



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING



Nieuwsbrief van de Brusselse Woning

LBWMAG

#11 — winter 2019



4-5

DOSSIER

Raad van bestuur van de Brusselse Woning..... 4-5



6-9

ACTU

Nieuwe antenne in NOH 6-7

Opening van een vuilnisbaklokaal in Minimen 8

Brei-/haakatelier in de Marollen 9



10-11

WERFINFO

Nieuwe look voor Papenvest..... 10-11



12-13

TIPS & TRUCS

Hoe een radiator ontluchten?..... 12-13



14-15

PARTNERS

Versailles Seniors 14-15

CVBA DE BRUSSELSE WONING. Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM) onderworpen aan de Huisvestingscode. Ondernemingsnr.: 0403.357.276. Maatschappelijke zetel: Kardinaal Mercierstraat 37, 1000 Brussel. Verantwoordelijke uitgever: Lionel GODRIE, directeur-generaal. Redactiecomité: A.CISSE, J. DEHON, M. ESSERS, S. LETONDAL, P. SADRI. Grafische vormgeving: www.mediane.be. Oplage: 4.000 exemplaren FR en 150 exemplaren NL. Dit magazine wordt gedrukt op PEFC-gecertificeerd papier. Coverfoto: Sociale bemiddeling Bravvo



2020

Mevrouw, Meneer,
Beste huurders,

Het is met veel plezier, aspiraties en met nieuwe projecten in het vooruitzicht dat ik samen met u dit jaar 2020 inzet. Allereerst wil ik u, namens de raad van bestuur, de directie en heel mijn team, mijn allerbeste wensen overmaken voor het nieuwe jaar. Dat 2020 u en uw naasten veel ontmoetingen, emoties en succes mag brengen.

Het voorbije jaar is voor de Brusselse Woning essentieel geweest, net zoals de komende 7 jaar dit zullen zijn. Een ambitieus investeringsplan voor een bedrag van 37 miljoen euro, gefinancierd door de Stad Brussel, voorziet immers in renovatiewerken (verbetering van de gebouwen, isolatie, stookruimten, ventilatie, conformiteitswerken, ...) voor onze verschillende sites in het stadscentrum, in de Marollen, Haren en Neder-Over-Heembeek. Nadat we ons oor bij u te luisteren hadden gelegd en vastgesteld hebben dat teveel woningen nog steeds veel energie verbruiken en huishoudens nog steeds teveel energiekosten betalen, hebben we besloten om dit grootschalig renovatieplan op te zetten.

Het voorbeeldproject van renovatie van de Papenvest-site is volledig in lijn met dit ambitieuze investeringsplan dat moet zorgen voor betaalbare woningen in een aangename en comfortabele leefomgeving. De gebouwen op deze site worden als eerste gerenoveerd en een aantal gezinnen daar namen al hun intrek in onze twee nieuwe gebouwen die in 2019 ingehuldigd werden: Zinnik en Rad. Deze gezinnen wonen nu in comfortabele "lage-energie" appartementen en betalen minder voor hun energiefacturen.

Niet al onze gebouwen zijn al zo performant en daarom doen we nog meer inspanningen om 37 miljoen euro extra van de BGHM te bekomen, wat de totale investeringen op 74 miljoen euro zou brengen. "Nooit gezien", "nooit gedaan" ... en we zullen het voor u klaarspelen.

De teams van de Brusselse Woning zullen op het terrein werkzaam zijn om de investeringen ten behoeve van u allen ten volle te benutten. Tegen 2027 zal naar verwachting 75% van de gebouwen passief of "lage-energie" zijn. Met dit vooruitzicht bij het begin van het nieuwe jaar verheugt het ons nog meer om ten dienste van u te staan.

We geloven dat het essentieel is om nabij te blijven, te luisteren, beschikbaar te zijn en naar oplossingen te zoeken. We blijven hieraan werken door nabijheidsdiensten te ontwikkelen zodat geen enkele site of buurt achterblijft. De opening van de antenne in Neder-Over-Heembeek en de zaal Agora die aan de bewoners ter beschikking wordt gesteld voor collectieve activiteiten gaan duidelijk in deze richting. Mijn beslissing om op afspraak permanenties te houden om u individueel op de hoofdzetel van de maatschappij en bij de antenne van NOH te ontvangen, maakt ook deel uit van de wens om de huurders, om u centraal te stellen in onze beslissingen, onze projecten en onze acties.

Ik wens u veel leesplezier en nog een heel mooi en gelukkig jaar 2020!



Karim TAFRANTI

Voorzitter van de Brusselse Woning

Het voorbije jaar is voor de Brusselse Woning essentieel geweest, net zoals de komende 7 jaar dit zullen zijn.



RAAD VAN BESTUUR VAN DE BRUSSELSE WONING

Na de verkiezingen van mei 2019 heeft de Brusselse Woning een nieuwe raad van bestuur. De raad die sinds 25 september ingesteld is, speelt een sleutelrol in de werking van onze maatschappij. De LBW Mag geeft u een voorstelling van dit orgaan en van zijn leden.



- bouw- en renovatieprojecten, inrichtingswerken en acquisities
- gunning van opdrachten voor investerings- en onderhoudswerken
- klachten van huurders
- het gebruik van de beschikbare fondsen
- het sociaal beleid
- de contracten (verkoop, huurcontract, hypothecaire lening, contract met leveranciers, ...).

WAT IS EEN RAAD VAN BESTUUR?

De raad van bestuur, vaak afgekort als "RvB", is een groep personen die in samenwerking met de algemene directie de globale strategie van een maatschappij bepaalt en toeziet op de toepassing ervan. De raad staat garant voor een goed beheer en een goed bestuur van de maatschappij.

WAT IS ZIJN BELANGRIJKSTE ROL?

De raad van bestuur heeft beslissingsbevoegdheid over het beheer van de Brusselse Woning en de opgezette projecten. In de praktijk komt de raad één keer per maand samen (behalve tijdens de zomervakantie); er zijn dus 10 vergaderingen per jaar. De raad neemt beslissingen bij meerderheid van stemmen over diverse dossiers:

HOE IS DE NIEUWE RVB VAN DE BRUSSELSE WONING SAMENGESTELD?

De raad van bestuur is samengesteld uit 16 overheidsmandatarissen die de belangrijkste aandeelhouders van de maatschappij vertegenwoordigen:

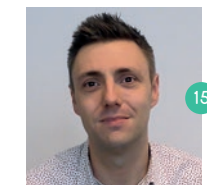
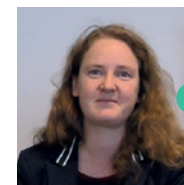
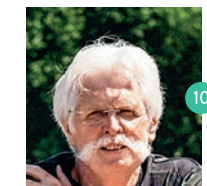
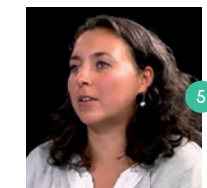
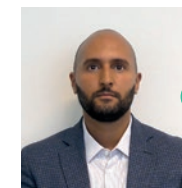
- 12 bestuurders benoemd door de Stad Brussel
- 3 bestuurders benoemd door het Brussels OCMW
- 1 sociaal afgevaardigde benoemd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

De rol van de sociaal afgevaardigde is bijzonder. Hij maakt deel uit van het toezichtend orgaan van de openbare vastgoedmaatschappijen en ziet erop toe dat de beslissingen van de maatschappij in overeenstemming zijn met de opdrachten van de Brusselse Woning en met de geldende regelgeving.



De bestuurders worden benoemd voor een periode van 6 jaar. Sommigen van hen zijn politieke vertegenwoordigers, anderen zijn afkomstig uit de sociale sector of het maatschappelijk middenveld. Aan het hoofd staat een voorzitter die de leiding van de raad op zich neemt:

- 1 De heer **TAFRANTI** Karim (Voorzitter)
Stad Brussel
- 2 De heer **BEN ABDELMOUMEN** Anas
Stad Brussel
- 3 Mevrouw **DESCHEEMAER** An
Stad Brussel
- 4 De heer **LONGIN** Serge
Stad Brussel
- 5 Mevrouw **KABACHI** Leïla
Stad Brussel
- 6 De heer **MAMPAKA** Bertin
Stad Brussel
- 7 De heer **MEEUS** Dominique
Stad Brussel
- 8 De heer **MOULIN** Laurent
Stad Brussel
- 9 Mevrouw **NAGY** Marie
Stad Brussel
- 10 De heer **RIJDAMS** Marcel
Stad Brussel
- 11 Mevrouw **SELLIER** Amandine
Stad Brussel
- 12 De heer **VANDEN BORRE** Mathias
Stad Brussel
- 13 Mevrouw **GERLICA** Qendresa
OCMW
- 14 Mevrouw **LHOEST** Sonia
OCMW
- 15 De heer **WYNS** Xavier
OCMW
- De heer **VANDERDONCK** Jeffrey
BGHM (Sociaal afgevaardigde)





NIEUWE ANTENNE IN NOH

Om een nabijheidsdienst voor haar huurders te ontwikkelen, heeft de Brusselse Woning haar nieuwe antenne in Neder-Over-Heembeek en de polyvalente zaal "Agora" ingehuldigd. Dit evenement werd bijgewoond door een groot aantal huurders, toekomstige gebruikers van de zaal en vertegenwoordigers van de Stad.



Het project voor de oprichting van een antenne in Versailles en voor de herinrichting van de polyvalente zaal dateert van eind 2016. Na vertraging (door een brand in 2017) zijn de herinrichtingswerken en werken voor conforme brandbeveiliging nu afgerond.

De Brusselse Woning kan voortaan in goede omstandigheden de huurders van Neder-Over-Heembeek bij hen in de buurt ontvangen. De heringerichte zaal Agora biedt plaats voor veel collectieve activiteiten van de bewoners.

ANTENNE NOH

De Brusselse Woning wou een lokale aanwezigheid en buurtbegeleiding op één van haar belangrijkste sites behouden: 789 woningen op de Versaillesite en 28 op de Molenbloksite (vlakbij).

Er werd daarom besloten een lokale antenne op te richten om een wekelijkse permanentie met de huurders van deze sites te garanderen. Deze vindt elke maandag plaats van 9u tot 11u30.



De antenne, waarvan de opening voorzien is voor januari, bestaat uit:

- Een wachtzaal
- 3 permanentieloketten
- 3 onthaalbureaus
- Een ruimte voor het personeel: dienstlokalen, keuken, toiletten

In de onthaalbureaus kunnen de bewoners op een vertrouwelijke manier informatie uitwisselen met de medewerkers van de sociale dienst of de dienst geschillen.

ZAAL AGORA

De renovatie van deze gemeenschappelijke zaal maakt het opnieuw mogelijk om activiteiten voor de bewoners van de wijk te organiseren: leerondersteuning (huiswerkschool), sportactiviteiten (boksen), diverse workshops (bv. maken van juwelen), enz.

De Brusselse Woning zal er ook in goede omstandigheden verschillende vergaderingen kunnen organiseren, zoals de algemene vergadering van de huurders.

CONTACT

U woont in de wijk en wenst gemeenschappelijke projecten in de zaal te organiseren? U hebt ideeën voor activiteiten? Contacteer dan het Project voor Sociale Cohesie (PSC) "Versailles-Mariëndal". Dit zal instaan voor het beheer van de zaalbezetting.

PCS
« VERSAILLES-MARIËNDAL »

Beizegemstraat 131
1120 Neder-Over-Heembeek

Tel: 0487/76.31.61

E-mail:
pcsvvm@coindescrises.be





OPENING VAN EEN VUILNISBAKLOKAAL IN MINIMEN

In het kader van de renovatie van het complex "Minimen" dat beneden het Brussels Justitiepaleis gelegen is, moesten nog verschillende werken worden uitgevoerd. Eind november werden ze dan afgerond met o.a. de inrichting van een vuilnisbaklokaal.



Om het sorteren van huishoudelijk afval voor de huurders te vergemakkelijken en de site properder te maken (door het deponeren van vuilniszakken langs de straat te vermijden) werd buiten een vuilnisbaklokaal ingericht.

Dit lokaal herbergt nu 15 containers (grijs, geel en blauw). Het is elke dag toegankelijk van 7u tot 22u. De toegang is beveiligd met een badge.

Het lokaal opende officieel de deuren op 22 november 2019. Van de 95 gezinnen die op de site wonen, kwamen er een dertigtal bij de opening opdagen. Bij die gelegenheid ontvingen ze allemaal een sorteersak, documentatie over het sorteren van afval en nuttige informatie over het gebruik van de nieuwe gemeenschappelijke ruimte.

Voorafgaand aan de opening zette het Project voor Sociale Cohesie "Minimen" een informatie- en sensibiliseringscampagne op om de huurders voor te bereiden op het gebruik van dit nieuwe lokaal. De bewoners moesten immers hun gewoontes veranderen.

Tot slot moet worden onderstreept dat dit project het resultaat is van een samenwerking tussen verschillende diensten van de Brusselse Woning.



BREI-/HAAKATELIER IN DE MAROLLEN

Het brei-/haakatelier "mé-tissage" kwam tot stand door de sociale bemiddeling van de vzw BRAVVO om mensen van verschillende leeftijden en achtergronden rond een ludieke activiteit en in een gezellige sfeer samen te brengen.

Een beetje anders dan bij een klassiek brei-/haakatelier wil "mé-tissage" mensen samenbrengen rond een collectief project dat gekoppeld is aan het leven in hun wijk: verfraaiing van het straatmeubilair, decoratie maken voor een wijkfeest, enz.

Het is vooral de ambitie om banden te creëren tussen mensen die zich soms eenzaam of geïsoleerd voelen, hen aan te zetten elkaar te ontmoeten en, waarom niet, elkaar onderling te steunen.

Concreet wordt het atelier georganiseerd met de hulp van een ervaren begeleidster van PointCulture en vindt het plaats in de lokalen die door de Brusselse Woning ter beschikking werden gesteld.

Het atelier vindt elke donderdag plaats van 10u tot 12u in de Montserratstraat 56, 1000 Brussel. Het staat open voor iedereen.

Ghazaleh HAGHDAD

Sociaal bemiddelaarster Marollen

Tel : 0499/53.74.81

E-mail :
ghazaleh.haghdad@brucity.be

© Sociale bemiddeling Bravvo



© Anne Crochet



NIEUWE LOOK VOOR PAPENVEST

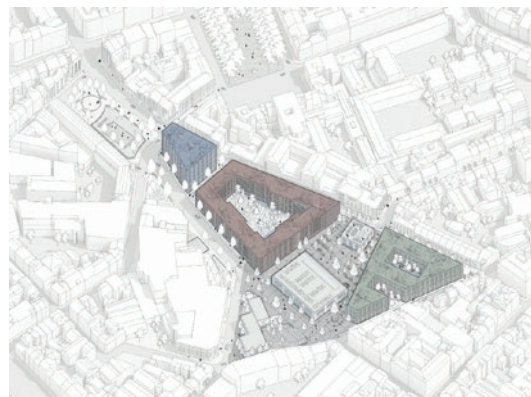
De toekomst van de wijk van de “Vijf Blokken” wordt geleidelijk aan onthuld. Na benoeming door de jury van een technische commissie stelt het studiebureau TEAM 5+ een ambitieuze renovatie voor die de site een nieuwe gedaante zal geven: 350 sociale en middelgrote woningen, collectieve voorzieningen en kwaliteitsdiensten ten behoeve van de Brusselaars.

VOORSTELLING VAN HET PROJECT

Het project voorziet in de afbraak van 314 bestaande sociale woningen in twee fasen en de heropbouw van 350 nieuwe woningen:

- 210 sociale woningen beheerd door de Brusselse Woning
- 140 middelgrote woningen beheerd door de Grondregie van de Stad Brussel

Het gaat om verschillende types woningen: appartementen met 1 tot 5 slaapkamers. Er komen gemeenschappelijke tuinen en privé-tuinen voor het merendeel van de grote appartementen.



Het project omvat eveneens een nieuwe sporthal met, onder andere, een groot goedgekeurd terrein voor minivoetbal- en handbalwedstrijden en twee zalen voor vechtsporten/gymnastiek. De sportactiviteiten kunnen tijdens de

volledige duur van de werken blijven doorgaan. De oude sporthal wordt immers pas afgebroken op het moment dat de nieuwe sporthal in gebruik wordt genomen.

Vanuit haar bekommernis om het sociale woningbestand verder te ontwikkelen en beter te verdelen, belooft de Stad Brussel om het aantal sociale woningen die op de site verdwijnen, te compenseren door meerdere stukken grond beschikbaar te stellen voor hun herinplanting elders op haar grondgebied.

DE HUURDERS CENTRAAL IN HET PROJECT

Huurders van de site, leden van de adviesraad van de huurders maakten deel uit van de technische commissie. De commissie had als doel te evalueren welk van de 5 deelnemende projecten er als beste uitkwam. De huurders hadden een beslissende stem in deze commissie en hebben dus bijgedragen aan het keuzeprocess van het studiebureau.

In voortzetting van deze participatieve aanpak werden meerdere permanenties georganiseerd in de inkomhallen, waarbij de huurders ook om hun mening gevraagd werden over de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten, de buitenruimten en de toekomstige bestemming van de collectieve lokalen.

Op communicatievlak ten slotte zullen op de verschillende sleutelmomenten van het project informatievergaderingen gehouden worden. Een speciaal krantje informeert de bewoners



Zicht op de Kogelstraat

ook regelmatig over de belangrijke stappen in het bouwproces.

EEN AMBITIEUS EN MODERN PROJECT

In het project worden ook collectieve voorzieningen, een onthaalruimte voor senioren, lokalen voor co-onthaal van kinderen en veel fietsstallingen opgenomen. Met de geavanceerde technische oplossingen van het studiebureau zullen de toekomstige bewoners kunnen genieten van een hoge mate van comfort (verwarming, veel licht, akoestiek, ventilatie, enz.) en van aanzienlijk verminderde energiefacturen.

Het gaat hier natuurlijk om de grote lijnen. Het programma zal evolueren in de loop van de werkzaamheden van het studiebureau en de Grondregie.



Informatievergadering op 22/10, voorstelling van het project aan de bewoners



HOE EEN RADIATOR ONTLUCHTEN?

In deze periode van het jaar waar radiatoren constant op volle toeren draaien, is het noodzakelijk radiatoren te hebben met het best mogelijke rendement. Hiervoor moet u de radiatoren één maal per jaar ontluchten om te vermijden dat ze minder goed verwarmen of geluid gaan maken. Ingewikkeld zegt u? Helemaal niet! Zie hierbij, stap voor stap, wat u moet doen om correct en zonder risico te ontluchten.



In het algemeen doet u dit best bij het begin van de herfst wanneer u uw radiator weer in werking zet, maar u kunt het ook nu doen indien u dit vergeten bent.

Door te ontluchten, kunt u luchtbelletjes elimineren die zich met de tijd in de verwarmingsbuizen nestelen en die vermijden dat het water correct door uw radiator stroomt.

Indien uw radiator bovenaan verwarmt en niet beneden, nog maar voor de helft verwarmt of geluid maakt, betekent dit misschien wel dat hij ontlucht moet worden.

De meeste ontluchtingskranen bevinden zich bovenaan de radiatoren. [1]

Om ze te kunnen openen en de lucht te laten ontsnappen, maakt u gebruik van een inbussleutel. Bepaalde modellen ontluchtingskranen kunnen geopend worden met een eenvoudige schroevendraaier met platte kop. [2]



Plaats een bakje onder de ontluchtingsschroef om het water op te vangen dat zal ontsnappen. [3]

Open lichtjes de ontluchtingsschroef met uw sleutel of schroevendraaier. Lucht en stoom zullen ontsnappen (dat kan slecht ruiken...) en wanneer de radiator hier vrij van is, zal er water uitlopen. [4]

Zodra er een paar druppels water uitlopen, laat u de ontluchtingskraan nog enkele seconden open en draait u hem daarna dicht (opgelet: het gaat erom een klein straaltje water te laten lopen, niet al het water uit de radiator te laten ontsnappen). [5]

Na het ontluchten, is het noodzakelijk de druk te herstellen. U hebt inderdaad de druk binnen het circuit laten dalen. Het is dus noodzakelijk de druk te herstellen door water te gieten in de vulkraan van uw verwarmingsketel. Stop het vullen wanneer de wijzer een druk van 1 bar bereikt. [6]

Dit laatste betreft enkel de huurders met een individuele verwarmingsketel.

VERSAILLES SENIORS

In Neder-Over-Heembeek worden bijzondere sociale woningen ter beschikking gesteld aan ouderen die in hun dagelijks leven gebruik willen maken van ondersteunende diensten en die hun isolement willen doorbreken. Als bevoorrechte partner van de Brusselse Woning combineert de vzw Versailles Seniors met succes praktische organisatie en menselijke warmte. Ontmoeting met de directrice, Carine Delbrouck.



DAG CARINE, KAN U ONS IETS MEER VERTELLEN OVER UW VZW?

Het gaat om een tussenstructuur tussen een privéwoning en een rusthuis voor autonome ouderen vanaf 65 jaar.

We bieden sociale woningen (flats of 1-kamerappartementen) met de mogelijkheid van hulp bij het dagelijks leven (boodschappen, huishouden, chauffeur, ...) maar ook collectieve ruimten met animatie. De strijd tegen isolement is immers één van de belangrijkste missies van Versailles Seniors.

VOOR WELKE WAARDEN STAAT VERSAILLES SENIORS?

De eerste waarde is **autonomie**: elke bewoner is vrij om gebruik te maken van een dienst van de vzw, maar niets is verplicht. De planning van de activiteiten wordt overigens ter goedkeuring aan de bewoners voorgelegd.

De tweede waarde is **beschikbaarheid**. We zorgen ervoor dat we aanwezig zijn en luisteren naar de bewoners. We bieden een flexibele en gepersonaliseerde begeleiding, een familiale omkadering zoals men die thuis voor de eigen ouder kan doen.

Tot slot zorgen we voor **gezellige momenten**. Veel bewoners bezoeken trouw de activiteiten die we voorstellen. Sommige animaties zijn actief, andere eerder rustig. Zo kan elke bewoner, afhankelijk van zijn gezondheid en behoeften, er zich wel in vinden. Elke maand wordt er buiten de vzw een activiteit georganiseerd om het dagelijks patroon te doorbreken.

WAT ZIJN UW LAATSTE PROJECTEN?

Versailles Seniors biedt nu nieuwe diensten aan haar bewoners aan:

- twee activiteiten per dag in plaats van één
- 's middag een warme maaltijd
- een partnerschap met het Huis van de Kinderen
- geleidelijke openstelling voor "externe" senioren voor animaties en feesten.

De vereniging ontwikkelt zich geleidelijk aan. We hebben inmiddels ons team versterkt met een bijkomende huishoudhulp, een animatrice en een bewaker.

In 2020 zullen nieuwe woningen worden aangeboden in het gebouw ernaast, Japanse Torenstraat 1.

GETUIGENISSEN:

Monique, bewoonster (70 jaar)

"Bij mijn aankomst 5 jaar geleden werd ik heel hartelijk verwelkomd. Ik kon niet meer alleen in mijn huis wonen, maar ik wilde niet naar een rusthuis. Hier profiteer ik van diensten zoals de levering van mijn boodschappen of een huishoudhulp. Het maakt mijn leven gemakkelijker. Ik kom ook graag kaarten en gezelschapsspelletjes spelen. Na verloop van tijd heb ik vrienden gemaakt en ik heb zeker geen spijt van mijn keuze."



Louis, buurtbewoner

"Ik was op zoek naar een schilderworkshop in mijn buurt en vond de brochure van Versailles Seniors. Ik kwam dus kijken en het beviel me. Sindsdien ga ik regelmatig naar de schilderworkshop en inmiddels neem ik ook deel aan andere activiteiten die de vzw aanbiedt."



HOE KUNNEN WE U CONTACTEREN?

Neem gerust contact op indien u meer wil weten of onze structuur wil bezoeken:

VERSAILLES SENIORS

Versailleslaan 125 bus 6
1120 Brussel

Tel: 02/261.12.70
E-mail: info@versaillesseniors.org
Web: www.versaillesseniors.org

AGENDA

Om u in een warme en ontspannen sfeer te kunnen ontmoeten, nodigen de heer Karim Tafranti, nieuwe voorzitter van de Brusselse Woning, en de heer Lionel Godrie, directeur-generaal, u graag uit op de

NIEUWJAARS- DRINK

VAN
DE BRUSSELSE
WONING

2020

OP DONDERDAG
30 JANUARI 2020
van 14u tot 17u

In de Ateliers des Tanneurs
Huidevettersstraat, 58-62
1000 Brussel



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

Kardinaal Mercierstraat 37
1000 Brussel

☎ 02 435 28 00 | www.brusselsewoning.be