

NIEUWE BEHEERSOVEREENKOMST 2021-2025

HET WELZIJN
VAN DE SOCIALE HUURDERS



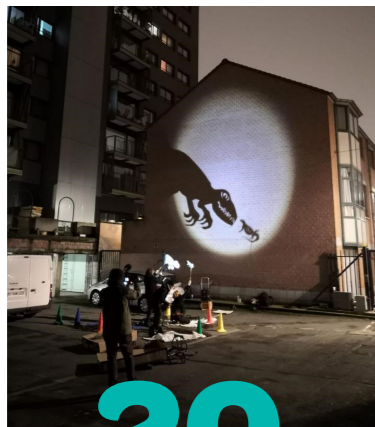
CONTOUR

De BGHM geeft vorm aan Brussel

**WINTER-LENTE
2021**



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



20



25



32

03

Voorwoord

04

In de kijker

09

In kleur

10

Focus

12

Gesprek

17

In 't kort

25

Mijn wijk

26

Snapshot

27

Bekroond

28

Goed gedaan

30

Bij de burens

31

#SLRB

32

De BGHM op avontuur

Contour is het driemaandelijke magazine van de BGHM.

Voor meer informatie:
comm@bghm.brussels

ONLINE:
<https://bit.ly/ContourBGHM>



REDACTIE:
BGHM – Dienst Communicatie

LAY-OUT:
Médiane

FOTO'S:
BGHM, Schaarbeekse Haard, Marc Detiffe, Isopix, Brusselse Woning, écorce

ILLUSTRATIE:
Benoi Lacroix

DRUKWERK:
AZ Print

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:
Yves Lemmens, Directeur-generaal



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

VOORWOORD

Beste lezer(es),

Een grijze, moeilijke winter schijnt eindelijk plaats te ruimen voor wat zon en optimisme. En dat is nu net wat de BGHM nooit heeft verloren.

Deze Contour zit – net gepast voor Pasen – eivol. We voegden enkele bladzijden toe aangezien er veel te vertellen en te tonen valt. Er liggen ook uitgebreidere artikels tussen deze pagina's. U leest een interview met Stephan Truong van Écorce, en we belichten de nieuwe, succesvolle aankoopstrategie van het Noodplan voor Huisvesting.

Blader verder naar de Focus over de gloednieuwe beheersovereenkomst 2021-2025. Nog meer aandacht voor het welzijn voor de sociale huurders, dat is waarvoor wij ijveren. Samenhangende, diverse wijken waarvan de bewoners betere perspectieven verdienen, met zicht op een mooie toekomst.

Lees ook ons Gesprek met Dorien Robben, Adjunct-directrice-generaal van de BGHM en Lionel Godrie,

Directeur-generaal van De Brusselse Woning. Zij vertellen ons over de inspanningen van de Brusselse overheid, de BGHM en de OVM's om de renovaties in goede banen te leiden en te versnellen.

Ons magazine brengt verhalen. Vaak moeilijke verhalen en ook ernstige artikels. Maar doorheen de bladzijden zal u merken hoe toegewijd de voltallige sector is aan haar huurders, en aan de buurt waarin zij wonen: hun levenskwaliteit staat centraal.

En wat u vooral moet lezen in onze Contour is het optimisme van de mensen in het veld, en het positieve relaas van de bewoners zelf.

Het is een hele boterham, die u krijgt voor uw paasonbijt...

Smakelijk en veel leesplezier!

Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directrice-generaal



IN DE KIJKER

ÉCORCE ZORGT GOED VOOR JE OMGEVING

Stéphan Truong van het kantoor Écorce vertelt ons over zijn begeleidingsopdracht voor het onderhoud en de inrichting van de omgeving van de sociale woningen.

Kunt u ons het doel van Écorce en uw opdracht binnen dit bureau uitleggen?

Écorce is een adviesbureau op het gebied van duurzame ontwikkeling. Ik ben verantwoordelijk voor de afdeling ecologie, die waterbeheer en biodiversiteit omvat. Ik ben er werkzaam als bio-ingenieur.

Onze opdracht voor de omgeving van de sociale woningen bestaat uit advies verstrekken om de ontwikkeling van biodiversiteit en natuur in de sociale woonwijken te bevorderen. De opdracht wordt gefinancierd door Leefmilieu Brussel.



Wat vindt u van de overeenkomst die de BGHM en Leefmilieu Brussel voor de omgeving van de sociale woningen sloten?

Het is een zeer interessante overeenkomst omdat er een sociale en een milieugebonden kant aan zit. Leefmilieu Brussel en de BGHM zijn erin geslaagd een akkoord te bereiken om deze twee aspecten samen te laten ontwikkelen. De omgeving rond sociale woningen heeft een enorm potentieel. Het zijn grote gebieden met een zeer interessant transformatiepotentieel (noot van de redactie: groene ruimte waar de biodiversiteit nog niet erg ontwikkeld is, wat dus toekomstperspectieven biedt).

Wat zou u veranderen aan het beheer van de omgeving van de sociale woningen mocht u een toverstokje hebben?

Ik zou gewoonweg een gedifferentieerd beheer van alle groene ruimten van de OVM's vragen. Gedifferentieerd beheer is mogelijk voor gazons en heggen. Als er te vaak wordt ingegrepen, krijgen bloemen en vruchten de tijd niet om zich te ontwikkelen. Bloemen zijn nuttig voor bestuivers, en vruchten zijn nuttig voor andere soorten zoals insecten of vogels. Gedifferentieerd beheer houdt ook rekening met het gebruik: intensief maaien waar de groene ruimte vaak wordt gebruikt (voor picknicks, voetballen, wandelen, enz.), en minder maaien waar er geen passage is. Als je maar één keer per jaar maait krijgen de plantensoorten de kans om hun volledige cyclus te doorlopen, en dat is interessant. Hellingen, bijvoorbeeld, kunnen bewust ongemoeid gelaten worden.

Moet er per locatie een studie uitgevoerd worden om te kunnen bepalen welke aanleg het best voor biodiversiteit kan zorgen?

Zeer zeker. Ideaal gezien moeten we kijken naar wat er aanwezig is, vooral in termen van fauna. Als we ergens een



mussenpopulatie zien, moeten we voor voorzieningen zorgen die voor die mussen gunstig zijn. Gewoonlijk moet er dan gedacht worden aan vrij dichte heggen en beboste zones omdat mussen zeer schuw zijn. Eén boom is niet genoeg. Voor elke soort moet je nadenken over de ontwikkelingscyclus ervan. De gierzwaluw is natuurlijk ook een vogel, maar het dier heeft totaal andere behoeften. Ze jagen tijdens de vlucht, vliegen voortdurend en nestelen in openingen van gebouwen. Hagen zijn in dat geval dan helemaal niet nodig.

Als wij een ecologisch beheersplan opstellen, beginnen wij met een ecologische diagnose. Dat betekent dat wij ter plaatse gaan en ook aan de hand van kaarten kijken wat de aanwezige fauna- en florasoorten zijn en welke habitats er al bestaan. Wij noemen dat de «fauna- en flora- en habitatinventaris».

Kan je alle dier- en plantensoorten in één bezoek identificeren?

Dat hangt natuurlijk af van de grootte van de locatie. Een gebied van 40 hectare, bijvoorbeeld, kan niet in één keer worden doorgelicht. En zelfs voor een kleiner terrein van 2 hectare, is het hoe dan ook beter om een bezoek in twee keer af te leggen: in de lente/het begin van de zomer en dan in de nazomer/de herfst. Zo kan je de twee belangrijkste ontwikkelingscycli van de flora zien. Naargelang de soort treden de cycli namelijk op verschillende momenten op. Ideaal gezien zou je dit eigenlijk over meerdere jaren moeten doen. Maar dat is natuurlijk het ideale scenario. Als we erin slagen twee bezoeken ter plaatse af te leggen, is dat al een goed begin. En tenslotte kan je voor eender welke plek een diagnose maken, ongeacht de omvang ervan.





IN DE KIJKER

PAPENVEST: PRESENTATIE VAN HET VOORONTWERP



De Papenvestsite, ook wel gekend als de “5 Blokken”, zal een ingrijpende renovatie ondergaan: de volledige site wordt gesloopt en heropgebouwd.

In plaats van de vijf huidige woontorens, stelt het voorproject de bouw voor van twee blokken van in totaal 335 wooneenheden waartussen een openbare ruimte en een socio-sportcentrum en een stadsboerderij voor de buurt komen.

Het beheer van deze nieuwe woningen zal worden toevertrouwd aan de Brusselse Woning (201 sociale woningen) en aan de Grondregie van de Stad Brussel (134 woningen voor middeninkomens). De appartementen variëren in grootte: van studio's tot appartementen met vijf slaapkamers. Alle appartementen met twee slaapkamers of meer hebben een eigen terras. Het hele project is bestudeerd op het vlak van duurzaamheid en waterbeheer, of het nu gaat om regenwaterrecuperatie, maar ook op het gebied van bodemdoorlatendheid, om natuurlijke infiltratie te bevorderen.

In vergelijking met het oorspronkelijke project, is de locatie van het plein veranderd. Het is nu ruimer

en gezelliger. Toekomstige bewoners en bewoners zullen kunnen genieten van een open, ingerichte en groene ruimte in deze drukke stadswijk van de hoofdstad. Als toekomstige woonplaats, zal dit plein ook onderdak bieden aan de sporthal en aan beide zijden worden begrensd door tal van verenigings- en ontmoetingsruimtes.

Sinds de gunning van het contract, is het project verfijnd. Het aantal sociale woningen is enigszins veranderd (201 in plaats van de oorspronkelijk geplande 210), terwijl het binnen de tolerantie van 5% blijft zoals voorzien in de contractclausules, en met inachtneming van de vereisten van de BGHM, namelijk minimaal 30% van de woningen met 3 slaapkamers en meer.

Het voorontwerp vertoont een stijging van de woonoppervlakte met bijna 2.500 m² ten opzichte van het oorspronkelijke project, wat vooral verklaard wordt door een betere verdeling van de ruimtes. De nieuwe afmetingen van de kamers in de appartementen en hun indeling zorgen voor een comfortabelere woonruimte voor toekomstige huurders.

NOODPLAN VOOR HUISVESTING - LANCERING VAN DE EERSTE OPENBARE OPROEP VOOR DE AANKOOP VAN MEER DAN 650 WONINGEN DOOR DE BGHM

De BGHM lanceerde haar nieuwe aankoopstrategie en openbare oproep bestemd voor promotoren, ontwikkelaars en woningbouwers voor de aankoop van vastgoed bestemd voor sociale huisvesting. Het gaat hier om een essentiële hefboom die een aanvulling vormt op de bouwprogramma's die tijdens de vorige legislaturen zijn goedgekeurd: het Gewestelijk Huisvestingsplan van 2004 en de Alliantie Wonen van 2013. Vooropgesteld doel: het verwerven van minimaal 650 nieuwe sociale woningen..

De productie van sociale woningen versnellen

De gewestelijke beleidsverklaring voorziet in de voltooiing van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Maar als we alle opgeleverde woningen en de woningen die in aanbouw zijn tegen juni 2024 optellen, bereiken deze twee plannen in zestien jaar tijd slechts een realisatiegraad van 68% op vlak van sociale woningen. Dat is uiteraard niet voldoende. Het doel is dan ook het openbare woningenbestand voor kwetsbare groepen zo snel en sterk mogelijk uit te breiden door een «win-win»-samenwerking met vastgoedpromotoren, -ontwikkelaars en -bouwers tot stand te brengen.

Hiertoe werd een nieuwe gewestelijke aankoopstrategie uitgewerkt, hand in hand met de privésector. Deze samenwerking werpt reeds vruchten af dankzij de sleutel-op-de-deur-aankopen: sinds het begin van de legislatuur heeft de BGHM versneld gebruik gemaakt van dit systeem, waardoor zij reeds bijna 400 nieuwe woningen heeft kunnen verwerven.

Drie soorten partnerschappen

De nieuwe aankoopstrategie van de BGHM omvat drie hefboomen:

De hefboom D&B+ (Design & Build Plus) vervangt de oude PPP-procedures. De hele procedure werd grondig herzien samen met de sector. Er is gekozen voor een mededingingsprocedure met onderhandeling waarbij de grond door de privésector wordt ingebracht. De termijnen zijn verduidelijkt en bepaalde criteria zijn versoepeld. Deze eerste openbare oproep zal op 27 april 2021 worden afgesloten. Het is de bedoeling deze overheidsopdracht meerdere keren per jaar uit te schrijven.

De hefboom “sleutel-op-de-deur-aankopen” was tot nu toe beperkt tot elf gemeenten. Voortaan zal die betrekking hebben op alle Brusselse gemeenten. Aangezien deze nieuwe oproep voor sleutel-op-de-deur aankopen geldig is voor onbepaalde duur, kunnen dossiers op elk moment worden ingediend.

En tenslotte de hefboom van klassieke aankopen van te herbestemmen terreinen of gebouwen (voormalige industrieterreinen, kantoorgebouwen) of van bestaande onbewoonde woningen (woongebouwen, leegstaande of onbewoonbare woningen).

Voor deze drie hefboomen zal het minimumaantal te ontwikkelen woningen verlaagd worden van 50 naar 12 woningen, waardoor de BGHM kleinschaligere, meer ge diversifieerde projecten zal kunnen aankopen en op die manier zal kunnen zorgen voor een grotere diversiteit in de wijken. Elk aankoopproject zal worden voorgelegd aan het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAOG) voor goedkeuring van de vraagprijs.



IN DE KIJKER

Openbare instrumenten verbeteren

Naast de aankoopstrategie voorziet het Noodplan voor Huisvesting in twee bijkomende instrumenten om de bouw te bespoedigen, maar ook om het aantal sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk in alle Brusselse gemeenten te verhogen:

1. De Invoering van een versnelde procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen
Deze versnelde procedure ("fast lane") is voorbehouden voor vastgoedprojecten met ten minste 25% sociale woningen. Voor deze projecten werd de procedure beperkt tot maximaal 95 dagen.
2. De invoering van stedenbouwkundige lasten in natura, die enkel besteed worden aan de bouw van openbare woningen
Deze hervorming wordt aangestuurd door de minister-president Rudi Vervoort en de staatssecretaris voor Stedenbouw Pascal Smet. Het zal ervoor zorgen dat projectontwikkelaars in de eerste plaats bijdragen tot de productie van sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk. Het principe is eenvoudig: in gemeenten met minder dan 15% sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk (d.w.z. in alle gemeenten behalve Watermaal-Bosvoorde) zullen de stedenbouwkundige lasten uitsluitend moeten worden besteed aan de bouw van openbare woningen.

Het doel is tweeledig: het aantal sociale woningen en woningen met sociaal oogmerk doen toenemen en tegelijkertijd zorgen voor een sociale mix in de wijken.

Vastgoedpromotoren, ontwikkelaars en ondernemers die meer willen weten over de aankoopvoorwaarden van de BGHM kunnen rechtstreeks contact opnemen met de dienst Aankopen van de BGHM aankopen@bghm.brussels

SOCIALE CLAUSULES: NIEUWS INZAKE OVERHEIDSOPDRACHTEN

Sociale clausules worden steeds belangrijker bij overheidsopdrachten. Die clausules zorgen er immers voor dat de vakbekwaamheid van de doelgroepen kan verbeteren en ze bieden ook een antwoord op het nijpende tekort aan gekwalificeerde arbeidskrachten. Daarnaast zorgen ze ervoor dat er meer publieke investeringen naar de plaatselijke werkgelegenheid gaan en dat het risico op sociale dumping verkleint.

In die zin heeft de cel Overheidsopdrachten, met de hulp van Actiris en SAW-B, een vademecum sociale clausules uitgewerkt dat de OVM's en de BGHM bij hun overheidsopdrachten moet begeleiden. De belangrijkste nieuwigheid is de invoering van de flexibele sociale clausule voor de opdrachten voor werken.

Opdracht voor werken en flexibele clausule: 3 grote nieuwigheden

1. Flexibiliteit van de clausule

Om de uitvoering van de sociale clausule te kunnen vergemakkelijken, beslist het bedrijf hoe het de sociale clausule wil verwezenlijken. In de flexibele clausule legt de aanbestedende overheid immers de minimale inspanning vast die ze oplegt aan het bedrijf, dat dus kan kiezen hoe het zijn clausule vorm geeft

2. Post tegen terugbetaling

Het bedrijf moet geen prijs indienen voor de vormings- en inschakelingsinspanning.

3. Efficiënte controle

De aanbestedende overheid moet controleren of het bedrijf de sociale clausule ook echt uitvoert. Daarvoor bestaan er verschillende mechanismen (evolutionaire sociale planning, controletabellen en typedocumenten). De juriste die aangesteld is als contactpersoon kan op aanvraag een presentatie komen geven in de OVM's: mpo@slrb.brussels



IN KLEUR

HET KIND MET DE MODULOR

De geboorte van « Het kind met de modolor » bereikt een cruciale fase. Het kunstwerk dat kunstenaar Hervé Paraponaris voor het 101e% creëerde, is uit de bronzen materie tevoorschijn gekomen in Kunstgieterij Harzé. Het beeld krijgt een plaats in de Galaxiewijk in Sint-Lambrechts-Woluwe en op dit moment wordt aan de sokkel gewerkt waarop het bronzen kunstwerk komt te staan.





FOCUS : NIEUWE BEHEERSOVEREENKOMST BGHM: INVESTEREN IN MENSEN

DE BEHEERSOVEREENKOMST 2021-2025 VAN DE BGHM WERD ONDERTEKEND DOOR VERTEGENWOORDIGERS VAN DE BGHM EN DE STAATSSECRETARIS NAWAL BEN HAMOU. DEZE OVEREENKOMST LEGT DE PRIORITEITEN VAN DE BGHM VAST VOOR DE KOMENDE JAREN

« Het gemeenschappelijk doel: een concrete oplossing voorzien voor minstens 15.000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning. »

Deze nieuwe beheersovereenkomst is het resultaat van een uitgebreide denkoefening van de BGHM-teams, gebaseerd op de noden van de zestien OVM's en de wensen van de Staatssecretaris. Ze vertaalt de grote ambities van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op vlak van huisvesting. Het gemeenschappelijk doel: een concrete oplossing voorzien voor minstens 15.000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning.

De strategische doelstellingen die moeten worden bereikt in het kader van deze beheersovereenkomst worden ingedeeld volgens drie prioritaire domeinen: het Maatschappelijk domein, het domein Kwaliteit en het Intern domein.

MAATSCHAPPELIJK DOMEIN: SOCIALE ACTIE VERBINDEN MET GEBOUWEN

De BGHM gelooft er sterk in dat sociale huisvesting een springplank moet zijn voor zij die erin wonen. Daarom gaat de BGHM partnerschappen aangaan met andere regionale actoren, zoals Actiris en Bruxelles Formation, om de huurders op alle vlakken te ondersteunen: welzijn, gezondheid, werkgelegenheid, meertaligheid en veiligheid.

Een doorgedreven digitalisering van de diensten voor huurders, bijvoorbeeld via de nieuwe app Appinest, zal leiden tot meer efficiëntie en zal de reactietijd verminderen wanneer er problemen zijn. Maar het is belangrijk dat iedereen mee kan: om de digitale kloof te verkleinen, gaat de BGHM investeren in individuele begeleiding van huurders met de ondersteuning van de sociale cohesieprojecten.

DOMEIN KWALITEIT: ONDERSTEUNING EN BEGELEIDING VERBETEREN

De BGHM gaat voor elke OVM evalueren waar haar expertise ligt en waar zij meer steun nodig heeft. Zo zal zij de hele sector harmoniseren en alle actoren op hetzelfde niveau tillen, ten voordele van de huurders. Het delen van kennis en de toegang tot informatie zijn erg belangrijk om de werking te verbeteren. Daarom gaat de BGHM de mogelijkheden van haar extranet platform Artemis uitbreiden zodat de OVM's toegang hebben tot hun financiële en technische gegevens, hun dossiers kunnen opvolgen en toegang hebben tot gedeelde informatie. Op vlak van gebouwen, wil de BGHM de doelstelling van

6.400 nieuwe woningen, voorzien in het Noodplan voor Huisvesting, behalen tegen het einde van de legislatuur via nieuwbouw en aankopen. Ze gaat ook de OVM's helpen om hun reeds gefinancierde renovatieprojecten af te werken, wat neerkomt op bijna 30.000 ingrepen. Tenslotte moeten alle woningen beantwoorden aan de minimumvereisten qua energieprestaties tegen 2030.

INTERN DOMEIN: EEN NIEUWE WIND

Het Intern domein erkent dat de eigen medewerkers de motor zijn van de verandering die momenteel

plaatsvindt in de sociale huisvestingssector. De afgelopen jaren heeft het management van de BGHM sterk ingezet op de autonomie, de verantwoordelijkheid en het menselijk leiderschap van haar teams. En dit heeft zijn vruchten afgeworpen: de BGHM heeft twee jaar op rij het label 'Great Place to Work' behaald. De teams werden versterkt met nieuwe aanwervingen, en vandaag zijn de 163 medewerkers verenigd om de ambitieuze doelstellingen te behalen.

<https://bit.ly/video-cdg>





GESPREK : RECORDAANTAL RENOVATIES IN DE SOCIALE HUISVESTING

HET BRUSSELS GEWEST TELT 40.000 SOCIALE WONINGEN WAARVAN BIJNA 80% MEER DAN 50 JAAR GELEDEN WERD GEBOUWD. DE RENOVATIE VAN HET WONINGENBESTAND IS DAN OOK EEN ENORME UITDAGING. **DORIEN ROBZEN**, ADJUNCT-DIRECTRICE-GENERAAL VAN DE BGHM EN **LIONEL GODRIE**, DIRECTEUR-GENERAAL VAN OVM DE BRUSSELSE WONING LEGGEN IN DIT INTERVIEW UIT HOE DE SECTOR ZICH INSPANT OM DE LEVENSKWALITEIT VAN DE HUURDERS TE VERBETEREN EN DE CO²-UITSTOOT TE VERMINDEREN.

De Brusselse regering, de BGHM en de zestien OVM's hebben de afgelopen jaren aanzienlijke inspanningen geleverd om de renovatie van het woningenbestand te versnellen en dat heeft vruchten afgeworpen: momenteel wordt er een recordaantal renovaties in het Gewest uitgevoerd.

In welke staat bevindt zich het Brusselse sociale woningenbestand op dit moment?

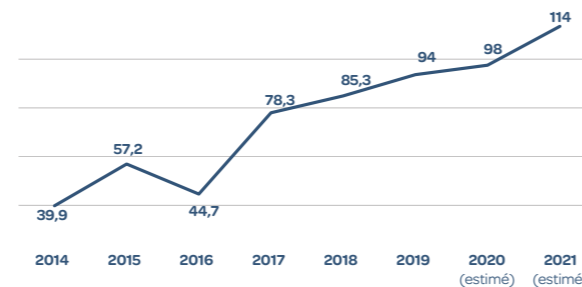
DR: Momenteel verkeren 16.500 woningen al in goede staat en hoeven niet ingrijpend gerenoveerd te worden. Het zijn woningen die recent werden opgetrokken of die al gerenoveerd werden.

Er lopen op dit moment 75 renovatieprojecten, goed voor een totaal van 9.115 woningen. Het betreft 60% technische renovaties, 26% renovaties van de bouwschil, 13% volledige renovaties en 1% afbraak/wederopbouw."

«Het zijn historische cijfers: het is de eerste keer dat er zoveel renovaties in het Gewest worden uitgevoerd. Dat blijkt ook uit de uitgegeven budgetten: ieder jaar nemen de vereffeningen toe.

Tijdens de huidige regeerperiode zullen 28.812 woningen geheel of gedeeltelijk zijn gerenoveerd. Tegen 2024 zullen 175 renovatieprojecten zijn voltooid voor een totaalbedrag van 541 miljoen euro. Dat betekent dat de historische achterstand zal zijn weggewerkt. Wij zijn hier zeer trots op, want dat bewijst dat de BGHM en alle OVM's in de loop der jaren aanzienlijke inspanningen hebben geleverd om de renovatie van het woningenbestand in een stroomversnelling te brengen.

Vereffeningen van de vierjarenplannen tussen 2014 en 2021 (in miljoen euro) :



Wat hebben de BGHM en de OVM's ondernomen om de werken in zo'n hogere versnelling te brengen?

DR: De BGHM heeft veel maatregelen genomen om de OVM's bij te staan en hen te helpen hun renovaties te versnellen. We hebben echt gekeken waar iedereen voor een meerwaarde kon zorgen: niet allemaal hetzelfde doen, maar samen bekijken hoe we renovatieprojecten vooruit kunnen helpen. Voor de BGHM ligt die toegevoegde waarde op het strategische niveau en onze globale kijk. Voor de OVM's situeert zich dat op het operationele niveau.

Ten eerste hebben wij in 2012 de Globale Initiële Planningen ingevoerd, waarmee de duur van de verschillende fasen worden vastgelegd: 24 maanden voor het voorontwerp en 48 maanden voor de start van de werken. Wij hebben ook halfjaarlijkse vergaderingen met de



Lionel Godrie



Dorien Robben

OVM's ingevoerd om de voortgang van hun renovatieprojecten op te volgen. Als er vertragingen zijn, analyseren we die en koppelen we er geïndividualiseerde actieplannen aan.

Vervolgens zorgen wij voor typebestekken die het werk van de OVM's vergemakkelijken en een aanzienlijke tijdsbesparing opleveren. Wij voeren ook technische haalbaarheidsstudies uit voor renovatieprojecten om te bepalen wat er in de bestekken moet worden opgenomen (asbest, landmeter, stabiliteitsstudies...).

Tot slot geven onze specialisten regelmatig technische en juridische opleidingen aan het OVM-personeel.

LG: Wij hebben duidelijk vastgesteld hoe de BGHM haar aanpak heeft veranderd: zij is geëvolueerd van een louter toezichhoudende en controlerende instantie naar een dynamische en open instelling die luistert naar de OVM's en hen steunt bij hun dagelijkse werkzaamheden. Deze verbeterde samenwerking tussen de BGHM en de OVM's komt iedereen ten goede waardoor de projecten vooruitgaan.

Deze verbeterde samenwerking tussen de BGHM en de OVM's komt iedereen ten goede waardoor de projecten vooruitgaan.

Lionel Godrie

Zo is er met de juristen van de BGHM uitvoerig nagedacht over de vraag hoe de wetgeving inzake overheidsopdrachten het best kan worden toegepast. Het is een vrij omslachtige procedure, maar zij opent een hele reeks mogelijkheden. Zo hebben wij bijvoorbeeld kaderovereenkomsten met opeenvolgende opdrachten ingevoerd om de investeringsbeslissingen sneller te concretiseren.

Van hun kant hebben de OVM's hun professionalisme aanzienlijk opgevoerd. De meeste maatschappijen hebben zogenaamde investeringsafdelingen opgericht en projectmanagers in dienst genomen die zich hier specifiek mee bezighouden. Daarnaast hebben we bij De Brussels Woning het opdrachtgeverschap voor bepaalde projecten uitbesteed (van het voorontwerp tot de opvolging van de uitvoering). Dat is onder meer het geval voor ons Klimaatplan. Zo kunnen wij alle projecten tegelijk beheren.





GESPREK

Wat zijn de doelstellingen wat energie betreft?

DR: Bij alle OVM's voeren wij een energiebesparingsdoelstelling in om de CO²-uitstoot te verminderen en de factuur van de huurders te verlagen. In onze huidige beheersovereenkomst die wij met de Brusselse Hoofdstedelijke Regering hebben gesloten, hebben wij de doelstelling opgenomen om tegen 2025 gemiddeld een EPB-certificaat D te behalen en tegen 2040 een EPB-certificaat C. Bovendien moeten tegen 2030 alle sociale woningen in het Gewest aan de minimumenergie-eisen voldoen.

Dit betekent een vermindering van de CO²-uitstoot met ten minste 14.000 ton per jaar. Wij zullen een minimumbudget van 430 miljoen euro investeren om de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren.

LG: Bij De Brusselse Woning zijn wij ook bijzonder ambitieus wat energiedoeltreffendheid betreft. Naast de vierjarenprogramma's van de BGHM om de renovaties te financieren, hebben we het Klimaatplan gelanceerd waarmee meer dan 1.000 woningen gerenoveerd worden om ze energie-efficiënter te maken. Wij zullen werken aan muur- en dakisolatie, ramen vervangen door dubbele of driedubbele beglazing, ventilatiesystemen met een hoog rendement plaatsen en van deze projecten gebruik maken om de brand-, elektriciteits- en gasveiligheid in orde te brengen.

Dankzij dat plan zal 75% van ons woningenbestand tegen 2027 energiezuinig zijn en zal de CO²-uitstoot met 37% worden teruggebracht.

Afgezien van deze cijfers vertegenwoordigen deze investeringen een gemiddelde besparing van 1.200

euro per jaar voor gezinnen die momenteel een niet-geïsoleerd gebouw bewonen.

Het Klimaatplan is het bewijs van wat je kan bereiken met een goede samenwerking tussen de verschillende instanties. De Stad Brussel investeert 37 miljoen euro, en daarnaast hebben we met de BGHM een akkoord bereikt voor een langetermijnlening van nog eens 37 miljoen euro.

Wat doet de sector om het aantal leegstaande woningen te verminderen?

DR: We moeten ons ervan bewust zijn dat wat we ook doen, we nooit een leegstandspercentage van nul zullen bereiken. Want zelfs als wij alle momenteel leegstaande woningen renoveren en opnieuw verhuren, zullen er over vijf jaar andere woningen zijn die gerenoveerd moeten worden en dus enige tijd leeg zullen moeten staan. Bij de Lakense Haard bijvoorbeeld staan er minstens 100 woningen van hun woningenbestand van 3.600 woningen permanent leeg om de renovatie van de verschillende torens van de Modelwijk via doorschuifoperaties mogelijk te maken. Tussen twee verhuringen in staan woningen ook enkele maanden leeg, afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden. De OVM's proberen die termijn wel zoveel mogelijk te beperken.

LG: De sector levert aanzienlijke inspanningen om leegstaande huurwoningen te voorkomen door zoveel mogelijk renovaties uit te voeren terwijl de woningen bewoond blijven. Er staan zoveel gezinnen op de wachtlijst voor een woning dat wij het ons steeds minder kunnen veroorloven om een gebouw voor meerdere jaren te sluiten om er werken uit te voeren. Maar bij renovatie van een bewoonde locatie, moeten wij onze huurders een degelijke begeleiding aanbieden.

Onze maatschappelijk werkers begeleiden de huurders tijdens de werken.

En voor elk gebouw zal De Brusselse Woning voor een specifieke applicatie zorgen voor de huurders. Hiermee kunnen ze de duur van de werken raadplegen, afspraken maken met de technici, vragen stellen, enz. Communicatie en hulpmiddelen om begeleiding te vergemakkelijken worden een heuse uitdaging.

Maar soms hebben we echt geen keuze en moeten we een heel gebouw leegmaken voor zware renovaties of voor sloop-heropbouw, zoals dat bij de Papenest het geval is. Dan verhuizen wij de huurders naar een nieuwe woning. Dat noemen wij dus doorschuifoperaties.

Tegenwoordig kunnen wij ook preciaire bewoning in onbewoonde woningen toestaan.

Maar dat is voor de OVM's toch vrij ingewikkeld, omdat het soms kosten met zich meebrengt om woningen aan de gezondheidsnormen aan te passen vooraleer zij als tijdelijke bewoning ter beschikking gesteld kunnen worden.

Toch zal De Brusselse Woning een test doen met 24 woningen via een ontwerpovereenkomst met de BFUH.

Deze woningen worden voor een periode van twee of drie jaar beschikbaar gesteld in het kader van een re-integratie via huisvesting, bijvoorbeeld voor mensen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld of die hun woning zijn kwijtgeraakt. Het is uiteraard niet het enige project dat in de sector loopt. Ook Everecity is met zo'n project bezig.

Hebben de projecten vertraging opgelopen als gevolg van de huidige gezondheids crisis?

LG: De lockdown en dan vooral de eerste, was allesbehalve makkelijk. We moesten ons allemaal aanpassen en er een gewoonte van maken om vanop afstand te werken. Je zou kunnen denken dat de





GESPREK

lockdown een hele reeks programma's heeft afgeremd. Maar als wij naar het geval van De Brusselse Woning bekijken, inclusief het Klimaatplan, zijn we erin geslaagd om op schema te blijven.

Wij hebben vrij snel beslist om onze technische comités via videoconferentie te organiseren. Vooral in het begin was het niet gemakkelijk, maar vandaag liggen we precies op schema en halen wij de termijnen die wij bij de lancering van het Klimaatplan in 2019 hadden vooropgesteld. Uiterlijk eind juni zullen de aanvragen voor de bouwvergunningen worden ingediend en in 2023 zal het grootste deel van de werken van start zijn gegaan. Hieruit blijkt dat het dankzij administratieve en juridische engineering mogelijk is om de termijnen in te korten en projecten in vier of vijf jaar vanaf nul te realiseren. In het verleden waren de termijnen eerder zeven jaar of meer. Ondanks de moeilijkheden zijn wij er dus in geslaagd onszelf opnieuw uit te vinden, innovatief te zijn en vooruitgang te blijven boeken.

Ik zou ook willen benadrukken dat deze aanpak mogelijk werd gemaakt dankzij de perfecte samenwerking tussen onze OVM en de BGHM. Zowel mijn personeel als dat van BGHM willen de dingen doen vooruitgaan. En om dat te kunnen bereiken, hebben zij hun creativiteit en hun innovatieve geest aangewend. De Brusselse Woning kan het heus niet alleen doen. Wij hebben een partner als de BGHM nodig die dingen mogelijk maakt, maar tegelijkertijd ook duidelijke eisen stelt.

DR: Wij hebben de behoeften van de OVM's in 2019 geanalyseerd en daaruit bleek duidelijk dat zij van ons een meer op samenwerking gerichte en individuelere aanpak verwachtten. Waar de OVM's al sterk staan, hoeft de BGHM echt geen tandje bij te steken. En waar ze wat meer ondersteuning nodig hebben, stellen onze medewerkers hun expertise en hun globaal inzicht in de sector ter

beschikking. Mensen moeten de verantwoordelijkheid krijgen die past bij de maturiteit van hun maatschappij. En vergeet ook de Raden van Bestuur van de OVM's niet. Ook zij moeten een belangrijke rol spelen. Dat is precies de geest die wij in onze nieuwe beheersovereenkomst hebben vastgelegd.

Waar de OVM's al sterk staan, hoeft de BGHM echt geen tandje bij te steken.

Dorien Robben

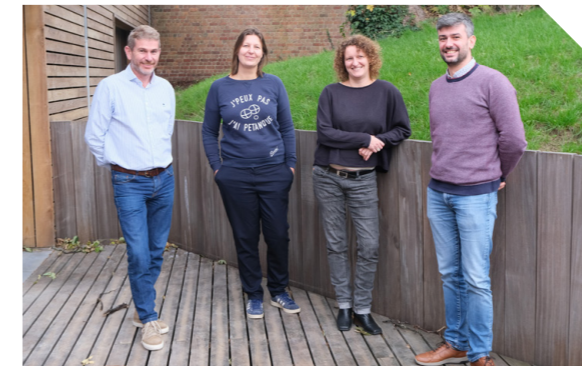
IN 'T KORT

EEN NIEUWE AMBITIEUZE DIRECTIE BIJ DE SCHAARBEEKSE HAARD

Anne Timmermans, de nieuwe directrice-generaal van de Schaarbeekse Haard, is een geboren en getogen Schaarbeekse. De Schaarbeekse Haard is voor haar geen onbekend terrein want 15 jaar geleden ging ze er als architect aan de slag.

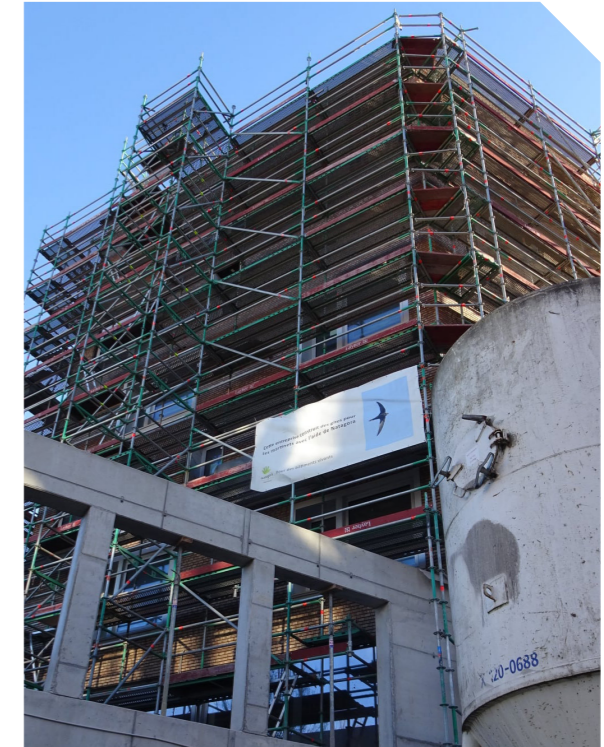
Al van bij het begin behoorden kwaliteitsvollere woningen en snellere renovaties tot haar topprioriteiten. En als we naar haar ambitie vragen, antwoordt zij vol overtuiging: «Ik wil het systeem van onder het stof halen en samen met de bewoners en de werknemers een project op stapel zetten dat van de Schaarbeekse Haard opnieuw een trotse en innoverende onderneming maakt. Wij moeten de zin van onze acties weer centraal stellen en mensen waarderen om samenwerking en efficiëntie in onze OVM te stimuleren.»

Om haar doel te bereiken, staat Anne Timmermans er allesbehalve alleen voor. Ze kan immers rekenen op de nieuwe directie die bestaat uit Cédric Mony, Directeur Patrimonium, Anouk Dhondt, Directrice Human Resources en François Loffet, Directeur Huurdersdiensten en Financiën. Een nieuw team en meteen een nieuw gezicht van de OVM!



EEN WARM NEST VOOR DE MOLENBEEKSE GIERZWALUWEN

Een warm nest is belangrijk, voor onze huurders maar ook voor de vogels in Brussel! Daarom heeft onze architect Pierre Gruloos geholpen om nesten voor gierzwaluwen te installeren op de werven van onze projecten Lemaire en Candries in Molenbeek. Zo promoten en ondersteunen we de biodiversiteit in de stad, en in het bijzonder de aanwezigheid van deze vogelkolonies. Met dank aan het bureau JZH voor het initiatief en aan Natagora voor de ondersteuning!





IN 'T KORT

BIEBUYCK : DE STAD DICHTBIJ

Dankzij de aankoop van een sleutel-op-de-deur gebouw in Neder-Over-Heembeek, genieten 42 huurders van de Brusselse Woning van energie-efficiënte, comfortabele en moderne woningen in een kalme wijk vlakbij alle voorzieningen (sportvelden, scholen, winkels en openbaar transport).

Het project Biebuyck kadert binnen de Alliantie Wonen van de BGHM, waardoor de Brusselse Woning dit nieuw sleutel-op-de-deur-project kon verwerven.

Het gebouw is gelegen in de Generaal Biebuyckstraat in Neder-Over-Heembeek en bestaat uit drie eenheden die elk over hun eigen ingang en lift beschikken. Het omvat 42 woningen van 1 tot 3 kamers.

De wooneenheden zijn allemaal uitgerust met een moderne keuken, een lichtrijke woonkamer, een badkamer uit kwaliteitsmaterialen en een washok. De driekamerappartementen hebben een extra douchekamer. Ieder appartement heeft een terras of balkon. De huurders kunnen ook genieten van een ruime gemeenschappelijke tuin en een grote fietsenstalling.

De bewoners van dit lage energiegebouw zullen weinig verwarmingskosten hebben en een beperkte CO²-uitstoot, wat goed is voor het milieu.

De eerste bewoners zijn al verhuisd. 23 families komen uit de woonblokken aan Papenvest – een project dat moet worden leeggemaakt voor de komende renovatiewerken. Zij zijn erg tevreden met hun kwaliteitsvolle woning.



BLOEMISTEN-LACAILLE OPGELEVERD

Na iets minder dan drie jaar werken werd het project met 140 woningen Bloemisten-Lacaille midden januari 2021 opgeleverd. Het architectenbureau P&P architectes stond in voor het ontwerp en aannemer FLORE voerde de werken uit. Het betreft gebouwen met drie tot zes verdiepingen in de Gieterstraat en de Lacaillestraat en een gebouw met elf verdiepingen in de Bloemistenstraat.



TERUGBLIK OP HET JAARLIJKSE COLLOQUIUM VAN DE BGHM, IN EEN DIGITAAL JASJE

Op 9 december 2020 vond de vijfde editie plaats van het jaarlijkse colloquium van de BGHM. Dit jaar verliep alles digitaal. Zo'n 140 deelnemers, vooral medewerkers van de OVM's en van de BGHM, konden via het platform Teams aan een reeks webinars deelnemen.

Externe experts en experts van de sector (OVM's, BGHM) gaven presentaties om de uitwisseling van goede praktijken en ervaringen te bevorderen.

Met deze uitsluitend digitale editie van het jaarlijkse colloquium zet de BGHM haar digitalisering van de sociale huisvestingssector voort.

De opgenomen presentaties staan ter beschikking op het platform Artemis.





IN 'T KORT

LÉGER : INTERGENERATIONELE MIX EN BIODIVERSITEIT IN EVERE

De BGHM heeft een nieuw sociaal woonproject gebouwd op de hoek van de Fernand Légerstraat in Evere. Een groene laan deelt het complex van twee lage gebouwen in twee. Deze gebouwen, beheerd door openbare vastgoedmaatschappij Everecity, bevatten 26 woningen waarvan er 14 zijn aangepast voor senioren, en een gemeenschappelijke ruimte.

Naast deze woningen is de omgeving ook aangepast aan mensen met beperkte mobiliteit. In het groen bevindt zich ook een speeltuin. Deze nieuwe site is perfect geïntegreerd in de bestaande woonwijk; rijtjeshuizen langs een kant, en een woontoren langs de andere. Het project legt dus een link tussen de torens en de wijk, langs een aangename gedeelde tuin.

Intergenerationele woningen

Een mix van verschillende generaties staat centraal in het project. Dit streven naar intergenerationele ontmoetingen vertaalt zich in de samenstelling van de



woningen van het Legerproject: 14 eenkamerwoningen voor senioren bevinden zich op het gelijkvloers en op de bovenverdiepingen liggen er vier tweekamerappartementen, drie driekamerappartementen en vijf vierkamerappartementen voor grote gezinnen. Deze splinternieuwe woningen zijn licht en functioneel. Groene ruimtes, een gemeenschappelijk lokaal en een speeltuin zorgen ervoor dat de bewoners van de wijk elkaar kunnen ontmoeten.

Groene laan, biodiversiteit en wintertuin: wonen in Evere tussen het groen

Architectenbureau Matador, dat dit project heeft ontworpen, heeft bijzondere aandacht besteed aan de integratie van groen in dit project. Ze hebben gezorgd voor wintertuinen voor de gelijkvloerse woningen met een directe toegang tot de groene laan, die is omzoomd door verschillende plantensoorten.

Door een kamer op het gelijkvloers van alle appartementen te creëren van waaruit men naar buiten kan kijken, geeft dit project vele mogelijkheden voor ontmoetingen en uitwisselingen.

Sociale banden smeden: noodzakelijk voor de wijkbewoners

Een gemeenschappelijk lokaal werd ook geïntegreerd in het project. Momenteel wordt dit beheerd door het team van de Cel sociale ontwikkeling die de bewoners iedere dinsdag en donderdag uitnodigt. Samen dromen ze over de toekomst van dit lokaal dat een gemeenschappelijke dynamiek in gang trekt.

Er werd ook een samenwerking opgestart met het OCMW om goedkope maaltijden te kunnen aanbieden. De eerste bewoners zijn begin 2021 verhuisd naar dit project.

DE BGHM-AUDITEURS



In december 2020 besprak de Raad van Bestuur van de BGHM het eindverslag over de analyse van de organisatieprocedures van OVM Log'Iris. Het was meteen het tweede verslag dat, een maand na dat van De Moderne Woning, aan de Raad van Bestuur werd voorgelegd. Hiermee werd de audit van de eerste twee OVM's door de Cel Externe audit van de OVM's voltooid.

Het begon allemaal in mei 2019, toen de Raad van Bestuur van het BGHM besloot een audit te organiseren bij alle OVM's, met als doel hun organisatieprocedures en interne controle te evalueren en daarbij de sector te begeleiden bij een verbeterende aanpak.

Hierop aansluitend en na een procedure van interne mobiliteit namen Catherine Bruynix en Laurent Assoumou begin oktober 2019 hun functie van intern auditeur op. Zodra zij in dienst traden, konden zij bij de uitvoering van de eerste twee audits op de steun en coaching rekenen van Deloitte. De consultants hielpen hen ook bij de opstelling van het auditplan dat werd toegespitst op inkoop, huurachterstallen, lastenverrekeningen, risicobeheer, (her-)ingebruikneming van de woningen, personeelsbeleid en voorraden.

Vooraleer de audits echt van start gingen, moest er een

planning worden opgesteld waarbij met verscheidene parameters rekening werd gehouden:

- de resultaten van de bijkomende opdracht die in het laatste kwartaal van 2019 werd toevertrouwd aan de Commissarissen-revisoren van de diverse OVM's;
- de resultaten van de indicatoren die aanleiding geven tot stimulansen voor 2019;
- het voornemen om twee OVM's tegelijkertijd aan een audit te onderwerpen waarvan er één was gefuseerd en één niet.

Op die basis keurde de Raad van Bestuur van de BGHM in januari 2020 de opgestelde planning goed die voorziet in de audit van vier OVM's per jaar tot in 2023 en aan een ritme van twee gelijktijdig lopende audits per semester. Na Log'Iris en De Moderne Woning zetten onze beide auditeurs momenteel hun opdracht voort bij de Anderlechtse Haard en bij de Alliantie van de Brusselse Coöperatieven (ABC) terwijl ze ondertussen de opvolging van de actieplannen voorbereiden, die de eerste twee geauditeerde OVM's indienden.





IN 'T KORT

LICHT- EN SCHADUWVOORSTELLING VOOR DE HUURDERS VAN DE MAROLLEN

Ter gelegenheid van het nieuwe jaar hebben de Brusselse Woning en de sociale bemiddelaar BRAVVO (Stad Brussel) begin januari negen reusachtige licht- en schaduwvoorstellingen in de Marollen opgevoerd.

De kunstenaars van het Théâtre du N-ombr'île hebben een volledig origineel en nooit eerder vertoond reuzenschaduwspel op maat bedacht en gemaakt. De schaduwen werden in groot formaat rechtstreeks op de muren van de gebouwen geprojecteerd, zodat de bewoners van de sociale woningen de voorstelling vanuit hun appartement of bij het voorbijwandelen vanop straat konden bewonderen.

De huurders vonden het licht- en schaduwspel op de muren van hun gebouwen geweldig.

Een bijzonder mooi initiatief dat voor een beetje vreugde, poëzie en licht zorgde in deze dichtbevolkte wijken in hartje Brussel.



VOLTA: LOOPGRAVEN WORDEN WIJKEN

De Voltawijk is een kleine en rustige woonkern die ten zuiden van het kerkhof van Elsene ligt. Het project, met de operationele steun van de BGHM en in nauwe samenwerking met OVM BinHôme, bestaat uit de ingrijpende renovatie van 47 woningen. Bij de uitwerking werd bijzondere nadruk gelegd op de recuperatie van materialen, met name de bakstenen van de af te breken bijgebouwen. Dankzij de isolatie van binnenuit hoefde er niet aan het uitzicht van de gevels geraakt te worden.

Het project respecteert het bestaande erfgoed, maar zorgt ook voor hedendaagse ingrepen, zoals de toegevoegde modules.

Over dit project nog een anekdote: de funderingen werden tussen 1914 en 1922 gerealiseerd en werden tijdens de Eerste Wereldoorlog gebruikt als loopgraven!



ANIMATIEVIDEO'S VAN DE BGHM EN DE OVM'S

Om (kandidaat-)huurders toegang te geven tot nuttige en begrijpelijke informatie, en in het kader van de digitalisering van de sector, werkt de BGHM nauw samen met de OVM's om animatiefilmpjes te maken over verschillende thema's. Drie filmpjes vonden al de weg naar hun doelpubliek.

Het eerste filmpje legt uit hoe men zich kan inschrijven voor een woning bij een OVM. Het tweede filmpje gaat over het risico van vocht in woningen (en hoe het te vermijden). De derde video geeft informatie rond het thema brandveiligheid.

Deze reeks animatiefilmpjes zal de komende maanden nog worden uitgebreid. Hou dus zeker het YouTube-kanaal van de BGHM in de gaten.

 <https://bit.ly/anim-slrp>



NIEUW TYPEBESTEK VOOR RENOVATIES

Sinds eind november kunnen de OVM's gebruik maken van een nieuw typebestek voor opdrachten voor de aanduiding van ontwerpers voor renovaties.

Dit nieuwe document beoogt de harmonisatie van dat type mededinging met het bestek van de nieuwbouw aangezien er verschillen waren in de aanpak van sommige aspecten zoals de honoraria, de aanstelling van een team en de af te leveren resultaten.

De documenten werden opgesteld op basis van verschillende voorbeelden van Brusselse bijzondere bestekken, vooral van openbare instanties in het kader van een benchmark. Bij de harmonisatie heeft de BGHM zoveel mogelijk partners betrokken waaronder onze sector die hieraan zeer actief heeft deelgenomen. In dat verband gingen werkgroepen aan de slag tot aan de uitwerking van het slotdocument.

Alle voortaan te gebruiken documenten bevinden zich op ons Artemis platform waarop ook de omzendbrief te vinden is met de historiek, de doelstellingen en bepaalde gebruiksaanwijzingen.





IN 'T KORT

EEN MOOIE TOEKOMST VOOR PETERBOS



Op vrijdag 29 januari organiseerde de gemeente Anderlecht, in samenwerking met de BGHM en het team Bouwmeester Maître Architecte, een visioconferentie over de toekomst van de Peterboswijk. Dankzij de Anderlechtse Haard en Comensia, met ondersteuning van Beliris en de BGHM, is de renovatie van Peterbos volop aan de gang. Naast de renovatie van de woontorens zijn er tal van initiatieven om de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren binnen het wijkcontract Peterbos: de renovatie van de openbare ruimtes, de bouw van uitrustingen (een kinderdagverblijf en een plaats voor sport en verenigingen), de renovatie van Peterfoot (101e%) enz. Het doel van deze visioconferentie? Een nauwere samenwerking aangaan met verschillende actoren die in deze wijk actief zijn, zoals Leefmilieu Brussel, Brussel Mobiliteit en Brussel Netheid. Zo komen we tot een ambitieuze en coherente visie voor deze wijk. We kijken er naar uit om samen met al deze actoren de handen in elkaar te slaan om Peterbos en al haar bewoners een mooie toekomst te bieden!

AANKOOP VAN 34 SLEUTEL-OP-DE-DEURWONINGEN VOOR M-SQUARE

M-square, dat zich bevindt in de Condorlaan in Sint-Jans-Molenbeek, is een sleutel-op-de-deurproject bestaande uit 250 woningen, een crèche en een rust- en verzorgingstehuis. Het G-gebouw, betrokken bij de aankoop, bestaat uit 34 woningen, 24 parkeerplaatsen, 34 kelders en 82 fietsstaanplaatsen op de benedenverdieping. Het gebouw heeft een eigen gemeenschappelijke tuin. De woningen zijn als volgt verdeeld:

- 2 studio's
- 8 appartementen met 1 slaapkamer
- 13 appartementen met 2 slaapkamers
- 10 appartementen met 3 slaapkamers
- 1 appartement met 4 slaapkamers

Deze aankoop, verricht voor rekening van de Molenbeekse Woningen, kadert in het programma Alliantie Wonen. De woningen zullen in november 2021 beschikbaar zijn.



MIJN WIJK

OUD WORDEN MET BEHOUD VAN AUTONOMIE



De eerste huurders namen hun intrek in de gerenoveerde woningen voor senioren in de Raafstraat. In deze dichtbevolkte Schaarbeekse Helmetwijk, woont een bijzonder charmant koppel in een pas gerenoveerde woning: Nadir Shah Qamruddin en Nadirkhanu Sheriff. Het gebouw is speciaal aangepast voor bejaarden. Het stel woont er sinds januari 2021. Zij zijn ondertussen 44 jaar getrouwd en hebben twee volwassen kinderen. Nadir Shah is van Pakistaanse afkomst en Nadirkhanu is van gemengde Rwandese en Indische afkomst.

Zij waren meteen gewonnen voor het participatieve project waarvoor de vereniging Métiss'âges in de gemeenschapsruimte beneden zorgt. Nadirkhanu: «Ik vind het project heel goed... het is fijn dat hulp wordt geboden aan ouderen die moeilijkheden hebben, die niet naar buiten kunnen en zo hulp krijgen om te bewegen, rond te lopen, boodschappen te doen...».

Het echtpaar waardeert het feit dat de Schaarbeekse Haard, samen met deze vzw, specifieke assistentie biedt aan bejaarden en hun isolement probeert te doorbreken. Nadirkhanu legt uit: «Het is goed om elkaar te ontmoeten, om te praten. Dat lucht mensen op en is vele malen beter dan thuis te blijven. Als ik andere senioren zie, kan ik met ze praten.» Toen Nadirkhanu jonger was, woonde ze bovendien samen met haar grootmoeder voor wie zij zorgde. Zij is dus zeer gevoelig voor het feit dat er voor ouderen wordt gezorgd: «Dat is zeer goed, want ouderen zijn erg eenzaam en als er iemand is die hen helpt, is dat nog beter!»

Het echtpaar was ook in de wolken met de nieuwe woningen die De Schaarbeekse Haard te huur aanbood. Het gebouw onderging een grondige renovatie, geleid door de BGHM. De appartementen hebben veel licht en zijn functioneel. Binnenin het bouwblok zorgt een biodivers groendak voor een vleugje kleur.

En... er is een lift: «Dat is super comfortabel!» Het is duidelijk dat Nadirkhanu en Nadir Shah zich prima thuis voelen in hun nieuwe woning in de Helmetwijk en dat het hen daar uitstekend bevalt.





SNAPSHOT

BUURTWERK EN BEGELEIDING BIJ DE SCHAARBEEKSE HAARD

Contour wou meer te weten komen over de opdrachten van de twaalf gemeenschapswachten van De Schaarbeekse Haard en ging spreken met Charles Traoré, hoofd van de Dienst Buurtwerk, die verantwoordelijk is voor dit team en de projecten ervan. De Schaarbeekse Haard beschikt al sinds 2004 over een team van gemeenschapswachten die in de wijken van de OVM aanwezig zijn.

Welke rol spelen jullie in het leven van de buurt?

Het is onze taak om er buiten de kantoorruimtes voor de huurders te zijn. De gemeenschapswachten werken alle dagen van de week tussen 15 uur en middernacht. Wij voeren verschillende acties uit op basis van waarnevingen en de behoeften en vragen van de bewoners. Zo organiseren wij onder andere elke maand individuele bezoeken om nieuwe bewoners te verwelkomen.

We zijn onlangs ook begonnen met de begeleiding van huurders die weggaan. Verhuizen is een belangrijk moment in het leven van een huurder en wij zorgen ervoor dat die fase onder goede omstandigheden plaatsvindt. Samen met onder andere de politie en de lokale partners werken wij aan veiligheidskwesties.

De bewoners weten jullie wel te waarderen?

Wij zijn door de huurders graag gezien en soms wachten zij tot de gemeenschapswachten langskomen om hun verlangens kenbaar te maken.

Dit jaar hebben wij acties georganiseerd in het kader van de Internationale Ouderendag en hebben de gemeenschapswachten een bezoekje gebracht aan de 800 senioren op onze locaties. Anderzijds proberen wij de spanningen te verminderen met bepaalde jongeren

die zeer laat blijven rondhangen of in de wijken een feestje willen bouwen en daarbij het intern reglement en het harmonieuze samen leven even uit het oog verliezen.

Wij zijn een hecht team en zitten trouwens volop in reorganisatie. Voorheen bleef de rol van de gemeenschapswachten beperkt tot rondes in de wijken, maar de opdrachten werden gevarieerder en dat is prima naar de zin van de gemeenschapswachten en de bewoners.

Het is wel duidelijk dat jullie van je werk houden!

Absoluut, omdat het te maken heeft met mensen, creativiteit, ontmoetingen, buurtwerk en plaatsvindt in een open geest en er altijd sprake is van uitdagingen.

Kortom, een groot positief avontuur?

Zeker en vast. Een voorbeeld: toen de lift in panne was gevallen in een gebouw waar een alleenstaande moeder met haar gehandicapte zoon woonde, kwamen de gemeenschapswachten haar regelmatig helpen om haar zoon de trap op te helpen. Dat gebeurde elke dag tot de lift gerepareerd was.

De dankbaarheid van onze huurders is hartverwarmend en daar doen wij het voor.



BEKROOND

SCHOUDERKLOPPJES VOOR DE BGHM

De BGHM levert inspanningen op vele vlakken, ook intern. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de maatschappij het label van Ecodynamische Onderneming in de wacht sleepte, en zij ook opnieuw een Great Place To Work werd. Het Label voor Ecodynamische Onderneming wordt door Leefmilieu Brussel uitgereikt aan Brusselse instellingen die inspanningen leveren om milieuvriendelijker te functioneren. De BGHM behaalde het label dankzij verschillende goede praktijken die zij in haar dagelijkse werking toegepast, zoals verminderd papierverbruik, duurzamere aankopen en mobiliteit, en herbruikbare drinkflessen.

De BGHM is een aangename werkplek binnen een mensgerichte organisatie. De erkenning als Great Place To Work is een mooie prestatie want het heeft heel wat voeten in de aarde om het label te verdienen. Je moet stevig staan qua geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en solidariteit. De praktijken van Human Resources en de directie moeten talentgericht zijn. Zo blijft een onderneming immers concurrentieel. Great Place to Work draait niet om het Label, maar hetgeen het voor de BGHM vertegenwoordigt: een aangename, gezonde werkplek voor haar 167 medewerkers. Ondanks het aanhoudende te lewerk en de gezondheids crisis.





GOED GEDAAN

INFORMATIEBROCHURES VOOR DE NIEUWE HUURDERS VAN DE BRUSSELSE WONING

De Brusselse Woning verwelkomt jaarlijks gemiddeld een honderdtal nieuwe huurders. Het is belangrijk dat zij van bij de aanvang duidelijk, nauwkeurig en volledig geïnformeerd worden. Vandaar dat de Brusselse Woning samen met PSC-leden en huurders voor informatieboekjes heeft gezorgd waarmee de nieuwe huurders worden verwelkomd. Er werd ook een technische gids met tips en handige weetjes uitgewerkt.

De informatie wordt verstrekt in drie boekjes die op drie verschillende momenten worden uitgedeeld:

- Een onthaalboekje waarin de nieuwe huurder alle nuttige informatie terugvindt bij de aankomst in zijn nieuwe woning (verhuizing, plaatsbeschrijving, punten van het huurcontract, berekening van de huurprijs, verzekeringen,...)
- Een technisch boekje waarin informatie staat over de woning en de gemeenschappelijke delen (inrichting van de woning, wie betaalt wat, grofvuil, risicopreventie,...)
- Een sociaal boekje met de verschillende (interne en

externe) diensten waarop de huurders indien nodig een beroep kunnen doen. In het boekje staan nog bepaalde punten van de regelgeving waarmee vaak problemen rijzen en ook goede gewoontes die je best in acht neemt.

Tot hertoe gaven de huurders bijzonder goede feedback. De meesten vinden de boekjes volledig, overzichtelijk, makkelijk bij te houden en aantrekkelijk dankzij de vele afbeeldingen, kleuren en foto's.

<https://brusselsewoning.be/informatieboekjes-voor-de-nieuwe-huurders/>

AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOOD : SMS'JES EN FRIETEN VOOR DE HUURDERS

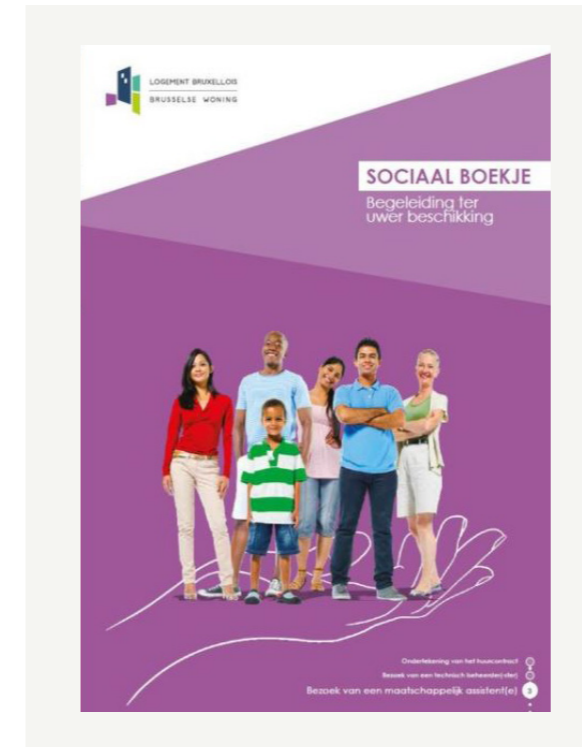
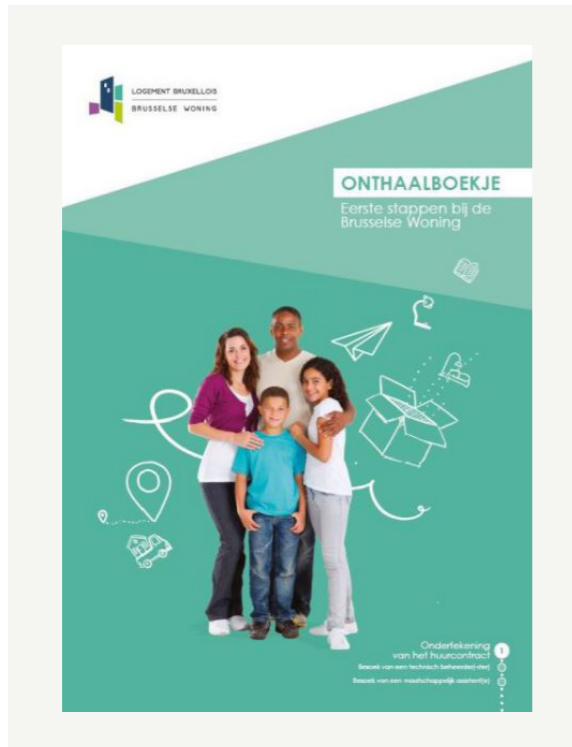
Sinds enkele maanden kunnen de sociale huurders van OVM Aan de Rand van het Zoniënwoud op een nieuwe vorm van communicatie rekenen : sms-berichtjes.

De berichtjes worden gebruikt om storingen te melden en werken op te volgen. Zodra de informatie binnenloopt, wordt deze binnen het kwartier met alle huurders gedeeld. De informatie wordt ook op de website gepubliceerd en de medewerkers van Aan de Rand van het Zoniënwoud kunnen de meest kwetsbare personen rechtstreeks opbellen. Volgens de OVM vinden de huurders het fijn dat zij op de hoogte worden gehouden.

In Watermaal-Bosvoorde zaten 120 huurders plots zonder aardgas. De reparatie duurde twee weken. OVM Aan de Rand van het Zoniënwoud reageerde onmiddellijk door twee of drie sms'jes per week te sturen met informatie over de evolutie van de situatie.

Daarnaast kwamen ook de huurdienst en de sociale dienst tussenbeide voor mensen die een warme maaltijd nodig hadden. Toen Aan de Rand van het Zoniënwoud vernam dat het een extra weekend zou duren om de buurt weer van aardgas te voorzien, besloot de OVM een pak frieten aan te bieden aan de bewoners van de betreffende gebouwen.

Uiteindelijk viel het incident al bij al nog mee voor de 120 huurders!





BIJ DE BUREN

EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN – INSPIRATIEBOEK SOCIAAL WONEN

In maart 2021 brengt de VMSW het boek 'Iedereen een (t)huis – inspiratieboek sociaal wonen' uit bij uitgeverij Politeia. Nu sociaal wonen 100 jaar bestaat, is dit het ideale moment om heel wat sociale woonpareltjes in de kijker te zetten. U leest in het boek een sterke mix van kleine en grote innovatieve, sociaal geëngageerde,

wijk- en kernversterkende nieuwbouw- en renovatieprojecten. En omdat sociaal wonen vooral over mensen gaat, worden deze projecten voorgesteld via verhalen van medewerkers uit de sector, van hun partners en natuurlijk van de sociale huurders en kopers zelf. Benieuwd naar inspirerende projecten uit Vlaanderen? Bestel uw boek nu al via www.politeia.be (ISBN-nummer: 978-2-509-03859-3). Kostprijs is 26 euro (exclusief verzendingskosten).



#BGHM

Facebook Post: Avis aux artistes: Vous êtes artiste plasticien.ne et vous aimeriez concevoir et réaliser des œuvres d'art public dans un ensemble de logements sociaux à Bruxelles? Consultez l'appel à intérêt sur notre site web et envoyez votre candidature au 101e de la SLRB avant le 16 avril 2021 pour être repris.e dans la réserve d'artistes! Toutes les informations sur notre site web : https://slrb-bghm.brussels/_/insertion-doeuvres-dart...

Twitter Post: SLRB - BGHM @slrb_bghm. Le projet de logements Léger comprend 26 logements sociaux, dont 14 sont adaptés pour les personnes âgées. Plusieurs espaces permettent des rencontres intergénérationnelles en toute convivialité. Plus d'infos: slrb-bghm.brussels/fr/medias/comm... @nawalbenhamou @rudivervoort

LinkedIn Post: Mixité intergénérationnelle et biodiversité à Evere. Le nouveau projet de logements Léger comprend 26 logements sociaux, dont 14 sont adaptés pour les personnes âgées. L'allée verte, les jardins, un local communautaire et une zone de jeu permettent aux habitants du quartier, jeunes et moins jeunes, de se rencontrer en toute convivialité. Plus d'infos : <https://lnkd.in/eekr8By>

Facebook Post: Intergénérationnelle mix et biodiversité in Evere. Het nieuwe woonproject Léger omvat 26 woningen, waarvan 14 zijn aangepast voor senioren. De groene laan, de tuinen, een gemeenschappelijke ruimte en een speeltuin zorgen ervoor dat alle wijkbewoners, jong en oud, elkaar in een aangename setting kunnen ontmoeten. Meer info: <https://lnkd.in/euCDWzH>



DE BGHM OP AVONTUUR

KAMPIOENSCHAP ZAALVOETBAL MET DE ANDERE BRUSSELSE INSTELLINGEN

Elk jaar (zonder Covid) organiseert Actiris een kampioenschap zaalvoetbal tussen de Brusselse instellingen. Tijdens het seizoen 2019-2020 namen twaalf ploegen het tegen elkaar op. Onder andere Actiris, het ONE, Leefmilieu Brussel, de Federatie Wallonië-Brussel, de RSZ en Bruxelles Formation tekenden present. Voor de BGHM werd het de allereerste deelname aan het toernooi. Na twee zeges en drie nederlagen in de eerste helft van het kampioenschap en een vierde plaats op zes deelnemers, maakte onze ploeg in de tweede helft van het

seizoen een vliegende start met twee overwinningen in evenveel matches!

Jammer genoeg gooide Covid roet in het eten en moest het seizoen in maart 2020 worden stopgezet. Voor de BGHM is de eindbalans eerder positief, met een mooi totaal van drie overwinningen en een overwinning door forfait tegenover drie nederlagen. Onze sportmannen kregen het tijdens hun eerste seizoen niet cadeau, maar dankzij hun noeste inspanningen kunnen ze terugkijken op een mooi resultaat!

