

# HUURDERS ONTPLOOIEN ZICH

SOCIALE HUISVESTING  
ALS RUGGENSTEUN



# CONTOUR

---

De BGHM geeft vorm aan Brussel

---

**ZOMER 2021**



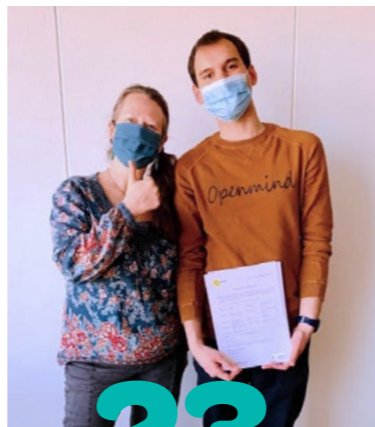
slrb-bghm.brussels   
logement social - sociale huisvesting



08



09



23

03

Voorwoord

04

In de kijker

09

In kleur

10

Focus

14

Gesprek

16

In 't kort

21

Mijn wijk

22

Snapshot

23

Bekroond

26

Bij de burens

27

#SLRB

28

De BGHM op avontuur

Contour is het driemaandelijks magazine van de BGHM.

Voor meer informatie:  
[comm@bghm.brussels](mailto:comm@bghm.brussels)

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



REDACTIE:  
BGHM – Dienst Communicatie

LAY-OUT:  
Médiane

FOTO'S:  
BGHM, Marc Detiffe, Isopix, PCS Merlo, Le Logis-Floréal, Episol, Séverin Malaud, Jawad Saadaoui, Anderlechtse Haard, Innovation 4 Society, Mina El Rhachi, SWL, Schaarbeekse Haard, Mouna Tekal

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),

Menselijk welzijn en comfort zijn wat ons bezighoudt in deze Contour. Zij zijn dan ook de essentie van een evenwichtig leven, waarin je positief bezig kan zijn, een nieuwe start maken, en waarin je je veilig voelt. Huurders van sociale woningen hebben vaak dat extra ruggensteuntje nodig om zich beter te ontplooiën. Daarvoor ijveren de BGHM, de OVM's en de hele sector.

In de onlangs getekende beheersovereenkomst 2021-2025 tussen de Brusselse regering en de BGHM is dit een van onze belangrijkste prioriteiten. Wij gingen niet over een nacht ijs en hebben een mooi programma klaar, dat wil investeren in mensen - zowel in onze eigen ploeg, als de OVM-teams, en last but not least: in de huurders zelf.

U leest in deze pagina's hoe ieder zijn steentje bijdraagt. Verdiep u in het onderhoud met Rudi Vervoort, Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en onze Staatssecretaris Nawal Ben Hamou. Zij gaan in gesprek over de heilzame effecten van het duurzame wijkcontract.

In onze Focus hebben we het over de bijstand van de bewoners bij renovaties, die vaak erg ingrijpend zijn, en invasief voor het dagelijks leven.

Ook de rest van ons magazine staat in het teken van ondersteuning voor onze huurders. De komende jaren willen wij onze bakstenen en onze knowhow nog meer ten dienste van hen stellen. Dat is het plan! Dat is waaraan wij ons zullen houden!

De hele ploeg van de BGHM wenst u een zonnig, plezierig en veilig zomerreces.

**Yves Lemmens,**  
Directeur-generaal

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





## IN DE KIJKER

### HET MOLENBEEKSE OUDE LANDBOUW: RENOVATIE MET CACHET!

De volledige renovatie van een historische wijk in Molenbeek is net afgerond. De sociale woonwijk Oude Landbouw verwelkomt 72 families die naar hun nieuwe woning zijn verhuisd in een moderne omgeving.

De huizenblok Oude Landbouw bestond uit 98 sociale woningen die verspreid waren over verschillende gebouwen en eengezinswoningen, gelegen tussen de Potaerdgatstraat, de Begijnstraat, de Armand de Saulnierstraat en de Korenbeekstraat.

De site werd ingrijpend gerenoveerd om plaats te maken voor 72 lichtrijke en ruime woningen. De gevels van de gebouwen zijn bijna identiek gebleven aan de oorspronkelijke gevels: een gelijkvloers met een of twee verdiepingen en terrassen.

De voorgevels werden bewaard en gerestaureerd om het patrimoniaal karakter van de site te bewaren. De achtergevels werden daarentegen afgebroken en heropgebouwd zodat de leefruimtes konden worden vergroot. Een resoluut hedendaagse en sobere architectuur werd gekozen, vervolledigd met grote schuiframen.

Er werd bijzondere aandacht besteed aan de duurzaamheid van de gebouwen: de woningen zijn erg goed geïsoleerd en beschikken over een performant ventilatiesysteem met warmteterugwinunit en individuele verwarmingsketels.

De gebouwen situeren zich rond een centraal plein dat volledig werd heraangelegd met privétuintjes en gemeenschappelijke ruimtes: speel- en ontmoetingsplekken, een sportveld en groene ruimtes. Deze centrale ontmoetingsruimte zorgt ervoor dat de bewoners gemakkelijk door de wijk kunnen wandelen en kunnen genieten van deze nieuwe inrichtingen.



### NIEUWE WONINGEN EN COLLECTIEVE UITRUSTINGEN VOOR WATERMAAL-BOSVOORDE

Het project Aartshertogen Zuid, dat 59 middenklassewoningen en gemeenschapsuitrustingen omvat, past harmonieus in de circulariteit van de Aartshertogensquare en in het verlengde van de Berensheidelaan in Watermaal-Bosvoorde. Het nieuwe complex werd perfect geïntegreerd in de bestaande wijk en gaat een dialoog aan met de tuinwijken Le Logis en Floréal in de onmiddellijke omgeving.

De landschapsinrichting is ontworpen volgens de logica van de bestaande tuinwijken en omvat grote centrale groene ruimten, met een collectieve moestuin en een speelplein. Via oversteekplaatsen kunnen bewoners en buurtbewoners zich vlot door de wijk bewegen.

De woningen bieden een gevarieerde typologie, gaande van appartementen en duplexen tot eengezinswoningen. Er zijn woningen met één tot vier slaapkamers en drie woningen voor personen met beperkte mobiliteit. Allen hebben een terras of een eigen tuin.

Op architecturaal vlak worden de gebouwen gekenmerkt door een spel van baksteen en pleisterwerk, kleuren en hoogten als tegenwicht voor die van de tuinwijken.

Er werd ook gezorgd voor een nieuw medisch centrum en een kinderdagverblijf voor 48 kinderen. Deze voorzieningen zijn reeds toegankelijk voor de nieuwe bewoners en de buurtbewoners.

Er zijn ook 47 parkeerplaatsen gepland, evenals een grote fietsenstalling om de zachte mobiliteit aan te moedigen.

Aartshertogen Zuid is een prachtig architecturaal project in een groene omgeving.





## IN DE KIJKER

### OLIESLAGERIJ: SOCIALE PASSIEFWONINGEN IN VORST

Vorst is een nieuw wooncomplex rijker. Het project bestaat uit 35 sociale woningen beheerd door de Zuiderhaard, 24 middenklassewoningen van de gemeente en een kinderdagverblijf, en biedt plaats voor verschillende grote families. 46 woningen tellen drie kamers of meer om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen voor grote gezinnen.

Elke woning van Olieslagerij heeft een terras, toegankelijk via een grote schuifdeur die eveneens veel licht binnenlaat in de appartementen.

De ontwerper, het bureau BOB 361, heeft een project afgeleverd van grote architecturale kwaliteit. Dit vertaalt zich onder andere in de keuze van materialen – de gevels zijn in hout en beton. De kleurschakeringen geven een bijzonder ritme aan het geheel. Binnen vinden we ook enkele leuke accenten en afwerkingen.

Er werd speciale aandacht gegeven aan de duurzaamheid van de gebouwen: de woningen zijn erg goed geïsoleerd, hebben zonnepanelen en grote zuidgerichte ramen met automatische schermen.



De site beschikt bovendien over een opvangtank voor regenwater, een collectieve moestuin en een grote parking voor 144 fietsen.

De gebouwen liggen rond een centrale groene ruimte. Dankzij de grote laan kunnen de huurders van de nieuwe woningen gemakkelijk door de wijk wandelen en kunnen buurtbewoners ook genieten van de nieuwe inrichtingen. De BGHM was bouwheer van dit project. Dankzij de nauwe samenwerking met de Zuiderhaard en de gemeente heeft dit project perfect een plaats gevonden binnen de wijk.

Dorien Robben, Adjunct-directrice-generaal van de BGHM, besluit: “Dit project is niet alleen een meerwaarde voor de sociale huurders, maar ook voor de buurtbewoners. Het weerspiegelt perfect waar de BGHM en de sector naartoe willen: wijken ontwikkelen met een sociale en functionele mix waar iedereen de kans krijgt om zich te ontplooien.”

### VOORUITSTREVENDE MODULAIRE LEEFPAVILJOENEN IN LAKEN

Een bijzonder project is momenteel aan de gang in de Modelwijk in Laken: de installatie van drie geprefabriceerde houten woonmodules. Het is de eerste keer in België dat deze duurzame techniek van houten prefabricatie werd toegepast in de sociale woningbouw. Deze passiefwoningen zullen twintig families kunnen huisvesten tegen het einde van het jaar.

De drie gebouwen zijn samengesteld uit houten geprefabriceerde modules van hoge kwaliteit die in een atelier werden samengesteld. Er moet dus geen rekening gehouden met de weersomstandigheden. Deze techniek vermindert de bouwtijd met bijna de helft, wat zich laat voelen in de duurtijd van de werken. De werf is begonnen in november 2020 en zal een jaar later worden afgerond, eind 2021.



Yves Lemmens, directeur-generaal van de BGHM, onderstreept: “Het is de eerste keer dat de BGHM deze techniek toepast voor onze woningbouw. En, gelet op de snelheid van de werken en de grote kwaliteit van de woningen, zullen andere woningen van dit type zeker volgen! Dit is exact het soort innoverende en duurzame oplossingen die we nodig hebben om het sociale woningpark op snelle en efficiënte manier te vergroten.”

De drie paviljoenen zullen in totaal twintig passiefwoningen tellen. Ze zijn bestemd voor huurders van de Laken- se Haard die momenteel in een van de torens wonen die binnenkort gerenoveerd zullen worden.

Het Bureau d'Études en Architectures Urbaines (BEAU) ontwierp de paviljoenen en de bedrijven Lamcol en Valens staan in voor de productie en installatie.

De modulaire paviljoenen betekenen een betere levenskwaliteit voor de huurders en minder hinder tijdens de werken aan de torens.

### 1, 2, 3... GO PLAGE!

Het energieverbruik verminderen, het comfort van de huurders verbeteren en tegelijkertijd hun lasten onder controle houden, behoren tot de belangrijkste doelstellingen van het Gewest.

Om te anticiperen op de nieuwe PLAGE-verplichting (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) en om alle OVM's aan te moedigen een energiebeheerder aan te stellen om het verbruik van hun gebouwen zo goed mogelijk op te volgen, startte de BGHM in 2017 een vrijwillig programma “PLAGE OVM 2”, in navolging van Leefmilieu Brussel. Doel: het verbruik van de meest energieverslindende gebouwen van de sector verminderen en anticiperen op de nieuwe regelgeving.

Vier jaar in het programma hebben resultaten en succesverhalen opgeleverd dankzij de energiemanagers van de OVM's. De Permeke 81-wijk is hiervan een perfect voorbeeld. Vier jaar geleden werden daar een nieuwe condensatieketel, een optimalisering van de distributiecircuiten en een nieuw regelsysteem geïnstalleerd. In 2020 was het verschil al merkbaar: het energieverbruik was met 30% gedaald!

Tijdens een Middag van de Huisvesting in april 2021 stelde Thomas Deville andere sites voor waar sprake was van verminderingen tussen 19 en 39%. Thomas Deville is Managing Partner bij Deplasse & Associés, de consultant die de BGHM gedurende het hele programma volgde en begeleidde.

Bij deze gelegenheid herinnerde hij ook aan de belangrijkste principes van de toekomstige PLAGE-reglementering en de nieuwe verplichtingen voor de sector.







## IN DE KIJKER

### BIBLI'O MERLO, DE TWEETALIGE BIBLIOTHEEK VAN UKKEL

Het Project voor Sociale Cohesie (PSC) Merlo is sinds 2003 actief in het sociale gebouw van Merlo, in het zuiden van de gemeente Ukkel.

De bewoners van Merlo associëren het PSC in de eerste plaats met ruimten, ontmoetings- en uitwisselingsmomenten (creatieve ateliers, koffiepauzes, gezelschapsspelletjes, haakatelier, fietsreparatieatelier, soep van de dag), maar het project zorgt ook voor individuele inspraak via de bewonersvergaderingen voor volwassenen en de jeugdraad. Die individuele stem kan daarna uitgroeien tot een collectieve stem die bijvoorbeeld kan zorgen voor de oprichting van de tweetalige schoolondersteuning van Merlo of de tweetalige minibibliotheek. De Bibli'O Merlo werd in 2018 in het gebouw ingericht dankzij het initiatief van twee tieners die bij de Nederlandstalige bibliotheek wensten aan te sluiten. Elke woensdag van 15 tot 17 uur openen Ayman en Dunia de deuren van de kleinste bibliotheek van Ukkel om

kinderen en jongeren uit de buurt te verwelkomen. De twee jonge bibliothecarissen krijgen de steun van de Nederlandstalige en Franstalige bibliotheek in het centrum van Ukkel. Samen vernieuwen zij om de twee maanden een deel van de collectie (200 boeken), zodat er altijd iets nieuws te ontdekken valt.

Je ontmoet er vaak een verhalenvertelster, kinderen die gezelschapsspelletjes spelen, tieners die strips verslinden en jongeren die manga's lenen.

Het proefproject kwam tot stand in samenwerking met de culturele dienst van de gemeente Ukkel en het PSC Merlo en kent een groot succes: er hebben zich ondertussen meer dan 60 mensen ingeschreven en wekelijks worden er 30 boeken uitgeleend.

In een wijk die tussen Vorst, de spoorweg, de Stallestraat en de industriezone ligt, zorgt de Bibli'O Merlo voor sociale cohesie. Samenhang zowel voor de studenten die met enthousiasme hun schouders onder het project hebben gezet als voor de kinderen die zich de ruimte hebben toegeëigend als een plek van expressie waar hun jeugdraad zetelt.



## IN KLEUR

### ONTDEK LE LOGIS FLORÉAL!

Binnenkort viert Le Logis-Floréal zijn honderdste verjaardag.

De gelegenheid bij uitstek om de geschiedenis van de twee coöperatieve vennootschappen te ontdekken. Met de oprichting van de tuinvijken wilden de initiatiefnemers zorgen voor een beter contact met de natuur en tussen de bewoners. De tuinvijken werden gepland en beheerd door coöperatieve vennootschappen. De wijken vertegenwoordigen zowel een nieuw sociaal als een stedenbouwkundig concept.

Le Logis-Floréal is het mythische voorbeeld van een streven naar een nieuwe samenleving, waarin wonen en landschapsarchitectuur hand in hand gaan. Ter gelegenheid van deze bijzondere verjaardag stellen verschillende acteurs voor de geschiedenis ervan te ontdekken.

Het Centrum voor Lokale Geschiedenis van Watermaal-Bosvoorde, de Compagnons de Floréal en Ecran organiseren audiovisuele rondleidingen. De bezoeker wordt (met behulp van zijn smartphone) meegenomen in de bewogen geschiedenis van deze prachtige wijken. Laat die ontdekkingstocht niet aan je voorbijgaan!

<https://izi.travel/fr/app>





## FOCUS : SOCIALE BEGELEIDING TIJDENS RENOVATIEWERKEN, EEN MUST

IN EEN GEBOUW WONEN WAAR ZWARE EN LANGDURIGE WERKEN AAN DE GANG ZIJN, KAN EEN BEPROEVING ZIJN VOOR DE HUURDERS EN VOOR SOMMIGEN IS HET EEN BRON VAN SPANNINGEN. VOOR EEN VLOT VERLOOP VAN BOUWWERKEN IN EEN BEWOONDE OMGEVING ZIJN EEN GOEDE BEGELEIDING VAN DE HUURDERS EN EEN GERICHTE COMMUNICATIE DUS VAN ESSENTIEEL BELANG. WIJ GINGEN PRATEN MET **MOUNA TEKAL**, SOCIAAL ASSISTENTE VOOR RENOVATIEWERVEN BIJ DE BRUSSELSE WONING.

**« Een sociaal assistent moet niet alleen goed kunnen luisteren en communiceren, maar ook kunnen anticiperen op moeilijkheden en doeltreffend reageren als er zich problemen voordoen. »**

### EEN OPDRACHT ALS «BOUWPLAATSFACILITATOR»

Mouna Tekal begeleidt de huurders van een gebouw dat ingrijpend wordt gerenoveerd tijdens het hele bouwproces. Een zeer sociale en mensgerichte job die een bijzonder gevoel voor communicatie en

luisterbereidheid vereist. Contour kan hiervan getuigen. De sociaal assistent op de bouwplaats speelt een sleutelrol en fungeert als schakel tussen de huurders en de aannemer.

Dagelijks informeert Mouna de huurders over de verschillende soorten werken die plaatsvinden in hun woning (bv. vervanging van ramen en kozijnen) of op het niveau van het gebouw (buitenschil, met bedekte gevels en ramen, vervanging van verwarmings- en ventilatie-installaties enz) en hoe lang die zullen duren. Tijdens deze periode evalueert zij ook de steun die aan de huurders moet worden verleend en zet zij de nodige sociale stappen.

De specifieke bijstand wordt geëvalueerd die aan bepaalde gezinnen in een precaire situatie moet worden verleend. Tijdens die begeleiding ter plaatse komen soms bepaalde situaties aan het licht en kan Mouna de informatie doorgeven aan de sociale dienst, die ze dan eventueel kan overnemen.

Een sociaal assistent moet niet alleen goed kunnen luisteren en communiceren, maar ook kunnen anticiperen op moeilijkheden en doeltreffend reageren als er zich problemen voordoen.

Dankzij dat werk in het veld, in rechtstreeks contact met de huurders, heeft Mouna vaak vertrouwensrelaties kunnen opbouwen, die door de nauwe contacten versterkt werden. Gerustgestelde huurders kunnen haar gemakkelijker in vertrouwen nemen en de uitgereikte hand aanvaarden.

### SLEUTELPUNTEN VAN DE OPDRACHT ALS SOCIAAL ASSISTENT VOOR RENOVATIEWERVEN

Sociale begeleiding tijdens werven is belangrijk om te anticiperen op moeilijkheden in verband met de installatie van de werf. De impact van de verandering in levensgewoonten en overlast door lawaai, stof en plaatsing van de steigers valt niet te onderschatten.

De belangrijkste doelstellingen van een sociaal assistent voor renovatiewerven zijn om de communicatie tussen de verschillende betrokken partijen te vergemakkelijken, het goede verloop van de werken te bevorderen en een begeleiding en een netwerk van hulp van buitenaf uitbouwen voor de huurders die dit nodig hebben.

### BEGELEIDING IN DRIE FASEN

Tijdens de drie maanden die voorafgaan aan het begin van de werken organiseert de sociaal assistent op de bouwplaats een vergadering met de projectleider om alle nodige informatie in te zamelen en te bepalen wat haar actie met de huurders zal zijn.

De bezoeken worden met de projectleider gepland vóór het begin van de uitvoering van de werken en bij de plaatsbeschrijving vóór de werken.

Deze stap maakt het mogelijk de huurders in te lichten over de werken die zullen worden uitgevoerd, de gegevens van de huurder en zijn aanwezigheid tijdens de periode van de werken na te gaan, maar ook de kwetsbare personen te identificeren en de specifieke behoeften van de huurders vast te stellen.

Op het gebied van informatie, de technische begrippen verduidelijken met behulp van visuele hulpmiddelen en een brochure over de voortgang van de werkzaamheden. De fase van de installatie van de werf en de uitvoering van de werken, vereist regelmatig contact met de huurders



om hen op de hoogte te houden van de voortgang van het project en de gevolgen ervan voor hun situatie. De assistent kan een gedecentraliseerde permanente installeren om zo dicht mogelijk bij de huurders te staan in functie van de stressgraad en spanning op de werf.

Zij vergemakkelijkt de toegang tot de woningen van de huurders voor de goede uitvoering van de werken.

Tijdens deze periode zorgt de sociaal assistent ook voor een goede coördinatie met de interne diensten. Hij kan ook een bemiddelende rol spelen in geval van klachten.

Tenslotte is de sociaal assistent bij het einde van de werken aanwezig om vragen te beantwoorden en bewoners te informeren over het gebruik en onderhoud van de nieuwe technische installaties.

Als het om nieuwbouw gaat, wordt er een informatievergadering voor de bewoners georganiseerd om hen de nieuwe werking en de aanpassingen uit te leggen.

Het einde van de werf betekent ook het einde van de begeleiding. De sociaal assistent van de site neemt over.







## FOCUS



### CONCREET VOORBEELD: DE ISOLATIE EN RENOVATIE VAN 341 DAKEN VAN BEWOONDE HUIZEN IN TUINWIJK LE LOGIS-FLORÉAL

Werken zoals de isolatie en renovatie van alle daken van enkele honderden huizen vereist heel wat aanwezigheid van veel betrokken partijen en daarbij worden ook de woonruimten van de huurders betreden. Toen Le Logis-Floréal in 2016 een project van deze omvang ondernam, riep de OVM een specifieke functie van sociaal assistent op de bouwplaats in het leven. Die functie werd toevertrouwd aan Mouna Tekal aan het begin van de werf en zij zorgde ervoor dat de huurders konden rekenen op een bijzondere sociale aanwezigheid. De rol van de sociaal assistent op de werf bestond erin de huurders te begeleiden en te informeren tijdens het

hele verloop van de werken, vanaf de aankondiging en beschrijving van de werken tot de voltooiing ervan. In 2018 lanceerde Le Logis-Floréal een vragenlijst voor alle huurders die bij de werken betrokken waren, om de aanwezigheid te evalueren van een sociaal assistente die zorgde voor begeleiding tijdens de werken. De resultaten van de respondenten waren overwegend positief. Bijna 90% van de huurders waardeerde de algemene communicatie, waaronder de informatie en uitleg over de bouwplaats. En meer dan 80% waardeerde de contacten met de sociaal assistent. De huurders en de verschillende vakmensen die bij de werken betrokken waren, uitten hun tevredenheid over de menselijke en technische ervaring. Deze innoverende en specifieke functie bleek allesbehalve een overbodige luxe. Een goede praktijk om te delen!





## GESPREK : HET GEWEST EN DE GEMEENTES SLAAN DE HANDEN IN ELKAAR VOOR DE PRIORITAIRE RENOVATIE VAN DRIE SOCIALE WOONWIJKEN

DE BRUSSELSE REGERING HEEFT EIND APRIL DE SELECTIE VAN DRIE NIEUWE DUURZAME WIJKCONTRACTEN AANGEKONDIGD VOOR WIJKEN MET EEN GROOT AANTAL SOCIALE WONINGEN. HET GAAT OM DE CONTRACTEN VERSAILLES IN NEDER-OVERHEEMBEEK, DE MODERNE WIJK IN SINT-AGATHA-BERCHEM EN FOREST VERT EN NIEUWE WIJK IN VORST. HET IS DE EERSTE KEER DAT DE OPROEP ZICH SPECIFIEK RICHT NAAR DE SITES VAN SOCIALE HUISVESTING TOE. VOOR DEZE GELEGENHEID SPRAK CONTOUR MET **RUDI VERVOORT**, MINISTER-PRESIDENT VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST BELAST MET STADSVERNIEUWING, EN **NAWAL BEN HAMOU**, STAATSSECRETARIS VOOR HUISVESTING.

« Door de algemene lockdown en de verplichting om van thuis te werken, kwam de noodzaak om over een degelijke woning te beschikken nog scherper tot uiting. »

Rudi Vervoort

### Waaruit bestaat een duurzaam wijkcontract?

**RV** : Het is een actieplan dat wordt overeengekomen tussen het Gewest, een gemeente en de bewoners van een wijk om de levenskwaliteit van de inwoners te verbeteren in kwetsbare wijken (in de zones voor stedelijke herwaardering). Een interventieprogramma wordt bepaald in overleg met de bewoners en uitgevoerd over een periode



Nawal Ben Hamou

Rudi Vervoort

van vier jaar met een budget van ongeveer 14 miljoen euro. De acties die kaderen binnen deze contracten zijn gericht op huisvesting, wijkuitrustingen en -infrastructuur, publieke ruimtes, socio-economische aspecten en productieve en commerciële ruimtes.

Dit initiatief bestaat sinds 2010, maar voor deze twaalfde reeks van contracten (2022-2027/29) hebben we besloten om enkel te focussen op gebieden met veel sociale woningen.

### Waarom werd de keuze gemaakt om specifiek te focussen op sociale woonwijken?

**RV** : Door de algemene lockdown en de verplichting om van thuis te werken, kwam de noodzaak om over een

degelijke woning te beschikken nog scherper tot uiting. Kwetsbare bevolkingsgroepen, die in onaangepaste of zelfs ongezonde woningen gehuisvest zijn, hadden veel moeilijkheden tijdens de coronacrisis. In het licht van die vaststellingen en de dringende nood aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en om op dat vlak sterker te kunnen ingrijpen, leek het mij noodzakelijk om de middelen voor stadsrenovatie in te zetten voor het huisvestingsbeleid.

« Deze contracten bieden dus een uitstekende kans om het stadsvernieuwingsbeleid aan te sluiten op de renovatieprojecten van sociale woningen. »

Nawal Ben Hamou

**NBH** : We hebben in het verleden al kunnen vaststellen dat duurzame wijkcontracten en sociale huisvesting een mooie combinatie vormen: in Peterbos loopt er sinds 2019 een duurzaam wijkcontract. Daar wordt de renovatie van de sociale woningen door de Anderlechtse Haard en Comensia vervolledigd door het wijkcontract met onder andere de renovatie van het park, het creëren van nieuwe uitrustingen en het lanceren van sociaaleconomische acties. Er wordt momenteel een erg positieve dynamiek in gang gezet in deze wijk.

Deze contracten bieden dus een uitstekende kans om het stadsvernieuwingsbeleid aan te sluiten op de renovatieprojecten van sociale woningen. Het eindresultaat: meer dynamische en samenhangende wijken met een betere levenskwaliteit voor alle Brusselaars.

### Wat zijn de perspectieven voor de geselecteerde wijken?

**RV** : De drie gemeenten Brussel, Sint-Agatha-Berchem en Vorst zullen allemaal een subsidie van 142.500 euro krijgen om hun basisprogramma uit te werken en een subsidie van 12,5 miljoen euro om de concrete projecten uit te werken. Zij zullen het programma uitwerken in nauwe samenwerking met de bewoners van de wijk en de OVM's die renovatieprojecten aan het uitvoeren zijn. In dit programma vinden we, naargelang de eigenschappen van iedere wijk, projecten om de publieke ruimte in te richten, renovaties, eventueel de aankoop van vastgoed om er uitrustingen of woningen te voorzien, enzovoort.

**NBH** : Deze drie sites bieden tal van interessante mogelijkheden om er groene ruimtes en uitrustingen te installeren die de wijk zullen doen heropleven en die ademruimte, ontspanning en gezelligheid zullen creëren in een dichtbevolkte omgeving. De verbetering van de levenskwaliteit is het einddoel van ieder duurzaam wijkcontract.







## IN 'T KORT

### BEWUSTMAKINGSCAMPAGNE OVER HET ONDERHOUD VAN DE GROENE RUIMTEN

Drie sociale woonwijken proberen momenteel het gedifferentieerde beheer van hun groene ruimten uit. Het is de bedoeling de biodiversiteit in de wijken Laag-Evere (Evercity), Verregat (Comensia) en Transvaal (Aan de Rand van het Zoniënwoud) te laten ontplooiën en zo nieuwe dier- en plantensoorten de kans te geven zich in deze wijken te vestigen. Hiervoor werd een bewustmakingscampagne opgestart als resultaat van een samenwerking tussen de BGHM, de OVM's en Leefmilieu Brussel.

Voor één van de acties in dat verband werd er in mei en juni een ontdekkingswandeling voor de bewoners van de betrokken wijken georganiseerd. Desgewenst konden de deelnemers zich laten begeleiden door gidsen die uitleggen wat het gedifferentieerde beheer precies inhoudt. Het is immers de bedoeling dat buurtbewoners begrijpen waarom niet alle groene ruimten kortgesnoeid worden en wat het belang is van dat gedifferentieerde beheer.



### PETERBOS 16: DE RENOVATIE VAN DE WOONTOREN BINNENKORT VOLTOOID

De Peterbostoren 16 van Comensia bestaat uit 116 appartementen. Het gebouw was aan renovatie toe en de werken zijn nu bijna voltooid. Het project, dat wordt beheerd door het team van architecten P&P Architects bvba en aannemer Renotec, zal in de komende maanden worden voltooid. Helemaal klaar is het project nog niet, want het omvat ook een aanpassing van alle appartementen aan de brandnormen. Elke unit moet toegang hebben tot een van de twee brandtrappen, op vraag van de brandweer.

De rest van het werk is operationeel. De buitenschil van de toren werd opgeknapt en geïsoleerd en daardoor kunnen de huurders energie besparen. Ook de ventilatie werd in alle appartementen vernieuwd.



### USQUARE – CLOS DES MARIÉS: KANDIDAAT-TEAMS

Voor het project Usquare - Clos des Mariés, dat de renovatie en bouw van ongeveer 33 sociale woningen in Elsene voorziet, werden vijf kandidaat-ontwerpteam geselecteerd:

- N090 – Karbon,
- LOW architecten,
- Atelier Kempe Thill – Kaderstudio,
- DEA Lab Architecture & Research - Ash Sakula Architects – Metriek
- TRANSarchitectuur - RE-ST – HAVANA.

De BGHM vindt het belangrijk dat het toekomstige project de erfgoedkwaliteiten van de locatie tot hun recht laat komen en streeft naar een voorbeeldig beheer van de materiële hulpbronnen en circulair bouwen. Deze opdracht wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met de toekomstige beheerder BinHÔme.

Deze ambitieuze aanpak zal gebaseerd zijn op verschillende instrumenten die worden ingevoerd via het bijzonder bestek dat voortvloeit uit de samenwerking met Leefmilieu Brussel en ROTOR. Het project Usquare - Clos des Mariés wil immers een impuls geven aan de ontwikkeling van duurzame en circulaire bouwpraktijken.

De opdracht sluit helemaal aan bij de filosofie van Usquare, een project om de Kazernes van Elsene om te vormen tot een voorbeeldwijk voor de toekomst, geleid door de MSI.



### MENSLIEVENDHEID, HOOGSTE HOUTSKELETBOUW IN BRUSSEL



In hartje Marollen werd in januari begonnen met de sloop-heropbouwwerken van het sociale woningbouwproject Menslievendheid. Het project met vijftien woningen werd ontworpen door het team van architecten Architenko en wordt uitgevoerd door aannemer PxP Projects. Het gebouw wordt opgetrokken met het hoogste houtskelet van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. OVM De Brusselse Woning zal instaan voor het beheer van de woningen.

Menslievendheid maakt deel uit van een wijk in volle verandering, met talrijke renovaties in de Hoogwijk. De nieuwbouw zal dus deel uitmaken van de ruimere stadsvernieuwing in de wijk en wordt opgetrokken op een perceel waar sluisstorten nu helaas schering en inslag is.

De specificiteit van dit project met vijftien woningen is het houtskelet waaruit de eerste zes van de acht verdiepingen van het toekomstige gebouw zullen bestaan. Niet alleen het houtskelet is milieuvriendelijk. Ook het productieproces omvat een ander duurzaam en innovatief aspect: prefabricage in de werkplaats.

Last but not least is een woonomgeving bijzonder belangrijk voor de huurders. Vandaar dat het architectenteam voor zoveel mogelijk daglicht in het gebouw wou zorgen en de huurders wou laten genieten van een terras of tuin. Bovendien zullen verschillende ontmoetingsplaatsen de sociale interactie bevorderen.

Het einde van de werken is gepland voor eind 2022.



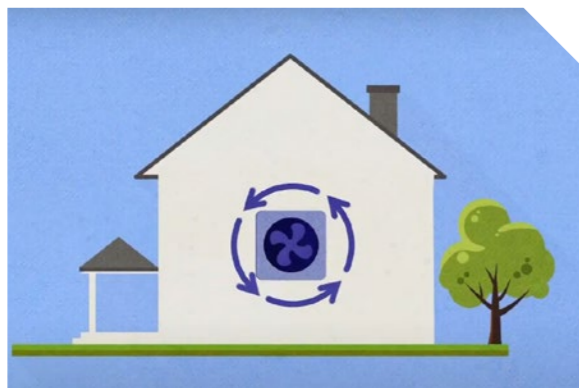
## IN 'T KORT

### NIEUWE VIDEO'S: HOE GA JE OM MET JE LAGE-ENERGIEWONING? EN HOE DIEN JE EEN KLACHT IN?

Om (kandidaat-) huurders nuttige en heldere informatie te verstrekken en aansluitend op de digitalisering van de sector, werkt de BGHM nauw samen met de OVM's aan nieuwe videoclipps over verschillende onderwerpen.

Een paar maanden geleden werden twee nieuwe video's gepubliceerd. In de eerste clip wordt aan de hand van allerlei tips en trucs uitgelegd hoe bewoners van woningen met hoge energieprestaties het best met hun woning omspringen. In de tweede videoclip wordt uiteengezet hoe en wanneer je een klacht bij een OVM indient en in welke omstandigheden het nuttig is een klacht in te dienen bij de OVM en niet bij de politie.

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



### NIEUWBOUW VAN OVERBEKE TOEGEWZEN



Het project Van Overbeke in Ganshoren werd toegewezen aan het team Dierendonckblancke architecten, Macabo Stabo en Landinzicht. Het betreft de constructie van een gebouw met minstens 83 woningen waarvan 80% middenklassewoningen en 20% sociale woningen. Er zullen woningen toegankelijk voor PBM's worden ingericht, maar daarnaast ook een kinderdagverblijf met 24 plaatsen, een gemeenschapszaal en een park in de onmiddellijke omgeving.

Het voorstel van het winnende team onderscheidt zich van de andere doordat het, binnen een vrij strikt reglementair kader, een sterke en hedendaagse architecturale identiteit kan creëren. Het ontwerp biedt doorzonwoningen met ruime open terrassen. De circulatieruimten rond de centrale kern kunnen echte ontmoetingsplaatsen worden. Tot slot zorgen de verschillende geplande technieken voor de duurzaamheid van het gebouw.

Het ontwerp stelt dus een veelzijdig programma voor met verschillende voorzieningen die zorgen voor een aanbod aan nieuwe diensten in de wijk. De oplevering van het gebouw wordt verwacht tegen 2026.

### GELUKKIGE GRIJSHEID TOEGEKEND AAN OSAR ARCHITECTS

De BGHM heeft de opdracht voor diensten van het Molenbeekse bouwproject Gelukkige Grijsheid aan het team Osar Architects (OSAR, Tractebel, STETO) gegund. Het project omvat 44 nieuwe gemeenschapswoningen voor ouderen. Een derde van de woningen is bestemd voor mensen die zelfstandig kunnen wonen, en de overige woningen zijn serviceflats. Het beheer ervan komt in handen van het OCMW, dat nu al instaat voor het beheer van het rusthuis naast de toekomstige gebouwen.

Het project zal ook voorzien in de inrichting van een polyvalente zaal, werkplaatsen voor het OCMW, een moestuin en een sociale buurtwinkel.

De typologie van de gebouwen, de inplanting van de voorzieningen en de uitbreiding van de openbare ruimte zijn de redenen waarom de keuze op dit team viel. De inplanting en indeling van de woningen garanderen iedereen privacy en tegelijk de vereiste gemeenschappelijke ruimten waar de bewoners van elke verdieping samen kunnen leven. De hoekterrassen bieden een ruim en gevarieerd uitzicht en dat zorgt voor een groter gevoel van ruimte in de appartementen.



### 2020, EEN BEWOGEN MAAR PRODUCTIEF JAAR



2020 zal voor iedereen in het geheugen gegrift blijven als een jaar waarin oude zekerheden zijn weggefallen. Ondanks het feit dat de bouwerven noodgedwongen een tijdje hebben stilgelegen, zijn de projecten van de BGHM en de OVM's goed kunnen vorderen. 33 renovatieprojecten van de OVM's konden worden afgerond en er was een recordaantal werven aan de gang. Door deze vorderingen kon het uitstaand bedrag voor de verschillende investeringsprogramma's dalen met 8,14%. Op vlak van nieuwbouw konden vier prachtige projecten worden ingehuldigd, goed voor 136 woningen. Bovendien waren er twaalf projecten van het 101e% lopend, heeft de BGHM het label Great Place to Work voor een tweede keer behaald, en werd de nieuwe applicatie Appinest uitgetest. Ontdek alle details over deze verwezenlijkingen, en nog veel meer, in ons jaarverslag 2020!

<https://bit.ly/BGHM2020>





## IN 'T KORT

### DE SCHAARBEEKSE HAARD EN EPISOL: SAMEN TEGEN KANSARMOEDE EN ISOLEMENT

De vzw Episol is een sociale kruidenierswinkel die zich inzet voor de voedselautonomie van mensen in nood. De vzw verzorgt ook activiteiten voor de bewoners van de Helmetwijk: creatieve activiteiten, ontmoetings- en uitwisselingsruimtes, recyclage- en doe-het-zelf workshops, collectieve compost, kapsalon tegen betaalbare prijzen en zo verder.

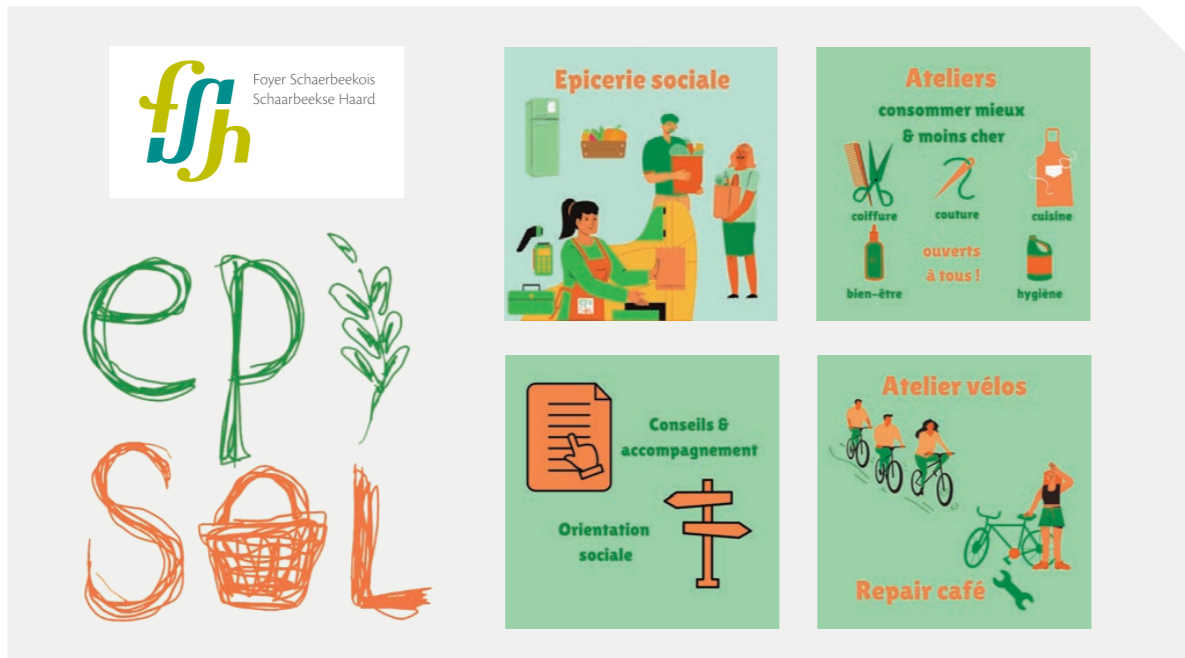
De kruidenierszaak is sinds juli 2018 gevestigd in een gemeenschapsruimte die toebehoort aan de Schaarbeekse Haard. Het gebouw zal in de loop van 2021 volledig worden gerenoveerd. Een andere ruimte van de OVM,

Helmetsesteenweg 44-48, werd uiteindelijk als nieuwe locatie gekozen voor de vzw.

"Midden mei kon de verhuis doorgaan, dank zij de inzet van Carmen Sanchez, directrice van Episol en haar team. Door de samenwerking met onze diensten was alles op tijd klaar voor de opening", zegt Myriam Boxus, Voorzitster van de Schaarbeekse Haard verheugd.

Dankzij de nieuwe lokalen, een combinatie van burelen, stockageruimte en de winkel met vitrine kan de OVM Episol blijven steunen en zijn steentje bijdragen tot meer solidariteit, ontmoetingen en uitwisselingen.

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



## MIJN WIJK

### MINA, DE DUIZENDPOOT ACHTER 'MOMENTS DE FEMMES'

In de Logis-Floréal in Watermaal-Bosvoorde broeit het sinds 2012 van de women power. Niet alleen de bloemen zijn er kleurrijk: de wijk is bevolkt door een veelheid aan rassen en culturen. Racisme heeft er weinig voet aan de grond, zo weet Mina El Rhachi, een flamboyante Belgische van Marokkaanse origine. Zij runt er samen met Julie Delande van het Maison de Quartier des Cités Jardins de vrouwengroep "Moments de Femmes". Mina zet zich al jaren volledig vrijwillig en met veel overtuiging in voor buurtvrouwen van alle origines en leeftijden.

Ze vertelt: "Toen ik hier in 2008 aankwam in de buurt was ik erg verloren. Er was niemand om mij wegwijs te maken in de overheidsinstellingen, hoe het met mijn kindje van zes maanden moest en tot wie ik mij moest wenden voor allerhande praktische informatie. Gelukkig kreeg ik uiteindelijk hulp van een sociaal assistente".

Enkele jaren later stond zij aan de wieg van "Moments de Femmes", en helpt nu zelf mama's met praktische en morele steun. De vrouwen van de groep zijn zeer veelzijdig en organiseren samen feestjes, maar vooral praat- en informatiemomenten, over bijvoorbeeld gezonde voeding en psychologie. Onlangs hadden zij een arts te gast voor uitleg over COVID-19 en over het nut van vaccinatie. Momenteel gaan de bijeenkomsten buiten door. "Zeker tijdens deze crisis hebben de vrouwen behoefte aan een luisterend oor. Ze willen communiceren, met elkaar praten. Velen zitten thuis en zijn te afhankelijk van hun man. Je kent de toekomst niet, hé... Een aantal onder hen kennen de landstalen niet, en spreken na ettelijke maanden nog steeds enkel Arabisch of Riffijns. Dat isoleert hen!", legt ze gepassioneerd uit.

Het huidige klimaat houdt Mina niet tegen: zij werkt

mee aan de regionale radio, organiseert naaisessies (zakdoeken, maar ook mondkmaskers) en de vrouwen leven zich uit in de volkstuintjes van de buurt. Heel fier is ze over de tuinbonenooft.

De conclusie na al deze jaren is duidelijk. "Moments de Femmes" moet doorgaan: "Luister naar ons, wij willen praten; naar elkaar toegaan!" Zij heeft nog wel wat meer achter de hand: na haar ontmoet te hebben, hoopt ze Staatssecretaris Nawal Ben Hamou binnenkort in haar groep te mogen ontvangen.

Mina is erg filosofisch over de toekomst: "Als de ene deur sluit, opent zich steevast een andere..."

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





## SNAPSHOT

### JAWAD, DE CHARMANTE WAARNEMEND CONCIËRGE VAN BIEBUYCK

Het werk van een toezichter is over het algemeen genomen zeer veelzijdig, maar ook veeleisend. Alle bewoners kijken toe. Jawad Saadaoui is wel wat gewend. Hij is waarnemend conciërge van het gloednieuwe Biebuyck in Neder-over-Heembeek, en verzorgt ook verschillende andere sites van de Brusselse Woning. Hij onderhoudt de groene zones en kijkt zorgvuldig toe op de netheid van de publieke plaatsen. Hij meldt aan de technische ploeg wat dient hersteld te worden. Nu, tijdens de COVID-periode heeft hij veel meer werk, aangezien alles meermaals per dag ontsmet moet worden.

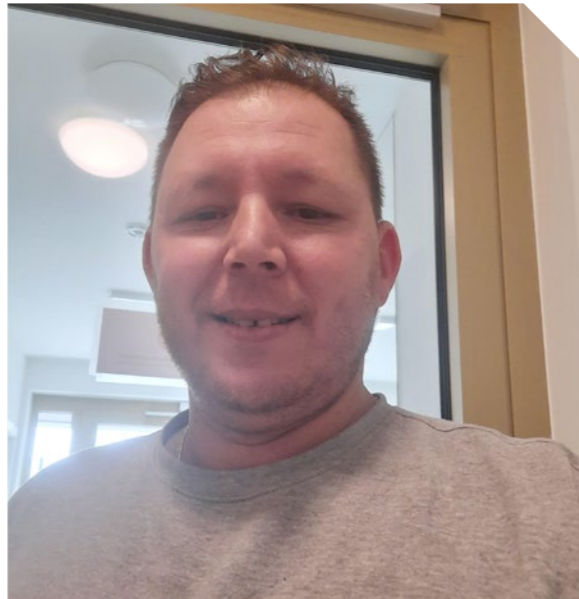
Maar er is meer: waarnemend conciërge zijn vergt ook sociale vaardigheden. Hij spreekt de huurders aan en vraagt hen of alles normaal is. Want dat is Jawads

prioriteit: het welzijn van de bewoners. Hij vertelt: “Tijdens de coronacrisis ga ik altijd even langs bij alleenstaande mensen. Niet alleen om te checken of alles technisch ok is. Nee, zij hebben het vaak heel moeilijk en zijn eenzaam. Ik tracht dan hen dan op te monteren in de mate van het mogelijke.”

Jawad herhaalt tijdens het gesprek verschillende keren dat hij zo blij is met zijn job. Hij houdt van de afwisseling en de fijne familiale sfeer. “Niets om over te klagen, ik doe alles graag” voegt hij eraan toe.

Hij ziet wel dat er twee soorten bewoners zijn. Het merendeel toont er veel respect voor het werk dat hij verricht. Ze moedigen hem aan, bedanken hem of verontschuldigen zich. Slechts een kleine minderheid zorgt voor overlast.

Gevraagd naar amusante situaties die hij meemaakte, zegt hij dat die vaak over zijn uiterlijk gaan. “Ik ben Marokkaan, maar woon al twintig jaar in België. Mijn uiterlijk is echter heel erg Europees. De mensen schrikken stevast als ik langskom en hun taal (Arabisch of Berbers) begin te spreken. Ik vind dat zelf zeer grappig en het doet hen ook lachen. Multiculturaliteit, dat is de essentie van samenleven.”



## BEKROOND

### SHAKESPEARE: DE EERSTE BELGISCHE CONSUMENTENGEMEENSCHAP VAN ZELFGEPRODUCEERDE ENERGIE

Deze zomer zal de Anderlechtse Haard, in samenwerking met Luminus, de eerste fotovoltaïsche panelen installeren van een proefproject voor het collectieve verbruik van zelfgeproduceerde groene energie – Een primeur in België! In totaal zullen 544 panelen worden geïnstalleerd op de acht gebouwen en enkele huizen die samen de Shakespearewijk in Anderlecht vormen. Zij zullen de productie van hernieuwbare en lokale energie mogelijk maken.

Dankzij dit proefproject zullen de 208 huurders van de Anderlechtse Haard energie kunnen verbruiken die rechtstreeks op het dak van hun woning wordt geproduceerd.

De betrokken gezinnen zullen gratis deelnemen op vrijwillige basis, dit wil zeggen dat zij de keuze zullen hebben om zich bij de energiegemeenschap aan te sluiten om van deze goedkope energie gebruik te maken op basis van hun werkelijke verbruik. Het overschot aan geproduceerde energie zal aan het net worden terug geleverd. Het is de eerste keer dat huurders betrokken worden bij de verwezenlijking van de klimaatdoelstellingen in Brussel!

Deze nieuwe installaties maken deel uit van het eerste Belgische energieprestatiecontract dat in 2016 voor meerdere wijken door de Anderlechtse Haard en Luminus Solution werd ondertekend voor een periode van twaalf jaar. Het doel van deze overeenkomst is de koolstofvoetafdruk en de energiefactuur van de huurders te verminderen.







## BEKROOND

### 'GLUREN BIJ DE BUREN' EN DE DIVERSITEITSSCHAT

De BGHM vervult meerdere rollen in het landschap van de Brusselse sociale huisvesting. Een essentieel onderdeel van haar opdracht beslaat het bevorderen van (sociaal) welzijn. De tiende actie van het BGHM-Diversiteitsplan 2020-2021 beoogde racisme en vooroordelen te bestrijden via dialoog.

In de zomer van 2020 zag 'Gluren bij de buren/Vois 1 voisin.e' het licht. Door buren aan te moedigen om in gesprek te gaan met elkaar, neemt het welzijn van de buurtbewoners en de sereniteit in de wijken opmerkelijk toe. De brochure 'Gluren bij de buren' beschrijft uitgebreid hoe bijvoorbeeld ontmoetingen te organiseren. Zo wil de BGHM nogmaals haar ethische waarden benadrukken, en haar geloof in diversiteit en tolerantie, binnen de vier muren van de organisatie en daarbuiten. De instelling ambieert ook in 2021 een weerspiegeling te zijn van de erg diverse Brusselse bevolking. Met een nieuwe aanpak en een Diversiteitsbarometer, wil zij de OVM's meer betrekken. De plannen van dit meerjarig project worden dit jaar verder uitgewerkt en opgenomen in het volgende diversiteitsplan 2022-2023.

In november 2020 zette de BGHM haar ethische idealen in de verf met de 'De Maand van de Diversiteit'. Er kwam een vernieuwde diversiteitspagina op intranet. De anti-discriminatiefilosofie van de BGHM concretiseerde zich trouwens reeds in 2017 met de aanstelling van Sarah Wasteels als Diversiteitsmanager en Laurent Assoumou als Plaatsvervanger (2018). Momenteel is er een nieuwe editie van de 'Diversiteitsmaand 2021' op til, met nieuwe activiteiten. Wij zijn benieuwd...

Er kwam een ambitieuze samenwerking met het Huis van het Nederlands. Op basis van de aanbevelingen zullen stappen worden ondernomen voor meer taalevenwicht binnen de BGHM. Het actieplan ligt klaar. De medewerkers

zullen aangemoedigd worden Nederlands te oefenen, en in het najaar 2021 worden taaltrio's gevormd.

Sarah, Laurent en hun team zijn best tevreden. De BGHM beoogt een open organisatie te zijn die elke medewerker zoveel mogelijk kansen wil bieden!

"Eenieder heeft talenten, ongeacht origine, geslacht, leeftijd, beperking ed. Leer dit bij jezelf herkennen, maar ook bij de ander," concludeert Sarah. Laurent treedt haar bij: "Wederzijds respect moet een fundament zijn. Ieder individu is verschillend, maar dat is meer een verrijking dan een obstakel."



### BELOFTEVOLLE VERSTERKING VOOR HET 101<sup>er</sup>%

Wanneer Dylan Mendes Fernandes (24 jaar) op vijfjarige leeftijd de diagnose van dysfasie (een taalontwikkelingsstoornis) krijgt, wordt hij meteen gevolgd door een logopedist tot zijn twaalfde. Sindsdien heeft hij geen moeite meer om een idee uit te drukken of zich verstaanbaar te maken.

Hij rondde verschillende stages succesvol af, bij uiteenlopende organisaties en in een verscheidenheid aan functies. Tijdens zijn zoektocht naar een vaste job informeert hij bij een eerste gesprek de potentiële werkgever steeds over zijn handicap en de mogelijke aanpassingen voor een optimale integratie, maar hij krijgt vaak geen retour.

In december 2020 zocht Dylan contact met DiversiCom, een vzw die mensen met een handicap helpt bij het zoeken naar werk. Via deze weg kon hij eind april 2021 voor een maand aan de slag in de cel 101<sup>er</sup>% van de BGHM.

Sarah Wasteels, Diversiteitsmanager bij de BGHM, licht toe: "Via DiversiCom kan de BGHM kansen geven aan "kwetsbare" werkzoekenden, zoals bijvoorbeeld langdurig werklozen, personen zonder diploma, 55+ers en mensen met een (arbeids-)beperking. We willen meer mensen mogelijkheden bieden en verder bouwen op een duurzamer engagement".

Doriane Leblois, die Dylan bij het 101<sup>er</sup>% begeleidt, was opgetogen over zijn komst: "Onze dienst ging gebukt onder een te zware werkdruk. Zeker de administratieve opvolging was niet meer onder controle. De hulp van Dylan was meer dan welkom." Zijn komst als administratief assistent zorgt onder andere voor nauwgezet klasseerwerk, opruimwerk en de behandeling van het papierwerk van kunstenaars.

Dylan zelf is heel erg tevreden van zijn stage: "Het onthaal was warm, het werk was erg interessant en we

maakten veel plezier." Doriane bevestigt dit: "Hij versterkte de goede sfeer, was behulpzaam, had veel gevoel voor humor en hielp ons enorm vooruit. Dat alles zeer helder moest worden uitgelegd was ook een pluspunt voor onszelf. Je denkt meer na." Samen bezochten ze projecten van het 101<sup>er</sup>%, wat voor Dylan alles nog concreter maakte.

Gezien het nauwgezette en efficiënte werk dat Dylan verrichtte tijdens zijn stage bij de BGHM, bood de instelling hem een welverdiend vast contract van een jaar aan.





## BIJ DE BUREN

### NAAR WOONMAATSCHAPPIJEN IN VLAANDEREN

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor per werkingsgebied vormen: de woonmaatschappij. De expertise van SHM's en SVK's moet gewaarborgd blijven in de woonmaatschappij. Hierdoor wordt de woonmaatschappij lokaal hét unieke professionele aanspreekpunt voor burgers, lokale besturen en private partners.

Lokale besturen bepalen nu, samen met hun lokale woonactoren, de werkingsgebieden. Elke woonmaatschappij moet namelijk in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. In het bestuur van de uiteindelijke woonmaatschappijen zullen lokale besturen de grootste en belangrijkste stem hebben.

Bij de vorming van woonmaatschappijen staan de belangen van (kandidaat-)huurders centraal. De woonmaatschappijen moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen.

De Vlaamse overheid zorgt voor praktische en financiële ondersteuning om de woonmaatschappijen te vormen.

### WALLONIË: 1,2 MILJARD EURO OM 25.000 OPENBARE WONINGEN TE RENOVEREN

Het programma is ambitieus, maar absoluut noodzakelijk: Wallonië zal tussen nu en 2024 1,2 miljard euro investeren in de renovatie van 25.000 openbare woningen. De Waalse Algemene Beleidsverklaring voorziet in de renovatie van 55.000 woningen tegen 2030 en de bouw van 3.000 nieuwe woningen tijdens de lopende regeerperiode.

Naast gezondheids- en veiligheidsdoelstellingen, sociale doelstellingen en de optimalisering van het

vastgoedverloop, is energie-efficiëntie het hoofddoel. Het is de bedoeling om de woningen van de Waalse openbare vastgoedmaatschappijen (SLSP's) tegen 2030 ten minste het label B te bezorgen wat de energieprestaties van gebouwen betreft. In afwachting van het ambitieuze programma heeft 88% van het niet-gerenoveerde Waalse openbare woningenbestand momenteel een label tussen C en G (waarvan 39% tussen F en G).

Het Waalse gewest doet niet alleen een omvangrijke en rechtstreekse investering in economisch herstel en sociaal welzijn maar ook in de ecologische overgang. Wallonië streeft tegen uiterlijk 2050 naar koolstofneutraliteit, met als tussenstap tegen 2030 een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen met 55% ten opzichte van 1990.

Het is in die context dat de Waalse regering bepaalde artikelen van haar huisvestingswetgeving wil wijzigen om het gebruik van bouwmaterialen van biologische oorsprong te bevorderen.

De Société Wallonne du Logement wil deze dynamiek via haar ontwerp van Beheersovereenkomst ondersteunen. Zij wil de pleitbezorger zijn van een aanpak die erop gericht is alle schakels van een keten, gaande van de architect tot de bouwonderneming via de SLSP's, aan te moedigen om voor deze weg te kiezen.



## #BGHM

The collage features several social media posts from SLRB - BGHM:

- Facebook:** A post titled "Une première pour le logement social en Belgique: installation de pavillons modulaires en bois à Laeken". It describes an innovative and durable solution for social housing, allowing for the rapid relocation of 20 families currently living in a building to be renovated. The architect is Bureau d'Etudes en Architectures Urbaines (BEAU) Brussels, and the contractor is Valens SA.
- Instagram:** A post from slrb.bghm showing a modern, multi-story building with a glass facade and a curved design.
- Twitter:** A tweet from SLRB - BGHM @slrb\_bghm stating: "Une première pour le logement social en Belgique: installation de pavillons modulaires en bois à Laeken! Une solution innovante et durable qui permettra de reloger rapidement 20 familles qui habitent actuellement une des tours (à rénover) de la Cité Modèle du Foyer Laekenois." It includes a link to a website.
- LinkedIn:** A post titled "Visite audio-guidée de la cité jardin Floréal" from waternael-boisfort.be, mentioning a 1-minute audio tour.





# DE BGHM OP AVONTUUR

---

## DE ZWEVENDE WONINGEN VAN DE BGHM

De BGHM beweegt niet alleen, soms vliegt zij. Wij gingen een kijkje nemen in de Lakense Modelwijk waar de installatie van de houten modulaire paviljoenen

naarstig verder gaat. Dit leverde spectaculaire beelden op, die we u niet willen onthouden. De zwevende paviljoenen gingen letterlijk ons petje te boven.

