

GOEDE PRAKTIJKEN

RESPONSABILISERING
EN SOCIAAL WERK



CONTOUR

De BGHM geeft vorm aan Brussel

**WINTER
2018**



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting



04



12



19

03

Beste lezer(es)

04

In de kijker

10

In kleur

12Focus: Aartshertogen
De creatie van een wijkgevoel**14**Gesprek : De goede praktijken
van Comensia en En Bord de
Soignes**18**

In 't kort

24

De BGHM op avontuur

25

Mijn wijk

26

Bij de buren

27

Agenda

27

Contour lente 2019

28

De BGHM beweegt

Contour is het driemaandelijkse magazine
van de BGHM.

Voor meer informatie:

comm@bghm.brusselsONLINE:**http://bit.ly/contour_nl**REDACTIE:

BGHM - Dienst Communicatie

LAY-OUT:

Médiane

FOTOS: BGHM, www.detiffe.com, Comensia,
JAVA Architecten + PT Architecten, EverecityILLUSTRATIE: Serge DehaesDRUKWERK:

Media Process

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:

Yves Lemmens, Directeur-generaal



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

VOORWOORD

Beste lezer(es),

Het einde van het jaar is ideaal om terug te blikken op mooie momenten. Het vervult ons met trots jullie een uitgebreid verslag te kunnen geven van de vele realisaties in de Brusselse sociale huisvesting.

Bij onze nieuwe projecten wint het sociaal aspect steeds meer aan belang. Dit is de rode draad doorheen deze Contour: een zoektocht naar synergie – verschillende samenwerkingsverbanden en een gediversifieerde, doch doeltreffende aanpak van alle stakeholders in de sector. De BGHM ziet het als haar rol mensen en ideeën samen te brengen.

Die veelzijdige benadering wordt weerspiegeld in onze twee interviews. Contour sprak met Aziz Sopi, Directeur-generaal van En Bord de Soignes, en Cédric Mahieu, Adjunct-directeur-generaal van Comensia, over de verschillende aanpak van hun OVM en over hun goede praktijken.

In onze rubriek Focus brengen we een bezoekje aan de Aartshertogenbuurt. Niet alleen op architecturaal

vlak gebeuren er mooie dingen. Naast de renovatie en restauratie van het Hector Denis-gebouw wordt er gezorgd voor 59 gloednieuwe woningen met alle modern comfort, in een aangename en groene omgeving. Maar dat is niet alles! Om de bewoners de nodige faciliteiten te bezorgen worden eveneens een kinderdagverblijf en een medische antenne voorzien.

Verder in deze Contour vindt u een veelheid aan informatie terug over nieuwe projecten, gaande van nieuwbouw tot renovatie, de nieuwste creaties van het 101%, verschillende sociale initiatieven en meer. Tenslotte ging de BGHM weer op avontuur... Meer daarover in de volgende bladzijden.

We wensen jullie prettige feesten toe!

Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directeur-generaal



IN DE KIJKER

BONOM STRIJKT NEER IN DE BRIGITTINENWIJK

Er is wat op til in de Brigitinnenwijk! In het kader van het artistieke programma 101%, in samenwerking met de Brusselse Woning, werd kunstenaar Vincent Glowinski (Bonom) aangeduid voor het ontwerp en de realisatie van een fresco op één van de puntgevels van een gebouw, zichtbaar voor de treinreizigers op de Noord-Zuidverbinding, en dus symbolisch gelegen voor de pendelaars die Brussel binnenrijden. Met dit initiatief wordt eveneens een brug geslagen tussen street art en de wijkbewoners, waarmee de artiest uitvoerig praatte.

Tijdens het buurtfeest "On a la dalle" in september 2018 stelde Bonom de performance "Human Brush" voor met deelname van de bewoners. Er gingen

verscheidene participatieve workshops aan vooraf. Maar hier eindigt het verhaal niet. De bestaande fresco van een lynchtafereel uit 2017 lokte veel verwondering en bewondering uit, maar ook wat negatieve commentaar. Daarom besloot de kunstenaar de tekening voorlopig te 'omsluieren' met een cocon van verf.

Wat er gaande is kunnen we u nog niet verder onthullen, maar hou onze website in de gaten...

 http://bit.ly/human_brush

 vg-brigittines.tumblr.com

 http://bit.ly/101e_nl





NIEUWE ANTENNE VOOR DE NOORDWIJK

De Lakense Haard opende in november '18 een antenne voor de sociale huurders van de Noordwijk, gelegen aan de Antwerpsesteenweg 63. De buurt is al een tijdje volop in beweging en er staan nog meerdere vastgoedprojecten op stapel. Uiteraard wil de OVM een van de voortrekkers zijn bij deze dynamisering. Via dit nieuwe contactcentrum zullen de wijkbewoners gemakkelijker toegang krijgen tot de diensten van de Lakense Haard. Daartoe werd de gelijkvloers van het gebouw volledig heringericht. Medewerkers van de OVM zullen er de huurders ten dienste staan tijdens de permanenties.

KAPELLEVELD: STEP BY STEP – STEDELIJK SOCIAAL BEELDHOUWERK



Taktyk-Alive, een groep van kunstenaars en architecten, is geselecteerd voor de productie en inpassing van een kunstwerk in het hart van de Kapelleveldwijk, in het kader van het 101%-programma.

De aanpak van de kunstenaars is participatief. Het is de bedoeling een band te creëren tussen de bewoners, in het bijzonder tussen generaties en tussen culturen, en een dialoog tot stand te brengen tussen de lokale

betrokken partijen die het toekomstige kunstwerk samen zullen maken.

Het project wordt stap voor stap (step by step) opgezet: "Ons voorstel is om stukje bij beetje een stedelijk sociaal beeldhouwwerk te creëren, step by step! Om dit kunstwerk in de sociaal-stedelijke context te integreren, willen we het ontwikkelen met aandacht voor de ecologie van de locatie. Door onze aanwezigheid ter plaatse tijdens het verloop zullen wij wat theoretisch lijkt in de praktijk kunnen omzetten!"

De aanpak om sociale stedelijke beeldhouwkunst in het landschap van de tuinwijk samen tot stand te brengen, is a priori gestructureerd rond drie manieren om de dingen te doen werken: betrokkenheid, recyclage en productie. Een lokaal aan de Marcel Deviennelaan 55 staat ter beschikking van het project en een busje - de Truck - zal dienst doen als mobiel contactcentrum (werkplaats, opslagruimte, projectiescherm, keuken...). De procedure start in november 2018!

EEN PIONIER VAN DE SOCIALE HUISVESTING GAAT MET PENSIOEN: JEAN-LOUIS PIROTTIN

In augustus 2018 ging Directeur-generaal Jean-Louis Pirottin met pensioen na 38 jaar dienst bij Comensia en haar voorgangers.

In de loop van zijn uitzonderlijke carrière heeft mijnheer Pirottin ernaar gestreefd om kwalitatief hoogstaande diensten aan te bieden voor het welzijn van zijn huurders en dat was meteen zijn hoofdbekommernis. Het belangrijkste voor hem was goed bestuur gekoppeld aan een stevig strategisch plan. Jean-Louis Pirottin wist zich omringd door bewaarde en gemotiveerde mensen en samen met hen leverde hij een onophoudelijke strijd tegen de leegstand van sociale woningen en het beheer van onbetaalde rekeningen.

Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM,



IN DE KIJKER

beschrijft deze verdienstelijke man als volgt: “Jean-Louis verrijkte de sociale huisvestingssector met zijn gevoel voor humor, zijn dossierkennis, maar vooral zijn plichtsbefes ten opzichte van de sector. Hij raakte nooit uitgepraat over de grote gebeurtenissen uit het verleden, maar vatte als visionair de toekomstige hervormingen aan. De grote financier in hem herinnerde zijn collega’s ook op briljante wijze aan de harde realiteit van de cijfers.”

Mijnheer Pirottin blijft actief als Voorzitter van LOJEGA. De komende jaren wil hij zich wijden aan zijn hobby’s (o.a. wandelen en oenologie) en is hij van plan om in Brussel en in de streek van de Mont Ventoux tijd door te brengen met zijn gezin.

Namens de Raad van Bestuur van de BGHM wensen wij hem een nieuw leven toe vol nieuwe uitdagingen. Een man met het hart op de juiste plaats gaat nieuwe avonturen tegemoet.



ARTISJOKSTRAAT INGEHULDIGD

Het gebouw van de Artisjokstraat 21-23 in Sint-Joosten-Node dateert van 1977, en was dus dringend aan grondige renovatie toe. Zowel de gevels en het dak als de technische installaties (gaande van de liften tot de verwarmingstoestellen) werden aangepakt. Het hele

gebouw werd dankzij de nieuwste isolatietechnieken lage energie gecertificeerd. De buitenkant kreeg een eigentijdse “look” met nieuwe gevelbekleding en houten terrassen.

Het volledige interieur van de twintig tweekamerappartementen werd in een modern kleedje gestoken. Gemeenschappelijke ruimten, zoals een fietsenkot, banken in de inkomhal en een overdekte binnenplaats, werden aangepast om het comfort van de huurders te verhogen. De renovatie en verfraaiing van dit gebouw betekent eveneens een opwaardering van de hele Artisjokstraat. Er zijn nog verscheidene andere renovaties aan de gang in de wijk, die zullen bijdragen tot een aangenamer buurtleven.

Het gebouw wordt beheerd door de Goedkope Woningen van St-Joost-ten-Node en is ingehuldigd op 8 oktober 2018.

HUURDERSINITIATIEVEN BELOOND DOOR COMENSIA

De OVM Comensia verhoogt met succes de betrokkenheid in haar sociale wijken via gemeenschapsprojecten, voorgesteld door de bewoners zelf.

De maatschappij schrijft jaarlijks een budget van 25.000 euro uit voor initiatieven van huurders of partners die de gemeenschap ten goede komen. Het geld wordt verdeeld onder de weerhouden projecten. De voorstellen moeten kaderen binnen een van de drie thema’s: de verbetering van de leefomgeving, de ontwikkeling en/of ondersteuning van sociale, milieu-, sportieve of culturele activiteiten of de ondersteuning van projecten die de participatie van de huurders verhoogen. In 2017-2018 ging het budget naar collectieve moestuintjes in het kader van de duurzame Strijdroswijk (Evere), naar een verfraaiing met een fresco van een inkomhal in Hunderenveld en naar de financiering van de uitrusting van een Taekwondoclub in Peterbos.



HET IS
HIER
GEWELDIG!

JA, IDEAAL
OM DE BUREN
TE ONTMOETEN EN
MET ELKAAR
TE BABBELLEN.

JK



IN DE KIJKER

WELDRA 18 NIEUWE WONINGEN IN DE VAN DROOGENBROECKSTRAAT

Het ambitieuze plan van De Schaarbeekse Haard voor de renovatie van haar oude patrimonium krijgt concreet vorm. Onlangs ging in dat verband een groot project voor de bouw van achttien passiefwoningen en een gemeenschapslokaal van start in de Van Droogenbroeckstraat. Achttien gezinnen krijgen een nieuwe thuis in dit complex, waarin appartementen voor grote gezinnen en woningen voor personen met beperkte mobiliteit worden geïntegreerd.

Na een brand in 2003 kon De Schaarbeekse Haard een nieuw, innoverend project opstarten op deze locatie. "We wilden de ruimte een volledig nieuwe indeling meegeven", zo vertelt Seydi Sag, Voorzitter van De Schaarbeekse Haard, enthousiast. "We hebben dan ook een kandidatuur ingediend in het kader van de projectoproep 'Be Exemplary', die Brusselse voorbeeldgebouwen belooft. En ons project heeft de premie in de wacht gesleept!"

Het project onderscheidt zich door zijn moderne aanblik, maar ook door de aanwezigheid van een "stadssalon" en een gemeenschapszaal. Het nieuwe hoekgebouw wordt een echte blikvanger die de schakel zal vormen tussen de wijk en de Helmetsesteenweg met zijn winkels, scholen, openbaar vervoer, enz.

Het project betekent dus de aanzet voor een renovatiedynamiek die de wijk een volledig nieuw gezicht zal geven. In totaal zullen er in de Helmetwijk 268 woningen worden gerenoveerd, voor een totale investering van meer dan 20 miljoen euros.

TUINWIJK GOEDE LUCHT: EERSTE ZES WONINGEN GERENOVEERD

Op vrijdag 28 september 2018 stelde de Anderlechtse Haard de eerste zes gerenoveerde huizen van Goede Lucht voor.

Deze Anderlechtse wijk werd in 1923 aangelegd om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden. De huizen die er deel van uitmaken voldeden niet meer aan de huidige normen en bleven jarenlang leeg staan.

Er werd besloten om het oorspronkelijke karakter van de wijk in ere te herstellen door de 32 huizen geleidelijk aan te renoveren. De werkzaamheden begonnen in september 2017, met de steun van de BGHM. Voor deze grondige renovatie is er maar liefst 17 miljoen euro uitgetrokken: aanpassing aan de modernste normen op het gebied van isolatie, energiebesparing en veiligheid, zonder het historische en erfgoedkundige aspect van deze wijk uit het oog te verliezen.

De Anderlechtse Haard bood de gelegenheid om een modelwoning aan de Heilzaamheidslaan 11 te ontdekken. Deze rijwoning werd onlangs gerenoveerd en uitgebreid door middel van een bijgebouw dat harmonieus geïntegreerd is in het bestaande gebouw, en is uitgerust met een voortuintje en een prachtige lange tuin aan de achterzijde. De toekomstige bewoners zullen er van een aangename en groene omgeving kunnen genieten.

KUNST EN BOTANICA VERENIGD OP DE LENNIK-KLAVERSITE



De tuinen van het Anderlechtse Lennik-Klaver floreren binnenkort figuurlijk, maar ook letterlijk. Rond de reusachtige picknicktafel te midden van de gebouwen



werden door het 101%-team van de BGHM mooie plannen gesmeed met de bewoners, wat uitmondde in verschillende ateliers en activiteiten rond het project “Jardin Collection”.

Kunstenaars Nina de Angelis en Louise Lefebvre van Bloc Paysage organiseerde op 8 september een “groene” workshop. Botanist Guillaume Delhaye maakte de benieuwde bewoners wegwijs in de verschillende plantentypes geschikt voor de kweek op het terrein van de site.

Op 15 september vond een tweede atelier plaats met een dertigtal kinderen en een aantal volwassenen. Zij schilderden en maakten collages na een kleine inleiding over abstracte kunst van Nina de Angelis. De toekomstige kunstwerken die op de site zullen worden geïnstalleerd werden eveneens uitgebreid besproken.

Gedurende vier dagen in oktober werden de voortuintjes voor de gebouwen aangeplant. In samenwerking met de naburige tuinbouwschool werden in november verschillende dagen voorzien voor het planten en verzorgen van fruitbomen.

In 2019 volgen nog een aantal ateliers om de betrokkenheid van de sociale huurders met hun directe leefomgeving te verhogen. Via nauwe samenwerking met de omliggende scholen en organisaties leren de bewoners hun buurt beter kennen. De Lennik-Klaversite zelf is architecturaal wat ingesloten, maar de kunstenaars beogen de aandacht van buitenaf te trekken door de artistieke verfraaiing ervan.

 http://bit.ly/collection_nl

VOORSTELLING VAN KLEIN EILAND

Op 5 september 2018 vonden het bezoek ter plaatse (zie omslag) en de start van fase 2 van de opdracht voor diensten Klein Eiland/Citygate II plaats in Anderlecht: de architecten hebben tot eind 2018 de tijd om hun offerte

voor te bereiden.

Het doel van de dag was om de percelen en gebouwen voor te stellen en om zo goed mogelijk de inzet en intenties van de bouwheren uit te leggen. Ongeveer 120 mensen, vooral architecten, woonden de presentaties bij. Het was de gelegenheid om onder andere de inschrijvers uit te nodigen om innovatieve voorstellen te doen voor gemeenschappelijke ruimtes die nuttig zijn voor alle toekomstige bewoners (wasruimtes, workshops, jokerrooms, enz.).

De partners waren aanwezig om de context van de ingreep, de visie van de productieve stad ondersteund door het BBP Biestebroeck en het historische industriële karakter van de wijk voor te stellen. De vzw Ecole de Tous presenteerde haar model van een school met een op een gemeenschappelijk kerncurriculum gebaseerde actieve pedagogie dat op de site vaste vorm moet krijgen. De duurzaamheidsambitie van het project is groot en bestrijkt heel wat thema's. Leefmilieu Brussel was aanwezig om alle contouren van het project uiteen te zetten. De dag werd afgesloten met een bezoek aan de gebouwen en alle activiteiten die er momenteel plaatsvinden.

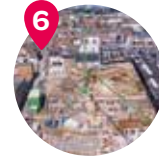
Klein Eiland/Citygate II is een partnerschap en een gemeenschappelijke intentie om het best mogelijke resultaat te bereiken. Maar nu is het vooral ongeduldig uitkijken naar het moment waarop de offertes binnenlopen.





IN KLEUR

2018 : 9 BGHM-BOUWWERKEN GOED
VOOR 412 WONINGEN





1 TIVOLI

Tivolistraat - 1020 Laken

126 sociale woningen waarvan 6 aan PBM's aangepast • **UITRUSTING:** 2 kinderdagverblijven voor telkens 62 kinderen, 770 m² handelsruimte • **PARKING:** 74 ondergrondse parkeerplaatsen • **ENERGIESTANDAARD:** EPB 2015 • **BEHEERDER:** Lakense Haard **AANVANG WERKEN:** 20/06/2016 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** februari 2019 • **ARCHITECT:** CERAU ARCHITECTS PARTNERS, ATELIER 55, ATLANTE, YY ARCHITECTURE • **AANNEMER:** Bam contractors - CFE Brabant - Jacques Delens

2 ITTERBEEK

Luizenmolenlaan / Appelboomstraat /
Itterbeeklaan - 1070 Anderlecht

36 sociale woningen waarvan 2 aan PBM's aangepast • **PARKING:** 24 overdekt • **ENERGIESTANDAARD:** passief • **BEHEERDER:** Anderlechtse Haard • **AANVANG WERKEN:** 13/02/2017 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** november 2018 • **ARCHITECT:** L'Atelier de l'Arbre d'Or • **AANNEMER:** Thomas et Piron

3 ZINNIK

Zinnikstraat - 1000 Brussel

6 sociale woningen • **UITRUSTING:** 1 verenigingslokaal • **ENERGIESTANDAARD:** passief • **BEHEERDER:** De Brusselse Woning • **AANVANG WERKEN:** 22/05/2017 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** februari 2019 • **ARCHITECT:** B612 • **AANNEMER:** Vandezande

4 OLIESLAGERIJ

Olieslagerijlaan - 1190 Vorst

59 woningen (35 sociale woningen waarvan 3 aan PBM's aangepast en 24 middenklassewoningen) • **UITRUSTING:** 1 kinderdagverblijf • **PARKING:** 40 (38 overdekt, 2 in open lucht) • **ENERGIESTANDAARD:** passief • **BEHEERDER:** Zuiderhaard voor de sociale woningen en de gemeente Vorst voor de midden-klassewoningen • **AANVANG WERKEN:** 17/09/2017 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** mei 2019 • **ARCHITECT:** BOB 361 • **AANNEMER:** ACH Construct

5 AARTSHERTOGEN ZUID

Aartshertogensquare - 1170 Watermaal-Bosvoorde

59 middenklassewoningen waarvan 3 aan PBM's aangepast • **UITRUSTING:** 1 kinderdagverblijf, 1 collectief lokaal, 1 medisch centrum • **PARKING:** 57 (22 overdekt en 35 in open lucht) • **ENERGIESTANDAARD:** EPB 2015 • **BEHEERDER:** Gemeente Watermaal-Bosvoorde • **AANVANG WERKEN:** 23/09/2017 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** mei 2019 • **ARCHITECT:** Pierre Blondel Architectes **AANNEMER:** In Advance

6 PASSER

Passerstraat - 1070 Anderlecht

60 middenklassewoningen waarvan 4 aan PBM's aangepast • **UITRUSTING:** 1 kinderdagverblijf • **PARKING:** 38 overdekt • **ENERGIESTANDAARD:** EPB 2015 • **BEHEERDER:** Gemeente Anderlecht • **AANVANG WERKEN:** 02/10/2017 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** oktober 2019 • **ARCHITECT:** DDS-ATLANTE-IMMOBAM • **AANNEMER:** IMMOBAM

7 LÉGER

Fernand Légerstraat - 1140 Evere

26 sociale woningen • **UITRUSTING:** 1 gemeenschapslokaal • **ENERGIESTANDAARD:** EPB 2015 • **BEHEERDER:** Everecity • **AANVANG WERKEN:** 16/08/2018 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** nov 2019 • **ARCHITECT:** Matador • **AANNEMER:** Gillion Construct

8 LEMAIRE

Joseph Lemairestraat - 1080 Molenbeek

31 woningen waarvan 2 aan PBM's aangepast • **UITRUSTING:** 1 collectieve ruimte • **ENERGIESTANDAARD:** EPB 2015 • **BEHEERDER:** Le Logement Molenbeekois • **AANVANG WERKEN:** 20/08/2018 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** nov 2019 • **ARCHITECT:** Devischer & Vincentolli / Manger - Nielsen • **AANNEMER:** ACH Construct

9 RAAF

Helmetsesteenweg 304 - 1030 Schaarbeek

9 sociale woningen • **UITRUSTING:** 1 collectieve ruimte voor ouderen • **ENERGIESTANDAARD:** EPB 2015 • **BEHEERDER:** De Schaarbeekse Haard • **AANVANG WERKEN:** 08/10/2018 • **VOORLOPIGE OPLEVERING:** december 2019 • **ARCHITECT:** Ariade / Art 48 • **AANNEMER:** op 02/10/2018 aangesteld



FOCUS: AARTSHERTOGEN DE CREATIE VAN EEN WIJKGEVOEL

HET GAAT ER ERG DRUK AAN TOE IN DE **AARTSHERTOGENBUURT** IN WATERMAAL-BOSVOORDE. BELIRIS NAM ER HET GEBOUW HECTOR DENIS, GELEGEN AAN HUISNUMMER 1-3 VAN DE AARTSHERTOGENSQUARE, ONDER HANDEN. WAT VERDER KRIJGEN 59 NIEUWE WONINGEN, EEN MEDISCH HUIS EN EEN KINDERDAGVERBLIJF VORM. BEIDE PROJECTEN HEBBEN EEN GEZAMENLIJK DOEL: EEN AANGENAME WIJK CREËREN VOOR ALLE BEWONERS.

“De projecten in de Aartshertogenwijk kaderen binnen een groter geheel van sociaal welzijn.”

DE GROTE KLASSE VAN HECTOR DENIS



Het geklasseerde Hector Denis-gebouw, beheerd door de OVM Le Logis-Floréal, werd in het begin van de jaren dertig bijna rond het plein gebouwd, waaraan het de gebogen vorm dankt.

Het gebouw was aan buiten- en binnenkant toe aan een grondige renovatie en restauratie, en werd daartoe volledig gestript onder het deskundige oog van Jourdan Architectes Associés en JZH & Partners. De werken werden gelanceerd in mei 2016.

De gevels werden gereinigd en voorzien van isolatie.

De energiefactuur zal voor de nieuwe bewoners opmerkelijk lager liggen. Het gerestaureerde schrijnwerk ziet er knap uit met zijn zwarte en rode kleuren, in een stijl die volledig past bij de andere huizen van de tuinwijk. Op het dak kwam een ventilatiesysteem dat het binnenklimaat van de appartementen reguleert.

In de flats zelf werden eveneens energiebesparende maatregelen genomen. De 44 woningen, die een tijdje leegstonden, werden volledig vernieuwd. De vloer werd akoestisch geïsoleerd. De appartementen werden ruimer en kregen (eigen) sanitaire voorzieningen en alle verdere modern comfort.

De gemeenschappelijke ruimtes waren nog in oorspronkelijke staat, en zijn nauwkeurig gerestaureerd. De appartementen zijn allen bereikbaar per lift en de kwaliteitsverlichting zal een gevoel van veiligheid creëren. Voor verder comfort zorgen een fiets- en vuilnislokaal, en elke flat heeft een eigen kelder. De bewoners kunnen hun nieuwe woonst betrekken vanaf februari '19.



AARTSHERTOGEN ZUID: SPELEN MET HOOGTES



Sinds eind 2017 heerst ook een grote bedrijvigheid aan de Aartshertogenlaan en Berensheide. Daar worden 59 kleine en middelgrote energiezuinige woningen gebouwd om de bevolkingsgroei in de gemeente tegemoet te komen. Het nieuwe complex zal volledig in de buurt worden geïntegreerd. Elke wooneenheid zal kunnen genieten van overvloedige lichtinval en van een terras of privétuin. Het zicht wordt zoveel mogelijk open gelaten door te spelen met de hoogtes van de gebouwen.

Er worden 57 parkeerplaatsen voorzien (waarvan 22 ondergronds) en een grote stalplaats voor fietsen. Een ingericht gemeenschappelijk lokaal en de fraaie groene ruimtes met wandelpad zullen volledig ter beschikking van de bewoners worden gesteld. Er moet plaats zijn voor sport en spel en bijvoorbeeld een collectieve moestuin. De bewoners moeten kunnen circuleren in een voetgangersvriendelijke wijk.

Naast de woon- en publieke ruimte wordt aan het Aartshertogenplein en de Berensheide ook plaats voorzien voor een kinderdagverblijf voor 48 kinderen van nul tot drie jaar.

De nieuwe huisartsenpost krijgt een ruimte van 200m². De infrastructuur zal gehuurd worden door het Medisch Huis van Watermaal-Bosvoorde/Oudergem, dat momenteel in verouderde gebouwen verblijft. Dit zal het comfort van het personeel en de patiënten beduidend verhogen.

De werken bestrijken een periode van minstens twee jaar. De woningen zullen in principe vanaf eind 2019

beschikbaar zijn. Het gaat om een project onder toezicht van architectenbureau Pierre Blondel. De uitvoering werd toevertrouwd aan aannemer In Advance SA en de BGHM volgt de werken op.

DE BEWONERS CENTRAAL STELLEN

Zowel de nieuwbouw- als de renovatiewerken in de Aartshertogenbuurt kaderen in een groter geheel. Zij zijn een voorbeeld van een meer integrale aanpak, waarbij men niet enkel focust op onderdak voor de bewoners (het architecturale), maar ook op infrastructuur voor het collectieve nut.

In de gebouwen zelf wordt bijvoorbeeld gezorgd voor betere akoestiek, recyclage van materialen, energiebesparing. Ook een aantrekkelijke design verhoogt de levenskwaliteit van de bewoners.

Daarnaast is er ook oog voor de omgeving en de sociale dimensie.

In het Hector Denisgebouw zullen huurdersvergaderingen met de nieuwe bewoners worden georganiseerd om hen bij het project te betrekken. Er zijn eveneens plannen voor een gemeenschappelijke moestuin om de gezelligheid te vergroten. De vestiaires van de rugbyclub werden opgeknapt en zullen terug in gebruik worden genomen, samen met het sportterrein.

Momenteel zijn er niet veel winkels in de wijk, maar de OVM Le Logis-Floréal doet er alles aan om handelaars aan te moedigen zich te vestigen. De bewoners zoeken momenteel hun heil in de buurt van het nabijgelegen Edouard Pinoyplein.

Andere faciliteiten heeft de wijk wel: onder andere een buurthuis, een scoutslokaal en het Drie Lindenstadion. Er zijn ook meerdere burgerinitiatieven in de maak, zoals een marktje en een coöperatieve kruidenier.

Sociale huisvesting, dat is niet enkel en alleen een gebouw op een terrein optrekken, maar ook hard werken aan een aangename, kwaliteitsvolle buurt voor de bewoners!



GESPREK: DE GOEDE PRAKTIJKEN VAN COMENSIA & EN BORD DE SOIGNES

COMENSIA IS EEN HUURDERSCOÖPERATIEVE DIE NAUW SAMENWERKT MET DE BEWONERS. ZIJ WORDEN VERTEGENWOORDIGD IN DE RAAD VAN BESTUUR. EN BORD DE SOIGNES IS GERICHT OP DE ONTWIKKELING VAN GEMEENSCHAPPELIJK MAATSCHAPPELIJK WERK.

HOEWEL BEIDE OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN EEN (SOMS TOTAAL) VERSCHILLENDE AANPAK HANTEREN, BEHALEN ZE ERG GOEDE RESULTATEN. DE MOEITE MEER DAN WAARD VOOR CONTOUR OM TE SPREKEN MET **CÉDRIC MAHIEU**, ADJUNCT-DIRECTEUR-GENERAAL VAN COMENSIA EN **AZIZ SOPI**, DIRECTEUR-GENERAAL VAN EN BORD DE SOIGNES, EN NAAR HUN GOEDE PRAKTIJKEN TE PEILEN.

DE RESPONSABILISERING VAN DE HUURDERS-COÖPERANTEN VAN COMENSIA

“De grootste uitdaging is om iedereen respectvol met elkaar te laten samenwonen.”

Cédric Mahieu

Sinds de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst 2017-2022 beschikken de OVM's over meer autonomie, meer bepaald dankzij de nieuwe toezichtregelingen. Hoe heeft uw organisatie zich aan deze nieuwe context aangepast?

Eerst en vooral moet er worden onderstreept dat onze maatschappij en de sector uitkeken naar de nieuwe toezichtsregelingen die in de nieuwe beheersovereenkomst worden bepaald.

Maar voor mij is het ongetwijfeld moeilijker om over het voordeel van het afgeslankte toezicht een uitspraak te doen, aangezien ik toen nog geen functie bij een OVM



uitoefende.

Ik vind wel dat de toegenomen autonomie voor onze sector het logische gevolg is van de fusie van de OVM's die uitgegroeid zijn tot grotere en professionelere maatschappijen.

Het is in dat verband dat er tussen de OVM's en de BGHM een wederzijdse aanpassing moet blijven plaatsvinden om alle voordelen, meer bepaald op het vlak van tijdswinst, te halen uit dat voornemen om het toezichtsverloop af te slanken. Die aanpassing moet in een sfeer van vertrouwen en samenwerking tot stand komen.

Ik neem het voorbeeld van de investeringsprojecten.



In dat verband moeten wij meer dan ooit nauwgezet te werk gaan in bepaalde fasen van het dossier die niet meer aan het toezicht worden onderworpen. Omgekeerd is de BGHM ook veeleisender in andere stadia van de ontwerpen, zoals bij het voorontwerp. Die stadia worden essentieel.

In een verloop van onophoudelijke verbetering moeten wij ons wederzijds aanpassen en onze respectieve behoeften begrijpen om tot een goed evenwicht te komen.

In dat nieuwe kader en algemeen gesproken, zijn wij bijzonder geïnteresseerd in de meerwaarde waarvoor de BGHM met haar gewestelijke ervaring kan zorgen.

De BGHM stond ons vroeger met raad en daad bij, maar nu willen wij dat de fusie tussen de huidige ondersteuning en het toezicht dat werd ingevoerd door de reorganisatie van de directie patrimonium ons kan blijven steunen en van advies dienen. Zo kunnen wij samen goed blijven communiceren en samenwerken. Wij hebben een gemeenschappelijk doel: de kwaliteit van de dossiers onophoudelijk verbeteren zodat wij steeds efficiënter kunnen werken in het belang van de huurders.

Sinds de fusie heeft u een bestand van 3200 woningen. Hoe is uw investeringsstrategie in het algemeen en in deze specifieke context geëvolueerd?

Comensia is het resultaat van de fusie van vier OVM's, die elk hun eigen patrimoniumbeheer hadden. Een deel van het woningenbestand was in de decennia vóór de fusie duidelijk verwaarloosd wat investeringen en onderhoud betreft. Daarom hebben wij besloten om in de vierjarenplannen voorrang te geven aan dat woningenbestand in slechte staat om ervoor te zorgen dat alle technische installaties en apparatuur op peil werden gebracht en veiliger werden gemaakt. Vandaag zijn al onze dossiers opgestart, maar het is jammer dat die woningen niet echt in aanmerking worden genomen in het kader van de stimulansen, en dat Comensia bij de opvolging van haar GIP's nu gestraft wordt door dat slechte beheer uit het verleden.

Tegenwoordig zien we een verandering in het profiel van

onze technici. Vóór de fusie waren deze eerder polyvalent, terwijl we tegenwoordig, met de toename van het aantal woningen, meer inzetten op de specialisatie van iedereen.

Voor de toekomst hebben we besloten om per gebouw een "onderhoudsfiche" op te stellen, waarmee we de onderhoudsbehoeften van al onze gebouwen kunnen opvolgen en objectiveren om zo tot een optimaal onderhoud ervan te komen.

Wat zijn de sociale uitdagingen waar de sector volgens u voor staat en welke rol moet uw OVM volgens u spelen? Wat is uw sociale visie?

Afgezien van de vaak moeilijke persoonlijke situatie van onze huurders, is het ongetwijfeld de grootste uitdaging om iedereen respectvol met elkaar te laten samenwonen. Dat is vooral het geval in onze grote complexen.

Als huurderscoöperatie richten wij ons op de responsabilisering van onze huurders-coöperanten, zodat zij zelf een directe impact kunnen hebben op hun woonplaats voor de verbetering van hun woonomgeving. Daarom hebben we lokale beheerscomités (LOBECO's) in het leven geroepen die tot doel hebben de individuele of collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te versterken en hen als partners te betrekken bij de acties die in samenwerking met de ARHUU's in de wijken en gebouwen op touw worden gezet.

De belangrijkste uitdaging voor de komende jaren zal erin bestaan de beleidsmakers bewust te maken van de noodzaak om meer te investeren in sociale cohesie en opbouwwerk.

Bent u op de hoogte van de goede praktijken van uw collega's? Zijn het inspiratiebronnen? Wat zijn goede manieren om praktijken te delen?

Op het niveau van de algemene directies is de SVH een ontmoetingsplaats waar we informatie over bepaalde praktijken kunnen uitwisselen. Deze uitwisselingen zouden gesystematiseerd en volgens de thema's georga-



niseerd moeten worden. De BGHM kan ook een rol spelen, meer bepaald bij de keuze van de thema's voor de Middagen van de Sociale Huisvesting of in een andere vorm. Op andere niveaus bestaan er individuele initiatieven, met name op het niveau van bepaalde technische of HR-directeurs. Ook hier zouden deze initiatieven baat hebben bij systematisering en organisatie.

EN BORD DE SOIGNES: DE NADRUK OP DE ONTWIKKELING VAN GEMEENSCHAPPELIJK MAATSCHAPPELIJK WERK

“Het doel van gemeenschappelijk maatschappelijk werk is huurders ertoe aanzetten om oplossingen voor te stellen en te realiseren die het ‘samen leven’ verbeteren.”

Aziz Sopi



Sinds de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst 2017-2022 hebben de OVM's meer autonomie, meer bepaald dankzij de nieuwe toezichtregelingen. Hoe heeft uw organisatie zich aan deze nieuwe context aangepast?

Zodra de fusie in januari 2016 was afgerond, stelden wij vast dat er te weinig personeel was om de investeringsprojecten van de 3 voormalige OVM's op te volgen. Daarom hebben we onze dienst "investeringen" geleidelijk uitgebreid met twee architecten. Wij willen de expertise van het ontwerp en de opvolging van projecten immers intern houden. De extra functie die door de nieuwe beheersovereenkomst wordt toegekend, werd toegewezen aan een architect die dus deel uitmaakt van een reeds samengesteld team, wat zijn integratie in de OVM uiteraard vergemakkelijkt. Vandaag staan wij positief tegenover de nieuwe toezichtprocedures die de duur van de projecten verkorten. Een aandachtspunt voor onze OVM is de verspreiding van informatie, zowel intern van het hoofdkantoor naar de antennes en vice versa, maar ook naar de huurders die het door de fusie soms moeilijker hebben om contact op te nemen.

Sinds de fusie heeft u een bestand 1.875 woningen. Hoe is uw investeringsstrategie in het algemeen en in deze specifieke context geëvolueerd?

Het woningenbestand is ingedeeld naar bouwjaar om een classificatie van problemen te kunnen vaststellen. Een van de doelstellingen is om over een investeringsplanning voor meer dan vijf jaar te beschikken om zodoende op toekomstige financieringsbronnen te anticiperen. Door de fusie werd de uitvoering van gebouwen die door een ex-OVM in urgentie waren geplaatst, soms uitgesteld. Hierdoor kan het tijdsverloop van de werkzaamheden die aan de huurders worden meegedeeld, dus verschillen van wat hen vóór de fusies was aangekondigd.

We gebruiken de Antilope-tool als basis om na te denken over projecten die verder gaan dan één gebouw en die in verschillende gemeenten worden uitgevoerd, zoals de branddetectiesystemen, de collectieve stookruimten of



het conform maken van gas- en elektriciteitsinstallaties. Een op te volgen aandachtspunt is de noodzaak om projecten van de eerdere vierjarenplannen in verband met lokale beslissingen af te ronden.

Wat zijn de sociale uitdagingen waar de sector volgens u voor staat en welke rol moet uw OVM spelen? Wat is uw sociale visie?

Er zijn heel wat sociale uitdagingen en OVM's hebben beperkte speelruimte om voor alle antwoorden te zorgen. Voorbeelden hiervan zijn de vergrijzing en de verwachte toename van de Brusselse bevolking, psychische gezondheidsproblemen, de moeilijkheden in verband met de bestaanszekerheid (inkomenszekerheid, "samen leven"). We kunnen echter minstens twee onderwerpen als voorbeeld geven waarover OVM's een meer preventieve actie kunnen ondernemen: het einde van de huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de begeleiding van huurders bij projecten in bewoonde gebouwen.

In termen van de visie op sociaal werk, zullen we ons richten op de ontwikkeling van het gemeenschappelijk maatschappelijk werk. Wij zijn van mening dat deze participatieve en collectieve methode een middel kan zijn om kwetsbare groepen te mobiliseren en verder gaat dan louter klachten of eisen. Het doel van gemeenschappelijk maatschappelijk werk is immers om huurders ertoe aan te zetten om oplossingen voor te stellen en uit te voeren die het "samen leven" verbeteren.

We willen ook een laboratorium zijn voor innovatieve experimenten inzake wonen die openstaan voor mensen die het verst van wonen afstaan, bijvoorbeeld via Housing First.

Die ambitieuze projecten kunnen alleen worden gerealiseerd door partnerschappen met het lokale netwerk van verenigingen uit te bouwen.

Meer concreet staan er ook drie uitdagingen op de agenda met betrekking tot de huurders:

- begeleiding bij het gebruik van woningen (bv. de technische voorschriften van ventilatiesystemen beheren)
- de integratie van bijzonder kwetsbare huurders die op basis van een overeenkomst huisvesting kregen aange-

boden (opvangcentrum, opvangcentrum voor moeders)
- Uitbouw van de eerste opvang door gespecialiseerd personeel.

Bent u op de hoogte van de goede praktijken van uw collega's? Zijn het inspiratiebronnen? Wat zijn goede manieren om praktijken te delen?

De sector is voortdurend in beweging, al was het maar vanwege de plaats ervan in een gewest dat voortdurend verandert: accentuering van de dualisering tussen rijk en arm, onzekerheid van de sociale huurders, stedenbouwkundige regels die gericht zijn op woningen met een hoge energiewaarde. Er zijn dus verschillende elementen van waaruit een OVM zich moet aanpassen om aan al haar huurders de best mogelijke huisvesting te bieden.

Alvorens te spreken over het delen van goede praktijken tussen OVM's, is het eerst noodzakelijk om aandacht te besteden aan uitwisselingen tussen OVM's over de aanpassing aan regelmatig veranderende wet- en regelgeving.

Gezien de vele facetten van de opdrachten (en de evoluties ervan) zijn informele en formele contacten tussen de OVM-diensten nodig om sneller te kunnen reageren op de uitdagingen die zich aandienen. Deze contacten moeten plaatsvinden op verschillende bevoegdheidsniveaus om voor alle OVM's een goed resultaat op te leveren. Net zoals het niet doeltreffend is als alleen de OVM-directeurs een standpunt innemen over de toekomstige organisatorische aspecten van hun maatschappij, moet je evenmin een harmonisatie van de veldpraktijken (bv. technisch toezicht) opleggen zonder te peilen naar de financiële gevolgen hiervan. Het is door middel van gecoördineerde actie op verschillende besluitvormingsniveaus dat de meest innovatieve en doeltreffende praktijken kunnen worden uitgevoerd, rekening houdend met de veranderende omgeving van de OVM's.

Het is van essentieel belang dat de opleiding van het OVM-personeel wordt versterkt en verder wordt uitgebouwd om een passend antwoord te kunnen bieden op de behoeften van zowel de huurders als wat de verwezenlijking en het beheer van woningen betreft.



IN 'T KORT

ALLIANTIE WONEN: DOELSTELLING INNOVERENDE WONINGEN BEREIKT

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering steekt de komende jaren een tandje bij wat haar woonbeleid betreft. Door de bevolkingstoename stijgt de behoefte aan kwaliteitswoningen en een verergering van de wooncrisis dient vermeden te worden.

In het kader van de Alliantie Wonen kreeg de BGHM de taak om 4.000 woningen te bouwen, waarvan 3.000 sociale woningen en 1.000 middenklassewoningen. Eind september '18 werden reeds 3.658 woningen geïdentificeerd.

De BGHM maakt opnieuw haar rol als voorloper en vernieuwer waar. Het aanbod van sociale en middenklassewoningen bevat 227 innoverende woningen: ge-

meenschapswoningen, gemeenschaps- en autonome woningen voor bejaarden, voor personen met beperkte mobiliteit en intergenerationele woningen. Van deze innoverende woningen is 61% (138 wooneenheden) voorzien als gemeenschaps- of autonome woningen voor bejaarden. De doelstelling van 5% innoverende woningen van de 4.000 woonsten werd dus ruim overschreden.

Hiermee wil de BGHM zwakkere bewoners een ruggensteun geven, isolering tegengaan en onderlinge solidariteit tussen de bewoners aanmoedigen.





OPDRACHT VOOR WERKEN VOOR VOLTA III AFGESLOTEN



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

Tot 1 oktober 2018 dienden de inschrijvers hun offertes voor de bouwwerken in. Zij worden momenteel onderzocht. Wij houden u op de hoogte van de toekenning en de voortgang van het project.

 <http://www.binhome.brussels/>

START VAN HET VIERJAREN-PROGRAMMA

In 2017 heeft de sociale huisvestingssector de handen uit de mouwen gestoken om de nieuwe projecten te identificeren en te selecteren die door het vierjarenprogramma 2018-2021 gefinancierd zullen worden. Dat vierjarenprogramma geniet een begrotingsenvelop van 300 miljoen euro, waarvan de begroting als volgt is verdeeld: 80% (240 miljoen euro) voor de projecten in het kader van het vierjarenprogramma; 15% (45 miljoen euro) voor de trekkingsrechten; 4% (12 miljoen euro) voor de dringende werken en 1% (3 miljoen euro) voor de kunstprojecten in het kader van het 101%-programma.

Deze middelen zullen het mogelijk maken om de werken uit te voeren met als doel de woonbaarheid en de veiligheid van de woningen te verbeteren. Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan verschillende thema's: aanpassing van de woningen aan de huisvestingscode, bestrijding van bouwvalligheid, preventie en bestrijding van leegstand en verbetering van de energiekwaliteit van woningen.

In samenwerking met de cel voogdij en ondersteuning en de juridische cel van de BGHM zorgen de OVM's voor de start van de opdrachten voor diensten en/of de opdrachten voor werken van dat nieuwe vierjarenprogramma.

De hele sector van de sociale huisvesting zet zich in om het werk zo snel en kwaliteitsvol mogelijk uit te voeren.

 http://bit.ly/projecten_bghm



IN 'T KORT

PLAATS VOOR SPEL

Er is nieuws in verband met de projectoproep van het programma 101% voor de creatie of renovatie van recreatieve en ludieke speelruimten in sociale woonwijken! Vijf projecten werden weerhouden. Het gaat om de creatie van een ontmoetingsplaats in Helmet (Schaarbeekse Haard); de renovatie van het (voetbal)terrein in Peterbos (Comensia); de aanleg van een ontmoetingsruimte en kinderspelen in de Kristinastraat (Brusselse Woning) en een ontspannings- en ontmoetingsruimte voor de Parochiestraat (Brusselse Woning). De herinrichting van het speelplein van de Lakense Haard is bijna voltooid. We kijken er naar uit om in begin 2019 de andere afgewerkte spelprojecten voor te stellen.

TUINWIJK HOMBORCH: VAN PARTICIPATIE TOT ACTIE

Hoek kan je een groene en heuvelachtige wijk detsifiëren, het groene karakter van de wijk bewaren en tegelictijd voldoen aan ieders verwactingen? Hoe kan je

zowel de rust bewaren als de wijk levendiger maken? Dat is de uitdaging die het landschapsarchitectenbureau Coloco te wachten staat in de Ukkelse wijk Homborchveld. De wijk is in volle verandering vanwege de landschapswijzigingen en de bouw van nieuwe sociale woningen.

Na een grondige analyse van de wijk, ontmoeten de landschapsarchitecten de bewoners met een kaart van de wijk en de geplande veranderingen: bouw van nieuwe gebouwen, een nieuw wandeltraject, sportfaciliteiten in open lucht, een boomgaard...

De architecten verzamelen verschillende meningen en reacties en gaan de discussies aan. Op basis hiervan willen ze een project voorstellen dat zo nauw mogelijk aansluit bij de behoeften en beperkingen van het terrein en het project.

Er zullen ook workshops (aanplantingen, vogelhuisjes installeren, meubels maken...) worden georganiseerd om ervoor te zorgen dat de bewoners zich betrokken voelen bij de nieuwe veranderingen in de wijk.





ARHUU-VERKIEZINGEN IN LOJEGA

De verkiezingen van de Adviesraden van de Huurders (ARHUU's) vonden in de meeste OVM's plaats in maart 2017. Maar aangezien niet alle OVM's op hetzelfde moment werden geconfronteerd met de rationalisering van de Brusselse sociale huisvestingssector, werden er nog geen verkiezingen georganiseerd in de OVM's LOJEGA, Le Logis-Floréal en LOG'IRIS.

Om deze verkiezingen te kunnen organiseren, moesten minimum vijf huurders zich kandidaat stellen voor 24 juli 2018. Aangezien dit aantal niet werd behaald in LOG'IRIS en Le Logis-Floréal, worden geen verkiezingen georganiseerd in deze twee OVM's.

In LOJEGA waren er genoeg kandidaten, en dus gingen de vijfde ARHUU-verkiezingen er door op zaterdag 1 december 2018. Op die dag konden de huurders van LOJEGA vertegenwoordigers van huurders in hun OVM kiezen. Dankzij een ARHUU kunnen huurders deelnemen aan het leven en de projecten van hun OVM.

 http://bit.ly/arhuu_nl

SOHOLAB OP ONDERZOEK IN PETERBOS

Sinds een jaar werken twee onderzoekers van Cosmopolis (VUB) aan een actie-onderzoek over de regeneratie van grootschalige sociale woonprojecten. Zij willen nagaan hoe lokale dynamieken en bewoners een meer prominente plek kunnen verwerven in regeneratieprocessen. Een interdisciplinaire samenwerking met lokale stakeholders en onderzoeksgroepen UMR AUSser (ENSAPLV) en DASTU (Politecnico Milano) steunt het onderzoek. Het Brusselse team focust op Peterbos Park, waar de BGHM en Samenlevingsopbouw als lokale partners fungeren.

Het afgelopen jaar werd een algemene staat opge maakt van de verschillende sociale acties en planningsinstrumenten voor de renovatie van Brusselse sociale woningen, en voornamelijk Peterbos. Zij ontmoetten de bewoners, sociaal-cultureel werkers, afgevaardigden van sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeentebtenaren, stedenbouwkundigen en architecten, gaven feedback en deden participerende observaties. Uit het planologisch en veldwerkonderzoek blijkt dat een doordachte langetermijnvisie vaak ontbreekt. Alle - weliswaar belangrijke - beleidsinspanningen ten spijt, wordt de renovatie van sociale woonwijken vaak nog steeds beheerst door ad-hoc investeringen, ontransparantie, tijdelijk oplapwerk, politieke agenda's en onzekerheid voor de bewoners. De komende jaren loopt het onderzoek voort en zullen concrete acties voorgesteld worden.

 <http://www.soholab.org/>



IN 'T KORT

Hoe voorkom je vocht in je woning?

Praktische tips



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

DE BESTRIJDING VAN CONDENSATIE IN SOCIALE WONINGEN

Condensatie is een erg vervelend probleem in vele woningen en kan verstrekkende gevolgen hebben voor de kwaliteit van het gebouw en de gezondheid van de bewoners. De BGHM ontwikkelde daarom een nieuwe brochure over condensatiepreventie. De folder legt op een heldere manier uit wat bewoners kunnen doen om condensatie te vermijden en hoe ze te bestrijden. De brochure werd uitgedeeld aan alle sociale huurders van de OVM's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze is eveneens online beschikbaar.

 <http://bit.ly/condensatie>

TWEDE OPROEP VOOR SLEUTEL-OP-DE-DEURPROJECTEN

Het Brussels regeerakkoord van 2014 gaf de BGHM de opdracht om 4.000 nieuwe sociale en midden-klassewoningen te identificeren om tegemoet te komen aan de grote vraag. Geschikte Brusselse bouwgronden zijn schaars, en het verkrijgen van de nodige vergunningen zorgt voor aanzienlijke vertragingen.

Om het doel van 4.000 woningen te halen, moet de BGHM dus innovatieve oplossingen vinden en doet ze een beroep op privé-partners. In maart 2018 lanceerde zij een openbare oproep voor private bouwpromotoren om sleutel-op-de-deur-projecten aan te trekken.

Aangezien deze eerste oproep veel succes oogstte, heeft de BGHM besloten om een tweede oproep te lanceren. Deze nieuwe oproep is gericht op kwalitatief hoogstaande bouwprojecten van minstens twaalf woningen gelegen 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.

Deze keer werd er geen deadline bepaald – bouwprofessionals kunnen zelf kiezen wanneer zij hun project indienen.

 <http://bit.ly/2CPhcmS>

'3 ZEN ÂGE': DE HERFST VAN JE LEVEN MET VERTROUWEN



De Oleandergaarde in Evere, is bestemd voor mensen ouder dan 60 jaar. Sinds september 2017 is er het project "3 Zen Âge", in een ruimte waar de inwoners van de wijk, maar ook de maatschappelijk werkers van Everecity, van het PSC "De là Haut" en de Home Roger Decamps elkaar ontmoeten. Want "3 Zen Âge" wordt door de CSO (Cel voor Sociale Ontwikkeling) van Everecity ondersteund en in nauwe samenwerking met de bewoners en deze twee uitstekende partners ontwikkeld! "3 Zen Âge" wordt voor het eerste werkingsjaar gefinancierd door de FRB en wordt begeleid door het Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg.

Het doel is dat de bewoners elkaar helpen en onder-

steunen zodat de meest kwetsbare burens toch thuis kunnen blijven wonen. Naast de activiteiten die door de bewoners worden voorgesteld en beheerd, onderscheidt het project zich voor de bewoners door de participatieve dynamiek. Een beheerscomité bestaande uit bewoners en werkers beheert het lokaal, zorgt voor samenwerkingsverbanden tussen de projecten en evalueert de uitgevoerde acties. Een tweede (intergenerationele en multiculturele) bewonersgroep komt bijeen en werkt aan een diagnose om de behoeften van de wijk in kaart te brengen en de oprichting van het solidariteitsnetwerk voor te bereiden. Ten slotte is "3 Zen Âge" de dynamische impuls van een toekomstig project voor de bouw van 93 woningen in de wijk, waaronder 18 gemeenschapswoningen voor ouderen.

VOLG ONS!

Via Facebook en LinkedIn informeert de BGHM haar volgers reeds enkele jaren over haar vele knappe projecten, evenementen en jobaanbiedingen. En u kan onze video's bekijken op YouTube. Sinds augustus 2018 is onze organisatie eveneens aanwezig op twee andere sociale medianetwerken.

Op Twitter blijft u op de hoogte van onze laatste nieuwtjes:

 https://twitter.com/slr_bghm

Op Instagram brengen we onze mooie Brusselse projecten in beeld:

 <https://www.instagram.com/slr.bghm/>



DE BGHM OP AVONTUUR

NADENKEN OVER BETAALBARE HUISVESTING



In juli namen drie BGHM medewerkers, deel aan de Summer School van EBZ Business School en Housing Europe in Bochum, Duitsland. 25 professionals van de openbare huisvestingssector uit zes landen kwamen er samen om de verschillende systemen in hun landen te vergelijken en actiepunten voor te stellen.

Het was een erg verrijkende ervaring voor de deelnemers. “De verschillende Europese landen staan voor dezelfde uitdaging: een groeiende bevolking toegang geven tot betaalbare woningen,” aldus Sara Van den Eynde. “Maar de definitie van “sociale huisvesting” is in ieder land anders, en er zijn ook grote verschillen in het wetgevend kader en de financieringsmechanismes. Het was heel interessant om samen de voor- en nadelen van de diverse systemen te onderzoeken.”

 http://bit.ly/summer_school_18

SYMPOSIUM HOUSING EUROPE IN PARIJS



Op 20 september 2018 vond in Parijs een symposium plaats over het thema “Stedelijke verdichting, energie-efficiëntie en betaalbare woningen”.

Steden en sociale huisvestingsmaatschappijen staan voor twee uitdagingen: hoe kan je grond vinden om meer woningen te bouwen en hoe kan je de renovatie van bestaande woningen versnellen? Om gemeenschappelijke oplossingen voor deze uitdagingen voor te stellen, heeft het Europese ABRACADABRA-project tot doel de stedelijke dichtheid te verhogen door leefruimte aan bestaande gebouwen toe te voegen.

Renovatie is het meest voor de hand liggende voorbeeld van hoe milieu- en sociale rechtvaardigheidsoverwegingen kunnen worden gecombineerd. De vermindering van de renovatiekosten en de verschillende financieringssystemen en -mechanismen zijn doorslaggevende factoren.

Leegstaande niet-residentiële gebouwen tot woningen omvormen en wooneenheden boven scholen of



MIJN WIJK

openbare gebouwen optrekken, zijn voorbeelden van hoe het stedelijke landschap en de sociale interacties op een positieve manier kunnen veranderen. De verdichting van de stad zal hand in hand moeten gaan met een aanbod van nieuwe diensten voor kinderen, ouderen, enz.

De Directie Ontwikkeling van de BGHM stelde de gewestelijke strategie voor sociale huisvesting in Brussel voor. Pina Avelli en Taïssa Bielyszew presenteerden de opdrachten en ambities van de BGHM via projecten van verdichting, innovatie, enz. die binnen de directie worden uitgewerkt.

 <http://bit.ly/housingeur>

Transvaal is een kalme, groene wijk in Oudergem, aan de rand van het Zoniënwood. Jenny is zeventig en woont er al bijna haar hele leven. Zij was poetsvrouw in het gemeentehuis en conciërge, en werkte in Oudergem. Ook een groot deel van haar familie woont daar in de buurt. Haar grootvader woonde in de befaamde Bergogge. Het was een bruisende wijk met veel animo. Zij heeft vele mooie herinneringen aan volksfeesten, carnaval en kermissen. Over de jaarlijkse zeepkistenraces op de helling van de Vandeveldestraat kan ze honderduit vertellen.

Nu is de wijk wat stiller geworden. Er zijn nog weinig grote evenementen. Veel buurtwinkels sloten in de loop der jaren, en wanneer je een dagje ouder bent is het niet evident om je boodschappen uit de supermarkt bergop te dragen. Voor ouderen zijn er niet veel faciliteiten en de busverbindingen zijn sinds de verandering van de lijnen niet ideaal. Er valt ook weinig te beleven voor de buurtjongeren, wat ze betreurt.

Jenny houdt desondanks erg veel van haar buurt en denk niet aan verhuizen. Haar hele sociale en familiale leven speelt er zich af. Ze kent enorm veel mensen, doet graag een babbeltje met hen vanop het terrasje van haar knusse appartement. De sfeer, daar zorgt ze zelf voor.



BIJ DE BUREN

97,4% BEVEELT DE VLAAMSE WOONLENING AAN

De VMSW verstrekt een sociale woonlening, de Vlaamse Woonlening, aan mensen die een eigen woning willen kopen en hiervoor een financieel duwtje in de rug nodig hebben. Het grote voordeel van de Vlaamse Woonlening is dat je 100% van de aankoopssom kunt belenen, wat vaak bij banken niet kan. Uit de jaarlijkse enquête bij nieuwe ontleners blijkt een grote tevredenheid: 97,4% van de respondenten beveelt de Vlaamse Woonlening aan.

In 2017 verstrekte de VMSW 2.399 nieuwe sociale leningen voor een gemiddeld leningsbedrag van 161.613 euro. Ontleners kochten meestal een sociale koopwoning (35%) of een woning om te renoveren (34%). Iets meer dan de helft van de nieuwe ontleners (52%) was alleenstaand of alleenstaande ouder. Eind 2017 had de VMSW in totaal 27.281 sociale leningen in beheer.

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

BOEKBESPREKING

Het boek *Integration in Housing, Models for Social Cohesion* gaat over diversiteit en integratie in de Weense sociale huisvesting.

Rond de eeuwwisseling zag het project “interethnic neighbourhood” het licht met als hoofddoel migranten beter te integreren dankzij de sociale huisvesting. De toewijzing van een complex van 140 woningen vond plaats met een verdeelsleutel op basis van de afkomst van kandidaat-huurders. Vijftien jaar na aanvang van het project laait de discussie over diversiteit weer op in Oostenrijk naar aanleiding van de Europese vluchtelingencrisis. Een aanleiding voor Sozialbau, de grootste beheerder van sociale woningen in Wenen, om twee empirische onderzoeken te voeren. Het eerste peilt naar de mening van zes huishoudens uit het initiële project. De gezinnen geven hun mening over uiteenlopende thema's als het dagdagelijkse leven in de wijk, het gebruik van communautaire ruimtes of religie en integratie. Een tweede en ruimer onderzoek werd gevoerd bij 2300 huishoudens verspreid over zestien geselecteerde huisvestingsmaatschappijen. De selectie gebeurde op basis van de etnische samenstelling van hun populatie. Het onderzoeksmateriaal werd aangevuld met interviews, statistieken, foto's en een oplijsting van het aanwezige infrastructuur.

Wie van dit boek een beklijvend en informatieve bijdrage verwacht moeten we echter teleurstellen. Bewust of onbewust gebruiken de auteurs de woorden ‘migrant’ en ‘integratie’ op inconsistente wijze. De reductie van thema's als interculturaliteit tot een discussie over quota's van zichtbare minderheden gaat voorbij aan de complexiteit van het thema.

H. LUDL, *Integration in Housing, Models for Social Cohesion*, Wenen, 2017 (Sozialbau AG)



AGENDA

17/01/19
EERSTESTEENLEGGING
LEMAIRE-CANDRIES

20/02/19
INHULDIGING TIVOLI

MIDDAGEN VAN DE SOCIALE HUISVESTING

Vanaf begin 2019 organiseren wij opnieuw maandelijks onze middagen. Hou onze agenda in de gaten!

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

PETERBOS: WHAT'S UP?

De Anderlechtse Peterbossite kwam het afgelopen jaar meermaals negatief in de pers. Nochtans worden er heel veel inspanningen geleverd om de buurt leefbaarder en aangenaam te maken. Nieuwe (sociale) initiatieven schieten als paddenstoelen uit de grond. Contour onderzoekt wat werkt en wat niet. Wij spreken met sociale werkers, een onderzoeker van SoHoLab (VUB) en de huurders zelf.

BGHM-COLLOQUIUM: EEN VERSLAG

Op 30 november 2018 ging het jaarlijkse BGHM-colloquium "Verder kijken dan bakstenen: inspirerende ideeën voor de menselijke uitdagingen in de sociale huisvesting". Wij waren erbij en brengen verslag uit.

OVERZICHT RENOVATIEPROJECTEN 2018

In onze volgende Contour vindt u een overzichtelijke kaart van onze renovatieprojecten van 2018.



DE BGHM BEWEEGT

Eind september kwam het personeel van de BGHM bijeen voor wat een avontuurlijke dag zou worden! Tijdens deze teambuilding namen ze deel aan een spel met allerlei hints om Brussel te ontdekken of te herontdekken. Een

dag vol emoties waarmee iedereen in een ontspannen sfeer de samenhang en de teamgeest tussen collega's kon versterken.

