



ARHUU

SOCIALE HUURDERS
LATEN HUN STEM HOREN

CONTOUR

De BGHM geeft vorm aan Brussel

**WINTER
2017**



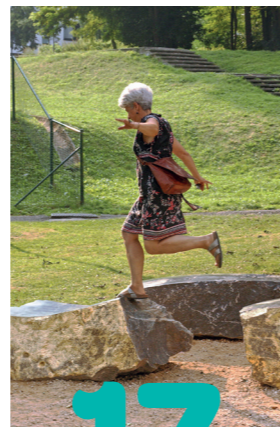
slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting



06



10



17

03
Beste lezer(es)

04
In de kijker

09
De BGHM op avontuur

10
Focus: ARHUU-verkiezingen 2017

12
Gesprek: "Gekend zoals ne rotte vis"

14
Gesprek: Een voor allen, allen voor de wijk

16
In 't kort

17
Bekroond

18
Mijn wijk

18
Bij de burens

19
Agenda

19
Contour lente 2018

20
De BGHM in beweging

Contour is het driemaandelijks magazine van de BGHM. Voor meer informatie: comm@bghm.brussels.

ONLINE:
http://bit.ly/contour_nl



REDACTIE:
BGHM - Dienst Communicatie

LAY-OUT:
Médiane

FOTO'S: Marc Detiff, BGHM, Xavier Claes, Baneton-Garrino, PSC Grondels, Anne Renglet, Time-Lapse Factory

ILLUSTRATIE: Serge Dehaes

DRUKWERK:
Dereume Printing

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:
Yves Lemmens, Directeur-generaal

Wij danken onze medewerkers van harte voor hun inzet en creativiteit bij het samenstellen van Contour.



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

VOORWOORD

Beste lezer(es),

De BGHM houdt van Brussel. Zij omarmt de stad en traceert haar contouren.

Wij zijn trots op ons fonkelnieuwe magazine: Contour schetst de dynamiek en veelzijdigheid van de sociale huisvesting in onze hoofdstad.

De BGHM is volop in beweging en onze sector evolueert zeer snel. U hoorde even niets van ons. Wij namen de tijd om te luisteren naar uw behoeften en verlangens. Speciaal voor u en dank zij u vonden wij onszelf heruit. De kerntaak van Contour is kennisoverdracht: informatie brengt vooruitgang.

Vandaag hebben we veel te vertellen... Het was even spannend, want de BGHM kocht het aanpalende VLM-gebouw. Dit wordt het Huis van het Wonen, waar Brussel Huisvesting en de OVM-federaties ons verwoegen. Samen willen wij ons nog sterker profileren, qua expertise en branding. Het Huis van het Wonen beoogt een ontmoetingsplaats voor onze stakeholders te zijn en een centraal klantvriendelijk contactpunt.

Vanaf januari 2018 nodigen wij u uit een kijkje te nemen op onze gloednieuwe BGHM-website; aantrekkelijk, gebruiksvriendelijk en met nog meer nuttige informatie over Brusselse publieke huisvesting.

Maar terug naar Contour! De vele bijdragen zijn informatief en to the point. Hyperlinks nodigen u uit tot verdere lectuur. De rubriek Focus gaat dieper in op de ARHUU-verkiezingen van 2017. De redactie had een geanimeerd gesprek met ARHUU-pionier Yves Hendrickx, de herverkozen voorzitter van de ARHUU van Comensia. Naïma Ghanmi, voormalig Coördinator van de BGHM-dienst Sociale Actie, spraken we over de boeiende, ja zelfs originele plannen van de Brusselse Projecten voor Sociale Cohesie.

Wij zijn er, met kwaliteitsvolle woningen in een aangename buurt, voor alle Brusselaars. Contour houdt u hier graag van op de hoogte. Wij wensen u veel leesplezier!

Prettige eindejaarsfeesten!

Yves Lemmens,
Directeur-generaal

Dorien Robben,
Adjunct-directeur-generaal



IN DE KIJKER

PREFAB-PAVILJOENEN ALS DUURZAME KWALITEITSWONINGEN

Voor het eerst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal de BGHM werken met geprefabriceerde paviljoenen om het tekort aan sociale woningen op te vangen. De constructies zijn duurzaam en passief (2015). De modulaire paviljoenen, in hout van zeer hoge kwaliteit, halveren de bouwtijd en versnellen het verloop van de werken. Aldus kan het bestaande patrimonium sneller gerenoveerd worden. De bewoners verblijven tijdens de verbouwingen in hun eigen buurt.

Gezien de prefab-eenheden in het atelier worden samengesteld, dient men bijvoorbeeld geen rekening te houden met weersomstandigheden. Zij kunnen worden opgetrokken op minder evidente werven zoals daken van gebouwen. De betrokken teams dienen multidisciplinair te werk te gaan.

De BGHM schreef in juni 2017 drie openbare "design & build"-opdrachten uit, voor de Lakense Modelwijk (20 woningen), Dries in Watermaal-Bosvoorde (3 woningen) en de Anderlechtse Peterbossite (60 woningen). De paviljoenen kunnen worden aangepast aan de noden van de bewoners en variëren in grootte. Op de Anderlechtse site zullen een aantal woningen tot vier kamers tellen. De opdrachten worden eind 2017 toegekend.

DE 23 LAGE-ENERGIEWONINGEN VAN HUIDEVETTERS-WASSERIJ

Het appartementsgebouw van Brusselse Woning in het hart van de Marollen is zwaar gerenoveerd en aangepast aan de lage-energiestandaard. Het woningblok werd opgedeeld in kleinere volumes, en ruimtes met meer licht. De groendaken zorgen voor een betere afwatering en meer biodiversiteit. Het Krakeelplein (nu met ondergrondse parking) werd heringericht. Huidevetters-Wasserij werd op 27 oktober 2017 ingehuldigd. De BGHM

maakt budget vrij om ook andere sociale woningen in de buurt aan te pakken.

VERANKERD IN DE STAD: KLEIN EILAND / CITYGATE II

De BGHM en Citydev schreven een opdracht van diensten uit voor een gezamenlijk project in Anderlecht, tussen de Klein Eilandstraat en de Grondelsstraat. 277 sociale huur-, 120 geconventioneerde woningen en twee Franstalige scholen zullen het licht zien tegen september 2022. Er is ook 14.600m² voor ruimtes met diverse bestemmingen voorzien. Een multidisciplinair team zal de studie en de opvolging van de werken verzekeren en zorg besteden aan de architecturale diversiteit. Het project wordt geïntegreerd aan de stadspoort en zet de eerste stap naar de omvorming en opwaardering van de wijk. Het complex wordt een organisch geheel, verankerd in de stad en woningen worden gecombineerd met werkplaatsen, kleine industrieën, groothandels ed.

EERSTESTEENLEGGING IN DE LAKENSE MODELWIJK

Op 9 juni 2017 werd in de Modelwijk de eerste steen gelegd van vijf nieuwe gebouwen en een kinderdagverblijf. Om de demografische groei in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij te benen worden 159 nieuwe middenklasse- en sociale woningen bijgebouwd. Het kinderdagverblijf zal 60 kinderen onderbrengen. In de nieuwe gebouwen worden twee gemeenschappelijke ruimtes geïntegreerd. Volgens David Weytsman, Voorzitter van de Lakense Haard, zijn collectieve ruimtes essentieel voor de bewoners om succesvol samen te leven. Het einde van de werken wordt voorzien eind 2019.


 www.lakensehaard.be



SAMENHORIGHEID EN KUNST IN DE DESTRIERWIJK

In de Everse Destrierwijk baatten kunstenaressen Evelyne de Behr en Léa Mayer gedurende een jaar (tot augustus 2017) een sociale woning uit als kunstresidentie. Het project was een samenwerking tussen Comensia (via het wijkhuis 'Maison Destrier') en culturele centra l'Entrelà en Wolubilis. Tijdens de zomer volgde een artistiek parcours in de Destrierwijk.

De twee kunstenaressen sluiten af met de oprichting van een deurkozijn, gebeeldhouwd in wit beton, te midden van de publieke ruimte. Zij zullen de bewoners uitnodigen zich éénmaal per jaar te verenigen rond het kunstwerk, dat de identiteit en samenhang van de wijk symboliseert. De inhuldiging is eind 2018 voorzien.

 www.leamayer.net
www.evelynedebehr.com



SPECTACULAIRE RENOVATIE VAN DE BUITENGEVELS VAN 'GRONDELS'

Het gebouw 'Grondels', 18 verdiepingen hoog (goed voor 381 woningen) werd in 1976 gebouwd door de Anderlechtse Haard. De binnenkant van de appartementen is in goede staat wegens geregelde onderhoudsbeurten. De bewoners kunnen genieten van veel lichtinval en van een prachtig zicht op de Zennevallei.

In de loop van 2018 starten de indrukwekkende werken aan de betonnen buitengevels, die aan een opknapbeurt toe zijn wegens carbonatatie. De gevels worden gerenoveerd en geïsoleerd, en het buitenschrijnwerk grondig hersteld. Het project gaat echter nog een stap verder met de vervanging van de oude balkons door ruime nieuwe geprefabriceerde balkons, volledig aangepast aan de stijl van het gebouw en de wijk. Het prefab-procedé versnelt de werken aanzienlijk en beperkt de hinder voor de bewoners. De werken worden afgerond in 2022.

 http://bit.ly/karbon_





IN DE KIJKER



NEERSTALLESITE GERENOVEERD EN GEHERSTRUCTUREERD

Het grootschalige renovatieproject van voorlopig een deel van de Neerstallesite in Vorst ging van start in oktober 2017. De vier gebouwen (1956-1965) worden volledig geherstructureerd door architectenbureau Baneton-Garrino. De 71 kwaliteitswoningen zullen beschikken over lichte, ruime leefruimtes die uitgeven op de binnenplaatsen van de wijk. Elke woonst zal volledig uitgerust zijn en 75% energiezuiniger.



GROOTSCHALIGE RENOVATIE ELSENSE VANDEURENSITE (I EN II) AFGEROND

Eind juni 2017 liep de renovatie van de Vandeurens site (fase I en II, goed voor 121 woningen) ten einde. Binhôme's integrale project had zo'n omvang dat het in fases werd uitgevoerd. De bewoners werden elders ondergebracht. De wooneenheden volgen de huidige normen, en met meer diversiteit wat het kameraantal betreft. Geïsoleerde houten 'box-kamers' zorgen voor oppervlakte-uitbreiding. Elk appartement is voorzien van een ruim terras en in het woonblok is een gemeenschappelijke tuin aangelegd. De gebouwen zijn energiezuinig, en zonnepanelen zorgen voor een lage energiefactuur. De renovatie van deze uitzonderlijke site gebeurde met respect voor de oorspronkelijke architectuur van de jaren '30. De site werd ingehuldigd op 22 september 2017.

bit.ly/binhome_nl



INHULDIGING DESIGN & BUILD LAVOISIER

Op 15 september 2017 werd Lavoisier ingehuldigd. Het "design & build"-project in Sint-Jans-Molenbeek renoveerde 89 energiezuinige woningen op de groene site van de oude tabaksfabriek. De werken eindigden midden mei 2017. De eerste woonsten werden betrokken in juli 2017. Brigitte De Pauw, Voorzitter van de BGHM, is erg verheugd "dat dit project gericht is op een grotere sociale mix, met 54 sociale en 35 middenklassewoningen".

<http://bit.ly/bghm-nieuws>

PLAGE - ERVARING DELEN IN ENERGIEVERBRUIK

PLAGE (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) ondersteunt veertien OVM's. Zij treffen energiebesparende en financieel voordelige regelingen voor hun huurders. De periode belooft 2017-2020. De BGHM subsidieerde de aanstelling van vijftien Energieverantwoordelijken voor hun energetisch beleid. De instelling biedt hen methodologische en technische begeleiding door een gespecialiseerd studie bureau. De uitwisseling van ervaring en good practices (zoals de renovatie van verwarmingsinstallaties) tussen de OVM's onderling is essentieel voor het welslagen van het programma.

http://bit.ly/plage_nl





IN DE KIJKER



NIEUWE LOTING VOOR SOCIAAL AFGEVAARDIGDEN

Een sociaal afgevaardigde volgt drie jaar een aantal OVM's op. Hij/zij ziet erop toe dat de wetgeving aangaande het beheer van de maatschappijen wordt nageleefd. De functie bestaat enkel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en is dus uniek voor België.

Om de drie jaar vindt een loting plaats waarbij elke afgevaardigde nieuwe maatschappijen krijgt toegewezen. In mei 2017 vond een nieuwe wissel plaats.

http://bit.ly/sociaal_afgevaardigde_

OBSERVATIECENTRUM VOOR HUISVESTING - HUURPRIJZENENQUÊTE 2016

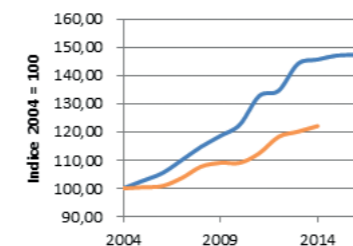
In 2016 werden 5000 Brusselse gezinnen gevraagd naar de huurprijs die zij betalen en naar hun wooncomfort. De conclusies zijn duidelijk: de huurprijzen stabiliseren sinds 2014, na een sterke stijging tussen 2004 en 2013. De gemiddelde huur in 2016 bedraagt 710 euro.

We zien een aantal opmerkelijke trends. Het energische profiel is duidelijk verbeterd. 72% van de woningen heeft dubbele beglazing en 96% van de bewoners heeft centrale verwarming. De woonoppervlakte neemt af door renovatie en door onderverdelingen.

De verslechterende economische situatie van de Brusselse gezinnen is zorgwekkend, ondanks het verhoogde wooncomfort. De inkomsten stijgen niet evenredig met de huur. Vele gezinnen die bestaan uit één volwassene (al dan niet met personen ten laste) met slechts één inkomen of uitkering zijn kwetsbaar.

DE BGHM belaste studie bureau Sonecom met de huurprijzenenquête van 2017, die liep tot september 2017.

http://bit.ly/observatorium_



Observatiecentrum van de huurprijzen (enquête 2016), M.-L. De Keersmaecker, BGHM-publicatie.



DE BGHM OP AVONTUUR

“Brusselaars moeten meer lef tonen!”

Samen met de Brusselse Federatie voor Stedenbouw (BFS) trokken Dorien Robben, Adjunct-directeur-generaal, en Salma Lasri, Directeur van Ontwikkeling, in juni 2017 naar Marseille. Zij bezochten er een aantal alternatieve woonprojecten. De stad, een organisch geheel van architectuur doorheen de eeuwen, doet het erg goed op vlak van urbanisatieplanning. Bij elk bouwplan voor private huisvesting zijn 20% sociale woningen voorzien.

De Lakense Modelwijk haalde de mosterd bij de Cité Radieuse van Le Corbusier. En Smartseille, een prachtig voorbeeld van duurzame stadsontwikkeling, is ook op deze leest geschoeid. Het is een bruisende wijk met privé- en sociale woningen, kantoren en handelszaken, een eigen hotel en kinderdagverblijf.

Beide zijn overtuigd dat Brussel meer moet investeren in (langetermijn)planning en samenwerkende diensten: “Brusselaars moeten meer lef tonen en zich niet laten afschrikken door grootse projecten met de privésector, ook in de sociale huisvesting.”

<http://bit.ly/smartseille>





FOCUS: ARHUU-VERKIEZINGEN 2017

SOCIALE HUURDERS LATEN HUN STEM HOREN

IN MAART 2017 WERDEN DE VIERJAARLIJKE **ARHUU-VERKIEZINGEN** GEHOUDEN. ARHUU'S (ADVIESRADEN VAN DE HUURDERS) ZORGEN VOOR GOEDE SAMENLEVINGSVERBANDEN IN SOCIALE WOONWIJKEN. MEER DAN 4.600 VAN DE 55.000 HUURDERS BRACHTEN HUN STEM UIT EN KOZEN NIEUWE VERTEGENWOORDIGERS. MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN HUISEVESTING, WAS OPGETOGEN OVER DE OPKOMST*.

“De huurders hebben hun stem uitgebracht en gegeven aan hen, mannen en vrouwen, die aan de verbetering van hun leefomgeving zullen bijdragen.”

Karine Seront, Directeur van de BFUH



SOCIALE HUURDERS WORDEN MONDIGER

ARHUU's, opgericht in 2004, stroomlijnen en bevorderen het contact tussen huurders en OVM's (Openbare Vastgoedmaatschappijen) op meerdere domeinen, zoals renovatie- en onderhoudswerken, veranderingen in de wijkomgeving en gemeenschapsvoorzieningen (speelterrinen, sportzalen etc.). Culturele en feestelijke evenementen behoren eveneens tot hun bevoegdheden. Let wel, een ARHUU houdt zich niet bezig met individuele problemen, maar treedt op voor een huurderscollectief.

Een ARHUU functioneert als doorgeefluik van informatie van de OVM aan de huurders. Zij verstrekt op haar beurt advies aan de OVM, die verplicht is feedback te geven over de gevolgen van de adviezen. Twee ARHUU-leden wonen deels de vergaderingen van de Raad van Bestuur van de OVM bij.

Een ARHUU bestaat uit vijf tot vijftien vertegenwoordigers. Om verkiezingen te organiseren moeten minstens vijf kandidaten per OVM worden aangebracht. Elke sociale huurder vanaf 16 jaar komt in aanmerking.

DE ROL VAN DE BGHM

De BGHM licht de sociale huurders in over de ARHUU en haar functioneren. Zij financiert de ARHUU's en controleert hun werking. Zij zorgt voor het goede verloop tussen OVM's en ARHUU's. De BGHM werkt samen met de BFUH (Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisevesting) en de Huurdersbond om het geheel in goede banen te leiden. Zij heeft initiatiefrecht en werkt proactief. In het licht van de verkiezingen zijn hervormingen om de participatie nog te versterken essentieel. Een andere soort samenwerking, waarbij ARHUU's laagdrempeliger functioneren, is aangewezen.

DE VERKIEZINGEN VAN MAART 2017

Enkel de gefusioneerde maatschappijen (dertien van de negentien) organiseerden verkiezingen. In drie OVM's waren er te weinig kandidaten. 174 kandidaturen werden geldig verklaard. De BGHM, de OVM's, de Huurdersbond



en de BFUH investeerden in een gemeenschappelijke, intensieve communicatiecampagne. Er werd opgeroepen via brieven, brochures, een radiospot op Bruzz, affiches, een website en Facebook. In meerdere buurten werden de huurders persoonlijk aangesproken door gemotiveerde kandidaten.

De verplichte kiesdrempel van 5% werd in negen van de tien OVM's gehaald. Niet zo bij de Schaarbeekse Haard, waar op 3 maart 2018 nieuwe verkiezingen plaatsvonden. Bij de Anderlechtse Haard, En Bord de Soignes, Zuidrhaard, De Brusselse Woning, Alliantie van de Brusselse Coöperatieven, Everecity, Comensia, Le Logement Molenbeekois en De Lakense Haard was de opkomst voldoende hoog. Meer dan 150 vertegenwoordigers werden verkozen.

ARHUU's, onder deze vorm, zijn uniek in België. De Brusselse publiekehuissevestingssector kan terecht trots zijn op deze verwezenlijking.

http://bit.ly/arhuu_

*Dit artikel kwam tot stand met de medewerking van Marc Walravens, jurist (Directie Opvolging van de OVM's) van de BGHM.





GESPREK: “GEKEND ZOALS NE ROTTE VIS” VERTEGENWOORDIGING VAN SOCIALE HUURDERS

NA DE ARHUU-VERKIEZINGEN VAN MEI 2017 WERDEN DE BUREAUS SAMENGESTELD. CONTOUR SPRAK MET **YVES HENDRICKX**, VOORZITTER VAN DE ARHUU VAN COMENSIA EN ACTIEF IN HET HUURBEHEERCOMITÉ. HIJ VERTELT ONS OVER ZIJN WIJK EN ZIJN ENGAGEMENT OM MENSEN BIJ ELKAAR TE BRENGEN.



“Mensen terug met elkaar in contact brengen, daar ga ik voor.”

Yves Hendrickx

Gefeliciteerd met uw herbenoeming tot Voorzitter! Kan u ons iets vertellen over uzelf?

Ik woon al sinds 1986 in Neder-over-Heembeek. Ik ben drie jaar gepensioneerd. Ik werkte het grootste deel van mijn leven als postbode in de wijk. Ze is erg veranderd, maar ik ken nog steeds heel veel buurtbewoners. Ik woonde op de Mariëndaal, en nu in de Tweelindengarde, een gezellige buurt met kleine huisjes en veel groen, en een mengelmoes aan nationaliteiten. Ik leef er graag.

Hoe verlopen de relaties tussen de sociale bewoners?

Wanneer we vroeger wijkfeesten organiseerden, kwam daar veel volk op af. Dat was enorm. Maar tegenwoordig is de samenhang wat weg. Iets organiseren is niet evident want het is moeilijk om de mensen bijeen te brengen. Ik weet niet waaraan dat ligt. We werken nochtans samen met het PSC (Project voor Sociale Cohesie) Versailles-Mariëndaal. Samen doen wij ons best om iets leuk te organiseren, met bijvoorbeeld optredens, fanfares of springkastelen. Maar de mentaliteit is veranderd en de mensen zitten blijkbaar liever thuis. Met de wijkjongeren verloopt het contact erg moeizaam.



U was een van de pioniers van de ARHUU's. Wat was uw motivatie?

Ik was erbij in 2004, bij de allereerste verkiezingen. Ik werd onmiddellijk verkozen. Het hele team trouwens. Het was een avontuur. We wisten eigenlijk niet waar we aan begonnen, toen men ons voor het eerst uitlegde wat een ARHUU was.

Ik wilde meer inspraak, mensen op hun rechten wijzen en hen informatie geven over wat er gebeurt binnen de OVM. En algemene klachten aankaarten bij de directie.

Craetbos was een nieuwbouw van appartementen met een aantal problemen: het luchtzuiveringssysteem en de verwarmingsinstallatie haperden bijvoorbeeld. Er was iets dat niet klopte met de lastenberekening. Het begin van de Craetbosgarde was nog niet aangelegd door de Stad Brussel. Dit waren onze de eerste grote ARHUU-acties.

Hoe is uw team samengesteld?

Wij zijn met elf. De leeftijd varieert van veertig tot tachtig jaar, en onze raad vormt een mooie multiculturele mix. Ook de man-vrouwverhouding zit goed. Er zijn acht gemotiveerde nieuwelingen. Het is wel niet evident om ze samen te brengen, aangezien ze uit verschillende gemeentes komen. We moeten elkaar nog wat leren kennen, en leren samenwerken. Het is ook niet makkelijk om mensen enthousiast te houden, hoewel we toch resultaten boeken.

Kunt u een voorbeeld geven?

We hebben lang geijverd voor het asfalteren van een aantal toegangswegen naar onze site (na de werken), en dat is dan ook gebeurd. Momenteel loopt er een succesvol project met twee composthopen (in samenwerking met de vzw Worms).

De Raad van Bestuur luistert naar ons, maar resultaten volgen langzaam. De fusie van de OVM's (in 2015) veroorzaakt een aantal kinderziektes. De OVM is veel groter geworden en minder persoonlijk, en dat wringt bij de mensen. Daar moet aan gewerkt worden.

U bent ook actief in het Huurbeheercomité. Wat houdt dit in?

Een Huurbeheercomité is een algemene wijkvergadering, open voor alle huurders, en met afgevaardigden van de Comensia-directie. Er zijn ook twee of meer medewerkers aanwezig, vaak technici. De bezieler van deze wijkcomités is Pierre Hargot, Adjunct Algemeen Directeur van Comensia.

Er komen veel mensen op af, en alle problemen kunnen worden aangehaald, gaande van ongesnoeide hagen tot parkeerproblemen en veiligheid.

Het is een positieve ontwikkeling voor de huurders, want wij hebben rechtstreeks en goed contact met de directeurs van Comensia.

Wat zijn jullie concrete ambities als nieuw ARHUU-team?

Naast het oplossen van praktische problemen willen we vooral de convivialiteit stimuleren. We willen met de mensen rond de tafel zitten en hen betrekken. Mensen terug bij elkaar brengen, daarvoor doen we het.

Wanneer ik burens tegenkom zeg ik altijd goedendag; dat is mijn beroepsmisvorming als postbode, denk ik. En dat klein gebaar helpt echt. Zoals ze in Brussel zeggen: “Ik ben gekend zoals ne rotte vis”. Ik hoop dat steeds meer burens dit kleine gebaar gaan overnemen.

<https://comensia.be/index.php/nl/onthaal/>



GESPREK: EEN VOOR ALLEN, ALLEN VOOR DE WIJK DE OPMERKELIJKE TOENAME VAN PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE

PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE (PSC) ZIJN EEN SAMENWERKINGSVERBAND TUSSEN EEN OVM, EEN VZW EN (MEESTAL) EEN GEMEENTE, WAARBIJ GEMEENSCHAPPELIJK MAATSCHAPPELIJK WERK WORDT VERRICHT IN BRUSSELSE SOCIALE WOONWIJKEN. DE BEGROTINGSENVELOPPE VOOR PSC'S NAM STERK TOE. HET AANTAL PROJECTEN STEEG VAN 21 NAAR 32. CONTOUR SPRAK MET **NAÏMA GHANMI**, VOORMALIG COÖRDINATOR VAN DE SOCIALE ACTIE VAN DE BGHM**.



“De levenskwaliteit van een bewoner kan verhogen enkel en alleen door het leren kennen van zijn/haar burens.”

Naïma Ghanmi

Kan u ons iets meer vertellen over het ontstaan van PSC's?

Het eerste project zag het levenslicht in 1999 naar aanleiding van problemen in een sociaal woonproject. Tot dan bestond enkel individuele sociale assistentie. Toenmalig Staatsecretaris voor Huisvesting Alain Hutchinson beloofde een oplossing en het eerste project werd een succes! De deelname van de bewoners aan het wijkleven verhoogde aanzienlijk. Veertien gelijkaardige Brusselse projecten zouden volgen. In 2003 werd het beheer overgedragen aan de BGHM en continuïteit werd aldus verzekerd.



Wat is de huidige rol van de BGHM bij de uitbouw van deze sociale pijler?

De BGHM staat in voor de coördinatie via meerdere instanties. Zo organiseert zij oa de plenaire vergaderingen voor alle betrokken partijen en biedt de Maatschappij methodologische omkadering. De functie van de BGHM speelt op verschillende niveaus : financieel, organisatorisch, controlerend, raadgevend en administratief.

Kan u een voorbeeld geven van enkele succesvolle initiatieven?

Een klassiek project is bijvoorbeeld het aanleggen en onderhouden van een gemeenschappelijke moestuin. Daarvan vind je een mooi voorbeeld in de Papenvestsite in Brussel-Stad. Sommige buurtbewoners organiseren een wijkfeest of culturele familie-uitstappen. Ook bvb culinaire lessenreeksen, of alfabetiseringslessen zijn populair.

Een van de meest originele projecten is het Bioty-project in de Versailles-Mariëndaalwijk van Neder-over-Heembeek. Vrouwen stampten een lucratieve micro-economie uit de grond. Zij creëren en verkopen biologische schoonheids- en huishoudproducten.

Een ander origineel project was een radiozender bij Hunderenveld, om jongeren in die wereld te initiëren. Het programma “Radio des Blocs” beoogde 15- tot 22-jarigen en werd deels door Radio Panik uitgezonden.



Bioty-project

De motivatie om een PSC op te richten is volledig veranderd, als we naar het allereerste initiatief kijken en nu naar de meest recente projecten.

Inderdaad, het eerste initiatief, in de Anderlechtse Grondelswijk was er een uit dringende noodzaak. Toen werden er op ongeveer drie jaar tijd veertien PSC's opgericht. De mensen waren er niet betrokken bij hun leefomgeving. Nu loopt het daar prima. Als je voelt dat je deel uitmaakt van een gemeenschap ben je er trots op en ga je respectvoller om met je buurt en medebewoners.

Tegenwoordig hoeven we gelukkig geen sociale brandjes meer te blussen. De bewoners halen de banden aan en slaan de handen in elkaar. We zien dat dit werkt, dus gaan we op deze positieve vibe door.

U gaat zich ook krachtiger profileren in de toekomst?

Onze voorgedijminister, Céline Fremault, wil een nieuwe visuele identiteit ontwikkelen en de PSC's zichtbaarder maken voor het grote publiek. Er komt ook een nieuwe naam die meer mensen moet aanspreken. Wij willen de coherentie tussen de verschillende projecten in de verf zetten, zonder dat zij hun eigenheid verliezen.

Ik merk dat u erg enthousiast bent!

Er is minstens een PSC per Brusselse gemeente (behalve Sint-Pieters-Woluwe). We hebben in 2017 een enveloppe van 2.702.685 euro. Hiermee kan je in onze sociale woonwijken al heel wat doen bewegen. En kan je de maatschappelijke werkers extra opleidingen aanbieden. Sociale cohesie verbetert het welzijn van de sociale bewoners vaak opmerkelijk en laat hen toe meer deel te nemen aan de gemeenschappelijke activiteiten van en het leven in hun sociale woonwijk. Dat maakt het voor iedereen meer leefbaar. Dat juich ik zeker toe, ja.

http://bit.ly/bghm_projecten

** Naïma Ghanmi is sinds oktober 2017 Attaché (Cel Huisvesting) bij het kabinet van Minister Céline Fremault.



IN 'T KORT



EEN FRISSE WIND WAAIT DOOR DE BGHM-WEBSITE

Begin januari 2018 wordt de kersverse BGHM-website een feit! Zeer gebruiksvriendelijk, zijn alle gegevens toegankelijk voor professionele en particuliere gebruikers op zoek naar diverse informatie over de Brusselse sociale huisvesting. Een globale en interactieve benadering voor intranet, extranet en internet vergemakkelijkt de informatie-uitwisseling en dynamiseert de communicatie. De website volgt de nieuwe huisstijl. Wij zijn alvast erg enthousiast!

<http://bghm.brussels.be/nl>

NIEUWE WET VOOR OVERHEIDSOPDRACHTEN

De nieuwe wet voor overheidsdrachten werd gewijzigd op 30 juni 2017. Deze verandering is van erg groot belang voor de socialehuisvestingssector. In het najaar van 2017 organiseerde de BGHM vormings- en informatiesessies hieromtrent bij alle OVM's.

http://bit.ly/doc_nl

FILM – TWAALF REPORTAGES OVER TWAALF PRESTIGIEUZE PROJECTEN

Emma Dessouroux van Délires Productions regisseerde twaalf video's die u doorheen twaalf BGHM-projecten gidsen, zoals kunstprojecten van het 101e %. Architecten, kunstenaars en de bewoners zelf komen aan het woord. Bovendien ziet u prachtige beelden van de sites.

<http://bit.ly/ffds5f>



BEKROOND

REALTY 2017 – GOOD PRACTICES VAN DE BGHM BELOOND

Van 16 tot 18 mei 2017 werd op het Realty-salon in Tour & Taxis de toekomst van de vastgoedsector besproken. Tijdens de European Architecture Awards kaapte Architectenbureau Samyn & Partners de hoofdprijs weg in de categorie 'City Housing Development'. De prijs voor het renovatieproject van de Brusselse Woning (150 woningen in de Miniemenstraat) is een mooie erkenning voor de Brusselse socialehuisvestingssector!

<http://bit.ly/bghm-nieuws>
bit.ly/samyn_

KUNSTPROJECT 'KEIENPAD' IN DE PRIJZEN

De BGHM is trots! In oktober 2017 werden de prijzen van de 'Maîtrise d'ouvrage publique de la Fédération Wallonie-Bruxelles' uitgereikt. Wij kregen een vermelding 'Buiten categorie', waardoor de uitstekende samenwerking tussen de BGHM en OVM En Bord de Soignes nog eens extra in de bloemetjes werd gezet. Het 'Keienpad' van kunstenaars Pascaline Wollast en Alexandre Rosignon is een collectief kunstwerk van negen stenen structuren doorheen de sociale woonwijk Ville et Forêt in Watermaal-Bosvoorde. In het kader van het BGHM-programma 101e % werkte Wollast intensief samen met de buurt. Het kunstwerk evoceert hoe bewoners zich bewegen doorheen hun wijk en welke weg zij erin afleggen.

http://bit.ly/bghm_projecten
http://bit.ly/chemin_de_cailloux





MIJN WIJK

Anne Renglet (1958) is een geboren en getogen Ukkelse en woont haar hele leven al in een gezellige sociale woning in de charmante Homborchwijk, die haar na aan het hart ligt. Ze werkt er in het centrum Kriekenput, dat vrijetijdsactiviteiten organiseert voor ouderen.

Met tederheid kijkt ze terug naar haar jeugd in deze groene buurt waaraan ze “niets dan mooie herinneringen” heeft. Op de kleine paadjes tussen de huizen, ontmoette Anne op vijftienjarige leeftijd Alain, een jongen uit dezelfde buurt, toen hij haar defecte fietsketting herstelde. Ondertussen zijn ze reeds 44 jaar gelukkig getrouwd. Het koppel kent nog veel andere ‘anciens’ in de straat.

Anne is sociaal geëngageerd en staat steeds klaar om haar burens te helpen. “Hoewel de buurt uiteraard erg evolueert en verandert, denken wij er niet aan om te verhuizen. Homborch is onze thuis.”



Anne Renglet en haar echtgenoot Alain in 1976



in 2016



BIJ DE BUREN

VLAANDEREN – POSITIEVE RESULTATEN VAN DE PATRIMONIUMQUÊTE

De patrimoniumquête 2014-2016 van de VMSW is afgerond. Zij monitort de vooruitgang voor sociaal wonen tegenover het Energierenovatieprogramma: tegen 2020 moet elke woning dakisolatie, dubbel glas en een energiezuinig verwarmingssysteem hebben. De SHM's (Sociale Huisvestingsmaatschappijen) boekten een mooie vooruitgang tussen 2010 en 2016. Het aantal sociale woningen met knelpunten daalde van 48,2% naar 27%. Zij bereikten (met de tijdsperiode 2010-2020 in het achterhoofd) 50% van hun doelstelling. De VMSW zal de SHM's die de minste vooruitgang boekten, nu extra opvolgen en ondersteunen om ook een inhaalbeweging in te zetten.

www.vmsw.be

WALLONIË – HERVORMING VAN DE WAALSE HUISVESTINGSCODE

Op 31 mei 2017 stemde het Waals Parlement een ontwerp-decreet van de nieuwe Minister van Huisvesting Pierre-Yves Dermagne, dat de Waalse huisvestingscode hervormt via vijftien maatregelen met grote impact op de sociale huisvesting. De Waalse overheid wil rechtstreeks inspelen op de reële armoede. De maatregelen laten sneller ingrijpen toe bij dringende sociale situaties. De leegstand moet verminderen via een aantal juridische ingrepen. Procedures en administratie vereenvoudigen en de SLSP's (Sociétés de Logement de Service Public) krijgen meer autonomie.

www.swl.be



AGENDA

EERSTESTEENLEGGING

13/12/17: NIEUWE WIJK IN VORST

De eerste fase van de grootschalige renovatiewerken van de Nieuwe Wijk in Vorst gaat van start. 71 woningen in verschillende gebouwen zullen grondig worden vernieuwd.

19/12/17: ANDERLECHTSE ITTERBEEKSITE

Op het kruispunt van de Luizenmolenlaan met de Appelboomstraat komt een gloednieuw complex van 36 sociale passiefwoningen, met 24 parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin. Het project wordt afgerond in augustus 2018.

22/12/17: OLIESLAGERIJ IN VORST

Aan de Olieslagerijlaan in Vorst begint de bouw van 59 woningen, waarvan 35 sociale woonsten, verspreid over vier gebouwen. Er worden eveneens een kinderdagverblijf en veertig parkeerplaatsen voorzien. Midden 2019 eindigen de werken.

DE MIDDAGEN VAN DE SOCIALE HUISVESTING

Uit een enquête bij de talrijke deelnemers van vorig seizoen bleek grote tevredenheid over onze informatie-middagen. De thema's werden zeer boeiend bevonden. Hou onze kalender in de gaten en schrijf u dus snel in!

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

http://bit.ly/bghm_evenementen



U LEEST HET IN ONZE VOLGENDE CONTOUR

BGHM-COLLOQUIUM 2017: DE PRODUCTIE VAN OPENBARE WONINGEN: UITDAGINGEN EN ANTWOORDEN UIT BRUSSEL EN DAARBUITEN

Op 22 november 2017 presenteerden academici en institutionele experts op ons internationale colloquium diverse casestudies en onderzoeken. Welke lessen kunnen we trekken?

300 MILJOEN EURO VOOR RENOVATIE VAN BRUSSELSE SOCIALE WONINGEN

De Brusselse regering keurde het vierjarenplan 2018-2021 voor de socialehuisvestingssector goed. Het budget werd toegekend voor de renovatie en het conformeren van sociale woningen. De strijd tegen leegstand wordt aangeboden. De uitvoeringstermijn van projecten van de BGHM en de OVM's verkort.

HERNIEUWBARE BRUSSELSE ENERGIE

Het politieke akkoord van 4 december 2015 aangaande 'burden sharing' bepaalt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2020 0,073 Mtoe (of 849 GWh) aan hernieuwbare energie moet produceren. De BGHM kreeg 10.000.000 euro toegewezen voor de ontwikkeling van fotovoltatische installaties op daken van het OVM-patrimonium.



DE BGHM BEWEEGT

DE BGHM en Citydev ontwikkelen 126 sociale woningen in de duurzame Tivoli Green City-wijk, op het terrein van de Lakense Haard in de Tivolistraat. Zes ervan zijn voorzien voor personen met beperkte mobiliteit. Het einde

van de werken in deze voorbeeldwijk is voorzien voor september 2018.

 www.timelapses.be/tivoli/

