

# KUNST EN SOCIALE HUISVESTING HAND IN HAND



# CONTOUR

---

De BGHM geeft vorm aan Brussel

---

#16 - 2022



slrb-bghm.brussels   
logement social - sociale huisvesting



04



10



26

03

Voorwoord

04

In de kijker

10

In kleur

12

Focus

16

Gesprek

18

In 't kort

22

De bghm op avontuur

24

Snapshot

25

Indertijd

26

Goed gedaan

28

Bij de buren

29

Mijn wijk

30

#BGHM

31

Oekraïne

32

De BGHM beweegt

Contour is het driemaandelijks magazine van de BGHM.

Voor meer informatie:  
**comm@bghm.brussels**

ONLINE:  
**<https://bit.ly/alle-contours-bghm>**



REDACTIE:  
BGHM – Dienst Communicatie

LAY-OUT:  
Médiane

FOTO'S:  
BGHM, Marc Detiffe, Isopix, Moderne Woning, ABC, AgwA-Matador, r2d2 architecture, Matador, grue, SEA+partners, Delta GC, Energ-ir & Codives, Jean-Jacques Evrard, Housing Europe, Anderlechtse Haard, Binhôme/Netwerk Wonen, Alain Van Cauwenberg, Christine Jamart

ILLUSTRATIE:  
Benoi Lacroix

DRUKWERK:  
AZ Print

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:  
Yves Lemmens, Directeur-generaal



# VOORWOORD

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

## Beste lezer(es),

Het is feest! Het 101%, de cel voor participatieve kunst van de BGHM, is twintig geworden. Getuige hiervan zijn de kunstcreaties in sociale woonwijken doorheen de stad. Het bijzondere aan deze kunstwerken is dat ook de bewoners er de hand in hadden. Zij zijn als het ware ontsproten aan de wisselwerking tussen kunstenaar(s) en omwonenden. Neem een kijkje op de volgende bladzijden voor een korte geschiedenis van het 101% en voor een interview met kunstexperte Christine Jamart...

De BGHM is best trots op haar vier nieuwe directeurs, Catherine Grosjean, Pierre Coquelle, Kevin Opdecam en Dirk Vandendriessche, die haar teams versterken. Maar eerst stellen zij hun visie voor hun directie wat verder in deze Contour voor.

Lees ook de verrassende bevindingen van vier collega's die in juni het derde International social housing festival bijwoonden in Helsinki. Zij namen deel aan conferenties, tentoonstellingen en rondleidingen. En zijn nu geïnspireerd en met tonnen ideeën terug in Brussel...

U merkt het, u zal wat tijd moeten vrijmaken voor deze Contour, tijd die welbestede zal zijn.

Veel en lang leesplezier!

**Yves Lemmens,**  
Directeur-generaal

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



## IN DE KIJKER

### ZEVEN OVM'S HEBBEN HUN ARHUU VERKOZEN



Op 17 september vonden de verkiezingen plaats van de Adviesraden van de huurders (ARHUU's) in twaalf OVM's. Dit was een belangrijke gebeurtenis want ARHUU-verkiezingen vinden maar om de vier jaar plaats, en de vorige verkiezingen moesten worden uitgesteld door de gezondheidscrisis. De BFUH (Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting) stond in voor de communicatie naar de bewoners toe.

In totaal zijn 2745 huurders gaan stemmen in twaalf OVM's. Om geldig te zijn, moest er een minimum deelname van 5% worden bereikt in elke OVM. Missie geslaagd voor zeven OVM's. In de OVM's waar het doel van 5% niet werd

behaald, moeten er volgend jaar opnieuw verkiezingen plaatsvinden.

"Het is de eerste keer dat ik ga stemmen. Voor mij is dit deze keer erg belangrijk, want de gezondheidscrisis veroorzaakt door Covid heeft veel schade aangericht in de contacten tussen bewoners. We hebben veel meer activiteiten nodig om banden te scheppen. Hiervoor reken ik op de ARHUU", getuigt een huurder die al vele jaren een sociale woning betreft.

Een ARHUU verzamelt verkozen huurders die alle huurders van een OVM vertegenwoordigen. De Adviesraad houdt zich bezig met kwesties die een groep huurders of alle huurders van een OVM aangaan, niet met individuele problemen. De OVM houdt de ARHUU op de hoogte van haar projecten. Deze laatste brengt een advies uit in het algemeen belang van de sociale huurders, voordat beslissingen worden genomen. Een ARHUU heeft vier taken: adviezen uitbrengen, deelnemen aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur van een OVM, animatie-activiteiten organiseren of eraan meewerken en vergaderingen met alle huurders organiseren.

Nu ze verkozen zijn, moet elke ARHUU een eerste vergadering houden in de komende twee maanden, ten laatste op 17 november 2022. Tijdens deze vergadering zullen zij een voorzitter, een secretaris en een schatbewaarder verkiezen.

### DE CRAENE-GUFFENS EN DE NIEUWE TECHNOLOGIE

Stéfanie Pilottek is architecte en coördinatrice voor de Schaarbeekse Haard in het kader van het renovatieproject De Craene-Guffens, waarbij een prachtig art decogebouw op de hoek van de De Craenestraat en de Guffensstraat in Schaarbeek onder handen wordt genomen. Stéfanie vertelt dat toen ze het gebouw in 2014 voor het eerst bezocht, "het voelde als binnenstappen in het verleden!"

Het gebouw ligt middenin de tuinwijk Terdelt en telde 42 kleine, schaars uitgeruste woningen. Vandaag zijn er 21 gloednieuwe woningen in ondergebracht, waaronder vier aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit. Stéfanie Pilottek: "De gebouwen die de OVM's beheren, zijn vrij oud. Er loopt al enkele jaren een grootscheeps renovatieprogramma."

Het project De Craene-Guffens is ontworpen door AAC Architecture, in samenwerking met Matriche,



JZH & Partners en MK Engineering, en uitgevoerd door hoofdaannemer ETS Malice S.A.

De eerste huurders prijzen zich gelukkig met de volledig gerenoveerde flats, waar technologie niet alleen voor meer ruimte en licht heeft gezorgd, maar ook voor veel meer comfort. "Ik ben echt superblij, want het voelt alsof je landelijk woont terwijl je eigenlijk midden in de stad zit," getuigt een huurder.

De architectuur van tuinvijken, die tussen de jaren 20 en 40 het licht zagen, verleent ze een onbetwistbare charme. Bij dit renovatieproject was het dan ook van essentieel belang om het bestaande gebouw en alle elementen te respecteren, zoals de gemeentelijke verordening bepaalt. De uitdaging was dus om die vereiste te verzoenen met het streven naar een energiezuinig gebouw dat dus bijvoorbeeld van binnenuit geïsoleerd werd. Op het dak werden fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd. Verschillende hoogtechnologische ingrepen werden uitgevoerd.

Gezien de omvang van zijn vastgoedpatrimonium speelt de sociale huisvestingssector een belangrijke rol in de energie- en klimaattransitie van gebouwen in Brussel: het gaat om duizenden woningen die potentieel kunnen worden gerenoveerd om energie-efficiënter te worden.

De technologie vereist echter ook sensibilisering van de bewoners. Zij zijn namelijk niet per se vertrouwd met dit soort snufjes en het kan wel eens mislopen als hen niet wordt verteld hoe ze die correct moeten gebruiken.

Dit project laat in ieder geval mooi zien dat lage-energie technologieën best verenigbaar zijn met een oud gebouw en dat het mogelijk is om heel comfortabel te wonen en energie te besparen, mét behoud van de charme van de architectuur.

(Dank aan Build Your Climate en Agoria)

<https://bit.ly/de-craene-guffens>



## IN DE KIJKER



### VIER NIEUWE MUSKETIERS VOOR DE BGHM

De BGHM is trots op haar vier nieuwe directeurs. Ze zijn bevlogen, en er helemaal klaar voor om van Brussel een nog aangenamere stad te maken, met nog meer levenskwaliteit voor haar burgers. Elk op hun domein. Zij stellen zichzelf en hun departement even aan u voor...

#### Kevin Opdecam, Directie Strategie en Beleid

“De directie Strategie en Beleid heeft een transversale rol binnen de BGHM. We zien toe op de uitvoering van de beheersovereenkomsten, sturen de veranderingstrajecten binnen de BGHM aan en communiceren over de projecten en verdiensten van de BGHM en de sector. Zo leveren we onze bijdrage om van de BGHM een sterke organisatie te maken die het vertrouwen heeft van haar partners en van de burger. Zij neemt haar rol op in armoedebestrijding en schrijft mee aan het positieve verhaal van sociale huisvesting binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Als verantwoordelijke van de directie wil ik een omgeving creëren waarin mijn medewerkers het vertrouwen en de ruimte krijgen hun talenten, kennis en creativiteit optimaal in te zetten. Verder wil ik samenwerkingsverbanden uitwerken en versterken tussen mijn directie, de andere BGHM-directies en de sector. Het eerste wat opvalt wanneer je bij de BGHM komt werken is het professionalisme en de gedrevenheid waarmee de werknemers hun maatschappelijke opdracht uitoefenen en dat werkt enorm enthousiasmerend!”

#### Dirk Vanden Driessche, Directie Personeel en Organisatie

“De directie Personeel en Organisatie wil een stimulerende werkomgeving ontwikkelen waarbinnen onze medewerkers hun talenten kunnen ontplooiën en ze de missie van de organisatie efficiënt kunnen realiseren. Welzijn en resultaatgerichtheid gaan hierbij hand in hand. Binnen de

directie Personeel en Organisatie zijn er drie diensten: IT, faciliteiten en menselijk kapitaal. Door de bijdragen van deze drie diensten goed op elkaar af te stemmen kunnen we een krachtige en innovatieve organisatie uitbouwen.

Als directeur wil ik graag een zo groot mogelijke betrokkenheid van werknemers helpen realiseren. Dat BGHM al een certificatie heeft als Great Place To Work is een teken dat de organisatie hier al sterk op inzet. In de huidige uitdagende tijden moeten we ook op zoek naar nieuwe hybride werkvormen, die gepast antwoorden bieden voor zowel medewerker als organisatie. Dit belooft een boeiende, uitdagende tocht te worden!”

#### Catherine Grosjean, Directie Maatschappelijke Actie

“De nieuwe beheersovereenkomst tussen het gewest en de BGHM geeft ons een nieuwe dynamiek op het vlak van sociale actie. Als reactie op die impuls heeft de BGHM een directiefunctie Sociale actie geopend, waarvoor ik werd bevorderd.

Op mijn initiatief werden de cellen Innovation Hub, Sociale Actie en Programma 101% samengevoegd. Hierdoor werd de nieuwe directie Maatschappelijke Actie geboren, in overeenstemming met de beheersovereenkomst.

De directie bestaat uit een twaalfstal personen die zich inzetten voor de aanmoediging, ondersteuning, financiering en uitvoering van projecten voor sociale cohesie, participatieve kunst, innovatieve “proefprojecten” en de inrichting van collectieve ruimten.

De directie zorgt ook voor de uitvoering, de opvolging en de financiering van het ARHUU-systeem, alsook voor de ondersteuning en totstandbrenging van uitwisselingen voor de maatschappelijk werkers van de OVM’s en hun directie, zonder de financiering van en de coördinatie met de DMBSH te vergeten. De BGHM heeft ook tot doel een gemeenschappelijke strategie voor sociale actie vast te stellen en uit te voeren.

De volgende vaststelling heeft mij ertoe bewogen mij in te zetten voor de ontwikkeling van deze actiepijler op het

niveau van de BGHM: als het “welzijn” van een samenleving afhangt van haar vermogen te zorgen dat iedereen een thuis heeft, geldt dat evengoed voor haar vermogen om haar burgers in staat te stellen elkaar te ontmoeten, te leren kennen, banden te smeden en zich in te zetten om bij te dragen tot maatschappelijke verbetering. Ik ben mij daarvan bewust en daarom probeer ik niet alleen met “stenen”, maar vooral met het “leven” te bouwen.”

#### Pierre Coquelle, Juridische Directie

“De nieuw gevormde Juridische Directie bestaat uit twee cellen.

De cel overheidsopdrachten en vastgoedrecht is voornamelijk verantwoordelijk voor de begeleiding van de OVM’s en de directie patrimonium bij de woningrenovaties en van de directie ontwikkeling bij de nieuwbouwwerken.

Ze biedt ondersteuning bij de uitwerking en de juridische opvolging van hun vastgoedoperaties.

De cel juridisch en bestuurlijk toezicht is belast met het toezicht op de naleving van de administratieve en juridische regels die van toepassing zijn op de OVM’s, in samenwerking met de sociaal afgevaardigden, en met de behandeling van de beroepen van de huurders en kandidaat-huurders. Ze biedt ondersteuning aan de diensten van de BGHM, de OVM’s en de gebruikers.

Ik zie het als mijn taak ervoor te zorgen dat de juridische directie voldoet aan de behoeften van de sector door naar die sector en naar mijn team te luisteren. Het gaat er voor mij om dat mijn directie het vertrouwen behoudt of wint van de mensen met wie ze werkt.”





## IN DE KIJKER

### TWEE EEUWFEESTEN

#### Feest in Kappelleveld

Tuinwijk Kappelleveld, gelegen op de grens van de gemeenten Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe, vierde in 2022 zijn honderdjarig bestaan. De Alliantie van de Brusselse Coöperatieven (ABC) organiseerde twee dagen van festiviteiten om dit waardevolle sociale, historische en architecturale erfgoed in de kijker te zetten.

Op vrijdag 9 september 2022 vond een formele ceremonie plaats in aanwezigheid van de burgemeesters

van de twee gemeenten, de directie van de BGHM, de coöperatieleden, medewerkers en partners van ABC.

De volgende dag was er een groot feest in en rond de Albert Dumontlaan.

De Woluvenaars kwamen samen voor een rommelmarkt, animatie-activiteiten, creatieve workshops, sportinitiatieven en rondleidingen ter plaatse, aangeboden door vzw Arkadia. Het feest ging door tot in de vroege uurtjes, met een volksbal dat bewoners van alle leeftijden samenbracht.

Lang leve deze mooie tuinwijk en de coöperatieve spirit!



#### Festival van de Moderne Woning

Voor haar honderdste verjaardag organiseerde de Moderne Woning op haar beurt op zondag 26 juni een festival ontworpen door en voor haar huurders.

Op het programma stonden verschillende voorstellingen van de bewoners: muziek, dans, theater, tentoonstellingen, ontdekkingsworkshops, sportieve toernooien... Een aangrijpend moment kwam na de officiële speeches van de burgemeester en de voorzitter van de Moderne Woning, wanneer een collectief kunstwerk werd onthuld dat door de verschillende wijken werd gecreëerd tijdens

participatieve workshops.

De deelnemers konden ook een panoramisch zicht van Sint-Lambrechts-Woluwe – en verder – ontdekken dankzij de 'skywatcher', en opnieuw kennismaken met het 101% kunstwerk 'Het Kind met de Modulor'.

Om af te sluiten maakte de Moderne Woning een publicatie die haar 100 jaar geschiedenis omvat: "1922-2022 L'Habitation Moderne".





# IN KLEUR

## VAN PARTICIPATIE TOT KUNST IN DE STAD

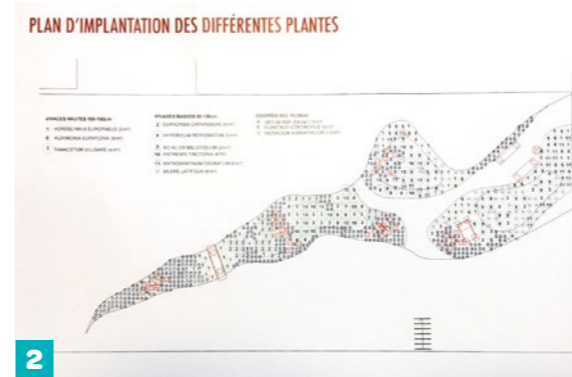
Het 101°% is 20 jaar jong en dat moet worden gevierd! En dat moet vooral worden bekeken en van genoten. Elk werk is verschillend en dat maakt van het geheel een onwaarschijnlijk diverse kunstgalerij doorheen onze mooie stad. Gefeliciteerd aan de medewerkers van het 101°%, de kunstenaars en vooral aan alle bewoners die participeerden aan deze prachtige, vaak ontroerende creaties.

Legende:

- 1. Open Cube
- 2. De Opening
- 3. De kleine zusters van het Atomium
- 4. Engelen
- 5. Het Kind met de Modulor
- 6. Een tuin onder de sterren



1



2



3



4



5



6





## HET 1% VAN HET 101%

U BENT ER VAST AL EENS EENTJE TEGENGEKOMEN: ÉÉN VAN DE TWINTIG KUNSTWERKEN VAN HET 101% DIE VERSPREID ZIJN OVER HET GEWEST. IN DE BRUSSELSE SOCIALE WOONWIJKEN WEKKEN ZE BEWONDERING EN VERWONDERING BIJ DE BEWONERS (DIE MEEWERKEN AAN DE REALISATIE ERVAN) EN BIJ DE AL DAN NIET TOEVALLIGE PASSANTEN. WE LEGGEN U ALLES UIT WAT U WILT WETEN VOORALEER U START MET EEN ARTISTIEKE WANDELING LANGS DE KUNSTWERKEN ...

**De sociale huisvesting smeekt om een hernieuwde versterking van de sociale contacten, zodat de huurders zich opnieuw thuis kunnen voelen in hun eigen omgeving.**

### HET PROGRAMMA 101%

Het programma 101% is een initiatief van de BGHM dat de creatie van unieke hedendaagse kunstwerken in sociale woonwijken financiert. Zo verbetert zij het welzijn van de huurders en de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimte. De kunstwerken zijn het resultaat van een participatief verloop en een dialoog tussen de kunstenaar, de bewoners en de OVM.

Het programma 101% neemt een bijzondere positie in op het kruispunt van de artistieke, de sociale en de stedenbouwkundige wereld. Elke kunstenaar probeert bij de realisatie van zijn kunstwerk een relevant en evenwichtig antwoord te bieden op de drie fundamentele uitdagingen van het programma. Doriane Leblois van de cel 101% legt uit: "Het evenwicht tussen de drie aspecten van het programma (sociaal, stedenbouwkundig en artistiek) is zeer belangrijk. Het is een uitdaging die de kunstenaars bij elk project moeten aangaan".

De sociale inzet is de bestaansreden van het project: de betrokkenheid van de bewoners bij het uitwerkingsproces van de integratie van het kunstwerk. De artistieke inzet: het 101% tast het verband af tussen kunst en publiek.

De stedenbouwkundige inzet van het 101% bestaat erin om van buitenaf een kritische en opbouwende mening te geven over een stedenbouwkundige situatie zonder die daarbij evenwel te veroordelen.

### VANWAAR DIE NAAM 101%?

In 2001 kent het kabinet Hutchinson de BGHM 1% extra financiering toe voor de integratie van kunstwerken in de sociale woonwijken. De sociale huisvesting smeekt om een hernieuwde versterking van de sociale contacten, zodat de huurders zich opnieuw thuis kunnen voelen in hun eigen omgeving.

Er worden drie proefprojecten opgestart. Het 'Straatlantaarnmuseum', een lichtinstallatie in Laken, die in 2004 wordt ingehuldigd. 'Lichtfries met bloemen', een lichtgevende fries in Schaarbeek die over de lengte van de gevels van de gebouwen van de site loopt. 'Rubis (Je peux là contre?)' in Elsene, een gezeefdrukt drieliuk op emailplaat, waarvan de fotografische inhoud gebaseerd is op anekdotes, angsten, vreugdemomenten die de bewoners hebben gedeeld.

Twintig jaar later zijn er 20 werken geïnstalleerd in het volledige Brusselse Gewest.

### HOE HET IN ZIJN WERK GAAT

Alles begint met een oproep aan de 16 OVM's om een locatie voor te stellen waar ze graag een kunstwerk zouden willen integreren.

De cel 101% van de BGHM analyseert die voorstellen en legt een selectie voor aan de Raad van Bestuur van de BGHM. De medewerkers van de OVM en de BGHM stellen samen het bestek op, maar vooral ook de bijhorende beschrijvende fiche.

Vervolgens gaan ze over tot de opdracht voor diensten met het oog op de aanstelling van een kunstenaar. Een belangrijk orgaan dat het verloop van een 101%-project begeleidt, is het Adviescomité. Dat Comité heeft tot taak de kwaliteit van de ingediende offertes te onderzoeken en de aanbestedende overheid een omstandig advies te verstrekken over de ingediende offertes.

De eindbeslissing voor de gunning van de opdracht rust volledig bij de Raad van Bestuur van de BGHM.

Het Comité bestaat uit vertegenwoordigers van de BGHM, de OVM, de kunstwereld en iedere persoon van wie de expertise als noodzakelijk kan worden bevonden. Indien gewenst kunnen er ook middels een omkadering van de OVM, vertegenwoordigers van de bewoners deel uitmaken van dat Comité.

Vijf kunstenaars, die door het Adviescomité werden geselecteerd in de "kunstenaarsreserve" van het 101%, worden uitgenodigd om een offerte in te dienen en die mondeling te komen voorstellen aan het Comité, dat zijn advies zal verstrekken. Eenmaal aangesteld ontwerpt de kunstenaar het kunstwerk en bepaalt hij of zij alle handelingen die noodzakelijk zijn voor de eigenlijke uitvoering van het werk. Hij of zij bezoekt de locatie en ontmoet alle plaatselijke betrokken partijen.





## FOCUS

Met de hulp van de OVM zet hij of zij een participatief proces op. De kunstenaar werkt een voorontwerp uit en dient het in. Het Adviescomité komt bijeen voor de goedkeuring van het voorontwerp en de bestelling van de uitvoeringsfase. Vervolgens kan de kunstenaar de artistieke en participatieve aanpak voortzetten, die zal leiden tot de materiële verwezenlijking van het kunstwerk. Het hele verloop duurt gemiddeld drie à vier jaar.

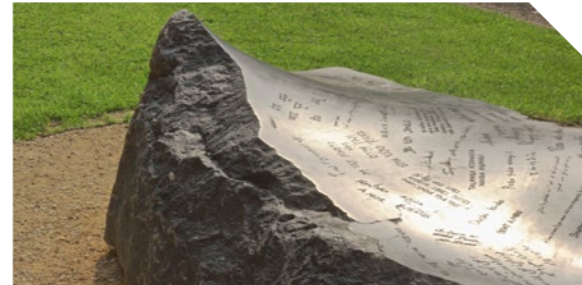
### PARTICIPATIE

De ervaring leert dat er bij het 101% evenveel methoden zijn om de bewoners bij de projecten te betrekken als artistieke processen zijn. De participatie kan vooraf plaatsvinden door de bewoners te betrekken bij het creatieve verloop. Maar het is ook interessant als het kunstwerk achteraf een plaats in hun leven kan krijgen dankzij het speelse karakter ervan, de creatie van een parcours, de boodschap...

Zo heeft Vestibule (Sint-Joost-ten-Node), een realisatie met familiefoto's, geleid tot het bedenken van een gemeenschappelijke plek. Kunstenaar Arnaud Théval ziet de plek als een voorkamer, een vestibule vóór de echte privéruimte van de woningen.

Voor het kunstwerk Stap voor stap in Florair (Jette) creëerden de kunstenaars Nathalie Brevet en Hughes Rochette een collectieve fantasie op basis van de verhalen van de bewoners en de geschiedenis van de plek.

In de Modelwijk, een grote locatie met 2.722 bewoners, installeerde kunstenaar Jean-Bernard Métais zich regelmatig in de gemeenschappelijke ruimte, op een bankje, om bij de bewoners woorden te sprokkelen die bij hen opkwamen als ze aan hun wijk dachten. Die woorden werden uiteindelijk verwerkt in het project Vortex Babelut. In de wijk Tornooiveld-Strijdros in Evere vormden Evelyne de Behr en Lea Mayer tijdens hun verblijf ter plaatse een sociale woning om tot kunstatelier. Ze stelden regelmatig de deuren van hun atelier open voor de burens. Nu ze



vertrokken zijn, komen de bewoners nog altijd bijeen rond het kunstwerk Zonder titel (deur D) om er hun lengte op aan te geven en zo te zien hoe de tijd verstrijkt en hun kinderen groot worden.

Dit zijn maar enkele van de kunstwerken die voortvloeiden uit de fascinerende interactie tussen de kunstenaars en de bewoners.

### DE MAGIE VAN ONTMOETINGEN EN SOCIALE BANDEN

Een inzameling van familiefoto's, een vertelwandeling, een verzameling woorden, een verblijf, collectief tuinieren, samen knutselen, voorwerpen-herinneringen delen... Het zijn allemaal manieren die de kunstenaars hebben bedacht om ontmoetingen tot stand te brengen. Dat is de kern van het programma 101%: de uitwisseling tussen verschillende werelden. We kruisen elkaars pad voor een tijd, delen een gemeenschappelijk verhaal en het spoor dat tien jaar lang achterblijft, is de getuigenis van dat bijzondere moment. Sarah Herssens, verantwoordelijke van de cel 101% vat het zo samen: "Voor mij zit de essentie van de artistieke projecten van het programma 101% in het samenbrengen van een kunstenaar en de bewoners van de sociale woningen. Het kunstwerk is op zich niet meer dan een getuige van die ontmoeting".





## GESPRESK: 101<sup>e</sup>%: DE RELEVANTIE VAN KUNST IN SOCIALE WOONWIJKEN

AL 20 JAAR BRENGT HET PROGRAMMA 101<sup>e</sup>% KUNST NAAR DE SOCIALE WOONWIJKEN, MET PARTICIPATIE VAN DE BEWONERS. CONTOUR SPRAK MET KUNSTCRITICA **CHRISTINE JAMART** OVER DE RELEVANTIE VAN DIT PROGRAMMA EN DE IMPLICATIES ERVAN. ZIJ WERPT EEN VERFRISSENDE BLIK OP DE ESSENTIE VAN KUNST IN DE OPENBARE RUIMTE. EN WE VROEGEN HAAR OOK WAT HAAR FAVORIETE WERK IS...

**In de openbare ruimte, en in de sociale huisvesting wellicht nog meer in het bijzonder, moet de kunstenaar voor ogen houden dat hij of zij werkt in en voor een gemeenschappelijk goed.**



### Kan u zichzelf in enkele woorden voorstellen?

Ik ben kunsthistorica van opleiding en kunstcritica van beroep. Ik leid een tijdschrift voor hedendaagse kunst, genaamd L'art même, dat ik ongeveer twintig jaar geleden heb opgericht. Het is een tijdschrift voor kunstprofessionals, geproduceerd door de Direction des Arts plastiques contemporains van de Federatie Wallonië-Brussel.

### Wat is uw rol in het verloop van het programma 101<sup>e</sup>%?

Ik heb een collegiale rol, en dat is het bijzondere ervan. Ik sta er niet alleen voor, maar maak deel uit van een groep deskundigen op het gebied van hedendaagse kunst en openbare kunst die deze ingrepen van kunstenaars in de sociale huisvesting begeleidt. Dit houdt in dat de verschillende fasen van de artistieke productie, van het voorontwerp tot de uiteindelijke verwezenlijking, worden gevolgd. Uiteraard wordt daarvoor in een eerder stadium,

steeds op een collegiale manier, de kunstenaar gekozen die op grond van zijn of haar profiel en intentie het meest oordeelkundig wordt geacht en het best beantwoordt aan de stedelijke, architecturale en sociologische context van een bepaalde locatie.

### Hoe heeft u het 101<sup>e</sup>% zien evolueren in de twintig jaar dat het bestaat?

Dat is een ruime vraag! Vanaf het begin heb ik dit programma altijd zeer relevant gevonden. Want vanaf dat moment - en dat is het mooie ervan - ontstond de behoefte om zich te concentreren op het verloop zelf om het kunstwerk in de omgeving te integreren. Je brengt niet zomaar hedendaagse kunst in een sociaal gebouw, een microsamenleving die vaak acute problemen heeft. Het is al ingewikkeld genoeg buiten galerijen en specifiek voor kunst bestemde plaatsen, maar het is nog ingewikkelder in deze context. En tegelijkertijd is het geweldig dat het kan! We moeten echt aandacht besteden - wat ik vanaf het begin van het programma aanvoelde - aan het verloop

en de dialoog die op gang moet worden gebracht en opgebouwd met de sociale huurders ter plaatse, of althans met een aantal van hen.

Wat de evolutie van het 101<sup>e</sup>% betreft, vind ik het moeilijk om in deze termen te antwoorden, behalve dan dat, als ik alle projecten overschouw, mij juist de grote verscheidenheid aan expressie, esthetiek en technieken opvalt. De artistieke keuzes zijn uiterst gevarieerd. Deze diversiteit aan ingrepen is heel rijk!

### Wat zijn de specifieke kenmerken van het programma 101<sup>e</sup>% die u essentieel lijken?

Het is deze steeds vernieuwde aandacht voor het feit dat we de bewoners raken, dat zij ons begrijpen, dat we vanaf het begin naar hen luisteren, dat we hen aanmoedigen om uit te drukken wat zij nodig zouden hebben. Tegelijk moet er ook op worden gelet dat de kunst niet gemanipuleerd wordt. Dat is essentieel!

De kunstenaar blijft eerlijk over zijn of haar praktijk en project, maar moet bereid zijn om te luisteren en een complex verloop kunnen opzetten dat de bewoners tegemoetkomt. Enkele bewoners is goed genoeg! Belangrijk is de dynamiek die op gang wordt gebracht.

### Welk project heeft u bijzonder geraakt? En waarom?

Er zijn er veel die ik apprecieer! Ik vond het Straatlantaarnmuseum van Christophe Terlinden erg goed. Ik hield van deze manier om te werken aan het stedelijk erfgoed, ons gemeenschappelijk erfgoed, en om te spelen met het licht dat door deze straatlantaarns wordt verspreid, een beetje zoals in een schilderij van Magritte, op de grens tussen surrealisme en poëzie.

Ik hield ook van het Project 105 van Lucile Soufflet en Domitienne Cuvelier in een gebouw (in Peterbos) dat een beetje brutalistisch is, waar alle verdiepingen er hetzelfde uitzien. De kunstenaars maakten voor elke verdieping een andere kleur mozaïek met kleine keramische tegeltjes. De kleur verandert van groen gras naar blauwe lucht. Deze chromatische reeks die in crescendo tot aan de hemel

gaat, vond ik heel mooi, heel subtiel.

Maar er zijn nog veel andere werken die ik relevant vind. Sommige zijn speelser en participatiever, zoals De Kleine Zusters van het Atomium, een parcours met een petanquebaan die door kunstenaars Cécile Pitois werd ontworpen.

### Wat is volgens u de rol van kunst in de openbare ruimte en, meer specifiek, van kunst in de sociale woonwijken?

Kunst in de openbare ruimte is een toegevoegde culturele en esthetische waarde, soms poëtischer, soms functioneler, soms stedenbouwkundiger.

Maar in de openbare ruimte, en in de sociale huisvesting wellicht nog meer in het bijzonder, moet de kunstenaar voor ogen houden dat hij of zij werkt in en voor een gemeenschappelijk goed.

Wat ik bijzonder motiverend vind aan het 101<sup>e</sup>%, is dat een kunstenaar met een fijngevoeligheid - wanneer hij of zij een gebouwde, maar ook stedelijke en sociale context heeft doorgrond - de vinger kan leggen op een aantal problemen die hem of haar kunnen helpen om een bepaalde plaats of locatie te verbeteren.

Zoals in het "Project 105" in Peterbos is dat mogelijk door voorheen monotone circulatieruimten in de schijnwerpers te plaatsen, door een gevoel van veiligheid in verlaten groene ruimten terug te brengen of, zoals in de prachtige "Dikke Beuktuin" van Gilles Clément in de Modelwijk in Laken, een kwaliteitslandschap te ontwerpen dat zorgt voor de ontsluiting van de site. Het kan ook de oplossing zijn voor een probleem van onvoldoende verlichting, zoals Nathalie Brevet en Hughes Rochette, een Frans kunstenaarsduo, deden in het kader van het mooie project "Stap voor stap" in Jette, waarin gewerkt werd rond verlichting.

In sociale woonwijken komt de kunstenaar in aanraking met een grondgebied en met problemen op het vlak van circulatie, zichtbaarheid, onveiligheid, enz., die door een gemeenschap worden ervaren. Hij of zij moet daar aandacht voor hebben en er een antwoord op kunnen bieden, maar op een eigenzinnige en resoluut artistieke manier.





## IN 'T KORT

### MOLENBEEKSE LEMAIRE IS INCLUSIEF EN SOLIDAIR



Vlakbij de Molenbeekse wijk de Saulnier werd een nieuw gebouw met sterke architecturale lijnen opgetrokken. Lemaire, speciaal voor senioren ontworpen, is innovatief omdat het zowel aangepaste huisvesting als op maat gesneden collectieve diensten en voorzieningen biedt. De 31 woningen worden beheerd door de Molenbeekse Woningen en het Molenbeekse OCMW nam de voorzieningen voor zijn rekening, waaronder de gemeenschapsruimten en activiteiten voor senioren.

Het gebouw biedt aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit en klassieke maar aanpasbare woningen. Zij zijn licht, helder en perfect geïsoleerd. Het hele gebouw voldoet aan de lage-energienorm.

Op de benedenverdieping zijn twee lokalen voorbehouden voor medische en paramedische raadplegingen.

Dankzij een restaurant-cafetaria met grote ramen en een groot terras kunnen de bewoners (samen) genieten van hun maaltijden, koffiepauzes en andere gezellige momenten. De professionele keuken maakt het mogelijk ter plaatse gezonde en gevarieerde maaltijden te bereiden tegen een vriendelijke prijs.

De architectuur van het nieuwe gebouw is in harmonie met de buurt en gaat in dialoog met de nabijgelegen wijk de Saulnier. Lemaire is weer een stap verder in de modernisering van de hele Molenbeekse wijk.

### POTTENBAKKERS-LOOF: EEN AANGENAAM PLEKJE BIJ ANNEESSENS



De stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak en heropbouw van het flatgebouw in de Pottenbakkersstraat 2-4 is rond. Het gebouw uit 1955 bevindt zich in het Brusselse centrum, vlakbij Anneessens. Door zijn slechte staat zal de woontoren met 62 woningen worden afgebroken om plaats te maken voor 66 sociale appartementen, die beter geïntegreerd zijn in de buurt. De BGHM voert dit project uit in samenwerking met Beliris en de Brusselse Woning. De woningen werden ontworpen door R²D² architecture, Matriche en Concept Control. Beliris zal de openbare aanbesteding lanceren om een aannemer te vinden. De werken zouden over een dik jaar starten.

De toren wordt vervangen door twee nieuwe gebouwen die de hoogte van de omringende woningen respecteren. De omgeving wordt een aangename plek voor de buurt om samen te komen en van de buitenlucht te genieten. Om te zorgen dat het project beantwoordt aan de noden van de wijk, werd er participatie voorzien tijdens de voorontwerpfase.

De nieuwe woningen zullen afgestemd zijn op verschillende gezinssituaties en voorzien van modern comfort. Bovendien zal de nieuwbouw voldoen aan de passiefstandaard. Goed voor het milieu én voor de portemonnee van de toekomstige bewoners.

### LIONCITY: EEN LEEUWENDEEL NAAR GROEN

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vroeg aan citydev.brussels en perspective.brussels om een verkennende studie uit te voeren naar de herontwikkeling van de Delhaizesite, pal in de Ossegewijk in Sint-Jans-Molenbeek. Gevolg: in maart 2020 kocht citydev.brussels de site en doopte ze hem om tot LionCity.

De omvangrijke site wordt opgedeeld om een kwaliteitsvol programma aan te bieden voor alle partijen. Samen met de BGHM en Ahold Delhaize werd intussen de promotieopdracht van werken uitgeschreven voor de ontwikkeling van het eerste deel: LionCity I, goed voor 52.000 m².

Citydev.brussels is op zoek naar het geknipte multidisciplinaire team – promotor of combinatie van promotoren, aannemers en studiebureaus - voor dit ambitieuze gemengde project.

Wat LionCity I écht gaat onderscheiden, zijn de milieumambities die in het hele project terugkomen.

Er moet extra aandacht worden besteed aan tools om het hitte-eilandfenomeen af te zwakken en naar systemen voor alternatief regenwaterbeheer. Het project moet zoveel mogelijk de kaart van de kringlooeconomie trekken!

### LES SOURCES: EEN PRACHTIG LAGE-ENERGIECOMPLEX

In samenwerking met de BGHM kocht Comensia drie nieuwe sleutelklare gebouwen in de Van Volxemlaan 128-130 en de Deltastraat 75 in Vorst. Dankzij die manier van aankopen via een publiek-privaat partnerschap kan tijd worden bespaard in de verschillende procedurefasen voor de ontwikkeling van een project.

Het prachtige nieuwbouwcomplex ligt op een steenworp van het Dudenpark en telt 39 nieuwe appartementen.

De architecten van het project wilden het complex mooi inpassen in de bestaande wijk. Het gebruik van hout op de gevels in de Van Volxemlaan verleent het geheel een zachtere aanblik en onderscheidt zich van de witte afwerking op isolatie. De platte groendaken vormen een compensatie voor de ondoorlaatbare, verharde oppervlakken dankzij de nieuwe biotopen die er werden gecreëerd. De nieuwe appartementen hebben ook een goede warmte-isolatie, waardoor de energiekosten van de huurders zullen dalen. Bovendien zijn het doorzonappartementen met veel lichtinval en terrassen, balkons of een tuintje. Daarnaast is er een semipublieke tuin die ook toegankelijk is voor de bewoners van de wijk en de aanpalende gebouwen, wat zal bijdragen tot de sociale mix.

Vanaf mei konden de coöperatieleden-huurders van de OVM hun intrek nemen in hun appartement.



### OP DE TELLER

Wist u dat er tussen 1 januari 2022 en 31 augustus 2022 in zeer uiteenlopende functies 16 nieuwe collega's werden aangenomen bij de BGHM, waaronder 10 vrouwen? De BGHM zet in op gelijke kansen!

16

nieuwe collega's

10

vrouwen





## IN 'T KORT

### CONDOR: WERKEN AAN 57 SOCIALE WONINGEN IN UITVOERING



Het project Condor, gelegen in Molenbeek naast Square G, een aankoop van de BGHM, is dit voorjaar van start gegaan. Architectenteam Dierendonckblancke ontwierp in totaal 57 energiezuinige sociale woningen, een openbaar park en een polyvalente zaal. Voor de uitvoering van de werken wordt beroep gedaan op aannemer Koekelberg. Er wordt ook voorzien in 37 autoparkeerplaatsen en 149 fietsparkeerplaatsen. De BGHM is de opdrachtgever en de Molenbeekse Woningen zal de appartementen beheren. De voorlopige oplevering van dit project is momenteel gepland voor begin 2024.

### EVENEPOEL: DE BUURTBEWONERS ZAGEN DAT HET GOED WAS



Evenepoel, een nieuw Schaarbeeks project, wordt ontwikkeld naast het toekomstige Mediapark. 42 families zullen hier onderdak vinden. Het project komt voort uit de Alliantie Wonen. De aanbesteding werd toegekend aan het team Matador, grue, SEA+partners, Delta GC, Energ-ir en Codives. Het ontwerp vormt de link tussen het nieuwe VRT-project en de bestaande sociale woningen op de site. Er is plaats voor een polyvalente ruimte en een ondergrondse parking, en de volledige omgeving van de Evenepoelsite wordt heringericht. Het uitzicht rond de wijk bestaat momenteel vooral uit betonvlakte en muurtjes. Er zullen nieuwe voet- en fietspaden worden aangelegd waardoor de buurt

toegankelijker wordt en meer plaats geeft aan zachte mobiliteit.

Door een groot deel van de site te ontharden en er nieuwe bomen te planten, zal de wijk beter beschermd zijn tegen hittegolven en overstromingen.

Het project werd positief onthaald door de buurtbewoners tijdens een informatiesessie die de BGHM en de Schaarbeekse Haard in juni organiseerden. De sociale huurders van de aangrenzende gebouwen konden hun vragen stellen aan het projectteam. Vzw Habitat et Participation kwam er de participatieve workshops voorstellen waarvoor de buurtbewoners binnenkort worden uitgenodigd.

### DE BGHM GAAT VOOR AGWA-MATADOR

Het team dat zal worden belast met de renovatie van de kantoorgebouwen van de BGHM, talent.brussels en de SASLS is gekend: het consortium AgwA-Matador!

De door AgwA-Matador ontwikkelde visie voor de renovatie van de werkruimten aan de Jourdanstraat en de Gulden-Vlieslaan heeft het verschil gemaakt. Het voldoet volledig aan de behoeften van de toekomstige gebruikers. Maar het is ook een project dat op ons lijkt: het ontleent onverwachte ruimtelijke kwaliteiten aan de bestaande structuur en situatie. Het maakt het mogelijk verbanden te leggen en een evenwichtige interactie met de stad tot stand te brengen. Het sluit ook aan bij de waarden van de verschillende instellingen en bij de huidige uitdagingen, of het nu gaat om circulariteit, duurzaamheid, modulariteit van de ruimtes of mobiliteit.

Vijf architectenbureaus hebben hun offertes voorgesteld aan een Raadgevend Comité, maar ook - en dit is een primeur - aan een publiek van vertegenwoordigers van de verschillende BGHM-diensten. Het project AgwA-Matador won zowel het Raadgevend Comité als de meerderheid van het publiek voor zich. De werkzaamheden zouden in het voorjaar van 2024 beginnen.

### OPMERKELIJKE BRUSSELSE GEVELS

Jean-Jacques en Brigitte Evrard-Lauwereins zijn twee kunstliefhebbers met een uitgesproken voorliefde voor Brusselse architectuur. Uit hun brein ontsproot de website 'Admirable Facades', een (zeer uitgebreide) bloemlezing van meer dan 300 wondermooie gevels uit diverse periodes, in een veelheid van bouwstijlen doorheen Brussel.

Opmerkelijk, als men doorheen deze prachtige catalogoog bladert, is het aantal sociale gebouwen die zijn opgenomen: het eclectische Rodenbach Marconi, de Hellemanswijk, Kapelleveld, het modernistische Aartshertogen en nog veel meer. Elke gevel is uitgebreid in beeld gebracht, gedocumenteerd en wordt besproken. Over het initiatief wil Jean-Jacques Evrard het volgende kwijt: "Er wordt ons vaak gevraagd waarom wij de website hebben gemaakt, die niet commercieel bedoeld is. Wel heel eenvoudig om te delen. Om onze passie te delen voor mooie gevels, voor architectuur, voor Brussel, onze stad. En ook om nieuwsgierigheid op te wekken, om verlangen te wekken die bewonderenswaardige gevels te gaan ontdekken, eerst op de website, daarna in het echt." Contour raadt de liefhebbers ten zeerste aan eens een kijkje te nemen...

 [www.admirable-facades.brussels](http://www.admirable-facades.brussels)





## DE BGHM OP AVONTUUR

### “WE STAAN OP KOP VOOR TAL VAN KWESTIES” - TERUGBLIK OP HET INTERNATIONAL SOCIAL HOUSING FESTIVAL IN HELSINKI

Midden juni gingen ongeveer 1000 personen actief in de openbare, coöperatieve en sociale huisvesting naar Helsinki voor de derde editie van het International social housing festival. Brussel was er goed vertegenwoordigd: vier medewerkers van de BGHM en twee vertegenwoordigers van Everecity namen er deel aan de verschillende conferenties, tentoonstellingen en rondleidingen.

We waren benieuwd welke ervaring hen vooral zal bijblijven van het festival, en waarom. Hier vind je hun getuigenissen!

**Catherine Lilien, Coördinatrice financiën**

**BGHM:** “Tijdens een gesprek met Kathleen Scanlon van de London School of Economics, met wie ik gemeenschappelijke woningen bezocht, ontdekte ik dat erg weinig landen hun huur berekenen in functie van de inkomens van de huurders. In plaats daarvan vragen velen een huur onder de marktprijs en storten ze huurtoelagen aan de huurders. Daarnaast vond ik het Finse model erg interessant, ook al is hun problematiek anders dan de onze en is de vraag naar sociale woningen er minder hoog. Door nadruk te leggen op Housing First, zijn ze er in geslaagd om dakloosheid bijna uit te roeien. Bovendien wordt sociale huisvesting vooral gericht op jongeren zodat zij een sociale woning kunnen betrekken van zodra zij het ouderlijke huis verlaten. Zo kunnen ze sparen voordat ze een woning vinden op de privémarkt. De huurovereenkomsten zijn kort en de maximumleeftijd voor die categorie is 35 jaar. Zo komen er constant woningen vrij voor andere jonge studenten en families.”

**Pascale Roelants, Directrice-generaal Everecity:**

“Eerst en vooral vond ik het interessant om ons systeem van sociale huisvesting te vergelijken met het Finse,

met bijzondere aandacht voor het oprichten van wijken met mengvormen van huisvesting en de politieke aandacht voor dit thema. Daarnaast apprecieerde ik de wetenschappelijke benadering om de effectiviteit van de Housing First-methode aan te tonen om dakloosheid tegen te gaan, en de voorbeelden uit de praktijk van Portugal, Frankrijk, Finland en Hongarije. Ten slotte vond ik ook de cost rental approach inspirerend: de huur wordt berekend als een som van de individuele kostenposten van een woning (lening, onderhoud, toekomstige renovaties). Dat zou ons kunnen doen nadenken over onze eigen huurprijsberekening en de ARS.”

**Guillaume SOKAL, Ingenieur architect – coördinator BGHM:**

“Voor mij heeft dit festival bevestigd wat ik al had waargenomen: ook al duurt het bij ons langer dan gemiddeld om woningen te produceren, toch staan we op kop voor tal van kwesties binnen sociale woningbouw: energie, waterbeheer, circulariteit, duurzame mobiliteit, inclusie van natuur, kwaliteit van de procedures en architecturale kwaliteit. We moeten nog meer groeien in participatie en het realiseren van gemeenschappelijke sociale woningen. Dit laatste onderwerp kwam trouwens aan bod in de presentatie *Emerging models of collaborative housing*. De voorbeelden uit Bologna, Barcelona, Helsinki en Brussel (het CLTB stelde er haar model voor) waren een inspiratiebron om deze modellen op bredere schaal toe te passen in de Brusselse sociale huisvesting. Een sprekend moment was de getuigenis van een bewoonster van een gemeenschappelijke woning uit Helsinki: zij stelde de voordelen van deze woonvorm voor, maar ook de moeilijkere aspecten op menselijk vlak die gepaard gaan met ouder worden en afhankelijk zijn van andere bewoners.”



**Abdelhamid El Hassouni, Strategisch directeur Everecity:**

“Ik vond de workshop *Climate-neutral housing - Decarbonizing the housing stock in an inclusive and affordable way* interessant. Naast de inhoud, apprecieerde ik ook het gevoel om een acteur te zijn binnen een ambitie die op grote schaal gedeeld wordt. De uitdagingen en beperkingen zijn gevarieerd, iedereen probeert om vanuit zijn eigen werkelijkheid bij te dragen. Op dat vlak ben ik het eens met Guillaume: door een bredere kijk te krijgen op wat er elders gebeurt, krijg ik voldoening over wat wij bereiken binnen onze eigen, soms ingewikkelde context. Mijn motivatie staat op scherp!”

**Sara Van den Eynde, Coördinatrice externe communicatie BGHM:**

“Op vlak van externe communicatie was ik geïnspireerd door een voorbeeld dat werd gepresenteerd tijdens de conferentie *Creating stronger neighbourhoods together*. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties toonde er onder andere een Instagrampagina met portretten van bewoners van een wijk met een slechte reputatie. Op die pagina (<https://www.instagram.com/TROTSOP075/>), vertellen bewoners waarom zij blij zijn om in hun wijk te wonen. Als we er in slagen om voor de Brusselse sociale huurders een gelijkaardige pagina te maken, zou dat super zijn!”

**Sébastien Morineau, Architect BGHM:**

“Op vlak van openbare aanbestedingen, samenwerking met architecten, programmatie, mix van functies en de integratie van woningen in hun omgeving, was ik erg geboeid door de presentatie van de structurele samenwerking tussen de universiteit Alvar Aalto en de “OVM” van 2.000 studentenwoningen NAL. Deze beheerder van woningen voor jongvolwassenen vraagt ieder jaar aan de studenten van het vierde jaar architectuur om projecten te bedenken voor het herwaarderen van sites (gebouwen en omgeving)

voordat zij hun programmatie opstellen. Ik zou het erg verrijkend vinden om zo’n soort van samenwerking op te starten met de drie architectuurscholen van onze stad.”

De zes deelnemers zijn het eens: dit festival was een erg verrijkende ervaring die hun horizon over de Europese sociale huisvesting heeft verruimd en die hen de problematieken en oplossingen van andere landen hielp ontdekken.

Het volledige verslag van het festival:

<https://bit.ly/ishf-2022>





## SNAPSHOT

### DE BLOEMEN VAN DE PERMANENTIE

De werkdagen van Yvette Ackermans bij de Anderlechtse Haard vereisen ware multitasking. Zij (en haar collega's) werken op de permanentiedienst voor kandidaat-huurders en huurders, bemannen de telefooncentrale, klasseren, coderen en voeren nog allerlei administratieve taken uit. En zij doet het met plezier! Het contact met mensen heeft ze nodig, zegt ze. Maar wat Yvette echt voldoening schenkt is de hulp die ze mensen kan bieden. Veel personen die zich op de permanentie aanbieden zijn angstig omdat ze met een probleem zitten, en Yvette doet haar best om deze gevoelens te verminderen, door uitleg te verschaffen en met hun dossiers te helpen. Enkel kandidaat-huurders van wie het dossier volledig in orde is worden in aanmerking genomen.

Yvette liegt er niet om: "Het is een zware job aan de permanentiebalie, en sommige dagen zijn complexer dan andere. Af en toe is een klant eens op een moeilijker moment in zijn leven (op zoek naar een woning bvb.). Maar het gebeurt gelukkig niet vaak en het is ook onze taak aan het onthaal. We laten de kandidaat dan even zijn angsten en vrees uitspreken, want wij zijn ook een luisterend oor. We trachten hem zoveel mogelijk te helpen in de mate van het mogelijke. Het is dan ook niet voor niets dat Yvette en het hele team geregeld worden verwend met pralines en bloemen (aan de onthaalbalie) als dank... Terecht verdiend, vindt Contour!



## INDERTIJD

### VAN CONTRAST GESPROKEN!



De grote foto hierboven toont Grondels II (Anderlechtse Haard), aan de Emile Carpentierstraat en de Kommenstraat, in 1997. Het gebouw werd opgetrokken in 1991 en bestaat uit 78 woningen (studio's en appartementen met een tot drie kamers). De recente foto toont hetzelfde gebouw in augustus 2022.



## GOED GEDAAN

### BEGELEIDING VAN DE BEWONERS VAN HEP-GEBOUWEN

Van 2019 tot 2021 ontwikkelde en testte Netwerk Wonen (NW) in Brussel een nieuwe methode om de bewoners van openbare gebouwen met hoge energieprestaties (HEP-gebouwen) te begeleiden. De aanpak is gebaseerd op een sterke band met de OVM die de woningen beheert en op empowerment van de bewoners. Daarbij worden groepssessies gecombineerd met een individuele aanpak (huisbezoeken).

De bewoners van de wijk Moensberg in Ukkel, beheerd door BinHôme, namen hieraan deel. Het project startte zes jaar na de voorlopige oplevering. Het was niet gemakkelijk om de bewoners te mobiliseren en veel van de comfortstrategieën die ze in de loop der jaren ontwikkeld hadden, vielen moeilijk te veranderen, maar dankzij deze

oefening kon BinHôme het gebouw makkelijker monitoren en het leidde tot besprekingen met de huurders. Het project bracht vooral aan het licht dat bewoners van deze technisch uitgeruste woningen begeleid moeten worden. Begin 2021 besliste BinHôme dan ook haar werknemers op te leiden in het gebruik van het gebouw; een opleiding die door NW is uitgewerkt en wordt verstrekt volgens dezelfde principes als de bewonersbegeleiding. De opleiding maakt een gemeenschappelijk begrip mogelijk van de grondbeginselen van HEP-gebouwen bij alle werknemers die in contact komen met de huurders en dat was een succes. Aansluitend hierop herhaalde de OVM het experiment om huurders te begeleiden voor een nieuw HEP-gebouw in de Voltastraat. Meer dan 85% van de huurders nam deel en opende - ondanks corona - hun deuren voor huisbezoeken.



De resultaten zijn zeer positief: de bewoners hebben geleerd om rekening te houden met het complexe gebruik van HEP-gebouwen en de weinige technische ingrepen die de OVM moet uitvoeren, betreffen slechts zelden de specifieke uitrusting van de appartementen. Voor BinHôme lijkt de kostprijs van deze begeleiding, van deze begeleiding, of "gebruikersassistentie", te zorgen voor besparingen bij de technische opvolging. NW blijft begeleiding bieden en onderneemt stappen om dit project duurzaam te maken en op grote schaal in het Brussels Gewest uit te rollen.

<http://reseauhabitat.be/accompagnement-a-lusage-des-bhpe/>

### GIPRAC, EEN COLLECTIEF UITWISSELINGSTOOL

In juni 2022 kwam de Brusselse sociale huisvestingssector bijeen op initiatief van het GIPRAC-projectteam van de BGHM. De hele dag werd gewijd aan de gezamenlijke ambitie over een uitwisselingstool tussen de OVM's en de BGHM. Eén ding is zeker: ook het GIPRAC draagt zijn steentje bij tot een dynamische, solidaire en samenwerkende sector. De ambitie van het GIPRAC-team is een nieuwe tool aan te bieden voor het automatisch beheer van de programma's voor renovatie, aankoop, nieuwbouw en 101%. Het instrument dient rekening te houden met de behoeften van de gebruik(st)ers bij de OVM's en de BGHM, zodat zij de belangen van de (kandidaat-)huurders zo goed mogelijk kunnen behartigen.

Om dit te bereiken, heeft het projectteam gekozen voor co-constructie (een primeur op dit vlak voor de sector), waardoor dit project een participatief menselijk avontuur is geworden! Co-constructie was eveneens het thema van het GIPRAC-colloquium: de deelne(e)m(st)ers konden hun ervaringen delen, ideeën uitwisselen en hun creativiteit uiten. Het projectteam zal alle creaties en ideeën bundelen, en van start gaan met de eerste acties.

De eerste fase van het GIPRAC-project, de analysefase, is van start gegaan in 2022. De volgende fasen, de implementatie en testversie en de lancering van versie 1.0, zullen plaatsvinden in 2023.

### MIJN TALENT, MIJN TOEKOMST

Samen met Innovation 4 Society lanceert de BGHM een intensieve campagne om de vooroordelen omtrent de huurders in de sociale huisvesting weg te werken. Het actieplan is een pleidooi voor diversiteit: "De talenten van morgen worden gebouwd in de huisvesting van vandaag." De organisatoren willen kinderen van twaalf tot achttien jaar en hun dromen bereiken (jonger of ouder mag ook) en hun competenties en talenten onder de aandacht brengen. Het gaat meer specifiek om kinderen uit de sociale huisvesting en/of waarvan een ouder in de sociale huisvestingssector werkt. Zij willen success stories promoten, positieve acties stimuleren en stichtende voorbeelden zoeken voor de jongeren. De sociale huisvesting kreunt momenteel onder stereotypen en vooroordelen. Er is veel werk aan de winkel want het slechte imago heeft een zwaar impact op de huurders en hun zelfbeeld. De campagne wil duurzaam zijn. Het is vanzelfsprekend belangrijk dat de hele sector zich inzet om de doelstellingen te halen. De maatschappelijke vernieuwing die de initiatiefnemers willen teweegbrengen vergt een strakke, maandelijkse opvolging en een gestructureerd stappenplan.

'Mijn talent, mijn toekomst' is meer dan een campagne. Het laat de jongeren toe zich uit te drukken, met communicatie die essentieel inclusief is.

Albert Einstein verwoordde het als volgt: "Iedereen is een genie. Maar als men een vis beoordeelt op zijn vermogen om in een boom te klimmen, zal hij zijn hele leven denken dat hij onbekwaam is."



## BIJ DE BUREN

### NIEUWE TOOL RENOVATIEPLANNER OM KLIMAATDOELSTELLINGEN TE HALEN

De Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen stellen dat alle woningen tegen 2050 klimaatneutraal moeten zijn. De Vlaamse sector sociaal wonen wil hierin het voortouw nemen en alle sociale woningen gefaseerd tot het EPC-label A (EPC lager dan 100) brengen. Om sociale huisvestingsmaatschappijen hierbij te helpen, ontwikkelde de VMSW de Renovatieplanner.

Sociale huisvestingsmaatschappijen geven in deze ICT-tool hun geplande renovatiewerken tot 2050 in. De Renovatieplanner berekent automatisch wat het effect van deze renovatiewerken is op de conditie van de sociale woning en het EPC-label van de woning. Dit helpt sociale huisvestingsmaatschappijen om een budgettaire en praktische planning te maken om elke sociale woning klimaatneutraal te krijgen tegen 2050.

 [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

### DE SWL INNOVEERT MET NOVATECTUM

De SWL maakt gebruik van innovatieve ontwikkelingen om het imago van de openbare huisvestingssector te verbeteren en in te spelen op de uitdagingen waarmee de sector wordt geconfronteerd.

Er bestaat niet één enkel communicatierecept om vooroordelen te bestrijden, maar het is wenselijk de communicatie te herbekijken en nieuwe werkwijzen en benaderingen te overwegen.

In een toekomstgerichte benadering heeft de SWL gemerkt dat instellingen voor hoger onderwijs in de communicatiesector partnerschappen opzetten tussen masterstudenten en zowel particuliere als openbare stakeholders.

De SWL is een groot voorstander van dit soort innoverende samenwerking, omdat het hoger onderwijs, en de toekomstige communicatiespecialisten in het bijzonder, zich hierdoor bewust kunnen worden van wat openbare huisvesting inhoudt. Bovendien zorgt die samenwerking ervoor dat het imagoprobleem van de sector op een geheel nieuwe en zo goed als professionele manier wordt aangepakt.

In 2021 werd één school (IHECS) voor dit partnerschap geselecteerd. Een eerste voorstel is zojuist door de Raad van Bestuur van de SWL goedgekeurd: de goedkeuring van de nieuwe slogan.

De SWL heeft ook een initiatief gelanceerd: de uitreiking van een prijs om innovatie in openbare huisvesting te bevorderen; deze prijs kreeg de naam Novatectum en belooft vier eindverhandelingen voor hogere studies.

Op basis van het succes van deze eerste ervaringen zal de SWL dit initiatief in 2023 voortzetten. De oproep om deel te nemen aan de Novatectum-wedstrijd is al op de website gepubliceerd.

 [www.swl.be](http://www.swl.be)



## MIJN WIJK

### DE MODELWIJK BAKT HET BRUIN

In het hartje van de Lakense Modelwijk, daar woont Alain Van Cauwenberg met graagte. Al sinds 1992 woont hij in de wijk, en in 2019 betrok hij er een nieuw appartement in een groepswoning. In het gebouw bevinden zich een sportzaal en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan gretig gebruik wordt gemaakt. Hij is een actieve man die zich graag voor nieuwe initiatieven openstelt. Hij staat bijvoorbeeld mee in voor de organisatie van het buurtfeest. Zo begon hij ook met een aantal andere vrijwilligers een collectieve moestuin. En op een van hun vergaderingen ontstond het idee om zelf een broodoven te bouwen. Het plan kreeg onmiddellijk de steun van de animatoren van de vzw Modelwijk.

Een architect tekende de plannen, en met de hulp van een metselaar gingen Alain en zijn vrienden aan de slag. Alain ging zelfs nog een stap verder en volgde een bakersopleiding. Hij is eveneens verantwoordelijk voor het aansteken van de oven. Dit gebeurt eenmaal per maand, van maart tot oktober.

Het publiek is redelijk divers, maar hij merkt toch dat vooral oudere mensen en bewoners van allochtone origine gebruik maken van de mogelijkheid om er brood en pizza in te bakken, en bijvoorbeeld stoofpot in klaar te maken.

Alain houdt van zijn wijk en de veelvuldige initiatieven. Hij onderhoudt goede banden met zijn burens, en is trots op de onderlinge hulp die zij mekaar bieden.

Verder kan hij niet wachten tot een volgende buurtproject het licht ziet. Wij zijn benieuwd...





# #BGHM

**SLRB - BGHM** est à Park van Tervuren  
8 septembre · Tervuren, Région flamande ·  
Nous sommes très fiers des performances de nos équipes à l'Immorun, la course du secteur immobilier ! Nos collègues y ont mis la même énergie que dans nos nombreux projets 🏃🏻‍♀️  
Wij zijn erg trots op de prestaties van onze teams tijdens de Immorun, de wedstrijd voor de vastgoedsector. Onze collega's hebben er evenveel energie ingestoken als onze vele projecten 🏃🏻‍♀️  
#Immorun #running #92b #corporateevent #runningcommunity #runningmotivation #RunningAddict #runningterritory #runninggoals #rechallenge #RealEstate #teambuilding #runrunrun #runforfun #networking #greatplacetowork #brussels  
Voir la traduction

**SLRB - BGHM**  
2 705 abonnés  
3 mois ·  
Deuxième projet de pavillons modulaires pour le logement social bruxellois! Le projet Dries compte trois appartements d'une chambre très performants du point de vue énergétique. Le montage sur site de l'immeuble n'a pris qu'une semaine de travail. Merci à Nawal Ben Hamou et notre partenaire En Bord de Soignes

Tweede project van modulaire paviljoenen voor de Brusselse sociale huisvesting! Het project Dries telt drie eenkamerappartementen en scoort erg goed op vlak van energie. De installatie van het gebouw op de site nam maar een week in beslag. Bedankt aan Nawal Ben Hamou en onze partner Aan de Rand van het Zoniënwoud!

**SLRB - BGHM** @slrb\_bgbm · 1  
Onze projecten op het grote scherm in Helsinki op het #ISHF2022! Klein Eiland/Citygate 2 van BGHM & @citydev en Léger van Everecity zijn prachtige voorbeelden van #AffordableSustainableHousing #buildingcommunities

BBC StoryWorks et Housing Europe

Foto's: Cédric Brion StudioClavicule Pics Photography / Modul'Hab : JAA/A229 architectes - JZH stabilité, techniques, PEB - BCDH sécurité santé - TS-Construct/In-Advance Construction



# OEKRAÏNE

## CONCIËRGEWONING WORDT WARME THUIS



In de binnenruimte van de BGHM-gebouwen ligt een conciërgewoning: een comfortabel appartement met twee slaapkamers. De woning is onlangs gerenoveerd en het is de bedoeling dat er mensen uit Oekraïne in worden opgevangen. De BGHM doet nu bij haar personeel een oproep tot solidariteit om deze woning in te richten, gaande van meubels, tot keukengerei en linnengoed. Voorlopig kennen we het profiel van de personen die in de conciërgewoning

zullen worden ondergebracht nog niet, aangezien de woning wordt aangeboden via het gewestelijke platform bemyguest.brussels. De dienst Logistiek van de BGHM zette zich erg in voor de zware herstellingen. Naast de terbeschikkingstelling van deze woning en van de site Ariane 7, neemt de BGHM – via haar Algemene directie – actief deel aan de opvang van Oekraïense vluchtelingen in het Brussels gewest.



# DE BGHM BEWEEGT

**GREAT PLACE TO WORK, GREAT PLACE TO RUN!**



Wij zijn erg trots op de prestaties van onze teams tijdens de Immorun, de wedstrijd voor de vastgoedsector die op 8 september plaatsvond!

Onze 21 collega's hebben er evenveel energie ingestoken als in onze vele projecten. Proficiat!