliswaar met kritische blik, achter de vernieuwende en eigenzinnige koers van de BGHM. Brigitte De Pauw: «We hebben wat stormen doorstaan in de vorige legislatuur, denk maar aan de tijdelijke overname van het beheer van Le Logement Molenbeekois.» En nog: «Ik was geen voorstander van de beslissing om sociale en middenklassenwoningen in eenzelfde gebouw te mixen, de tijd zal uitwijzen of dit echt werkt.»

Fabrice Cumps voegt daaraan toe: «Het is belangrijk om steeds kritisch te blijven, dit zorgt ervoor dat de BGHM niet op haar lauweren gaat rusten en dat ze doorwerkt. Maar op vlak van strategische keuzes hebben wij eenzelfde doel: een waardig dak boven het hoofd bieden aan zij die dit het meeste nodig hebben.»

Het engagement van de maatschappij en haar medewerkers ligt beide na aan het hart. Onze wegen scheiden, maar zij beloven plechtig het reilen en zeilen van de BGHM nooit uit het oog te verliezen. Fabrice Cumps' advies luidt «om de ingeslagen weg te blijven bewandelen, uiteraard. En hou steeds voor ogen dat we een openbare dienst zijn en dat we dus goed moeten luisteren naar de noden van de burger. De sector heeft een sociaal doel: sociale huisvesting produceren en onderhouden.»

Brigitte De Pauw heeft enkel lovende woorden voor de volledige BGHM-ploeg omdat zij, ondanks woelige tijden, steeds trouw zijn gebleven aan hun overtuiging. Voor haar zijn Yves Lemmens en Dorien Robben een rots in de branding. Ze sluit af met volgende raad: «Blijf jullie standpunten verdedigen en blijf jullie inzetten voor een groter aanbod van sociale woningen!»





IN 'T KORT

DE BGHM WERKT MEE AAN HET KLIMAAT

Hevige branden in het Amazonewoud en Australië, verdwenen eilanden in de Stille Oceaan, steeds frequentere hittegolven en stormen in Europa... De gevolgen van de klimaatverandering laten zich overal voelen.

Alle sectoren moeten betrokken worden in het bestrijden van de klimaatopwarming, de bouwsector niet in het minst. De BGHM heeft hierin een belangrijke rol te spelen en draagt haar steentje bij door de bouw van nieuwe passief- en lage-energiewoningen en door het energie-efficiënter maken van het bestaande patrimonium.

Op 20 januari kwam Professor Jean-Pascal van Ypersele, klimatoloog en vroegere Ondervoorzitter van het IPCC, een uiteenzetting over de klimaaturgentie houden op de BGHM. Het geanimeerde debat dat hierop volgde bewees dat de Brusselse sociale huisvestingssector bezorgd is over de klimaatkwesitie en wil bijdragen tot concrete oplossingen.

De energetische investeringen in de sector zullen zorgen voor een bezuiniging van ongeveer 29,5 GWh/jaar, wat neerkomt op een verminderde uitstoot van 5976,3 ton CO₂ per jaar.

<http://bit.ly/JPvanYpersele>

HOOG BEZOEK!



Op 30 januari laatsleden was de Commissie huisvesting van het Brussels parlement voor het eerst te gast in de BGHM-kantoren. Onze directeurs onderhielden hen over de uitdagingen van de komende vijf jaar. Wij waren uiteraard in de wolven met zoveel interesse van politieke vertegenwoordigers in sociale huisvesting!

SNAPSHOT

HET CLEAN TEAM 1140: WAAR STUDENTEN BAAS ZIJN

Bij Comensia zijn studenten Manager van het Clean Team 1140. Of moeten we zeggen: studeren de managers nog? Fabrice Lorne, sociaal werker van Comensia verbonden aan het PSC Destrier, legt uit: «De nieuwe ploeg zag begin 2018 het licht. Wij hebben momenteel tien jongeren tussen de vijftien en de achttien jaar die zich inzetten voor het opruimen van de openbare gedeeltes in de Destrierwijk. Vroeger was één persoon de vaste Manager, maar we wilden meer evenwicht. We vonden dat elke jongere die zich engageert in de ploeg de kans moest krijgen om ervaring op te doen als leidinggevende.» De organisatie ging over op een systeem van alternatie, waarbij elke jongere een maand als Manager fungeert, met alle verantwoordelijkheden van dien: «Het is een mooie toevoeging aan hun toekomstig curriculum.»

Estelle is vijftien en vervoegde het team een jaar geleden. Zij is momenteel de Communicatieverantwoordelijke van het team en alvast enthousiast: «Mijn vader maakte me attent op het bestaan van de ploeg. Mijn broer en zus gingen er ook bij, en verschillende van mijn vrienden. Dat is natuurlijk motiverend. Verder is het een hele mooie opportuniteit en je doet natuurlijk iets positief voor de wijk waarin je woont.»

Elke zondag wordt afvalgeruimd in de buurt. De jongeren tot achttien jaar kunnen meedoen. Estelle weet niet hoelang ze zal voortdoen, maar momenteel denkt ze niet aan stoppen. Lachend vertelt ze dat het onlangs vreselijk stortregende, maar de ploeg er desondanks op uittrok. Totaal doorweekt kwamen ze twee uur later terug naar de kantoren, waar ze tot algemene hilariteit eveneens alles volledig nat maakten. Teamspirit is de helft van het werk!

[Instagram: cleanteam1140](#)





DE BGHM OP AVONTUUR

NIEUWE PERSPECTIEVEN VOOR DE OPEN/GROENE RUIMTEN



De onderhoudskosten van de groene ruimten naast sociale woningen kunnen voor de bewoners hoog oplopen. Staatssecretaris voor Huisvesting, Nawal Ben Hamou, heeft de BGHM belast met de taak om te onderzoeken hoe het goedkoper kan. De kans om oplossingen naar voren te schuiven die de biodiversiteit bevorderen, zoals een gedifferentieerd ecologisch beheer, stadslandbouw en de bewonersparticipatie; maatregelen die logischerwijs tot minder kosten leiden. In november 2019 organiseerde de Innovation Hub van de BGHM, in samenwerking met Innovation 4 Society, een evenement over de open/groene ruimten - of onmiddellijke omgeving - van de OVM's. Met betrekking tot bewonersparticipatie legden de sprekers uit hoe zij hen betrekken bij het ontwerp en de uitvoering van de inrichtingen. De debatten gingen over de groene ruimten die door sommigen worden beschouwd als een hefboom voor meer biodiversiteit en stadslandbouw. Het derde belangrijke onderwerp was het landschap. Door haar geschiedenis en belang heeft sociale

huisvesting een belangrijke impact op het landschap. De debatten werden afgesloten met Henri Caulier van Leefmilieu Brussel. Er werd meegedeeld dat de ondertekening van een charter en een toekomstige projectoproep voor het beheer van de onmiddellijke omgeving van de OVM's gepland waren. Beide initiatieven staan momenteel in de steigers. Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM, onderstreepte dat het voor iedereen belangrijk is om «zijn eigen tuin te kunnen onderhouden». Het evenement zette de bewoners aan tot nieuwe initiatieven. In 2020 zal een volledige inventaris van de onmiddellijke omgevingen en groene ruimten op het grondgebied van alle OVM's worden opgemaakt. In december 2019 nam Yves Lemmens eveneens het woord tijdens het colloquium van Leefmilieu Brussel over het Natuurplan 2016-2020 en het Gewestelijk Programma voor Pesticidereductie 2018-2022. Naast de acties die betrekking hebben op de beschermde ruimten (20% van de groene ruimten), betreffen de meeste acties die in beide plannen opgenomen zijn, de overige 80% van de groene ruimten die niet onder een statuut van actieve bescherming vallen. Actoren zoals de BGHM, citydev.brussels, de Haven van Brussel, Brussel Mobiliteit, Urban, maar ook BECI, Cluser Ecobuild, de CBBH, de BVS, Les Jeunes Jardiniers, enz... gaven toelichting bij de acties die zij voeren. Volgens Leefmilieu Brussel is het noodzakelijk om partnerschappen aan te gaan met de partijen die instaan voor het beheer van de gewestelijke en gemeentelijke openbare, maar ook private ruimten, of diegenen die er actief zijn, wil men die ruimten anders beheren. Het is vanuit die invalshoek dat deze halve uitwisselingsdag werd georganiseerd. De bijeenkomst luidt het begin in van een succesvol partnerschap met de sociale huisvestingssector.



BEKROOND

TWEE BRUSSELSE SOCIALE WONING-PROJECTEN LAUREAAT BE.EXEMPLARY!



Twee Brusselse sociale woningprojecten zijn laureaat van de projectoproep be.exemplary 2019 die innoverende en voorbeeldige projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bekroont. De doelstelling is duidelijk: kwaliteitsvolle architectuur en stadsopbouw bevorderen, sociale projecten aanmoedigen, milieukwesties aanpakken en faciliteren dat het project zich in de kringlooeconomie integreert. Het eerste van beide projecten is Mariëndaal, een project van de BGHM, goed voor 46 sociale woningen en een paviljoen voor gemeenschappelijk gebruik. Het project strekt zich uit over twee afzonderlijke percelen: een hoofdgebouw met twintig appartementen aan de ingang van de tuinwijk en 26 woonunits in de Halve Cirkelstraat. AM LOW-NEY-MACOBO ontwierpen het project. Ondanks de beperkingen inzake grondgebied en budget, zorgt het project volop voor sociale samenhang en zijn de woningplannen goed uitgedacht. Vanuit sociaal oogpunt is het project samenhangend en volledig. Het heeft ook twee belangrijke troeven. Er wordt er voor woningen gezorgd voor huurders die een te grote woning betrekken, zodat zij hun buurt niet hoeven te verlaten

en er een generatiemix ontstaat. Anderzijds wordt het gezien als een kans om de identiteit van de site en de uitrustingen te verbeteren voor een participatieve aanpak. Op ecologisch vlak dient het project als voorbeeld wat energie betreft. Mariëndaal onderscheidt zich eveneens op vlak van gebouwbeheer en mobiliteit ter plaatse. De tweede laureaat is het renovatieproject Vandeuren van de OVM BinHôme (132 woningen). Hier werd gezorgd voor gemeenschappelijke ruimten en werd een centrale tuin opgewaarderd tot een collectieve ontmoetingsplek. De nieuwe ruimten, open voor alle buurtbewoners, worden door buurtverenigingen samen met BinHôme beheerd. Innoverend is de opwaardering van wat er bestaat, de ontsluiting van de site, de nieuwe manier om van het bestaande gebruik te maken, de beplanting van de binnenzijde van het bouwblok, de meerwaarde voor de buurt en de heropbouw aan de hand van gerecycleerde materialen. Het project biedt uiteenlopende, zij het kleine, collectieve en openbare ruimten die inspelen op de behoeften van de buurt. Diverse verenigingen worden betrokken. Vandeuren zorgt eveneens voor een goede ecologische aanpak, op vlak van materialen, biodiversiteit, waterbeheer, gebouw en mobiliteit. De be.exemplary-subsidie is een heuse erkenning voor de twee voorbeeldige sociale woningprojecten waarnaar de BGHM-teams en BinHôme streefden.



GOED GEDAAN

EN BORD DE SOIGNES: INFOSESSIE VOOR DE BURGERS

En Bord de Soignes besliste om isolatiewerken uit te voeren in de Vriendschapswijk, maar de bewoners hoeven daarvoor niet tijdelijk te verhuizen.

Met het oog op transparantie organiseerde de OVM in oktober 2019 een infovergadering om de burgers in te lichten over de huidige en toekomstige situatie. Er was ook gelegenheid om vragen te stellen.

Aziz Sopi, Directeur-generaal van de OVM, legde voor een twintigtal bewoners uit waar de naam Vriendschapswijk vandaan komt: 'Amitiés' was de naam van een vriendengroep bestaande uit personen met en zonder handicap die zich bekommerde om de integratie van mensen met een motorische beperking. Van de 324 gebouwde sociale woningen zijn er 56 geschikt voor personen met een motorische handicap.

Vervolgens werd het renovatieproject van ALLIAGE Architectes voorgesteld. Een masterplan wordt uitgewerkt met de ambitie om de banden tussen de Vriendschapswijk en de omliggende buurt opnieuw aan te halen en de mobiliteit op de site en in de onmiddellijke omgeving te vergemakkelijken. Zij willen zorgen dat de bewoners zich de openbare en privéruimten eigen maken, de sociale mix en cohesie wordt bevorderd en woningen worden gecreëerd voor de middenklasse en voor iedereen.

De aanwezige bewoners leken tevreden over de informatie die zij tijdens de presentatie kregen en over de antwoorden die hen werden gegeven. Zo was er Marguerite, die het na afloop als volgt samenvatte: «Alle informatie die ik kreeg, heeft mij overtuigd! Uiteraard zullen er van de ene dag op de andere wel problemen opduiken, maar daar moeten we nu eenmaal door. Het enige dat ik zou willen, is dat burens tijdens de werken solidair zouden zijn met elkaar wanneer er iemand hulp nodig heeft».

CIRCULAIRE ECONOMIE EN DUURZAAMHEID

Duurzaamheid ligt de BGHM na aan het hart en daarom gaat zij aan de slag met circulaire economie.

Het gebouw aan de Generaal Jacqueslaan 202 is een perfect voorbeeld van een goede praktijk. Heel wat materialen van dit te renoveren bouwwerk zijn van prima kwaliteit en kunnen hergebruikt worden.

Het is dus belangrijk om tijdens de geplande werken volop in te zetten op het hergebruiken en de renovatie van de materialen. Het drukt de prijs van sommige posten of zorgt minstens voor een betere kwaliteit van de materialen voor een vergelijkbare kostprijs. Deze stappen vormen de basis van circulaire economie.

Na overleg met BinHôme en de Facilitator circulaire economie van Leefmilieu Brussel blijkt het project aan de Generaal Jacqueslaan zich daar bijzonder goed toe te lenen. De BGHM vroeg daarom drie gekwalificeerde bedrijven om voor het gebouw een hergebruikinventaris op te maken en een afbraaktest uit te voeren, die bij het bijzonder bestek voor de ontwerp opdracht worden gevoegd. De opdracht werd toegewezen aan Cenergie. Er is eveneens een opdracht gepland voor het opmaken van een asbestinventaris. De informatie zal door Cenergie worden gebruikt om het hergebruik inventaris, dat aan de ontwerpers wordt toegestuurd, te optimaliseren.

De BGHM wil deze duurzame en innoverende praktijken in de toekomst ook in andere projecten integreren.

 <http://bit.ly/vriendschapswijk>



MIJN WIJK



Marie-Jeanne Delbaere leeft al 42 jaar in de Hof-ten-Bergwijk. Met zeer veel plezier. Eerst woonde ze er met haar man, die overleden is, en hun drie kinderen. Ze is erg verknocht aan haar buurt en heel actief in de wijkwerking. Ondertussen heeft ze al kleinkinderen en achterkleinkinderen. Als er een grote familiebijeenkomst is huurt zij de buurtzaal van Habitation Moderne, waar vroeger ook het wijkfeest en maandelijkse buurttentjes werden gehouden. Nu is het succes ervan verminderd: «Er heerst geen echte wijkgeest meer tussen de nieuwe bewoners. Enkel de 'anciens' zien mekaar nog geregeld.» Zij springen ook regelmatig in om elkaar te helpen. Wat wel nog plaatsvindt zijn de tweewekelijkse maaltijden,

ondersteund door het PSC van Hof-ten-Berg, en mee georganiseerd door drie vrouwen (de 'Drôles de Dames'), waaronder Marie-Jeanne. Zij verzorgen ook de 'Bar Bavard' aan de terminus van bus 29, met drankjes en informatie over de wijkactiviteiten.

Momenteel ligt een pilootproject van de gemeente en de Moderne Woning op tafel om de openbare plaatsen aan te pakken en voor meer biodiversiteit, spel- en sportruimtes te zorgen. Marie-Jeanne was aangenaam verrast toen meerdere jongeren graag wilden deelnemen. Zij hielpen ook actief mee toen een dief er onlangs vandoor ging met een handtas van een oudere bewoonster. Enkele moedigen gingen er achteraan, slaagden erin hem te onderscheppen en leverden hem over aan de politie.

Marie-Jeanne juicht alle interesse in de buurt toe. Zijzelf blijft zich inzetten en zou «voor niets ter wereld willen verhuizen».

In het najaar zal zij een fototentoonstelling verzorgen over de geschiedenis van haar geliefde buurt. Wij vinden haar aanstekelijke engagement en positieve energie bewonderenswaardig!



BIJ DE BUREN

AFWIJKINGSCOMMISSIE EN KWALITEITSKAMER BIJ ONTWERPEN SOCIALE WOONPROJECTEN

Voor de sociale woonprojecten in Vlaanderen zijn er normen en ontwerprichtlijnen. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten deze richtlijnen volgen als zij een sociaal bouw- of renovatieproject ontwerpen. Anders kunnen ze geen gesubsidieerde financiering krijgen.

Omdat zij ook ruimte willen laten voor creativiteit in de ontwerpen, is er nu ook de afwijkingscommissie en de kwaliteitskamer.

Via de afwijkingscommissie kan een sociale huisvestingsmaatschappij vragen of ze voor een specifiek project op bepaalde punten mogen afwijken van de normen en richtlijnen. De kwaliteitskamer behandelt vernieuwende concepten voor sociale woonprojecten en de jaarlijkse wijziging van de normen en ontwerprichtlijnen. Veel voorkomende gevraagde afwijkingen kunnen zo definitief aangepast worden in de richtlijnen. De afwijkingscommissie bestaat alleen uit personeelsleden van de VMSW. De kwaliteitskamer bestaat uit de VMSW, Wonen-Vlaanderen, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaams Bouwmeester. De Vlaams minister van Wonen of zijn gemachtigde is de voorzitter van de kwaliteitskamer.

www.vmsw.be

DE VEELZIJDIGHEID VAN DE VVH

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen is de koepelorganisatie van de 76 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die in Vlaanderen sociale woningen verhuren, ongeveer 155.000 in totaal.

Als ledenvereniging bestaat VVH voor en door haar leden en ondersteunt ze de SHM's op verschillende manieren. De vereniging werkt beleidsvoorbereidend om het Vlaamse sociale woonbeleid mee vorm te geven, organiseert studiedagen, faciliteert groepsaankopen, stimuleert kennisuitwisseling tussen de leden... VVH is ook de werkgeversorganisatie voor de sociale huisvestingssector.

VVH heeft negen medewerkers - geleid door Directeur Björn Mallants - met heel uiteenlopende profielen en taken, van juridische dienstverlening over administratie tot communicatie. Sinds eind 2018 coördineert VVH, met de steun van de Europese Commissie en de Europese Investeringsbank, het ASTER-project. Dit project maakt investeringen in duurzaamheid en hernieuwbare energie in de sociale huisvestingssector mogelijk. Als eerste initiatief plaatst ASTER de volgende jaren zonnepanelen op de daken van de sociale woningen in Vlaanderen, de doelstelling is een installatie op meer dan 60.000 woningen.

VVH is ook actief in de Europese koepelorganisatie Housing Europe. Björn Mallants maakt deel uit van de Board of Directors en is ondervoorzitter van de werkgroep Financiering en Interne Markt.

VVH brengt driemaandelijks het magazine Fundamenten uit. Met diepte-interviews, thematische dossiers en bijdragen over verschillende evoluties in de sector wil Fundamenten in de eerste plaats de sociale huisvestingsmaatschappijen zo goed mogelijk informeren. Ook andere stakeholders worden via deze weg op de hoogte gehouden. Via sociale media informeert VVH het brede publiek over sociaal wonen in Vlaanderen.

www.vvh.be
www.aster.vlaanderen

#BGHM





DE BGHM BEWEEGT

Ieder jaar worden de verschillende BGHM-directies verzocht hun jaarlijks actieplan op te stellen en de inhoud ervan tijdens een POP-voormiddag (Plans Opérationnels / Operationele Plannen) voor te stellen. Voor de editie 2020 kwam het voltallige personeel samen op

18 februari om de grote projecten te ontdekken die dit jaar worden uitgevoerd. Deze geanimeerde voormiddag inspireerde de medewerkers om de uitdagingen van dit jaar samen aan te gaan.

