



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING



GROTE WERVEN

Nieuwsbrief van de Brusselse Woning

LBWMAG
SPECIAAL
NUMMER — 2016



PAPENVEST	4-5
HOOG - MENSLIEVENDHEID	6-8
MEIBOOM - BROEK/OMMEGANG	9-11
POTTENBAKKERSWIJK	12-13
PLUIM - RAD - MOLENBLOK	14-15
AFDELING INVESTERINGEN	16



MOLENBLOK
NEDER-OVER-HEEMBEEK



C.V.B.A. DE BRUSSELSE WONING. Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM) onderworpen aan de Huisvestingscode. Ondernemingsnr.: 0403.357.276. Maatschappelijke zetel: Kardinaal Mercierstraat 37, 1000 Brussel. Verantwoordelijke uitgever: Khalid ZIAN, Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning. Coördinatie: Philip VEEVAETE, Michaël ESSERS. Grafische vormgeving: www.mediane.be. Omslagfoto: Xavier CLAES. Oplage: 4.100 exemplaren FR en 200 exemplaren NL. Dit magazine wordt gedrukt op PEFC gecertificeerd papier.



Mevrouw, Meneer,
Beste huurders,

Het beheer van een maatschappij met bijna 3.800 sociale woningen is zeker en vast een inspirerende opdracht, maar lijkt evengoed dikwijls op een langebaanwedstrijd omdat het toch zo lang kan duren vooraleer projecten vorm krijgen. De renovatienoden van ons onroerend patrimonium zijn groot, maar de beschikbare budgettaire middelen beperkt. Ze kunnen niet alle projecten dekken die onze Technische Pool overweegt. Ik begrijp dus volkomen het best wel gerechtvaardigde ongeduld van sommige van onze huurders op dit vlak.

En toch, door onafgebroken verder te werken, worden zaken in beweging gezet en worden projecten tot een goed einde gebracht!

Vandaag hebben we beslist een speciale editie van het LBW MAG te publiceren die volledig gewijd is aan de grote renovatieprojecten van de Brusselse Woning, met name projecten die betrekking hebben op belangrijke wooncomplexen. We zullen hier ook enkele nieuwbouwprojecten uit de doeken doen. Tenslotte kunt u ook kennismaken met het team dat instaat voor het beheer van al deze projecten.

Zoals u in dit nummer aan de hand van beelden en voorbeelden zal kunnen vaststellen, concentreert het renovatiebeleid van de Brusselse Woning zich hoofdzakelijk rond twee pijlers:

1. Renovatie- en isolatiewerken aan de buitenmantels (gevels, daken, raamkozijnen, ...) van onze gebouwen met als doel het energieverlies en dus de huurlasten voor onze bewoners te beperken. Deze werken hebben het voordeel dat ze uitgevoerd kunnen worden terwijl de huurders hun woning kunnen blijven betrekken, mits – toegegeven – enkele ongemakken.

2. Zware renovatiewerken, zelfs afbraak/wederopbouw van onze gebouwen indien de situatie dit vereist. Dergelijke werken vereisen vanzelfsprekend dat we onze huurders vooraf in andere gebouwen van de Brusselse Woning onderbrengen.

Indien het gaat om grote wooncomplexen brengt dit beleid ons er soms toe volledige wijkdelen te herconfigureren om ze leefbaarder te maken en zowel het comfort als de veiligheid van de bewoners te verzekeren. In elk geval is ons beleid erop gericht zo goed mogelijk aan de noden van onze huurders tegemoet te komen, met een bijzondere aandacht voor de vermindering van de huurlasten.

Wijk na wijk, complex na complex, gebouw na gebouw wil de Brusselse Woning dus haar volledig woningbestand renoveren. U zal zien dat we grootschalige projecten opgezet hebben. De projecten die we u vandaag voorstellen, zijn heel concreet en hebben allemaal hun sluitend budget; voor sommige zijn de werken reeds aan de gang.

Ik wens u veel leesplezier.



Khalid ZIAN

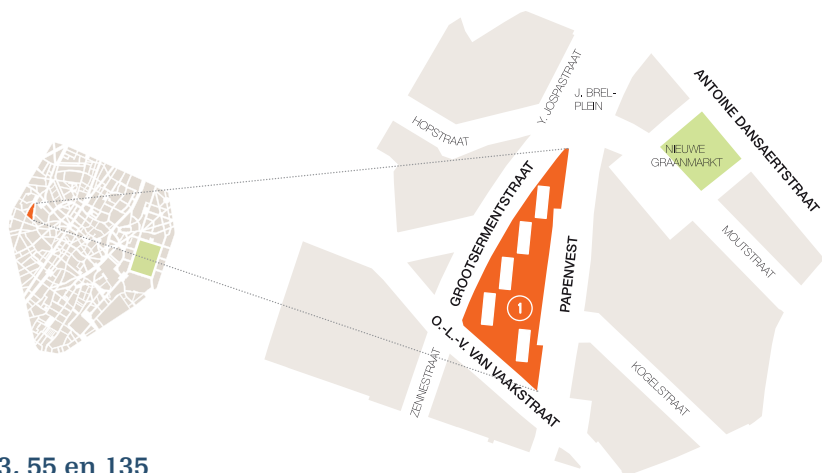
Voorzitter van de Brusselse Woning.

Wijk na wijk, complex na complex, gebouw na gebouw wil de Brusselse Woning dus haar volledig woningbestand renoveren.



PAPENVEST

De 5 torens van het complex Papenvest dateren uit 1964 en hebben nog nooit een renovatie ondergaan, die ze nochtans sinds meerdere jaren hard nodig hebben.



1 Papenvest nrs. 53, 55 en 135 Grootsermentstraat nrs. 4, 6, 12, 14, 20 en 22 Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat nr. 29

Een eerste poging werd in 1992 ondernomen toen een architectuurwedstrijd gelanceerd werd door de Brusselse Haard. Deze poging mislukte echter wegens een gebrek aan de nodige financiële middelen voor de renovatie van de site.

In 2007 kwam er een nieuw directieteam bij de Haard: dit team ging onmiddellijk op zoek naar de nodige budgetten door alle instanties en alle partners te raadplegen die hen daarbij konden helpen.

Hun inspanningen leidden tot een eerste resultaat: in 2012 met de financiering verkregen in het kader van het Beliris-akkoord (akkoord tussen de Federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Een studie bureau werd aangeduid om een haalbaarheidsstudie te realiseren. Het doel was de site grondig te analyseren, alle denkbare renovatiescenario's te definiëren en de nodige budgetten voor hun verwezenlijking te bestuderen. De conclusie van deze studie was duidelijk: het is nodig over te gaan tot een operatie van afbraak/wederopbouw van de site.

In 2016 werd eindelijk alles gedeblokkeerd: er werd een oplossing voor de financiering van de werken en een akkoord over het renovatieprogramma gevonden met de hulp van de Stad en het Gewest.

De volgende doelstellingen werden gedefinieerd voor de uitwerking van het programma:

- Kwaliteitsvolle en energiezuinige woningen aanbieden;
- De sociale mix verzekeren door middelgrote woningen te voorzien;
- De stedelijke ruimte herinrichten om het samenleven en de veiligheid te verbeteren;
- Een maximum aantal huurders in hun wijk houden door de werken in meerdere fases uit te voeren.

Vandaag omvat de site 312 sociale woningen, een sportzaal en verenigingslokalen.

Morgen zal de site 350 woningen, waaronder 210 sociale woningen en 140 middelgrote woningen,



Zicht op de wijk



Ingang van het gebouw in de Grootsermentstraat nr. 20

maar ook verenigingslokalen, twee onthaalruimtes voor de allerkleinsten, een dagcentrum voor senioren, een sportzaal en een ondergrondse parking voor de bewoners omvatten.

Het totale budget bedraagt 73.500.000€, waarvan 33.000.000€ ten laste van de Stad Brussel en 40.500.000€ ten laste van de Brusselse Woning.

Voor het einde van dit jaar zal een offerteaanvraag gepubliceerd worden met het oog op de aanstelling van een team van projectontwikkelaars (architecten, ingenieurs, ...).

Zodra dit team aangesteld is, zullen de bewoners geraadpleegd worden om hun wensen en meningen te kennen. Vervolgens zullen ze tot het begin van de werken regelmatig over de evolutie van het project geïnformeerd worden.

Zoals dit het geval is bij alle projecten van de Brusselse Woning zal ook dit project gekenmerkt worden door verschillende fases die aan het begin van de werken voorafgaan, zoals geïllustreerd door het schema hiernaast.

NA AFLOOP VAN DEZE WERF ZAL DE WIJK EEN VOLLEDIGE METAMORFOSE ONDERGAAN HEBBEN !

2016

OVERHEIDSOPDRACHT VOOR DIENSTEN	+/- 10 MND.
SCHETS VOORONTWERP	+/- 15 MND.
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	6 > 12 MND.
BASISDOSSIER VAN AANBESTEDING	+/- 10 MND.
OVERHEIDSOPDRACHT VOOR WERKEN	4 > 6 MND.

2020

WERKEN - 1 ^e fase	+/- 36 MAANDEN
------------------------------	----------------

2023

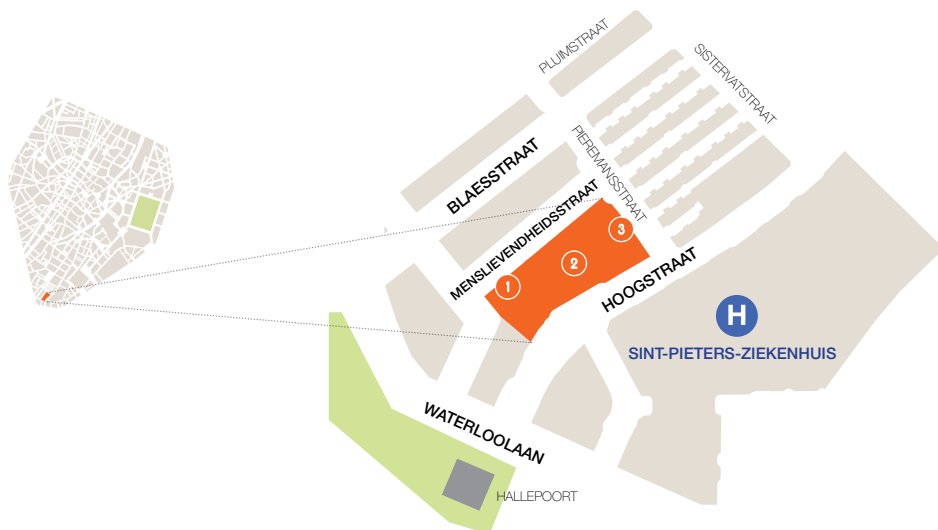
WERKEN - 2 ^e fase	+/- 36 MAANDEN.
------------------------------	-----------------

2026



HOOG - MENSLIEVENDHEID

De complexen Hoog II, Hoog III en Menslievendheid 10, die gelegen zijn vlakbij het Vossenplein en aan de rand van de Hellemanswijk, omvatten in het totaal bijna 200 woningen, zijnde iets meer dan 5% van het woningbestand van de Brusselse Woning. Dit groot geheel zal binnenkort meerdere renovatiewerken ondergaan.



1 Hoogstraat nrs. 367 & 367A (blok IV)

De werf voor zware renovatie van blok IV van het complex Hoog II, gebouwd in 1958, wordt begin 2017 opgestart. Na afloop van de werken zal het gebouw, dat oorspronkelijk uit 24 studio's bestond, zes duplex tweekamerappartementen (waaronder drie met een privaatieve tuin) en vijf vierkamerappartementen omvatten. Het energieniveau van deze woningen zal van het type lage energie zijn.



voor



na

(Ledroit - Pierret - Polet arch.)



2 Hoogstraat nr. 365 & Menslievendheidsstraat nr. 10

De tweede fase van herkwalificatie van het complex Hoog II betreft het blok III (Hoogstraat nr. 365). De zware renovatie van dit woonblok, die gelijktijdig met de renovatie van het gebouw in de Menslievendheidsstraat nr. 10 zal gebeuren, is momenteel in voorbereiding: recent werd een voorontwerp ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning voorgelegd. Op termijn zal dit gerenoveerd "lage energie" complex twee studio's, een eenkamerappartement, vier tweekamerappartementen (waaronder twee in duplex), drie driekamerappartementen en vier vierkamerappartementen waaronder twee in duplex omvatten. De bewoners van de twee gebouwen worden vanzelfsprekend voor het begin van de werken in andere gebouwen van de Brusselse Woning ondergebracht.

voor



na (Roose & Partners arch.)



3 Pieremansstraat nr. 57 en Menslievendheidsstraat nrs. 2 tot 8

Parallel met deze werf zullen aan de gebouwen in de Pieremansstraat nr. 57 en de Menslievendheidsstraat nr. 8 (68 woningen) werken voor renovatie en isolatie van de gevels plaatsvinden. Een eerste renovatiewerf voor de gangen (waarvan het beton in een slechte staat verkeerde) en de straatgevel van het gebouw in de Menslievendheidsstraat nr. 8 werd al in 2014 beëindigd. Het huidige project is een aanvulling hierop met de isolatie van de andere gevels en het dak van dit gebouw.

**TIJDENS DEZE WERKEN
KUNNEN DE HUURDERS
HUN WONING BLIJVEN BETREKKEN.**

De gevels en daken van het gebouw in de Pieremansstraat nr. 57 worden op hun beurt volledig gerenoveerd en geïsoleerd. In beide gevallen zullen ook de raamkozijnen door nieuwe, opmerkelijk beter geïsoleerde raamkozijnen vervangen worden.

voor





MEIBOOM-BROEK/OMMEGANG

1 Meiboomstraat nrs. 20-36

De werf voor renovatie en isolatie van de gevels, het schrijnwerk en de daken van het in 1957 gebouwde Meiboom complex is momenteel in uitvoering. Op het einde van de werken zal het gebouw beduidend energiezuiniger zijn en de huurders zullen kunnen beschikken over woningen op "laag energie" niveau. De 72 woningen zullen nieuwe terrassen hebben en de drieluikwoningen zullen aan de achtergevel met een bijkomende ruimte uitgebreid worden.



voor



voorgevel





1 Meiboomstraat nrs. 20-36 (vervolg)

achtergevel



voor

DE HUURDE
ZULLEN OVER
"LAGE ENERGIE"
WONINGEN
KUNNEN BESCHIKKEN

na (detail balkon/terras)



na (architectenbureau BEAI)





2 Broekstraat nrs. 67-69 Ommegangstraat nrs. 3-5-7

Een laatste project van renovatie en isolatie van de gevels, het schrijnwerk en de daken betreft de twee gebouwen van het complex Broek-Ommegang (132 appartementen). De werf zou begin 2017 opgestart moeten worden. Op het einde van de werken is voorzien dat alle 204 woningen van de twee complexen Meiboom en Broek-Ommegang op één enkele verwarmingsinstallatie aangesloten worden om de huurlasten nog te verminderen. Ook hier hoeven de huurders niet te verhuizen en kunnen ze tijdens de werken hun woning blijven betrekken.

voor

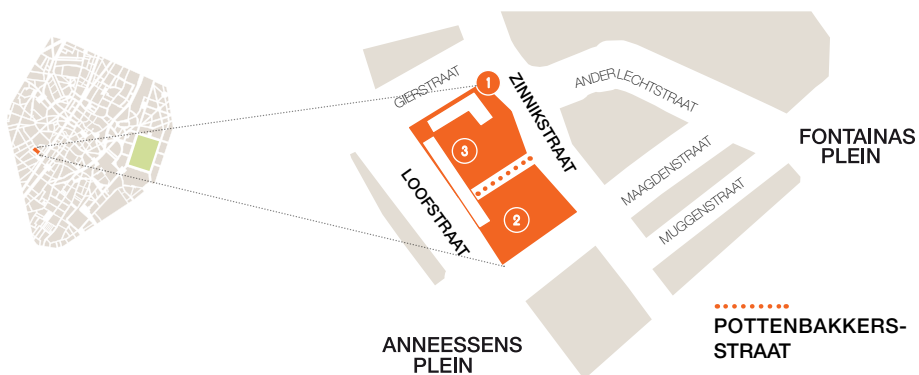


na (Roose & Partners arch.)



POTTENBAKKERSWIJK

Een andere grootschalige operatie is in wording in de Pottenbakkerswijk. Na afloop hiervan zal het perceel omringd door de Zinnikstraat, de Gierstraat en de Loofstraat volledig getransformeerd zijn: één van de bestaande torens wordt volledig gerenoveerd, de andere afgebroken en wederopgebouwd en twee nieuwe wooncomplexen worden opgetrokken zodat het volledig eilandje geherconfigureerd wordt.



1 Pottenbakkersstraat nr. 1 & nr. 3

De eerste werf betreft de meest imposante toren, gelegen in de Pottenbakkersstraat 1 en 3. Het gaat om een zware renovatie die de fysionomie van dit gebouw compleet zal veranderen. De gerenoveerde woningen zullen meer ruimte en meer licht bieden en vele zullen ook over een terras beschikken.

DE AANVANG DER WERKEN
IS VOORZIEN VOOR 2017.





2 Zinnikstraat nr. 32

De tweede operatie van herkwalificatie van de wijk bestaat uit de constructie van een klein gebouw met 6 woningen in de Zinnikstraat. Het gelijkvloers van dit toekomstige gebouw zal vooral gebruikt worden als verenigingslokaal, bestemd voor het Project voor Sociale Cohesie "Pottenbakkers-Gier" dat al jaren werkzaam is in de wijk in samenwerking met onze partner Habitat et Rénovation. In het kader van het Huisvestingsplan wordt de constructie van dit lokaal door de Stad Brussel gesubsidieerd voor een bedrag van 250.000€.

voor



na (arch : B612)

3 Loofstraat nrs. 19-35 en Pottenbakkersstraat nr. 2 & nr. 4

De derde werf is een gecombineerde operatie in samenwerking met het Gewestelijk Huisvestingsplan en Beliris. In het kader van het Huisvestingsplan zal een gebouw van 28 nieuwe appartementen gebouwd worden langs de Loofstraat; op basis van een subsidie van Beliris zal het gebouw Pottenbakkers I, gebouwd in 1955, afgebroken worden en een nieuw gebouw zal in de plaats komen. Deze gezamenlijke operatie sluit de volledige herkwalificatie van het

eilandje af, dat op die manier beter in de wijk geïntegreerd wordt. De offerteaanvraag voor de aanstelling van een team van projectontwikkelaars (architecten, ingenieurs, ...) is momenteel aan de gang met het oog op een aanstelling in de loop van 2017. De bewoners hebben dus nog ruim de tijd; vanzelfsprekend zullen ze elders gehuisvest worden voor het begin van de werken, die niet voorzien zijn vóór 2020.



PLUIM - RAD - MOLENBLOK

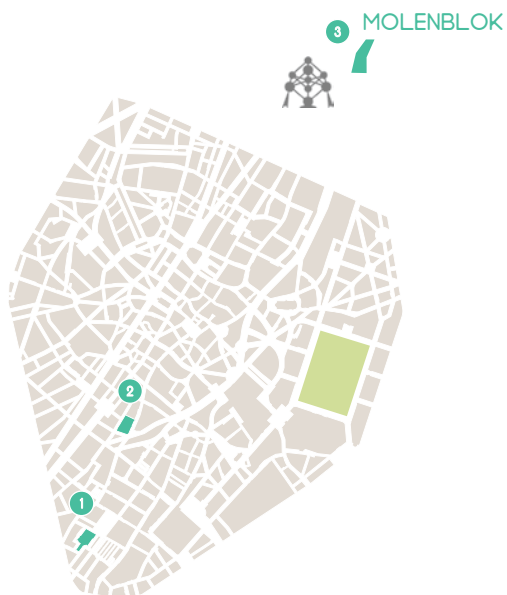
GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN

Het doel van het Gewestelijk Huisvestingsplan is het aantal openbare woningen te verhogen om te beantwoorden aan de stijgende vraag naar sociale woningen in Brussel. In het kader van dit Huisvestingsplan worden momenteel drie sites gebouwd die binnenkort het woningbestand van de Brusselse Woning zullen aanvullen.

1 Pluimstraat nrs. 5 tot 29

Het betreft de heropbouw van een perceel aan de rand van een onafgewerkt en gedestructureerd eilandje. De 8 woningen zijn van het type duplex passiefwoning. Het volledige project werd ontworpen met het oog op een hoge milieukwaliteit en werd aangeduid als één van de laureaten van de projectoproep 2007 "Voorbeeldgebouwen, Energie & Eco-bouw" van het BIM. De werken worden vermoedelijk eind dit jaar beëindigd, waarna de verhuur begin 2017 van start zou kunnen gaan.

foto genomen op 5.10.2016



arch : B612





2 Radstraat

Dit toekomstige gebouw van 54 woningen, gelegen net tegenover het station Kapellekerk, werd specifiek ontworpen om de impact van zijn moeilijke omgeving te minimaliseren. Boven de grote inkomhallen en de overdekte parkings zijn de eerste woningen van het type "omgekeerde duplex*"; zo krijgen de kamers meer licht en een zicht boven de spoorweg.



foto genomen op 5.10.2016

3 Molenblokstraat (Neder-over-Heembeek)

Het project past in het stedelijk kader van kleine gebouwen en eengezinswoningen die grenzen aan de residentiële wijk van Neder-over-Heembeek. In het totaal omvat het project 28 woningen verdeeld over 4 niveaus (gelijkvloers + 2 verdiepingen + penthouse). Het merendeel van de woningen beschikt over balkons of terrassen, de woningen op het gelijkvloers



foto genomen op 5.10.2016

De terrassen zijn zo ontworpen dat ze het geluid van de treinen kunnen beperken. Tenslotte is het merendeel van de kamers rustig gelegen, aan de achterkant van het gebouw. De aanvang van deze werf werd op 26.10.2016 symbolisch ingehuldigd.

(*) omgekeerde duplex = dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) boven de nachtvertrekken (kamers, ...).



ontwerp (Pierre Blondel architecten)

hebben een kleine privatieve tuin. De kelders bevinden zich op de benedenverdieping en elke woning beschikt over een washok. Op energievlak is het gebouw passief, de verwarming op gas is gecentraliseerd en de ventilatie is van het type individuele dubbele stroom. De werken zijn beëindigd en de verhuur van deze nieuwe appartementen is voorzien voor begin 2017.



ontwerp (arch : Atelier Antex)



AFDELING INVESTERINGEN

Bij de Brusselse Woning is het de afdeling Investerings die al deze projecten in goede banen moet leiden. Deze afdeling maakt deel uit van de Technische Pool die de afdelingen Investerings, Onderhoud, Sitepersoneel en de Energiecel groepeerd. Het team bestaat uit acht projectbeheerders, architecten of ingenieurs van opleiding, ondersteund door twee administratief assistenten en geleid door een afdelingsdirecteur.



- | | | |
|---|---|--|
| 1. Chantal LEWANDOWSKI
Administratief assistente | 5. Aurélia RICOUR
Projectbeheerder | 9. Cindy VAN ROMPAY
Administratief assistente |
| 2. Djelloul MOULAY
Projectbeheerder | 6. Pierre-Jean STOCK
Projectbeheerder | 10. Stéphanie DEWACHTER
Senior projectbeheerder |
| 3. Ludovica DELLA CAMERA
Projectbeheerder | 7. William LESUISSE
Dir. van de Afdeling
Investerings | 11. Nordine EL KHATTOUTI
Projectbeheerder |
| 4. Philip VEEVAETE
Dir. van de Technische Pool | 8. Amin BEN AYAD
Projectbeheerder | Niet aanwezig op de foto:
Guénaëlle NAVEZ
Projectbeheerder |



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

Kardinaal Mercierstraat 37
1000 Brussel

☎ 02 435 28 00 | www.brusselsewoning.be