



FOTOVOLTAÏSCH

HET BAAT PORTEFEUILLE
EN KLIMAAT

CONTOUR

De BGHM geeft vorm aan Brussel

**LENTE
2018**



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



10



18



21

03

Beste lezer(es)

04

In de kijker

08

Focus: Fotovoltaïsche installaties.

10

Gesprek: Budget vierjarenplan goedgekeurd.

13

Gesprek: De fusie van de OVM's.

15

In 't kort

19

Goed gedaan

21

Bekroond

21

Mijn wijk

22

Bij de burens

23

Agenda

23

Contour zomer 2018

24

De BGHM in beweging

Contour is het driemaandelijke magazine van de BGHM.

Voor meer informatie: comm@bghm.brussels

ONLINE: http://bit.ly/contour_nl



REDACTIE: BGHM - Dienst Communicatie

LAY-OUT: Médiane

FOTO'S: BGHM, Thierry Wieleman, Morgane Delfosse, ABC, Archi Urbain, Zinneke Parade, Marc Detiff, Xavier Claes, Patrick Despoix, B612 Associates, MDW Architecture, Schaarbeekse Haard, Brusselse Woning

ILLUSTRATIE: Serge Dehaes, Patrick Rigot

DRUKWERK: Daddy Kate Print

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER: Yves Lemmens, Directeur-generaal



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

VOORWOORD

Beste lezer(es),

Wij willen u van harte bedanken voor de vele enthousiaste reacties die we kregen op de allereerste publicatie van ons nieuwe magazine Contour!

Het lijkt ook goed te zitten met ons tweede nummer, opnieuw boordevol nieuws en weetjes over de Brusselse huisvestingssector. U informeren is een essentieel onderdeel van onze missie.

De BGHM wil ook in 2018 meer investeren in groene energie, met aandacht voor het klimaat en voor de financiën van de sociale huurder.

Na grondige studie blijken de daken van het Brusselse gebouwenpatrimonium van de Openbare Vastgoedmaatschappijen erg geschikt voor de installatie van zonnepanelen. Wij leiden u door de technische en financiële doolhof van dit veelbelovende project.

De Brusselse regering keurde het vierjarenplan 2018-2021 voor de socialehuisvestingssector goed. Een aanzienlijk budget voor de renovatie en het conform maken van sociale woningen werd toegekend aan de OVM's. De strijd tegen de leegstand gaat intensief voort en sommige uitvoeringstermijnen zullen aanzienlijk verkorten dank zij de voorbereidingsstudie, gefinancierd door de regering. Wij hadden een

boeiend gesprek met Minister van Huisvesting Céline Fremault. Zij spreekt over haar ambitie om samen met de BGHM de sociale woningen in Brussel verder op te waarderen, via innovatieve strategieën.

Eveneens *hot news* is ongetwijfeld de afronding van de fusie van de OVM's. Hun aantal halveerde op vier jaar tijd naar zestien. Het kostte veel inzet en engagement van de medewerkers van de maatschappijen en de BGHM, maar deze niet-evidente opdracht volbrachten ze met brio. Wij vroegen Laurent Vanclaire, Directeur-generaal en Roland Bolle, Voorzitter van de OVM Alliantie van de Brusselse Coöperatieven wat dit nu concreet betekent voor de (dagdagelijkse) werking van een OVM, en wat de impact voor de sociale huurder is.

2018 is ondertussen al meer dan drie maanden oud, en de BGHM navigeert voort op *good vibes*, met als enig doel Brussel nog aangeneramer en leefbaarder te maken voor onze klant: de sociale huurder.

Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directeur-generaal



IN DE KIJKER

RENOIR: EEN INNOVATIEVE WOONSTIJL

De toekomstige Renoirsite in Evere, uitgedacht door MDW Architecture, belooft een voorbeeld van vernieuwende huisvesting te zijn voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zelfs daarbuiten. Het bouwproject, dat nu in volle voorbereiding van vergunningen is, omvat ongeveer 160 sociale en middenklassewoningen, verdeeld over zes gebouwen.

Het gebouwencomplex zal de bewoners een hoge woonkwaliteit bieden, zowel in de privévertrekken als in de multifunctionele publieke ruimten. De leefruimten per wooneenheid zullen telkens gesitueerd zijn op een hoek van het gebouw, en de bewoners een dubbel uitzicht geven. De schuifdeuren kunnen volledig open en creëren een buitengevoel bij goed weer.

Beide gebouwengroepen zullen over een gemeenschappelijk plein, polyvalente ruimten (zoals serres en wasruimtes) beschikken, die in contact staan met de inkomhallen (alle ruimten worden optimaal benut). Huurdersverenigingen en bewoners krijgen de mogelijkheid er gebruik van te maken. Er kunnen eveneens ateliers, zoals *repair shops*, gehouden worden. De natuurlijke lichtinval is optimaal dank zij de hoge beglazing.

De 'boxen' zijn gemeenschappelijke ruimten van ongeveer 15m² tussen de trappenhal en de voorgevel, die eveneens beschikbaar zullen zijn voor tijdelijke bewonersactiviteiten.

De *joker room* (een kleine duplex) voor flexibel gebruik, kan als tijdelijk verblijf dienen voor gasten of voor de bewoners zelf.

Het gebouwencomplex werd gerealiseerd met veel respect voor de natuur en de omgeving van de site. De groentetuintjes, het bos en de wandelpaden bleven behouden.

Deze nieuwe manier van wonen beantwoordt volledig aan de bevindingen van het recente rapport over de evolutie van vraag en aanbod in sociale woningen in het



Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zie Contour zomer 2018).

Binnenkort kan u alles over dit boeiende project lezen op onze blog *'The Making of Renoir'*.

PSC'S GAAN VOLUIT VOOR VERFRAAIING EN CONVIVIALITEIT

In december 2017 lanceerden het kabinet van Minister Céline Fremault en de BGHM een oproep voor PSC-projecten "Duurzame voeding" en "Verfraaiing van inkomhallen en toegangen". De jury verdeelde 30.000 euro onder vijf inzendingen, na beoordeling op originaliteit en bewonersparticipatie.

Dit zijn de geselecteerde projecten: PSC Bempt in Vorst investeert in regenwaterbeheer, biodiversiteit en sensibilisering voor de stadsnatuur. Het Jetse Essegem werkt aan de verfraaiing van de inkom- en trappenhallen en de bevordering van de dialoog tussen burens, om het gebrek aan burgerzin en de delinquentie te verminderen. Meer convivialiteit, animatie en muurdecoratie in gemeenschappelijke ruimten is eveneens een werkpunt. Het Everse Strijdros werkt aan bio-intensieve (groente)

teelt op beperkte oppervlakte, met respect voor het milieu. Samenwerken aan kwaliteitsvoeding komt de interactie tussen burens ten goede. Op vraag van de bewoners legt het Ukkelse Homborch moestuinen aan. Het PSC Ransfort promoot eveneens de stadsmoestuin, en ijvert voor gezondere voeding. Onrechtstreeks bevordert dit de samenhang en het contact tussen de bewoners. De projecten gingen van start in januari 2018.

http://bit.ly/sociale_cohesie

THE OPEN CUBE VAN LAVOISIER

In het kader van het 101^e-programma vertrouwde de BGHM Luc Tillé, Patricia Sonville en Thierry Wieleman een kunstcreatie op de Molenbeekse Lavoisiersite toe. De kunstenaars rekenen op inbreng van de sociale huurders, die ze sinds maart 2018 tijdens ateliers uitvoerig ontmoeten. Samen met hen willen zij de wijk ontdekken. De foto's van de bijeenkomsten dienen voor het bedrukken van tegels, die deel van het kunstwerk zullen uitmaken. In een leegstaand appartement organiseerden de kunstenaars een tentoonstelling om de buurtbewoners vertrouwd te maken met hun oeuvre.

Het kunstwerk, een open stalen kubus van ongeveer 2 meter hoog, rond een gesloten kubus uit tegels, beperkt zich niet tot zijn sokkel, maar de tegels spreiden zich uit over de muren van de ingangen en de ingangshelling. In het werk worden elementen van de voormalige tabaksfabriek verwerkt.

Mobilcube, de stoffen maquette van het kunstwerk op ware grootte, wordt met de activiteiten verplaatst.

De kunstenaars beogen een dialoog tussen fotografie en beeldhouwkunst, met beelden en indrukken van de bewoners, hun herinneringen en de toekomst die zij samen met hun burens opbouwen.

Dit bijzonder participatieve kunstproject zal in mei 2019 worden ingehuldigd.

http://bit.ly/opencube_nl





IN DE KIJKER

PLAGE MOBILISEERT VOOR DUURZAME ENERGIEBESPARING!

De BGHM besliste in juni 2016 een budget vrij te maken voor de invoering van een tweede PLAGE-programma binnen de OVM's. PLAGE (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) realiseert zonder al te zware investeringen duurzame energiebesparingen.

Het vorige programma resulteerde in gemiddeld 15% energiebesparing. We hopen opnieuw een gelijkaardig cijfer te behalen.

De BGHM zal eveneens de opleiding 'Hydraulica' organiseren en de collectieve infovergaderingen voor de

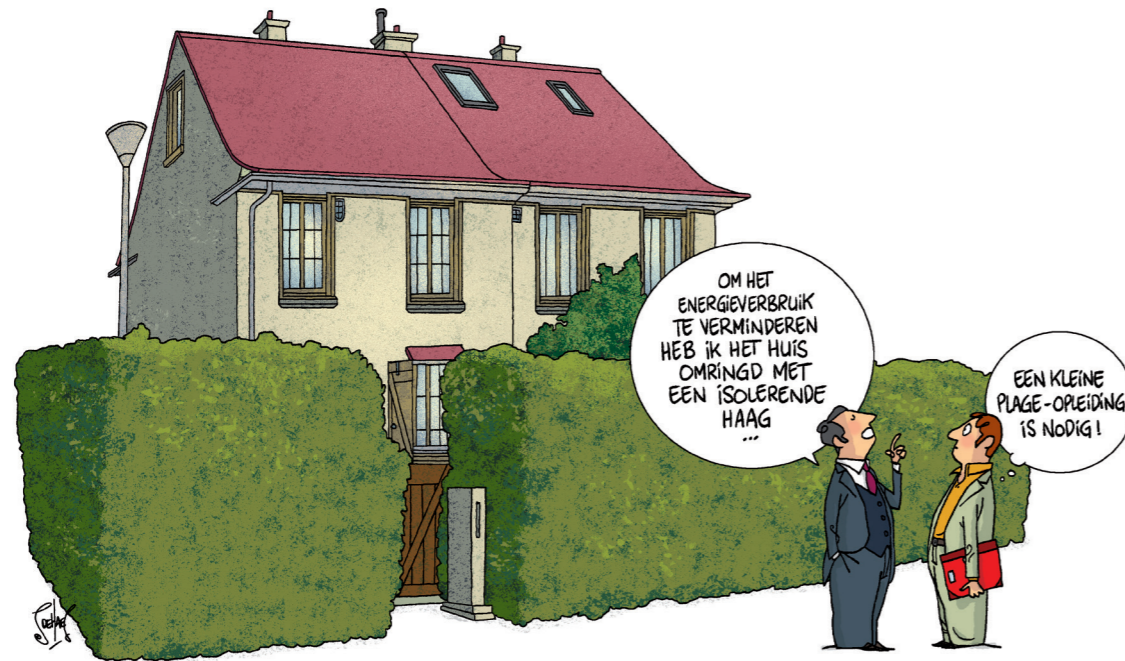
uitwisseling van goede praktijken worden uitgebreid tot technici en ingenieurs van de BGHM en OVM's.

Op het einde van dit jaar zal het opstellen van een PLAGE-actieplan verplicht worden voor elke beheerder van grote vastgoedprojecten door het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing).

Op 15 maart 2018 werd een Middag van de Sociale Huisvesting gewijd aan deze nieuwe verplichtingen, voor de OVM's en het grote publiek. Eind 2018 wordt een tweede Middag georganiseerd voor de sector, met een eerste feedback van de OVM's over hun PLAGE-resultaten.

http://bit.ly/plageplan_nl

06



DE KNAPPE DAKEN VAN TUIWIK TERDELT

De Terdeltsite van Schaarbeekse Haard werd op 6 maart 2018 ingehuldigd. De veertien woningen, verdeeld over drie gebouwen, werden gerenoveerd door Roose & Partners Architects. Het is de belangrijkste renovatie sinds bouwjaar 1928, en zij zorgt voor laag energieverbruik. De herlegde (geïsoleerde) daken vormen niet enkel een verfraaiing, maar breiden de woonsten ook uit. Het regenwater wordt opgevangen en herbruikt door de huurders.

<http://bit.ly/terdeltproject>



PAROCHIESITE VERREGAAND GERENOVEERD

Op 16 maart 2018 werd Parochie van de Brusselse Woning ingehuldigd, een renovatieproject van veertien eengezinswoningen door architectenbureau V+. De huizen voldoen aan de lage-energienormen en zijn volledig conform. De nieuwe dakkapellen zorgen voor meer woonruimte. De woningen werden niet alleen voor warmte geïsoleerd, maar ook voor geluidshinder. De tuinen werden heraangelegd en de verfraaide centrale plaats zorgt voor meer convivialiteit tussen de bewoners.

07



FOCUS: FOTOVOLTAÏSCHE INSTALLATIES HET BAAT PORTEFEUILLE EN KLIMAAT

DE BGHM ZAL IN 2018 MEER INVESTEREN IN GROENE ENERGIE DOOR FOTOVOLTAÏSCHE INSTALLATIES OP DE DAKEN TE PLAATSEN VAN HET PATRIMONIUM VAN DE BRUSSELSE OVM'S. DIT ZAL RESULTEREN IN OPMERKELIJK **LAGERE ENERGIEREKENINGEN** VOOR DE SOCIALE HUURDERS EN EEN POSITIEVE INVLOED OP HET MILIEU¹.

HOE HET BEGON

Het politieke akkoord van 4 december 2015 aangaande 'burden sharing' bepaalt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2020 849 GWh aan hernieuwbare energie moet produceren.

De BGHM kreeg 10 miljoen euro toegewezen van het Gewest voor de plaatsing van zonnepanelen op het patrimonium van de OVM's. Met dit budget zal men 7 MWh kunnen produceren. De BGHM gaf aan het gespecialiseerde bureau Eliosys de opdracht om een strategie uit te werken voor het welslagen van het programma.

De studie omvat drie delen. De technische en economische haalbaarheid van de plaatsing van fotovoltaïsche panelen op het OVM-patrimonium werd getest op basis van representatieve type-installaties. De mogelijke ontwikkelingsmodellen werden bepaald, rekening houdend met de technische, juridische en administratieve haalbaarheid. Een derde fase van de studie bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van het ontwikkelingsprogramma, zonder alle elementen en betrokken partijen uit het oog te verliezen.

“De installatie van zonnepanelen in het socialewoningenbestand zal de energiekloof die huurders ondervinden verkleinen.”

Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM

HET POTENTIEEL VAN ONS PATRIMONIUM

In de studie werden drie types van gebouwen onderscheiden: eengezinswoningen, kleine gebouwen tot vijf verdiepingen en gebouwen van meer dan vijf verdiepingen. Van elk type werden stalen bestudeerd, rekening houdend met oa het daktype (en de toegang), de architecturale complexiteit en de elektrische installaties.

Op basis hiervan werd er een realistisch beeld geschetst van het aantal panelen dat kan worden geplaatst, de maandelijkse en jaarlijkse productie van de installatie en de prestatieratio.

Deze simulatie toonde aan dat het OVM-patrimonium veel potentieel heeft.

GEKOZEN ONTWIKKELINGSMODEL

De expert ontwikkelde verschillende uitvoeringsmodellen. Er werd de voorkeur gegeven aan het model waarvan de BGHM de bouwheer is. Financiële middelen voorbehouden voor de uitvoering zullen worden vrijgemaakt voor de studiekosten en het nodige personeel. Twee ingenieurs worden aangeworven, en zij zullen worden bijgestaan door een extern studie bureau en een administratieve medewerker.

Dit project is erg complex omwille van de diversiteit van de gebouwen en hun grote aantal. Ook de mogelijke hindernissen eigen aan de context, zoals de ingewikkelde technische dossiers, de onzekerheid over de resultaten van overheidsopdrachten en de fluctuerende kost van de groene certificaten zijn niet verwaarloosbaar.

CONCLUSIE

Dit ambitieuze project is zeer positief onthaald door de OVM's. De maatschappijen zien de uitdaging en voelen zich erg betrokken bij de strijd tegen de klimaatopwarming. Financieel voordeligere oplossingen voor de portefeuille van de sociale huurder zijn voor hen een absolute prioriteit.

¹ Dit artikel kwam tot stand met de medewerking van Nathalie Kezer, Coördinator van de Dienst Kadaster en Energiecertificatie van de BGHM.

Lavoisier





GESPREK: BUDGET VIERJARENPLAN GOEDGEKEURD. DE ASPIRATIES VAN MINISTER VAN HUISVESTING CÉLINE FREMAULT

DE BRUSSELSE REGERING KEURDE HET VIERJARENPLAN 2018-2021 VOOR DE SOCIALEHUISVESTINGSSECTOR GOED. EEN BUDGET VAN 300 MIO EURO WERD TOEGEKEND VOOR DE RENOVATIE EN HET CONFORM MAKEN VAN SOCIALE WONINGEN. CONTOUR SPRAK MET MINISTER VAN HUISVESTING **CÉLINE FREMAULT** OVER HAAR KORDATE AANPAK.



“Ik moest creatief zijn en kiezen voor een gediversifieerd huisvestingsbeleid. Dat betekende nieuwe initiatieven uitwerken naast de klassieke manieren om woningen te produceren.”

Céline Fremault, Minister van Huisvesting



Mevrouw de Minister, sinds 2014 bent u Brussels Minister van Huisvesting. Wat is uw visie op de Brusselse openbare huisvesting en, meer algemeen, op het huisvestingsbeleid?

Ik heb altijd gezegd dat kleine of grote huisvestingsplannen niet meer volstaan om het hoofd te bieden aan de wooncrisis. Integendeel, het is zelfs contraproductief om met surrealistische cijfers voor de dag te komen en ervan uit te gaan dat je met een vingerknip alles kan oplossen.

Ik moest de plannen van anderen voltooien, maar van bij het begin van de regeerperiode heb ik meteen ook andere wegen gekozen om te kunnen innoveren waar mogelijk. Ik moest creatief zijn en kiezen voor een gediversifieerd huisvestingsbeleid. Dat betekende nieuwe initiatieven uitwerken naast de klassieke manieren om woningen te produceren.

Grond wordt steeds schaarser en daarom wou ik er verder voor zorgen dat leegstaande gebouwen, lege kantoorruimtes en lege verdiepingen boven winkelpanden werden omgevormd tot woningen. Dat is volgens mij een voorbeeld van intelligente verdichting omdat het niets afdoet aan de levenskwaliteit van de Brusselaars, maar toch tegemoetkomt aan de uitdaging waarmee de openbare huisvesting in Brussel wordt geconfronteerd.

De procedures verlopen traag en daarom heb ik samen met de BGHM ook geopteerd om initiatieven uit te werken voor de aankoop van sleutelklare woningen. Het enorme voordeel van een dergelijke procedure is dat die projecten al over een stedenbouwkundige vergunning beschikken en sommige werken ondertussen al zijn gestart. Hierdoor kan je veel sneller woningen ter beschikking stellen, terwijl dat niet duurdert uitvalt dan de woningen die de publieke operatoren zelf bouwen. Wij hebben het hier dus over een nieuwe manier om razendsnel woningen te produceren en we vermijden die lange fase waarin stedenbouwkundige vergunningen worden voorbereid en uitgereikt. En dan heb ik het nog niet over de eventuele beroepen die soms tegen stedenbouwkundige vergunningen worden

aangetekend. Stel u voor, wij kunnen hierdoor onze planning met ettelijke jaren inkorten! Ook de private projectontwikkelaars doen er hun voordeel bij want zij sparen de volledige commercialiseringsfase uit. Het is dus een win-winsituatie voor zowel openbare als private stakeholders.

Op uw initiatief heeft de Brusselse Regering een ambitieus vierjarenplan goedgekeurd. U keurde ook de financiering van een investeringsprogramma bis (2016-2017) goed voor de prefinanciering van studies die noodzakelijk zijn om het programma 2018-2021 op te stellen. Hoe zal u die middelen aanwenden?

Dit principe voor de terbeschikkingstelling van de begrotingsmiddelen om de veiligheid, de conformiteit en de prestatie van de woningen te waarborgen, is natuurlijk essentieel. Het is gericht op de kwaliteit van de sociale woningen. Wij hebben het hier over 2.754 woningen, sinds 2002 gerenoveerd, waarvan 365 in het kader van het laatste vierjarenplan 2014-2017.

Voor het vierjarenplan 2018-2021 zal die nieuwe enveloppe van 300 miljoen euro toegekend worden aan het renovatiebeleid en het conform maken van het gewestelijk patrimonium. Dat zal zowel de veiligheid van de woningen als de levenskwaliteit van de huurders ten goede komen.

Voor het nieuwe vierjaarlijkse financieringsprogramma 2018-2021 wil ik de termijnen waarin de BGHM en de OVM's hun projecten uitwerken terugdringen door korter op de bal te spelen en de renovatiedossiers van sociale woningen van bij de aanvang beter voor te bereiden. Voor sommige van de geselecteerde projecten bestaat er immers al een haalbaarheidsstudie en voor andere werden er al structurele steekproeven verricht. Het is de eerste keer dat de BGHM de dingen zo aanpakt, helemaal aan het begin van de projecten.



Er wordt veel gesproken over de veiligheid van de openbare woningen. Wat zijn de prioritaire punten inzake veiligheid voor dat plan 2018-2021? Waarom is het zo belangrijk om hierin te investeren?

De brand in het Londens torengebouw en de brand in de Séverinstraat enkele maanden geleden hebben niemand onberoerd gelaten en hebben eens te meer herinnerd aan de brandveiligheid van woonblokken, en vooral aan de problematiek van hoge gebouwen. Ik bedoel hiermee gebouwen van meer dan 25 meter hoog. Dat zijn ongeveer 8 verdiepingen. Na dat incident heb ik de BGHM onmiddellijk de opdracht gegeven om voor de hele sector alle nodige preventiemaatregelen te nemen. Ik heb de BGHM uitdrukkelijk opgedragen hiervan een prioriteit te maken en alle maatregelen te nemen om de veiligheid van de sociale huurders te waarborgen. Risico's kun je natuurlijk nooit helemaal uitsluiten en precies daarom vind ik dat preventie de eerste en de beste waarborg is als het op de veiligheid van huurders aankomt.

U bent ook Minister van Leefmilieu. Zal het nieuwe vierjarenprogramma 2018-2021 volgens u een positieve invloed hebben op de energiewaarde van het woningenbestand van onze sector?

Absoluut. Daar ben ik van overtuigd. Het energieverbruik en de broeikasgassen verminderen, de energiearmoede bestrijden en het comfort van de huurders verbeteren, en tegelijkertijd hun lasten verminderen, staat voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest allemaal op het spel. De renovaties die in het kader van het nieuwe vierjarenplan worden uitgevoerd, moeten in de mate van het mogelijke allemaal aan die dimensie meewerken.

 [Het volledige interview met Minister Céline Fremault vindt u op onze website, bij de actualiteiten.](#)



GESPREK: DE FUSIE VAN DE OVM'S. ABC GAAT VOL VERTROUWEN DE KOMENDE EEUW IN

IN 2013 WIJZIGDE DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE. DIT KADERDE BINNEN DE BRUSSELSE INSTITUTIONELE AKKOORDEN VAN DE ZESDE STAATSHERVORMING: EEN VEREENVOUDIGING VAN DE BRUSSELSE INSTELLINGEN EN HERFINANCIERING VAN HET GEWEST. DE GEVOLGEN VOOR DE 32 OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN WAREN INGRIJPEND. IN AMPER VIER JAAR HALVEERDE HUN AANTAL. CONTOUR SPRAK MET **LAURENT VANCLAIRE**, DIRECTEUR-GENERAAL EN **ROLAND BOLLE**, VOORZITTER VAN DE OVM ALLIANTIE VAN DE BRUSSELSE COÖPERATIEVEN.



Laurent Vanclaire

“2018 wordt het jaar waarin heel wat aanpassingen doorgevoerd zullen worden.”

Laurent Vanclaire, Directeur-generaal van ABC



Rolland Bolle

Kan u ons vertellen hoe ABC eigenlijk tot stand kwam?

RB : De Alliantie van de Brusselse Coöperatieven (ABC) vloeit voort uit de samenvoeging van vijf huurders-coöperatieven (en zelfs ook iets meer dan honderd eigenaars) op het grondgebied van vijf gemeenten: Kapelleveld, Les Locataires Réunis, (Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe), Les Foyers Collectifs (Anderlecht), Cobralo en Messidor (Ukkel en Vorst). De maatschappijen hebben hun erkenningsaanvraag voor ABC in december 2014 ingediend en deze werd in maart 2015 erkend.



ABC heeft iets bijzonders: het is een coöperatieve huurdersmaatschappij.

LV : Anders dan de zogenaamde “gemeentelijke” maatschappijen wordt een coöperatieve beheerd door coöperanten-huurders (en sommige eigenaars in het geval van ABC) die in de beheersorganen zetelen. Er wordt ieder jaar een Algemene Vergadering georganiseerd waarop alle coöperanten bijeenkomen. ABC telt ongeveer 2.400 woningen en dat betekent dus dat evenveel mensen opgeroepen worden. De Raad van Bestuur bestaat ook uit coöperanten die allemaal huurder of eigenaar zijn (of waren). Dat betekent dat de diverse verantwoordelijken in de beheersorganen de maatschappij zeer grondig kennen, aangezien ze er wonen en er de bewoners ontmoeten.

Wat zijn de gevolgen van de fusie voor de interne werking?

RB : De vijf coöperatieven waaruit ABC voortvloeit, waren kleine maatschappijen (ongeveer 300 à 750 woningen). Ze werden nogal familiaal gerund. Het personeel was erg polyvalent en stond zeer dicht bij de coöperanten. De centrale diensten moesten gegroepeerd worden. Die reorganisatie bleef niet zonder gevolgen voor alle betrokken personeelsleden. Hun leefomgeving en de procedures veranderden omdat de maatschappij groter werd. Door die decentralisatie en de specialisatie en professionalisering van sommige taken moest onder andere bijkomend personeel aangeworven worden.

Wat zijn de gevolgen van de fusie voor de huurders?

LV : Wij wilden zo weinig mogelijk veranderingen voor de coöperanten. Dat was onze hoofdbekommernis. Bovendien werd er op elke site van de vijf voormalige maatschappijen een plaatselijk contactpunt behouden. Acht referentiepersonen staan ter plaatse in voor de contacten met de huurders en zij sturen hun vragen naar de centrale diensten. Op elke site wordt een technisch

persoon ingezet om de dagelijkse urgenties het hoofd te bieden.

Om het contact te bewaren tussen de beheerinstanties en de mensen, vinden de vergaderingen van het Directiecomité en het Beheercomité afwisselend plaats op de verschillende sites. Ook de implicatie van de vijf Onderzitters is cruciaal.

De fusie is een complex avontuur! Ondervindt u ondertussen nog moeilijkheden?

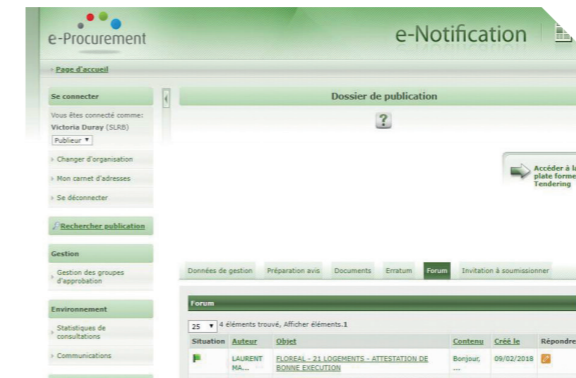
LV : Zo’n samenvoeging van vijf maatschappijen vergt dagelijkse aanpassingen. De grootste moeilijkheden hebben te maken met de communicatie tussen de verschillende afdelingen en de manier waarop de vragen van de coöperanten worden beheerd. Er worden heel wat menselijke en financiële middelen aangewend om die moeilijkheden concreet op te lossen. 2018 wordt het jaar waarin heel wat aanpassingen doorgevoerd zullen worden.

Hoe ziet u de toekomst van ABC?

RB : ABC wil het coöperatieve beheermodel dat bij de stichtende maatschappijen bijna 100 jaar bestond niet alleen bewaren, maar vooral ook herwaarderen. Dichtbij de bewoners blijven en het contact nog versterken, de sanering van een voorbeeldig vastgoedbestand op architecturaal vlak voortzetten, een groene woonomgeving in stand houden en de waarden van het goed samenleven en de solidariteit verdedigen: dat zijn de uitdagingen die wij dagdagelijks aangaan. Het was ons doel de voorbije 100 jaar en dat blijft het ook de komende 100 jaar!

<http://bit.ly/ovmabc1>

IN 'T KORT



NIEUWE WET: E-PROCUREMENT

E-Procurement is de officiële site voor de bekendmaking van de Belgische aankondigingen van opdracht. Sinds 1 december 2017 breidde de BGHM het gebruik van de site e-Tendering uit, het platform om elektronische offertes te ontvangen. Dat betekent dat offertes sindsdien niet meer alleen op papier, maar op de website digitaal ingediend moeten worden. Dat geldt natuurlijk niet voor documenten die zich hier niet toe lenen zoals maquettes van architecten. De BGHM heeft tegelijkertijd haar manier van communiceren met de inschrijvers gewijzigd door gebruik te maken van het door e-Procurement voorgestelde forum. Hierdoor hebben zij rechtstreeks toegang tot de vragen van de andere inschrijvers en de antwoorden van de BGHM. Dat zorgt voor nog meer transparantie en gelijkheid onder inschrijvers.

<http://bit.ly/eprocurement1>



HET SUCCES VAN COLLECTIEVE GROENTETUINEN

Productiehuis Les Délires Productions realiseerde in het kader van Caviar.archi een prachtige reportage over de collectieve groentetuinen van sociale wijken Papenvest (Ambition Potagère) in centrum Brussel en het Schaarbeekse Marbotin (Jardin 67 Marbotin). PSC’s Papenvest en Haacht-Marbotin-Landbouw creëerden met de inwoners kleine perceeltjes waar de wijkbewoners samen met de sociale huurders groenten kunnen kweken voor eigen gebruik. De reportage laat de omwonenden vertellen over hun buurt en over het project dat hen na aan het hart ligt.

<http://caviar.archi/>



IN 'T KORT

SOCIAAL OVERLEGCOMITÉ: EEN EERSTE SAMENWERKING

De BGHM, de Huurdersbond en de BFUH (Brusselse Federatie van Unie van Huurders) zijn in de wolven met hun nieuwe partnership. Het Sociaal Overlegcomité is een overlegplatform voor de sociale huisvesting in Brussel en werd op verzoek van de Huurdersbond opgericht.

De BGHM wordt er vertegenwoordigd door haar Voorzitters en Algemene directie. Vertegenwoordigers van de Huurdersbond en de BFUH wonen de driemaandelijke vergadering eveneens bij.

Er komen zeer gevarieerde onderwerpen en problemen aan bod: uithuiszettingen, ARHUU's (Adviesraden van de Huurders), brandpreventie, leegstand enz.

Het Sociaal Overlegcomité wil aan preventie doen. De groep verdedigt de huurdersbelangen en wil ook speur-

en naar de moeilijkheden en problemen, om samen op te treden in het belang van de sociale huurders.

José Garcia van de Huurdersbond zegt het als volgt: "Het is onder andere via overleg en dialoog dat wij het recht op wonen in de sociale huisvesting vooruit krijgen. De huurder werd vroeger alleen maar bijgestaan, maar neemt nu zelf ook initiatief"

Via een eerste samenwerking slaan de leden van het Comité de handen in elkaar voor de bekendmaking van de nieuwe door de BGHM uitgegeven brandpreventiebrochure en voor de verspreiding van de informatie. De folder werd eind februari 2018 gepubliceerd.

<http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

<http://www.febul.be/>

<http://bit.ly/brandbghm>



DE BGHM REIKT DE PRIVÉSECTOR DE HAND

Het Brussels regeerakkoord van 2014 gaf de BGHM de opdracht om 4000 nieuwe sociale en middenklassewoningen te identificeren om tegemoet te komen aan de grote vraag. "We zijn zeer goed op weg, maar willen graag een tandje bijsteken en nog meer innovatieve oplossingen vinden, door bijvoorbeeld met de privésector in zee te gaan," zegt Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM.

Geschikte Brusselse bouwgronden zijn schaars, en het krijgen van de nodige vergunningen zorgt voor aanzienlijke vertragingen, dus besliste de BGHM privépartners aan te schrijven. Zij lanceerde een openbare oproep voor private bouwpromotoren, om sleutel-op-de-deur-projecten aan te trekken voor sociale nieuwbouwwoningen.

De oproep is gericht op bouwopdrachten in gemeenten met minder dan 10% publieke woningen in hun bestand. Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Etterbeek, Vorst, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Gillis, Schaarbeek, Ukkel en Sint-Pieters-Woluwe komen in aanmerking.

Bouwprofessionals kunnen hun kwalitatief hoogstaand project van minstens 30 wooneenheden indienen tot 4 juni 2018.

<http://bit.ly/eprocurement1>

ANDERS GAAN WONEN

Eind 2013 nam de Alliantie Wonen met zijn nieuw financieel kader vorm. De BGHM zou 4000 nieuwe woningen realiseren, waarvan 200 gemeenschapswonsten. Dat technische en financiële kader werd in september 2015 bepaald op een workshop met alle uitvoerders en verenigingen van de sector.

De gegroepeerde woonvorm is een uitdaging, zowel voor de actoren als voor de huurders zelf, bijgestaan door lokale sociale verenigingen. Elkeen houdt een aantal privé-vertrekken, maar een deel van de woonst (zoals de keuken en/of de leefruimte) is gemeenschappelijk. De bewoners kiezen zelf voor deze formule.

Aartshertogen-Noord/Giervalken in Watermaal-Bosvoorde bijvoorbeeld, telt 65 woningen, waarvan een gemeenschapswoning voor personen met beperkte mobiliteit en een tweede intergenerationale woonst voor acht senioren en vier studenten.

In deze innoverende nieuwbouwprojecten (die zich momenteel in verschillende stadia van afwerking bevinden) zijn 60% van de woningen voor ouderen. Intergenerationele woonvormen kennen al lang belangstelling in het Brussels Gewest. Vaak gaat het om een gezin met een ouder familielid. Het systeem biedt huisvesting die financieel interessant is en een netwerk van solidariteit creëert. Dit draagt bij aan de levenskwaliteit van Brusselaars van alle generaties: jongeren krijgen een betaalbare woning, ouderen vereenzamen niet en hoeven minder snel naar een bejaarden-tehuis.



IN 'T KORT

HUUR VAN WONINGEN VOOR BESCHIEDEN EN MIDDENINKOMENS

Op 1 maart 2018 traden de bepalingen van de besluiten van 22 september 2016 en 13 juli 2017 in werking. Er zijn drie types woningen gedefinieerd door de Brusselse Huisvestingscode: sociale woningen, woningen voor bescheiden en voor middeninkomens.

Sedert de wijziging mogen OVM's, onder strikte voorwaarden, naast sociale woningen, ook een beperkt aantal woningen voor bescheiden en middeninkomens verhuren. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als voor sociale woningen, behalve wat de inkomsten van de kandidaat-huurder betreft. Het toepasbare toelatingsinkomen bedraagt een percentage van het toelatingsinkomen voor sociale woningen. Voor een woning voor bescheiden inkomens ligt dit tussen 100 en 150% en voor middeninkomens tussen 150 en 200%.

In tegenstelling tot de sociale woning, waar de huurprijs onder meer afhankelijk is van de inkomsten van de huurder, ligt de huurprijs van een woning voor bescheiden inkomens of middeninkomens vast.

Een kandidaat-huurder kan maar voor één wooncategorie ingeschreven worden, afhankelijk van zijn of haar inkomsten. Aan de toegangsvoorwaarden en het huurregime voor een sociale woning werden geen wijzigingen aangebracht.

<http://bit.ly/huurbesluit>

<http://bit.ly/huisvestingscode>

INTERNATIONAAL BGHM-COLLOQUIUM 2017

Het jaarlijkse BGHM-colloquium van eind 2017, handelde over de productie van openbare woningen. Academici en institutionele experts presenteerden hun ervaringen en *good practices* in de zoektocht naar duurzame oplossingen voor de socialehuisvestingssector. Salma Lasri (BGHM), Olivier Evrard (Brulocalis), Thomas Nulens (Agentschap van het Wonen, Vlaanderen), Agnès Mathieu (Isis Consult), Corinne Aubin-Vasselin (Delegatie Solidaire Ontwikkeling, Wonen en Onderwijs, Grand Lyon) en Nicolas Bernard (Université Saint-Louis) waren het eens: gezien de huidige huisvestingscrisis en haar hoogdringendheid zijn een duidelijk geformuleerd beleid en een brede globale strategie nodig. Meerdere maatregelen werden door de sprekers geïdentificeerd en worden verder opgevolgd.

Het is belangrijk onze partners te mobiliseren om samen met ons in innovatieve projecten te stappen. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, het Cobat en de prioritaire ontwikkelingspolen zijn hulpmiddelen om de Brusselse ambitie te ondersteunen ten voordele van alle Brusselaars. Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM, riep alle actoren op tot een sterke gezamenlijke visie teneinde het sociale patrimonium uit te breiden volgens de behoefte van de toenemende Brusselse bevolking.

http://bit.ly/colloquium_bghm_2017

GOED GEDAAN



PSC Bempt (Zinneke Parade)

HET ENGAGEMENT VAN SAMENLEVINGS-OPBOUW EN HABITAT ET RÉNOVATION

Samenlevingsopbouw Brussel is in samenwerking met de OVM's Anderlechtste Haard en Comensia en de gemeente Anderlecht de stuwende kracht achter Project voor Sociale Cohesie Peterbos. Habitat et Rénovation zet zijn schouders onder Bempt (samen met Zuiderhaard), en Houthulst-Werven, Pottenbakkers-Gier-Papenvest en Krakeel (samen met Brusselse Woning). Allen zijn gebonden door de PSC-overeenkomst 2015-'19.

De strakke methodologie die beiden hanteren staat garant voor positieve resultaten op het terrein. Zij slagen erin hun sociale woonwijken, én de omwonenden te betrekken bij hun erg participatieve dynamiek. Na een grondig vooronderzoek naar de noden, de sterktes en zwaktes van de buurt gaan zij aan het werk samen met de bewoners zelf.

Een mooi staaltje van samenwerking tussen Habitat et Rénovation en Zuiderhaard: de sociale werkers van Bempt trokken aan de alarmbel toen aanslepende werken in de buurt voor zeer veel overlast zorgden bij de bewoners. De gezamenlijke brief aan de bevoegde Minister Céline Fremault, meeondertekend door de OVM, zorgde voor extra financiering en een versnelling van de werken eind 2017.

Zowel Habitat et Rénovation als Samenlevingsopbouw werken eveneens met langetermijnprojecten. Deze laatste investeert bijvoorbeeld al geruime tijd in naschoolse lessen Nederlands. De leerlingen worden er door vrijwilligers jaar na jaar opgevolgd.

<https://samenlevingsopbouwbrussel.be/>

<http://www.habitatetrenovation.be/>





GOED GEDAAN



DE BGHM ZET KOERS NAAR EEN MENSGERICHT HR-BELEID

Onze medewerkers zijn het hart van onze organisatie. Zij zijn de echte bouwstenen van onze projecten en zetten zich elke dag met heel veel overtuiging in voor de toekomst van de Brusselse openbare huisvesting. De laatste maanden hebben we samen met het leidinggevende team, aan de hand van interviews en intensieve teambuildingssessies, hard gewerkt aan de ontwikkeling van een mensgericht leiderschap. Dit traject kadert in een breder HR-beleid dat streeft naar een resultaatgerichte en transversale cultuur. Geëngageerde medewerkers zorgen voor betere resultaten, sterkere relaties en een zichtbare impact op wat de BGHM voor Brussel wil realiseren. Onze medewerkers krijgen de kans om zich bewuster te worden van hun omgeving door gerichte mindfulness-sessies en deelname aan netwerken. Aan de hand van strategische oefeningen en co-creatieve workshops wordt de teamcohesie, het zich eigen maken van onze visie en het vermogen om nieuwe oplossingen voor te stellen versterkt. Aldus ambieert de BGHM de partner bij uitstek te worden voor innovatieve en kwalitatieve woonoplossingen in Brussel.

<https://www.linkedin.com/company/slrbbgghm/>



BEKROOND



DE 'GOUDEN REGELS VOOR STEDENBOUW': DE BGHM IN DE PRIJZEN

De Brusselse Federatie voor Stedenbouw reikte op 16 november 2017 haar 'Gouden Regels voor Stedenbouw' uit. De BGHM kregen een vermelding voor Reyers (van architecten B.E.A.I. + L.V.E), dat wordt beheerd door OVM Schaarbeekse Haard. Het moderne wooncomplex bestaat uit 84 passieve sociale woningen met polyvalente zaal en een binnentuin met boomgaard. Een kwart van de fruitbomen zijn zurekersenbomen, tegenwoordig erg zeldzaam in Brussel. Het project vormt de schakel tussen Mediapark en de E40-afrit, een wijk in volle verandering. De jury oordeelde dat de tuinen en de gemeenschappelijke ruimte nu reeds de levenskwaliteit verhogen. En nog, dat het project "de toon aangeeft voor de toekomstige stadswijk".



MIJN WIJK

Malika An-Naser woont al haar hele leven in Brussel, en houdt van haar stad. Ze groeide op aan Anneessens, voor ze met haar man in 2002 een sociaal appartement betrok in de Bloemistenstraat, hartje Marollen. Ze heeft een grote appreciatie voor deze kleurrijke, levendige wijk. "Iedereen kent iedereen, en er is een fijne samenhang tussen de burens, maar met een groot respect voor elkaars privacy" vindt Malika. Ze is zeer sociaal en staat steeds klaar om te helpen. Een bruisende wijk overdag, laat Malika haar kinderen 's avonds liever niet alleen op straat; de buurt heeft een minder goede reputatie qua veiligheid. Het is nochtans met wat pijn in het hart dat ze binnen enkele weken naar een sociale eengezinswoning in Haren verhuist, die beter is aangepast aan de behoefte van het gezin met vijf kinderen. De nieuwe wijk is veel rustiger en groener, en achter het huis liggen velden. Malika is benieuwd naar deze landelijke omgeving en beschouwt het als een nieuwe, spannende start. Haar burens zeggen hun genereuze en hulpvaardige buurvrouw erg te zullen missen, maar zijzelf ziet het als een kans om nieuwe banden te smeden. Een goede relatie met de burens, meent ze, is essentieel voor de leefbaarheid van een wijk. Wij wensen haar alleszins zeer veel succes!





BIJ DE BUREN

NIEUWE NORMEN EN RICHTLIJNEN VOOR PROJECTONTWIKKELING IN VLAANDEREN

De VMSW ontwikkelde nieuwe normen en richtlijnen die sociale huisvestingsmaatschappijen, architecten en bouwheren gebruiken om projecten te ontwikkelen. Deze gelden sinds 1 januari 2018. De normen en richtlijnen verduidelijken welk kwaliteits- en comfortniveau sociale woningprojecten moeten hebben, maar ook hoe dit kostenefficiënt te bereiken. Projecten krijgen gesubsidieerde financiering als ze eraan voldoen.

Wat zijn de belangrijkste vernieuwingen? De VMSW trekt meer geld uit voor compact bouwen en bijna energie-neutrale woningen. Qua hernieuwbare energiebronnen ondersteunt ze niet alleen meer zonneboilers, maar ook PV-panelen en warmtepompen. Ook moedigt de VMSW duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld autodelen, aan. De sociale huisvestingsmaatschappijen en ontwerpers krijgen daarnaast meer ruimte voor eigen keuzes en creativiteit. Voor aangepaste woningen blijven aparte richtlijnen gelden.

<https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel>

«LE LOGEMENT PUBLIC SE DÉCOUVRE»: EEN NIEUW REFERENTIEWERK

De sector van de openbare huisvesting is een belangrijke stakeholder in het sociaaleconomisch leven, die door het grote publiek vaak slecht wordt begrepen. In het kader van een stand van zaken van het patrimonium wou de SWL (Société Wallonne du Logement) in haar nieuwe boek "Le logement public se découvre" hulde brengen aan de diversiteit van de Waalse openbare huisvesting. Aan de hand van een dertigtal sleutelprojecten stelt het boek de diversiteit van de sector voor, zowel op architecturaal vlak als wat de financiële en administratieve programmering betreft. Het doel: de toekomstige gemeenteraadsleden sensibiliseren voor de mogelijkheden die openbare huisvesting biedt.

Het boek is beschikbaar bij de communicatiedienst van de SWL of kan op haar website gedownload worden.

www.swl.be

<http://www.swl.be/images/book-web.pdf>



AGENDA

APRIL/MEI/JUNI 2018 ATELIERS MET DE BEWONERS OP DE LAVOISIERSITE (1080 BRUSSEL)

6/05/18
**BUURTFEEST OP DE GALAXIESITE
(1200 BRUSSEL)**

2/06/18-9/06/18
**TENTOONSTELLING 'DE ANDERLECHTSE
HAARD - RETROSPECTIEVE 1907-2017'
ESPACE MAURICE CARÊME
(1070 BRUSSEL)**

DE MIDDAGEN VAN DE SOCIALE HUISVESTING

24/05/18
**AANKOPEN – OPPORTUNITEITEN IN HET
KADER VAN DE ALLIANTIE WONEN
(DIRECTIE ONTWIKKELING)**

Spreker nog te bepalen

Neem geregeld een kijkje op onze website en blijf zo op de hoogte van onze evenementen.

http://bit.ly/bghm_evenementen1



U LEEST HET IN ONZE VOLGENDE CONTOUR

VRAAG EN AANBOD VAN SOCIALE WONINGEN



Contour spreekt met Agnès Mathieu (Isis Consult) over vraag en aanbod van sociale woningen in het BHG. Wat leren we uit de prospectieve studie, uitgevoerd op vraag van de BGHM? Heeft Brussel in de toekomst andere woningtypes nodig?



DE BGHM BEWEEGT

De bouw van zes sociale woningen aan de Zinnikstraat in Brussel loopt op volle snelheid. De architectenbureaus B612 Associates en OSK-AR Architecten oriënteerden de appartementen zodanig dat er contact met de buurt is. Het ver-

enigingslokaal met doorlopende ramen belooft een ruimte te worden waar het aangenaam toeven is. Begin 2019 wordt het gebouw van de Brusselse Woning in gebruik genomen.

