

SOCIALE HUISVESTING

INNOVATIE MOET BUITEN
KADER PLAATSVINDEN



CONTOUR

De BGHM geeft vorm aan Brussel

**ZOMER
2018**



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting



04

03
Beste lezer(es)

04
In de kijker

08
In kleur

09
Gesprek: Innovatie moet
buiten kader plaatsvinden

12
Gesprek: Nog meer inzetten
op stedelijke dynamiek en
op transversaliteit

15
Gesprek: Vraag en aanbod
van sociale woningen in
Brussel: een studie

17
In 't kort



06

21
Bekroond

23
Mijn wijk

24
De BGHM op avontuur

24
Goed gedaan

26
Bij de buren

27
Agenda

27
U leest het in onze volgende
Contour

28
De BGHM beweegt



23

Contour is het driemaandelijkse magazine
van de BGHM.

Voor meer informatie:
comm@bghm.brussels

ONLINE:
http://bit.ly/contour_nl



REDACTIE:
BGHM - Dienst Communicatie

LAY-OUT:
Médiane

FOTOS: BGHM, Bloc Paysage, Pierre Blondel
Architectes, Youen Arts, Thierry Wieleman,
Habitation Moderne, Nicolas Bernard, VUB,
Xavier Claes, Time-Lapse Factory, Everecity,
Van Roey Vastgoed, Crepain Binst Architec-
ture, Emma Dessouroux

ILLUSTRATIE: Serge Dehaes, Mimoun Saoudi

DRUKWERK:
Media Process

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:
Yves Lemmens, Directeur-generaal



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

VOORWOORD

Beste lezer(es),

De zomereditie van Contour barst uit zijn voegen. We hadden extra pagina's nodig om u al het nieuws te kunnen brengen.

Wij serveren u twee uitgebreide interviews met academici/specialisten uit de huisvestingssector. Eric Corijn (Vrije Universiteit Brussel) en Nicolas Bernard (Université Saint-Louis) gaven ons hun aparte visie op de Brusselse sociale huisvesting. Hun out-of-de-box kijk op de knelpunten van en positieve ontwikkelingen in de sector is intrigerend.

De BGHM wil niet alleen een dak boven het hoofd bieden, maar ook een sociale voortrekker zijn. Door steeds meer te werken met een functionele mix trachten we woonwijken om te vormen tot leefgemeenschappen. Evolueren we in de goede richting? U leest het allemaal op de volgende pagina's.

Over een andere kwestie van belang sprak Contour met Agnès Mathieu van Isis Consult. Zij maakte op vraag van de BGHM een noodzakelijke studie over de vraag en het aanbod van sociale woningen in Brussel.

Verder vindt u in deze Contour onze vaste rubrieken boordevol technische en administratieve weetjes en informatie over de BGHM en haar partners. We namen deel aan de European Housing Leaders' Summit in Barcelona, de collega's van het 101^e % zaten niet stil en verschillende OVM's startten prachtige nieuwe projecten.

Maar, genoeg verklapt! Wij nodigen u graag uit tot verder lectuur.

Veel leesplezier!

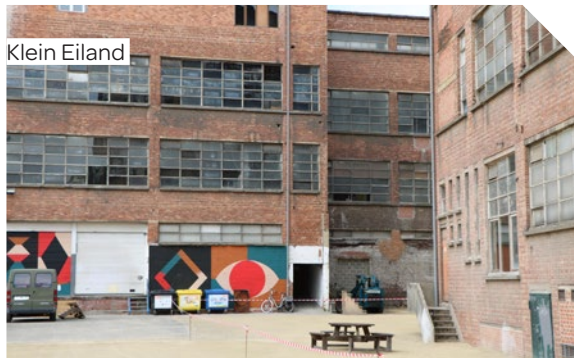
Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directeur-generaal



IN DE KIJKER

KLEIN EILAND/CITYGATE II: EEN SAMENWERKING TEN DIENSTE VAN DE STAD EN HAAR INWONERS



De BGHM kocht de site Klein Eiland in het voorjaar van 2016. Voor het project staan ongeveer 277 sociale woningen op stapel. De site ligt dichtbij het kanaal en valt binnen de perimeter van het BBP Biestebroek in een wijk in volle verandering. Het Citygate II-gebouw van Citydev.brussels ligt naast het perceel en de aanwezigheid van die gewestelijke buur biedt natuurlijk mogelijkheden. De BGHM en Citydev.brussels zorgen dan ook voor aanvullende projecten. Samen zullen beide instellingen in de wijk zorgen voor ongeveer 400 sociale of koopwoningen, een basisschool en een algemene school met actieve pedagogie voor 1.250 leerlingen. Ongeveer 15.000 m² ruimte is bestemd voor economisch « productieve » activiteiten. De nabijheid van beide sites en de ambities die de besturen delen, deden de projecten natuurlijk naar elkaar toegroeien. Het is dus één gezamenlijke opdracht die in nauwe samenwerking met de gemeente Anderlecht, de Anderlechtse Haard, de Bouwmeester en Leefmilieu Brussel in juni 2017 werd opgestart voor een bedrag van de werken dat op ongeveer 100.000.000 € wordt geraamd.

Er werden 5 teams geselecteerd die momenteel samenwerken aan de uitwerking van hun project. De initiatiefnemers willen met het project eerst en vooral zorgen voor een rustige woonwijk in dat stukje stad:

Team 1:

Multiple / pool / Duplex / AAA / List / Schroeder / GEI / ACSC

Team 2:

NoArchitectes / Sergisson Bates / Korteknie Stuhlmacher / Aurélie Hachez architecte / Group-D / Detang / Codives

Team 3:

Xaveer De Geyter / Baukunst / Bruther / Mouton / Igrec / Daidalos Peutz / Servico

Team 4:

Bogdan&Van Broeck / Robbrecht EN Daem / Wit / Office U / Vers.A / Joris Moonen / Bureau voor Architectuur en Stabiliteit / HP Engineers / KUBIEK / REYVECO

Team 5:

LIN / ORG / Compagnie-O / Bollinger+Grohmann / Ingenium / Vinco Developments

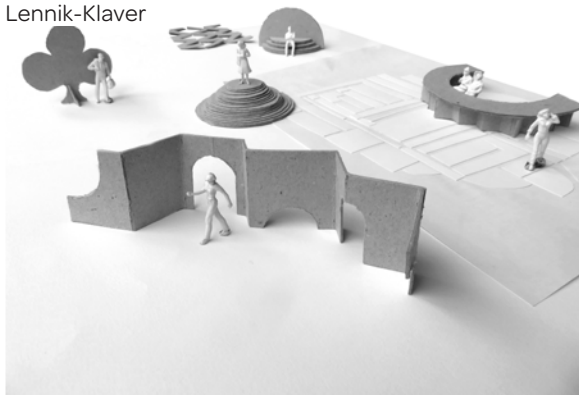
Het verband tussen de verschillende dimensies van het project (invoeging in de Referentiegids voor Duurzame Wijkontwikkeling, waardering van het industrieel erfgoed, beheer van de mixiteit, stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit) is cruciaal om de toekomstige bewoners een stimulerende woonomgeving te bieden. Dat is het ambitieuze doel dat de tandem BGHM-Citydev.brussels samen met hun partners beoogt.



DE KUNSTZINNIGE VERBONDENHEID VAN LENNIK-KLAVER

In het kader van het 101^e % bundelen kunstenaars Louise Lefebvre, Vincent Confortini en Nina de Angelis hun krachten en talenten. Hun sociaal-artistiek project zal landschapsarchitectuur en hedendaagse kunst verenigen. In de grote gemeenschappelijke tuin van de Anderlechtse Lennik-Klaverwijk zullen zij heren der artistieke en ludieke constructies plaatsen, die zowel een ruimtelijk als een chronologisch parcours vormen. Elk afgewerkt geheel zal gepaard gaan met een ontmoetingsmoment voor de bewoners. Het project zal geleidelijk vorm krijgen via workshops rond constructie, collectief tuinieren en feestelijke evenementen. Het proces zal over drie seizoenen worden gespreid. Elk seizoen zal een fase van het concept ontsluiten. Het uiteindelijke kunstwerk zal het resultaat zijn van o.a. participatieve werven en de banden die tussen de bewoners ontstaan. De werken beogen een link te vormen met de groene omgeving en sociale verbondenheid aan te moedigen. Het voltooide geheel zal te bewonderen zijn begin 2020.

Lennik-Klaver



SOLIDAIR WONEN IN ANDERLECHT

De Anderlechtse Citycampus (zie coverillustratie) zal vorm aannemen op het terrein van de oude Elkaplastfabriek. De site beslaat een oppervlakte van 17.600m². Citydev.brussels besloot tot een gemengd project. Er wordt plaats gemaakt voor 73 sociale en 298 studentenwoningen van hoge kwaliteit, een preventieantenne, achttien ateliers voor KMO's en agrovoeding en 94 parkeerplaatsen.

Momenteel is de site door een voetgangerszone in twee opgedeeld.

Aan de ene kant passen de sociale woningen (rijhuizen) langs deze voetgangerszone harmonieus bij de bestaande woningen van de buurt. Aan de andere kant bevindt zich ruimte voor de KMO's.

De achttien werkplaatsen op het gelijkvloers zijn modulair en kunnen worden aangepast aan het type onderneming. Daarboven bevinden zich de sociale en studentenwoningen, elk met een aangenaam uitzicht. Op dezelfde verdieping zijn er groene gemeenschappelijke ruimten. Alle woningen hebben een terras, balkon of tuin. De studenten kunnen gebruik maken van gemeenschappelijke leefruimten, studie- en ontspanningsvoorzieningen.

Deze innovatieve wijk is geen klassiek woonproject. De publieke plaatsen nodigen uit tot solidariteit tussen de bewoners en tillen de sociale verbondenheid tot een hoger niveau. Het einde van de werken is voorzien voor maart 2022.



IN DE KIJKER

EEN KINDERDAGVERBLIJF EN SOCIAAL RESTAURANT VOOR LENNIK NOORD

Het Anderlechtse Lennik Noord is een wijk in beweging. De laatste tien jaar werden er meerdere openbare en private projecten opgestart. Nu zullen een aantal faciliteiten in deze voornamelijk residentiële buurt worden geïmplementeerd: het Lennik Noord-project van de gemeente Anderlecht zal, naast achttien middenklassenwoningen met terras of tuin, een kinderdagverblijf voor 49 kinderen en een sociaal restaurant met ongeveer tachtig plaatsen omvatten. Er zijn ook parkeerplaatsen voorzien.

Lennik Noord wil een doorgang voorzien met het grootschalige naburige woonproject, om de voetgangersmobiliteit in de buurt aan te moedigen. De wijk dient een echte woongemeenschap te worden. De bouwwerken, onder de vleugels van Pierre Blondel Architectes, starten begin 2019.





ITTERBEEK: INSPLEN OP STEDELIJKE DIVERSITEIT

De Anderlechtse Itterbeeksite (beheerd door Comensia) is een concept van architectenbureau Atelier de l'Arbre d'Or. De gebouwen zijn in volle constructie en worden opgeleverd in november '18. Deze ontwikkeling behelst 36 sociale passief- en lage-energiewoningen van hoge kwaliteit. Door de uitstekende ventilatie en isolatie zullen de bewoners genieten van een zeer lage energiefactuur. Er zijn eveneens 24 ondergrondse parkeerplaatsen in aanbouw.

Het project komt er na grondig overleg met het buurtcomité. Deze nieuwe site integreert zich volledig in de stedelijke complexiteit van de bestaande wijk aan de stadsrand met een zeer diverse bebouwing – Er staan oa een flatgebouw, een aantal kleinere gebouwen, evenals meer landelijke kleine villa's. De voorgevels worden bijvoorbeeld qua kleur aangepast aan de bestaande gevels.

De bewoners zullen van een mooi zicht op een groen landschap kunnen genieten en elkaar ontmoeten in de aangename gemeenschappelijke tuin.



STUDIO PLATON: DOOR EN VOOR BEWONERS

Op 14 juni 2018 huldigde de OVM Everecity aan de Platolaan in Evere het nieuwe gemeenschapslokaal in voor de activiteiten van PSC De Là Haut.

Het programma 2018 van Studio Platon is goed gevuld met activiteiten door en voor de bewoners. Er worden een hout- en metaalbewerkingsworkshop, een fietsatelier, een textielworkshop, en een planten- en groentekwekerij georganiseerd. Op de verdieping werd een artiestenresidentie ondergebracht, waar kunstenaar Chad Keveny een werk creëert over de verhalen van de wijkbewoners.

Studio Platon is een plek voor ontmoeting en ontspanning, open voor iedereen. Het huis wordt beheerd door de buurtbewoners met de omkadering van de PSC De Là Haut en de ondersteuning van de duurzame wijk CityZen.

 pcsdelahaut.wordpress.com



IN KLEUR

DE KINDEREN VAN DE GALAXIE- EN LAVOISIERWIJK IN HET ZONNETJE

Het 101^e % heeft de kinderen van sociale wijken altijd een bijzonder plaatsje toebedeeld. En zij zijn steeds enthousiaste medewerkers aan onze kunstprojecten. Tijdens een tekenatelier 'Souvenir' op de Lavoisiersite konden kinderen met uiteenlopende culturele achtergrond tekeningen maken onder vorm van behang dat aan de muren van de Open Cube werd aangebracht.

In mei 2018 vond het buurtfeest in Galaxie plaats. Het multiculturele evenement bracht bewoners, verenigingen en openbare diensten uit de wijk samen. Kunstenaar Hervé Paraponaris overhandigde aan de bewoners die aan de workshops deelnamen de beeldjes naar hun gelijkenis. De kinderen en jongeren uit de wijk waren fans van het eerste uur van dit originele project.

08





GESPREK

DE BRUSSELSE SOCIALE HUISVESTING KAMPT MET EEN WEINIG POSITIEF IMAGO. HOE VERLOOPT DE SOCIALE MIX? HOE KUNNEN WE SOCIALE PROMOTIE NOG MEER FACILITEREN? EN HEEFT SOCIALE HUISVESTING EEN MEERWAARDE?

DE BGHM BESCHOUWT DE BOUW EN HET BEHEER VAN SOCIALE WONINGEN NIET ALLEEN ALS HET VERSTREKKEN VAN EEN DAK BOVEN HET HOOFD. SAMEN MET ONZE PARTNERS AMBIËREN WIJ SOCIALE PARTICIPATIE VIA INNOVATIE. IN ONZE BOUWPROJECTEN STREVEN WE STEEDS MEER NAAR EEN FUNCTIONELE MIX, WAT DE SAMENHORIGHEID VAN DE WIJKBEWONERS STERK BEVORDERT.

OP ZOEK NAAR NIEUWE INPUT EN EEN FRISSE KIJK LEGDE CONTOUR ZIJN OOR TE LUISTER BIJ SPECIALISTEN **NICOLAS BERNARD** EN **ERIC CORIJN**.¹

INNOVATIE MOET BUITEN KADER PLAATSVINDEN

Nicolas Bernard



“ Sociale huisvesting moet de woonevoluties weerspiegelen die we elders vaststellen ”

Nicolas Bernard, Université Saint-Louis, Brussel

Wat typeert de sociale huisvesting in Brussel?

Wat imago betreft, vind ik dat er onvoldoende de nadruk wordt gelegd op een dubbel kenmerk van sociale huisvesting dat essentieel en typisch is.

Het is één van de zeldzame sectoren waar de huurprijs wordt geregeld. Bovendien is het de enige plaats waar de huurprijs afhangt van het inkomen. Er moet meer op dat voordeel worden gewezen. Het is belangrijk omdat de huurprijzen in ons land niet afgebakend zijn zoals dat wel het geval is bij onze burens. Het is dus een uitzondering.

Ten tweede is de dichtbevolkte manier van wonen echt opmerkelijk en typisch voor de sociale huisvesting.



Het is een belangrijke vaststelling in tijden waarin er gepleit wordt om te verdichten en spaarzaam om te springen met grond omwille van energie en leefmilieu.

Vindt u dat de huurders mobiel moeten zijn binnen de openbare huisvesting?

Het komt er in de eerste plaats op aan om zinvol te handelen en projecten in de sociale wijken te realiseren in plaats van nog te geloven in de sociale lift en mobiliteit.

Je moet kijken naar de resultaten die de realisatie van middenklassewoningen boekt en letten op het einde van de eerste huurovereenkomsten van bepaalde duur.

Ik geloof echt dat je de moed moet hebben om te zeggen « laten we de samenleving proberen op te bouwen in plaats van de bevolking te vervangen ». Voor de initiatieven van de PSC's en de middelen van de ARHUU's moet er een tandje bijgestoken worden...

In één van uw artikels heeft u het over de dubbele (maatschappelijke, fysieke en ruimtelijke) uitsluiting? Wat bedoelt u daarmee?

Daarvoor moet er verwezen worden naar het besluit van 26 september 2013 dat private projectontwikkelaars verplicht om een deel sociale woningen in hun projecten van meer dan 1000m² woningen te verwezenlijken. Dat is essentieel. Zodoende spreid je sociale woningen niet alleen over het hele grondgebied (in alle gemeenten), maar ook binnen particuliere/private projecten. Zo komt er een dubbele mixiteit tot stand.

Het besluit trad vijf jaar geleden in werking en de sociale huisvesting is één van de stakeholders die deze 15% woningen kan oppikken. De OVM's moeten proactiever zijn en met die projectontwikkelaars samenwerken. Die ontwikkelaars kunnen geïnteresseerd zijn want zij moeten zich er niet meer om bekommeren. Die 15% is ook symbolisch bijzonder sterk.

Zou de sociale mix een mogelijkheid kunnen zijn? De BGHM werkt vaak samen met Citydev. brussels omdat wij willen zorgen voor die voor Brussel zo belangrijke mix.

Er bestaan twee soorten mixiteit. Naast de mix in het gebouw heb je de geografische mix. Ik denk bijvoorbeeld aan de realisatie van sociale woningen in de gemeenten rond het centrum.

De mixiteit in de hele gemeenschap: het besluit van 2013 maakt dat mogelijk met de 15% in een globaal privaat project.

Er moet inspiratie gezocht worden in de CLT (*Community Land Trust*). De CLT is een Angelsaksisch principe dat gebaseerd is op de splitsing van de eigendom van de grond en van het gebouw. De CLT beheert de grond ten voordele van de bewoners die een opstalrecht of een erfpachtrecht nemen. De CLT blijft eeuwig eigenaar van de grond. De mensen hebben een recht van 50 jaar. De formule houdt het midden tussen verhuur en klassiek eigendomsrecht.

Eén van de andere eigenschappen van de CLT : het beheer verloopt tussen drie partijen. Dat betekent dat er in de raad van bestuur een derde bewoners, een derde overheid en een derde buurtbewoners zetelen (die dezelfde macht hebben). Dat is van essentieel belang voor de harmonieuze ontwikkeling van de toekomstige sociale woningen. Dat tripartite beheer zal ervoor zorgen dat het project overwogen en aanvaardbaar is en het een connectie heeft met de buurt. De inbreng van de buurtbewoners is cruciaal.

Je moet de moed opbrengen om het project van bij het begin met de wijk op te bouwen door de manier waarop er in de raad van bestuur wordt beslist, te veranderen. De BGHM heeft in 2013 een bijzonder flinke inspanning gedaan toen zij de ARHUU's oprichtte.

De BGHM is die weg dus al ingeslagen, maar de sociale huisvesting moet de woonevoluties weerspiegelen die we elders vaststellen: een waaijer aan nieuwe projecten en nieuwe alternatieve woonformules, zoals intergenerationeel samen wonen, medehuur, solidair



wonen, licht wonen. Ik denk echt dat de sociale huisvesting op een keerpunt staat en dat je naast op een kwantitatieve vraag ook op een kwalitatieve vraag moet inspelen. Niet alleen wat de gebouwen betreft, maar ook op juridisch vlak: soepeler en minder vaste contracten (zoals al bij vier of vijf OVM's het geval is).

Betekent dat dan dat een wijk telkens samen opgebouwd moet worden? Hoe betreft u de toekomstige huurders daarbij?

Aan het begin van een project zijn de overheid en de buurtbewoners de twee sterke partijen. De huurders ken je dan immers nog niet. In de CLT proberen ze de wachtlijst niet blind te volgen. Misschien moeten wij ook in die richting evolueren. Er wordt gezegd: « wij hebben een bepaald type woningen voor een bepaald type gezinnen, laten wij op de lijst kijken wie er potentieel geïnteresseerd kan zijn en wij zullen ze contacteren ». De idee is dat mensen niet alleen consumenten, maar ook bezielers van het project zijn. Je moet de wachtlijst laten evolueren in functie van het project en van wat de mensen kunnen aanbrenge, hun talenten, hun ervaring. Dat betekent dat de vraag gericht wordt naar het project maar dan wel met behoud van de objectiviteit. Maar naast het inkomen en de gezinssamenstelling moeten er andere criteria zijn.

Dat is een beetje wat er gebeurt in de intergenerationale woningen waar mensen geselecteerd worden op basis van leeftijd.

Precies. Objectiviteit is cruciaal in het verhaal. Maar het moet verder gaan dan het inkomen en de gezinsgrootte. Het doel kan ook verband houden met het type woning en niet alleen met de kandidaat-huurders.

Ik wil daarmee zeggen dat de grenzen van het model van de wachtlijst toch wel bereikt zijn.

Als er voor het intergenerationale wonen gestreefd wordt naar een leeftijdmix, dan is dat objectief. Dat is geen discriminatie. Maar de objectiviteit moet komen van het gebouw en het type project waarnaar gekeken wordt.

Ook voor de CLT wordt dat zo aangepakt. Woningen zijn immers meer dan stenen. Het is een project met een bijzonder idee. Dat vergt meer verfijning in de toewijzingen.

Prof. Dr. Nicolas Bernard is Doctor in de Rechten, filosoof en hoogleraar aan de Brusselse Universiteit Saint-Louis. Hij is gespecialiseerd in (sociale) huisvesting.



NOG MEER INZETTEN OP STEDELIJKE DYNAMIEK EN OP TRANSVERSALITEIT



Eric Corijn

“ Mixiteit betekent momenteel middenklassenmensen in arme buurten en niet andersom. ”

Eric Corijn, Vrije Universiteit Brussel

12

Wat is uw visie op sociale huisvesting in Brussel?

De huisvestingsmarkt in Brussel is totaal onevenwichtig als je de samenstelling van de bevolking bekijkt en haar behoeften: een derde leeft op of onder de armoedegrens, en er is een grote loonspanning.

Ongeveer 70% van de Brusselaars betaalt te veel voor hun huisvesting. Het heersende woningbeleid in ons land is gericht is op private, eengezinswoningen. Er is nauwelijks een beleid wat de huursector betreft en er gaat heel veel belastinggeld naar individueel woningbezit.

Brussel heeft een atypische constructie want de meerderheid van de Brusselaars huren (in het centrum van de stad tot 80%).

Mijn basisstelling is dat het woonbeleid, gericht op de private markt en privaat bezit, absoluut tekortschiet. Er moet een kanteling komen in het beleid, zowel op vlak van het gewest als op federaal vlak.

Het feit dat de publieke sector weinig bezit en weinig geld heeft, heeft te maken met het beleid gericht op het ondersteunen van de private onderneming en middenklassenbelastingbetalers. Alles is gericht is op gentrificatie en op het ondersteunen van die private sector.

Zou u een concreet voorbeeld kunnen geven?

In de Dansaertbuurt bijvoorbeeld zijn de oorspronkelijke bewoners verplaatst en vervangen door een economie die zijn eigen personeel heeft meegebracht.

Je hebt vijf sociale woningblokken aan de Papenvest en de omgeving wordt duurder. Dus krijg je een spanningsveld. Wonen is niet alleen huisvesting. Als woonbeleid tot huisvestingsbeleid herleid wordt, is dat een deel van het probleem.

Er zijn daar een paar voorzieningen gekomen zoals het



speelpleintje. Wat daar niet gebeurd is, is een project waarbij die mensen konden geactiveerd worden in de gentrificatie van de buurt.

Dezelfde uitdaging is nu in Molenbeek, dat een arbeidersbuurt was, aan de gang. De communautarisering van Molenbeek is het gevolg van de economische crisis en de neergang van de welvaartsstaat. Dus krijg je culturele zelfhulp. Invloed van religie, familie en traditie nemen toe: de inwoners doen beroep op hun gemeenschap. Je krijgt een gesloten vorm van etnische economie.

Het plein in Molenbeek wordt heraangelegd. Dat is een ideale plaats om horeca te ontwikkelen, zoals Brass'Art. Je kan jonge Marokkanen aanzetten om bijvoorbeeld een café te openen. Maar je moet wel een glas wijn schenken.

Het gemeentebestuur heeft nu beslist dat het toch op de markt wordt gezet. En de witte middenklasse zal daar naartoe komen. Zonder sociaal beleid kan je zo voorspellen wat er gaat gebeuren.

Bij de nieuwe Brunfaut-toren die gerenoveerd wordt bijvoorbeeld, wordt nog te weinig rekening gehouden met hoe die omgeving gaat veranderen. Er moet nog meer ingezet worden op de stedelijke dynamiek en op transversaliteit in het beleid.

Heeft u voorbeelden van geslaagde projecten?

Brussel heeft een aantal voordelen omdat de armen in het stadscentrum wonen. Je hebt dan wijkcontracten en een aantal investeringen in de ruimtelijke ordening die in andere steden niet gebeuren. Dat is positief.

Maar in arbeiderssteden als Wenen of Berlijn krijg je ook een project van levenswijzen die inzetten op bijvoorbeeld sport (het lichamelijke).

De sociale woonwijken van de jaren '20, daar zit een verhaal achter. Le Corbusier had een filosofie van het goede leven. Hij wou mensen niet alleen een dak geven maar een leefomgeving die hen emancipeerde via architectuur en infrastructuur. Daar zit dus ook een sociale organisatie bij met collectieve voorzieningen (scholen, vergaderplaatsen, wasplaatsen etc.). Dit model leeft nog in steden, die een goed collectief patrimonium hebben. Je kan zelfs een traject ontwikkelen waarbij je niet in de sociale huisvesting gevangen blijft: dat er sociale mobiliteit is, omdat de stad je aanvaardbare gereguleerde huurprijzen elders kan aanbieden in de publieke sector.

De goede voorbeelden zijn voorbeelden waar meer publiek patrimonium is, waar transversaal beleid wordt gevoerd en waar huisvesting gaat over wonen en niet over huisvesting. Hoeveel crèches, scholen, en sportvoorzieningen zijn er in de sociale woonblokken? Sociale mix heeft niet alleen positieve gevolgen. Het is niet omdat je buurman een job heeft dat je zelf een job krijgt. Effect krijg je door het delen van collectieve of buurtvoorzieningen zoals scholen. Dat creëert sociale en culturele mobiliteit.

Het bouwen van extra sociale woningen in een wijk van een rijkere gemeente zou dan ook een vorm zijn van het bevorderen van sociale mix?

Ja. En daar ben ik voorstander van.

Er wordt gedacht aan sociale huisvesting als een gebouw en niet als een stadsontwerp. Een nieuwe wijkontwikkeling zou verplicht 20-25% sociale woningen moeten hebben. Niet per se in één gebouw, maar gespreid over de wijk, met aangepaste voorzieningen. Dit gebeurt nog te weinig. Het gaat erom stedelijk leven te creëren.



Wat vindt u van het systeem van *Community Land Trust*? Kunnen we de manier van participeren ook toepassen in de sociale huisvesting?

Dat is absoluut iets wat je moet doen. Nu geeft men de stadsgrond uit handen. CLT heeft het grote voordeel dat mensen eigenaar kunnen worden van hun woonst zonder per se eigenaar te zijn van de grond. De prijzen kunnen dan 20 tot 30% goedkoper zijn. En je remt speculatie. De grond wordt collectief gehouden. Je kan deze zelfs aan je kinderen geven of doorverkopen, maar de gerealiseerde meerwaarde wordt niet geprivatiseerd. Als je vandaag sociale woningen wil zetten, moet je grond kopen op de private markt en concurreren met de grote promotoren. En daar verlies je op.

Is dit een goed middel om meer leefbare wijken te creëren, met meer sociale cohesie en een stevigere verbondenheid? Wat brengt het tijdelijke eigenaarschap daaraan bij?

Betaalbaar wonen blijft een grote uitdaging. Daartoe moet het woonbeleid in de breedte worden herzien, door meer in te zetten op sociale woningen en de huursector. Maar ook in de eigendomsstructuur kan worden ingegrepen. Door bijvoorbeeld de grondeigendom te scheiden van de huiseigendom. Dat is wat *collective land trusts* doen of sommige OCMW's of overheden die gronden in een huurformule verwerken. Wonen wordt zo goedkoper. Maar in de meeste gevallen zorgen dergelijke collectieve projecten ook voor een goede samenwerking in de projectontwikkeling of naderhand in het beheer. Zo zorgen ze voor medebeheer en dus ook voor een gedeeld belang.

Prof. Dr. Eric Corijn is cultuurfilosoof, sociaal wetenschapper en hoogleraar Stadsstudies aan de Vrije Universiteit Brussel.

¹ De redactie wil Patrick N'Siala Kiese, Sociaal Afgevaardigde van de BGHM, van harte bedanken voor het mede mogelijk maken van deze interviews.



GESPREK: VRAAG EN AANBOD VAN SOCIALE WONINGEN IN BRUSSEL: EEN STUDIE

ARTIKEL 30 VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST NIVEAU ÉÉN TUSSEN DE BGHM EN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING ONDERSTREEPT DAT EEN VOORUITBLIKKENDE VISIE OP DE ONTWIKKELING VAN DE SOCIALE HUISVESTINGSSECTOR NODIG IS. HIERTOEF WOU DE BGHM STEUNEN OP EEN PROSPECTIEVE AANPAK VAN VRAAG EN AANBOD VAN SOCIALE WONINGEN IN HET GEWEST. CONTOUR VROEG ECONOMO EN PUBLIC MANAGEMENT DESKUNDIGE **AGNÈS MATHIEU** VAN CONSULTANCYBUREAU ISIS CONSULT OM MEER UITLEG.



“ Het ware dan ook interessant om aan te sluiten op een dynamischer en gediversifieerder visie op het huisvestingsbeleid die gebaseerd is op het woonparcours van de gezinnen. ”

Agnès Mathieu, Isis Consult

Wat is het doel van de uitgevoerde studie?

Voor de studieopdracht werd er uitgekeken naar twee specifieke doelstellingen: een verfijnde kennis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften waaraan de sociale huisvestingssector moet en zal moeten tegemoetkomen, en de opstelling van een aantal principes en aanbevelingen voor het vastgoedontwikkelingsbeleid en het sectoraal huurbeleid.



Denkt u dat de sector in de toekomst woonele- genheid zal bieden aan dezelfde gezinstypes als vandaag?

Doorheen de decennia veranderde het profiel van de sociale huurders onophoudelijk. Met de vergrijzing van de bevolking steeg het percentage bejaarden en kleine gezinnen behoorlijk. Door de verbrokkeling van de gezinnen neemt het aantal eenoudergezinnen toe en daarmee ook de financiële kwetsbaarheid. Tegelijkertijd zijn de grote of zelfs zeer grote gezinnen sterker vertegenwoordigd. Tot slot merken wij dat het stijgende percentage niet actieve bewoners gevolgen heeft voor de levensomstandigheden in de woning, de burenerelaties en zelfs voor de gezondheid van de bewoners.

De algemene demografische evoluties zijn dus duidelijk voelbaar in de sociale huursector. Je kan zelfs stellen dat de effecten ervan hier nog aangescherpt worden. Zo vormt de stijging van het aantal alleenstaanden en kleine gezinnen een belangrijk feit waarmee ernstig rekening moet worden gehouden: het register van de kandidaat-huurders telde eind 2016 zo'n 40% alleenstaanden, 6% koppels zonder kinderen en 4% samenwonende volwassenen. Ongeveer 17% van de kandidaten bestond uit eenoudergezinnen. 16% van de kandidaat-gezinnen waren grote gezinnen (drie kinderen en meer).

Moet er bij de productie van nieuwe openbare woningen meer rekening gehouden worden met bepaalde woningtypes om op die evolutie in te spelen?

Het huidige woningbestand bestaat hoofdzake-lijk² uit wat we « middelgrote » woningen (twee en drie slaapkamers) zouden kunnen noemen. Die structuur is het gevolg van de gemiddelde ouderdom van het patrimonium (gemiddeld zeventig jaar) en vloeit voort uit een ontwerp dat toentertijd aansloot op de overheersende demografische structuur.

Het ware dus relevant om het bestand ingrijpend aan te passen door in de toekomstige programma 's voorrang te geven aan woningen met een slaapkamer en met

geschikte afmetingen en uitrustingen en – zij het in mindere mate – woningen met vier slaapkamers en meer. Het is niet omdat je voorrang geeft aan bepaalde woningtypes dat je meteen de bouw van woningen met twee en drie slaapkamers moet opgeven. Je moet immers niet alleen rekening houden met de voor de site specifieke technische noodwendigheden, maar ook met de noodzaak om het bestaande bestand te vernieuwen. En natuurlijk ook met de broodnodige mixiteit.

Rekening houdend met wat de studie ons leert en met uw ervaring in de sector, wat beveelt u het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dan aan wat huisvestingsbeleid betreft?

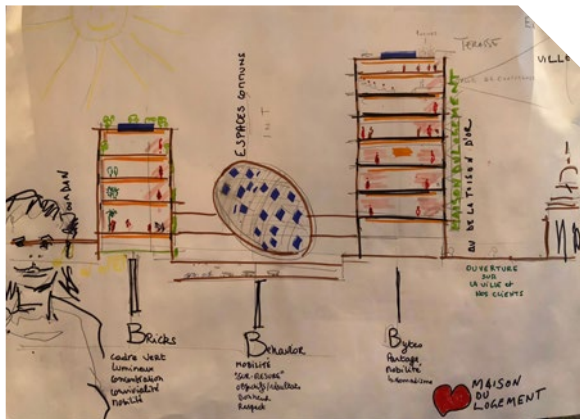
De hypothese van het lineaire en stijgende levens-parcours kwam de afgelopen dertig jaar stevig in de verdrukking door de onzekere werkgelegenheid, de verbrokkeling van het gezinsmodel en de duurdere toegang tot huisvesting. En dat is dan nog meer het geval in de stadscentra zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het ware dan ook interessant om aan te sluiten op een meer dynamische en gediversifieerde visie van het huisvestingsbeleid die onder andere gebaseerd is op het woonparcours van de gezinnen. Als je gezinnen doorheen hun leven begeleidt aan de hand van een onophoudelijke reeks van initiatieven door hen aangepaste woningen aan te bieden in functie van de situatie van het moment (in termen van activiteit, inkomen en woningbestand), van de gezinsevoluties, de leeftijden en de specifieke behoeften die hiermee samenhangen, kunnen de initiatieven beter bijgestuurd worden, de weinig doeltreffende immobilisering van het bestand beperkt worden en de woonvormen vermeerderd worden.

² 61,4% van het door de OVM 's beheerde woningbestand



IN 'T KORT



HET 'HUIS VAN HET WONEN'

De BGHM kocht eind 2017 een kantoorgebouw op de Guldenvlieslaan. In dit 'Huis van het Wonen' zullen de BGHM zelf, Brussel Huisvesting, de OVM-federaties en de DMBSH samen onderdak vinden. Het wordt een nieuwe gedeelde werkomgeving waar ieder jaar 19.000 personen zullen worden ontvangen aan loketten.

De BGHM lanceerde een opdracht voor de uitvoering van de werken, met ondersteunende diensten voor het ontwerp en de opvolging. Een multidisciplinair team (bestaand uit een aannemer, een architect, een stabiliteitsingenieur, een ingenieur speciale technieken, een EPB-adviseur en een gezondheids- en veiligheidscoördinator) zal worden aangesteld.

Wij houden u op de hoogte van de voortgang van het project.

PUBLIJK-PRIVATE PARTNERSHIPS 2017

Op 30 november 2017 publiceerde de BGHM een nieuwe opdracht in de vorm van een concurrentie-dialogoog « PPP 2017 » om met één of meer ondernemingen 500 middenklassewoningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ontwikkelen.

Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij één of meer terreinen voorstellen waar de beoogde woningen kunnen worden verwezenlijkt en dat zij zorgen voor het ontwerp en de bouw ervan. De opdracht beoogt de verwezenlijking van werken met bijbehorende diensten voor het ontwerp en de opvolging van de werken.

Op 1 maart 2018 werden twee kandidaturen ingediend. Eén door het team Consortium Trifolium bestaande uit de tijdelijke vereniging Les Trèfles (BPC/Urban platform/IBVP sprl/Pluricite sprl/EMS sprt/COSEAS sprl) en het bouwbedrijf CFE Bâtiment. De andere door In Advance/LD2 architecture/Lowette en Partners/Studiebureau Matrice/Sweco/Mommaerts-Safety/D2s international.

Aangezien beide kandidaten geselecteerd werden, kon de dialoog geopend worden. Momenteel loopt de eerste gespreksronde betreffende de minimumkenmerken van de terreinen. Tijdens deze fase worden de terreinen geanalyseerd in functie van de door de aanbestedende overheid opgelegde minimumvereisten.

Enmaal die eerste ronde afgesloten is, wordt er overgegaan naar de tweede ronde die betrekking heeft op de prijs van de terreinen. Tijdens die fase zal het Gewestelijk Aankoopcomité de prijs analyseren.

 http://bit.ly/e_notification



IN 'T KORT

JAARVERSLAG 2017 VAN DE BGHM



Wij zijn zeer trots op ons jaarverslag 2017 dat net van de persen rolde. Alle verwezenlijkingen van de BGHM zijn erin terug te vinden. U zal merken dat wij een maatschappij in volle beweging zijn. Wij nodigen u graag uit voor verdere lectuur.

 http://bit.ly/jaarverslagen_bghm

GIDS DUURZAME GEBOUWEN

De Gids Duurzame Gebouwen werd in samenwerking met gespecialiseerde studie bureaus door Leefmilieu Brussel uitgewerkt en begeleidt de professionals uit de bouwsector bij het ontwerp of de renovatie van gebouwen met een grote leefmilieukwaliteit. Hierbij wordt de economische haalbaarheid van het project gewaarborgd. De Gids is een referentie-instrument voor ontwerpers, bouwheren en aannemers en omvat bijna vijftig themadossiers die op termijn aangevuld worden met meer dan tweehonderd praktische fiches over technische oplossingen en met talrijke praktijkgevallen. De inhoud is makkelijk toegankelijk op basis van een gekruiste zoekfunctie aan de hand van filters.

 http://bit.ly/duurzame_gebouwen

HERVORMING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

Op 19 april 2018 stemde het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in met een ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en ter versterking van goed bestuur in de openbare huisvestingssector. Deze ordonnantie werd op 30 april 2018 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en trad op 11 mei 2018 in werking.

Deze ordonnantie voorziet onder andere in de uitbreiding van het aantal aangelegenheden die moeten worden opgenomen in het door de BGHM uitgevaardigde reglement en in de beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de OVM's. Regels ter omkadering van de vergoeding en de voordelen van de OVM-directeurs moeten immers worden opgesteld en in die documenten worden opgenomen. Door deze wijziging van de ordonnantie zijn de BGHM en de sociaal afgevaardigden gemachtigd om de naleving van de nieuwe regels te controleren. De nieuwe ordonnantie voorziet ook in een aan-



vullende regel met betrekking tot de in artikel 56 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde aanstelling van de leden met raadplegende stem die de fracties van de gemeentelijke oppositie in de raden van bestuur van de OVM's vertegenwoordigen.

 http://bit.ly/code_bruuxellois_logement

101° %: NIEUWE PROJECTOPROEP

Het 101° %-programma diversifieert. Onder impuls van Minister van Huisvesting Céline Fremault, startte de BGHM een nieuwe projectoproep op met als thema "Verwezenlijking of ontwikkeling van ludieke recreatieruimten".

De oproep sluit naadloos aan op onze beheersovereenkomsten. Hierin staat onder andere dat er initiatieven moeten worden genomen om het levenskader van de bewoners en hun kinderen te verbeteren via transversale initiatieven en samenwerkingsverbanden en dat er voor proefprojecten moet worden gezorgd om een nieuwe impuls te geven aan het sociale cohesiebeleid.

De uiterste datum voor de indiening van de aanvragen was vastgesteld op 28 mei 2018. Er werd een tiental aanvragen ingediend. De analyse ervan is gebaseerd op de haalbaarheid op korte of middellange termijn en op criteria die verband houden met stedenbouw, techniek, budget, duurzaamheid en sociale dimensies.

Wij informeren u binnenkort over de geselecteerde projecten.

 http://bit.ly/101e_nl

LAGERE ENERGIEFACTUREN

In oktober 2017 gaven de cel Sociale Actie van de BGHM en Leefmilieu Brussel, met de hulp van de vzw Eco-Conseil, het startschot voor het project "Energiebes-

paring voor de huurders". De maatschappelijk werkers van de OVM's en de PSC's werden tijdens twee vergaderingen voorafgaandelijk bijeengebracht waar hen het project werd voorgesteld.

Tussen november 2017 en maart 2018 werden huurders met hoge energiefacturen (verwarming, elektriciteit en warm water) uitgenodigd om hieraan deel te nemen om hen voor het onderwerp warm te maken en hen enkele tips en tricks inzake energiebesparing mee te geven.

Het succes liet niet op zich wachten. Die collectieve animaties (maximum twaalf personen) vonden plaats in de lokalen van zes OVM's en drie PSC's.

De eindevaluatie van het project vond eind juni 2018 plaats. Wij houden u op de hoogte!

 acherke@bghm.brussels

SAMENLEVEN IN EEN MULTICULTURELE MAATSCHAPPIJ

Op 27 juni 2018 had een bezinningsdag plaats voor maatschappelijke werkers van de Brusselse socialehuisvestingssector. Het initiatief werd door de BGHM georganiseerd in het kader van het Brusselse gewestelijke PSC-netwerk. Het programma was goed gevuld en vooral erg gevarieerd. Specialisten uit uiteenlopende sectoren werden gehoord: socioloog Marco Martiniello sprak over de tendensen in en uitdagingen van gediversifieerde steden. Volgens psycholoog Jean-Claude Maes is radicalisme in bepaalde wijken een complex gegeven dat vraagt om professionele reacties. Jurist Pierre-Arnaud Perrouty gaf een lezing over de modaliteiten en beperkingen van vrije meningsuiting in een multiculturele samenleving. Sam Touzani, uit de kunstwereld, sloot af met een uiteenzetting over de kracht van het woord als emancipatiemiddel. Het was een boeiende dag die veel stof tot nadenken gaf.



IN 'T KORT

REALTY

Op 16 en 17 mei 2018 vond het jaarlijkse Realty-salon plaats in het Brusselse Tour en Taxis. De BGHM gaf uiteraard opnieuw present en wij ontmoetten er meerdere aannemers, architecten en projectontwikkelaars. Tijdens de conferentie 'Public ambitions – Private opportunities' stelde Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM een vernieuwende manier van samenwerken voor. Hij nodigde de privésector uit tot mogelijke collaboraties, zoals sleutel-op-de-deur-projecten. De BGHM wil haar sociaal patrimonium uitbreiden en is op zoek naar nieuwe partners met een terrein en/of project.

 https://www.youtube.com/watch?v=o3lpGTmx_DE&feature=share

 <http://bit.ly/privésector>

ANTWOORDEN OP EEN OVERHEIDSOPDRACHT

Vincent Thiery, Directeur van de directie Patrimonium, Pierre Coquelle, Coördinator van de cel Overheidsopdrachten en Vastgoedrecht, en Taïssa Bielyszew, Architecte (directie Ontwikkeling) van de BGHM namen op 7 juni 2018 deel aan het seminarie « Antwoorden op een overheidsopdracht » van de Confederatie Bouw. Zij brachten een gemeenschappelijke presentatie over de werkopdrachten van de OVM's en de BGHM in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De uiteenzetting wilde een beeld schetsen van de verschillende actoren in de sector en het enorme potentieel van overheidsopdrachten voor de aanneming van werken van de OVM's en de BGHM verduidelijken. Het juridische aspect met betrekking tot de typologie van mededingingsprocedures werd uit de doeken gedaan en de hoge kwalitatieve vereisten werden besproken. Citydev.brussels werd eveneens vertegenwoordigd.

Het publiek kon de uiteenzetting van het BGHM-team zeer goed smaken.

DE GESCHIEDENIS VAN DE BRUSSELSE SOCIALE HUISVESTING



Emma Dessouroux van Délires Productions rondde een prachtige documentaire af over de geschiedenis van de sociale huisvesting in Brussel, gepresenteerd door Marc Meganck. De historicus start bij het ontstaan van de sociale huisvesting in de negentiende eeuw. Indrukwekkende beelden van oude en nieuwe projecten worden afgewisseld met korte toelichtingen door architecten. Yves Lemmens, Directeur-generaal en Dorien Robben, Adjunct-directeur-generaal schetsen het bredere beeld van de Brusselse sociale huisvesting, dat veel verder gaat dan enkel bakstenen. Wij houden u op de hoogte van de eerste vertoning.

DE ANDERLECHTSE HAARD VIERT HONDERDTIENJARIG BESTAAN

Op 1 juni 2018 opende de tentoonstelling 'Anderlechtse Haard, overzicht 1907-2017' gedurende een week. De expositie gaf een historisch overzicht van het reilen en zeilen van de OVM. In de fraaie bijhorende publicatie, die rijkelijk geïllustreerd is met foto's en documenten door de decennia heen, kunt u alles lezen over de sociale en architecturale invloed die de maatschappij had op de gemeente en haar bewoners. De Anderlechtse Haard is momenteel de grootste OVM van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

 http://www.anderlechtsehaard.be/home_nl.asp



BEKROOND

DE GOUDEN BAKSTEEN 2018 GAAT NAAR DE BGHM

De BGHM ontving op 27 april 2018 de "Gouden Baksteen 2018" uit de handen van José Garcia, Secretaris-generaal van de Huurdersbond. De Huurdersbond wilde de BGHM feliciteren voor de oprichting van het Sociaal Overlegcomité. De overeenkomst werd tijdens de uitreiking in Anderlecht ondertekend. De prijs werd overhandigd aan Dorien Robben, Adjunct-directeur-generaal van de BGHM, in aanwezigheid van Fabrice Cumps, Ondervoorzitter en Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM.

"De BGHM krijgt deze prijs dankzij de oprichting van het overlegplatform tussen de huurders en de instelling die toezicht uitoefent op de OVM's. We vinden dit een van de oplossingen en voorwaarden voor het verbeteren van

het welzijn van de sociale huurders," verduidelijkt José Garcia. "We hopen eveneens dat deze prijs de BGHM zal ondersteunen in het bereiken van haar doelstellingen en in haar relatie met de gewestelijke en gemeentelijke overheden."

Het Sociaal Overlegcomité is het overlegplatform voor de Brusselse sociale huisvesting, opgericht op vraag van de Huurdersbond. Tijdens de driemaandelijksse bijeenkomsten van de BGHM-vertegenwoordigers, de Huurdersbond en de BFUH (Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting) worden thema's en problematieken besproken over sociale huisvesting. Het is de bedoeling om zo goed mogelijk aan de behoeften van de sociale huurders te beantwoorden en hun welzijn te verhogen.

 http://bit.ly/gouden_baksteen_2018





BEKROOND

TIVOLI GREENCITY WINT EEN PUBLICA AWARD



Citydev.brussels mocht op 25 april 2018 de Publica Award voor “Stedenbouw en Mobiliteit” in ontvangst nemen voor Tivoli Greencity. De prijs bekroont een professioneel project dat een positieve impact heeft op de stedelijke ruimte. De nadruk ligt op stadsprojecten die de stad van vandaag en morgen helpen schetsen.

De Publica Awards zijn een initiatief van EBP, dat ondernemingen informeert bij overheidsopdrachten. Tivoli GreenCity is een ambitieus project in volle opbouw dat begin 2019 zal klaar zijn. Het telt 397 woningen, waarvan 271 geconventioneerde woningen (die verkocht zullen worden door Citydev.brussels) en 126 sociale woningen (gefinancierd door de BGHM, die verhuurd zullen worden door de Lakense Haard). Het project omvat ook twee kinderdagverblijven, 770 m² commerciële en 10.000 m² publieke ruimte met veel groen. De site zal een duurzame nieuwe wijk

vormen tussen de bestaande Lakense woonwijk en de Brusselse haven, waarin het woongedeelte en de economische activiteiten harmonieus samenleven. De jury kon het globale karakter van dit veelzijdige project erg appreciëren: het inspelen op de sociale behoeften van de bewoners, de milieueisen, de innovatieve technieken en de kwaliteitsvolle architectuur.

EERSTE PRIJS VOOR HOMBORCH

Het architectenbureau Roose Partners Architects kreeg de Eerste Prijs voor Hedendaagse Architectuur van de gemeente Ukkel voor het Homborchproject (OVM BinHôme). De prijs lauwt een renovatie voor de architecturale kwaliteiten en zijn integratie in de omgeving.

De drie gebouwen liggen in het midden van de tuinwijk Homborchveld op een groen terrein. De site heeft een steile helling en van bovenaf is het Atomium te zien.

De drie blokken zijn zeer duidelijk zichtbaar en leken te zweven middenin de glooiende groenzone. Nochtans stonden de gebouwen er voorheen grijs bij, zonder bijzondere architecturale kwaliteit en hingen ze tussen traditie en moderniteit.

De ontwerper streefde ernaar om de verankering van de gebouwen in hun omgeving te versterken door de aanwezigheid ervan in de verf te zetten.

De werken gingen in april 2015 van start en werden in oktober 2017 opgeleverd.



MIJN WIJK

Henriette Colsoul stamt uit een Waalse mijnwerkersfamilie en woont al meer dan zestig jaar in Brussel. In haar huisje aan de Vermeylenlaan in Evere voelt ze zich al meerdere decennia thuis. "Het is meer dan een huis; het is mijn thuis, waar ik lief en leed deelde met mijn man, die nu overleden is" zegt ze. Ze heeft vele mooie herinneringen aan haar wijk. Vaak zaten de vrouwen uit de straat op hun deurdorpel te breien terwijl ze de spelende kinderen in de gaten hielden.

Er is veel veranderd sindsdien. Er zijn nog maar weinig 'anciens' in deze verjongde buurt. Ze betreurt het dat de burens minder sociaal geworden zijn. Op het buurtfeest vorig jaar was er heel weinig volk. Mensen met dezelfde origine blijven vaak in hun eigen gemeenschap, merkt ze.

Henriette zit in een rolstoel, maar is zeer actief en hoopt terug te stappen. Voorlopig houdt dat haar niet tegen om aan activiteiten van het PSC De Là Haut deel te nemen. Elke maandag doet ze gymnastiek en ze neemt computerles. Ze leerde er vele nieuwe vriendinnen uit de buurt kennen. In het weekeinde komen haar kinderen en kleinkinderen koffie drinken; bij mooi weer in haar groene voortuintje met zicht op de straat.

Wij wensen Henriette heel veel succes bij haar revalidatie.





DE BGHM OP AVONTUUR

VAN EEN HUIS EEN THUIS MAKEN

De BGHM nam dit jaar deel aan de top van Housing Europe in Barcelona. Op de agenda zes onderwerpen om een antwoord te bieden op de visie van de Europese Unie inzake sociaal beleid in haar lidstaten. Volgens de EU is er heel wat werk aan de winkel. Het gebrek aan voldoende kwalitatieve huisvesting kost de Europese samenleving ongeveer 1,93 miljard euro per jaar!

De onderwerpen varieerden van het versterken van sociale steun aan bewoners tot het leren omarmen van technologie om de productiekosten te verlagen en het investeren in een positieve communicatie over de sociale en economische impact van betaalbare huisvesting. Ook de fusies en samenwerkingsverbanden kwamen aan bod. Over alle onderwerpen werden ervaringen uit de verschillende lidstaten uitgewisseld. Zo konden gedeelde opportuniteiten en concrete acties voor de sector worden geïdentificeerd die er moeten voor zorgen dat de kwaliteit van wonen en leven voor Europese burgers wordt versterkt.

De sleutelboodschap van de top was dat een huis echt een thuis moet zijn voor haar bewoners. De huisvestingsorganisaties moeten bewoners een springplank kunnen bieden naar een betere levenskwaliteit. Ze moeten ook durven investeren in digitalisering van hun diensten, gekoppeld aan een hogere efficiëntie om het hoofd te bieden aan de veranderende economische en sociale omstandigheden in Europa. Deze investeringen kunnen leiden tot schaalvoordelen en het vrijmaken van budgetten voor sociale acties. Zoals Laia Ortiz, schepen van sociale zaken in Barcelona het duidelijke stelde: " Een woning moet niet alleen een schuilplaats maar ook een plaats zijn waar mensen van elkaar kunnen leren en met elkaar in contact kunnen komen om zo de kwaliteit van hun leven te verbeteren."

 <http://www.housingeurope.eu/>



GOED GEDAAN

DE BGHM STIMULEERT INNOVATIE

De BGHM besliste om haar "innovation hub" in het leven te roepen om innovatie in de sector van de sociale huisvesting te stimuleren. Momenteel wordt er onderzocht hoe de honderdjarige verjaardag van de oprichting van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (de voorloper van de BGHM) zal worden gevierd. Er wordt ook nagedacht over een op huisvesting gerichte co-workingruimte.

De centrale idee is om innovatie te stimuleren door ontmoetingen met andere stakeholders aan te moedigen en zo onze horizons en netwerken te verruimen. Er zal ook gezorgd worden voor leuke momenten en plaatsen die innoverende oplossingen en samenwerkingen stimuleren.

 ccoddens@bghm.brussels

DE RIJKDOM VAN DIVERSITEIT

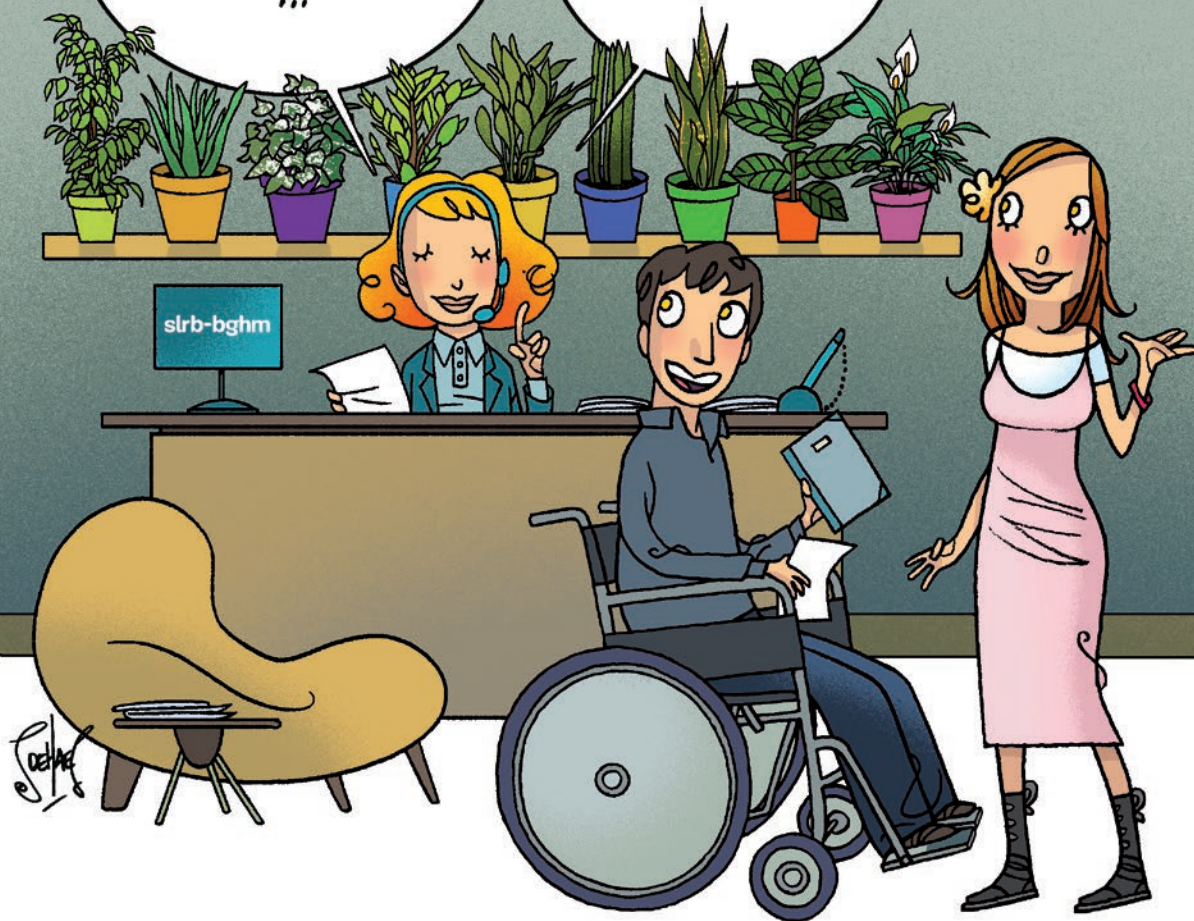
Het diversiteitsbeleid van de BGHM wil een afspiegeling zijn van de bevolking die zij dient. Vandaar haar vijf specifieke doelstellingen: toegankelijkheid van vrouwen tot het middenkader en hogere kaderfuncties, representativiteit van personen van alle doelgroepen binnen overheidsfuncties, deelname aan de uitvoering van de jongerengarantie, beleid inzake personen met een handicap en eindeloopbaanbeleid. De Diversiteitscommissie van de BGHM werkt aan al deze objectieven.

Participatieve projecten dragen de bestaande diversiteit uit en tweetalige publicaties zijn een must. Wij maken werk van een duidelijke website, toegankelijk voor elke bezoeker. Het BGHM-gebouw wordt verder aangepast aan de noden van personen met beperkte mobiliteit.

De instelling heeft een voorbeeldfunctie: de uitvoering van de vijf specifieke doelstellingen van het BGHM-diversiteitsplan 2018-'19 vond reeds ingang bij andere ION's, zoals Perspective.brussels.

DIVERSITEIT
IN EEN BEDRIJF
IS EEN RIJKDOM
...

NET ZOALS
BIJ DE
PLANTEN.





BIJ DE BUREN

EEN BETERE TOEKOMST VOOR ONZE GEMEENSCHAPPEN

Housing Europe viert zijn dertigste verjaardag. Het voorjaar van 1988 ligt alweer dertig jaar achter ons. Toen vond de algemene vergadering voor oprichting van het Europees comité voor de coördinatie van sociaal wonen, beter bekend als CECODHAS plaats. Weinig in Brussel gevestigde organisaties kunnen terugblikken op dertig jaar ononderbroken initiatieven en inspanningen om iedereen een woning te bieden.

Om bij dit moment stil te staan, organiseerde Housing Europe een grote internationale conferentie met als thema «Livability and Affordability in the Digitized City». De conferentie werd in Tallinn georganiseerd door EKYL, het Estse lid van Housing Europe. Op het event kwamen 130 deelnemers af en er werden 25 hoogstaande presentaties gegeven, waaronder een uiteenzetting door de wereldberoemde stedenbouwkundige, auteur en technologiefilosoof Adam Greenfield, zeven uur debatten, netwerken, video's, beelden en innovatie.

 <https://bit.ly/2lCmSqG>

 <https://bit.ly/2LIrnNF>

MIJLPAAL VLAAMSE SOCIALE VERHUURKANTOREN: 10.000 WONINGEN VERHUURD

In 2017 groeiden de 48 erkende sociale verhuurkantoren in Vlaanderen tot 10.000 woningen in beheer. Deze mijlpaal is een bewijs van hun sterke groei. Vijf jaar geleden, in 2012, verhuurden de sociale verhuurkantoren 6401 woningen.

Verhuren via een sociaal verhuurkantoor biedt dan ook veel voordelen voor een eigenaar. Een eigenaar heeft gegarandeerde huurinkomsten en vermijdt dat zijn

woning leegstaat tussen verhuringen in. Hij geniet van een verlaagd tarief voor de onroerende voorheffing, een fiscaal voordeel voor zijn investering en een renovatiepremie.

Deze 10.000 woningen zijn zeker geen eindpunt: het beleid zet blijvend in op de groei van sociale verhuurkantoren. Zo keurde de Vlaamse Regering recent een kader principieel goed om private investeerders te overtuigen om nieuwe woningen meer via sociale verhuurkantoren te verhuren.

 <https://www.vmsw.be/jaarverslag>

NAMEN ONTVANGT DE 51^e CONFERENTIE VAN HET « RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE »

De Conferentie wordt georganiseerd in samenwerking met het Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), de Service public de Wallonie (SPW) en de Société Wallonne du Logement (SWL) en vond dit jaar van 18 tot 20 juni in Namen plaats. Financiering van wonen, besparingen, structureel aanpassingsbeleid, verandering van de maatschappijen... Hoe zorgt of zou de overheid ervoor moeten zorgen dat 's lands burgers kunnen wonen? Dat was het thema van deze 51^e Conferentie van het netwerk. Tijdens de drie dagen kwam via getuigenissen, rondetafelgesprekken en terreinbezoeken ongeveer een dertigtal sprekers aan bod. Dat kwam neer op meer dan dertig uur gesprekken over het sleutelthema van de editie 2018 van deze Conferentie, namelijk 'sociale huisvesting heruitvinden'.

 www.swl.be



AGENDA

13/09/18

**MIDDAG VAN DE SOCIALE HUISVESTING:
DE HUURPRIJSBEREKENING IN VLAAN-
DEREN**

22/09/18

'HUMAN BRUSH'

Voorstelling tijdens het buurtfeest van het duurzaam wijkcontract Jonction

11/10/18

**MIDDAG VAN DE SOCIALE HUISVESTING:
HET OBSERVATIECENTRUM VAN DE
HUURPRIJZEN**

30/11/18

JAARLIJKS BGHM-COLLOQUIUM

BEL.brussels (Leefmilieu Brussel)

Meer informatie volgt.

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

 http://bit.ly/bg hm_evenementen1



U LEEST HET IN ONZE VOLGENDE CONTOUR

DE GOEDE PRAKTIJKEN VAN COMENSIA EN DE BRUSSELSE WONING

Contour spreekt met Cédric Mahieu, Adjunct-directeur-generaal van Comensia en Lionel Godrie, Directeur-generaal (vanaf 1 september 2018) van de Brusselse Woning, en peilt naar de goede praktijken, ondanks de totaal verschillende aanpak van beide OVM's.

Comensia is een huurderscoöperatieve verspreid over vijftien Brusselse gemeenten. De maatschappij werkt nauw samen met de huurders die over de meerderheid van aandelen van de maatschappij beschikken en vertegenwoordigers hebben in de Raad van Bestuur.

Het programma van de Brusselse Woning is gericht op een voluntaristisch initiatief dat het op de samenwerking toegespitste sociale beleid wil uitbouwen. Dat kan enkel gerealiseerd worden door onophoudelijk te zoeken naar een financieel evenwicht en een samenhangend en gestructureerd human resourcesbeleid.



DE BGHM BEWEEGT

Floréal is een beschermde wijk in Watermaal-Bosvoorde. De huizen werden volledig gerenoveerd (dak, buitenschrijnwerk, waterafvoer, gevelbepleistering). Het dakraam werd in zijn oorspronkelijke staat hersteld. Het interieur en de omgeving werden volledig vernieuwd. De Commissie

Monumenten en Landschappen ging alles zorgvuldig na, gaande van de korrel van de gevelbepleistering, de fabricatie van de verf zoals destijds tot het maximale behoud van de ramen uit het begin van de twintigste eeuw.

