



## Een eerste publiek-privaat partnerschap in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan maakt de creatie mogelijk van 15 woningen met een gemeenschappelijke zone en een centrum voor dagontmoetingen voor senioren

Christos Doulkeridis, Brussels Staatssecretaris voor Huisvesting, Brigitte Grouwels, lid van de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) belast met Volksgezondheid en Welzijn, Pascal Smet, Minister van het Vlaamse Gewest belast met Brusselse aangelegenheden, de beheerders van de CVBA SO E.MM.A. en de vertegenwoordigers van de Schaarbeekse Haard, hebben in het kader van het Huisvestingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bijzonder innoverend project voorgesteld.

Op 8 september 2011, heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering haar goedkeuring gehecht aan de ontwikkeling van een eerste publiek-privaat partnerschap in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan. Daar waar een private partner (in casu de CVBA SO E.MM.A) aanvaardt om een gebouw, dat hij in Schaarbeek bezit, ter beschikking te stellen van het Gewest, worden de renovatiewerken voor dit gebouw ten laste genomen door de gewestelijke instellingen, die zich achteraf zullen ontfermen over het verhuren en beheren van de sociale woningen. Het project "La Maison BILOBA Huis" beoogt de **creatie van 15 woningen met een gemeenschappelijke zone en een centrum voor dagontmoetingen** voor senioren van verschillende origine uit de Brabantwijk te Schaarbeek.

Volgens Christos Doulkeridis opent deze innoverende werkmethode met een private partner perspectieven voor nieuwe samenwerkingen **met het oog op een uitbreiding van het aantal sociale woningen te Brussel.**

*"Het betreft hier bovendien een **mooi voorbeeld van de manier waarop de Interministeriële Conferentie Sociaal-Gezondheid opereert** in het kader van de Werkgroep 'Recht op Huisvesting': zo worden de Brusselse entiteiten en de private actoren rond de tafel verzameld om dergelijk projecten op poten te zetten en brengen zij een partnerschap tot stand waarin bakstenen en diensten hand in hand gaan",* benadrukt de Staatssecretaris voor Huisvesting die sinds zijn indiensttreding

een **diversifiëring van het aanbod aan woningen voor sociaal zwakkere personen** vooropstelt: *“Dit project vervult een voorbeeldfunctie. Bejaarden, gehandicapten, vrouwen die slachtoffer zijn van geweld of ex-gedetineerden koesteren verschillende verlangens op het vlak van de huisvesting. Niet iedereen wil zich in een daklozencentrum, opvangtehuis of rusthuis huisvesten, aangezien sommigen een welbepaalde autonomie wensen te behouden. Dit is meteen ook de reden waarom wij voor deze mensen de omstandigheden moeten creëren die het voor hen mogelijk maken om zich aan een redelijke prijs te huisvesten en hierbij de nodige begeleiding te genieten.”*

*Brigitte Grouwels, VGC-collegelid van Welzijn: "Ik geloof rotsvast in de slaagkansen van dit project" aldus VGC-collegelid van Welzijn Brigitte Grouwels. "Hier zullen senioren de gelegenheid krijgen om in een solidaire leefomgeving zo lang mogelijk zelfstandig te blijven in hun vertrouwde Brabantwijk. Ik ben de 3 partner-vzw's achter het Biloba-huis zeer dankbaar. Deze gedrevenheid voor senioren in Kuregem verhoogt de slaagkansen van het Biloba-project aanzienlijk. Ter ondersteuning van deze 3 vzw's zet nu ook de VGC mee zijn schouders onder dit project. Een project dat een zorgzame leefomgeving wil scheppen voor haar bewoners, en een grote openheid toont ten opzichte van de buurt waarin ze gelegen is. In dit kader hecht ik trouwens veel belang aan de participatie van Nederlandstalige organisaties als EVA vzw en Aksent vzw. Ze staan garant voor het aantrekken van een Nederlandstalig doelpubliek voor het Biloba-Huis."*

### **De private partner: de CVBA SO EMMA**

E.MM.A, een Coöperatieve Vennootschap met Sociaal Oogmerk, heeft tot doel het creëren van centra voor dagontmoetingen en sociale opvang met gemeenschappelijke zones.

Het sociale oogmerk van de coöperatieve bestaat erin solidair en met wederzijds respect op het vlak van de geloofsovertuiging, de taal, de afkomst en de levenswijze acties te ondernemen voor sociaal zwakkeren. Dit initiatief wordt ontwikkeld op basis van een **participatieve dynamiek met de inwoners**, waarbij de wil centraal staat om, enerzijds, de bejaarden uit de wijk, die in het huis gaan wonen, te helpen en, anderzijds, bejaarden en hun entourage die in dezelfde wijk wonen te helpen om zo lang mogelijk in hun eigen huis te blijven wonen.

### **De Schaarbeekse Haard**

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) werd als bouwheer aangeduid en het beheer van de woningen zal worden toevertrouwd aan de Schaarbeekse Haard. Volgens Voorzitter Bernard Lanssens, staat het oogmerk van het project centraal en **overstijgt dit het eenvoudige beheer van bakstenen**: *“Een sociale huisvestingsmaatschappij dient eveneens en vooral een luisterend oor te bieden aan de bewoners en hen daar waar nodig bij te staan. En hoe kan dit beter dan door te investeren in innoverende projecten die het mogelijk maken om een*

*verandering teweeg te brengen en de werking van de maatschappij een nieuwe dimensie te geven ?”.*

Zo staat de Schaarbeekse Haard namelijk voor de volgende uitdaging: *“We zullen een ander beheer moeten vooropstellen, rekening moeten houden met een partner die er niet noodzakelijk dezelfde logica op nahoudt als wij en we zullen moeten samenwerken met bewoners die niet meer enkel eenvoudige huurders zijn, maar eerder ageren als actoren binnen een wijk die haar **intergenerationele banden wil handhaven en haar verschillende culturen wil respecteren**”,* benadrukt Bernard Lanssens.

## Het project

In januari 2009 heeft de coöperatieve vennootschap E.MM.A een gebouw aangekocht met een oppervlakte van 1.800 m<sup>2</sup> dat gelegen is in de Plantenstraat 118-120 in het hartje van de Schaarbeekse Brabantwijk.

De site bestaat uit een te renoveren woongebouw (G+4) aan de straatkant met achteraan, in het verlengde van dit gebouw, een binnenplaats die langs drie zijden wordt omringd met lage oude woningen en ateliers. Binnen het gebouw is er momenteel een centrum voor dagontmoetingen voorzien dat echter niet is aangepast. Het geheel dient dus grondig gerenoveerd te worden.

Het project “la Maison BILOBA Huis” beoogt de **creatie van 15 woningen met een gemeenschappelijke zone en een centrum voor dagontmoetingen** voor senioren van verschillende origine die gehuisvest zijn binnen de Brabantwijk te Schaarbeek.

De appartementen (926m <sup>2</sup> ) :	14 appartementen x 1 kamer* 1 appartement x 2 kamers (8 woningen zullen toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit)
De gemeenschappelijke infrastructuur voor de woningen (178m <sup>2</sup> ) :	Omvat een gemeenschappelijke ruimte voor de huurders, een bezinningsruimte, het onthaal, een gemeenschappelijk washok, een ziekenzaal/conciërgewoning en een gemeenschappelijk keuken
Het centrum voor dagontmoeting (200 m <sup>2</sup> ) :	Een ontmoetingszaal, vergaderzaal en lokalen voor het personeel

Deze individuele en autonome woningen willen voorzien in een alternatief tussen een familiale tenlasteneming die niet altijd mogelijk is en een plaatsing in een rusthuis die door de families vaak als een tegenslag en een oneer wordt ervaren.

Het initiatief “Maison BILOBA Huis” wil een nieuwe vorm van ondersteuning en dienstverlening aan bejaarden bieden die uitgaat van het principe van de solidariteit binnen een wijk. Vanuit een samenwerking tussen drie vzw’s uit de wijk van het Noordstation (EVA, Maison Médicale du Nord en Aksent), ontwikkelt dit initiatief een denkoefening rond het thema van het “beter ouder worden” binnen deze

multiculturele wijk en stelt zij alternatieven voor of aanvullingen op de bestaande diensten voor. Dit initiatief koestert de ambitie aan te tonen dat het **samenleven** perfect mogelijk en verrijkend is voor de waaier aan bevolkingsgroepen die binnen deze wijk gehuisvest zijn.

### Het programma

Om dit project tot een goed einde te brengen, heeft het Gewest een onuitgegeven partnerschap op poten gezet in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan.

Zo werd met name het volgende programma vooropgesteld:

- E.MM.A sluit met de BGHM voor een periode van 60 jaar een erfpachtovereenkomst af met betrekking tot het gebouw waarvan zij eigenaar is.
- De renovatie van de woningen wordt **integraal gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, overeenkomstig de modaliteiten van het Gewestelijk Huisvestingsplan.
- Tijdens de looptijd van de erfpachtovereenkomst, zal het **beheer van het gebouw worden toevertrouwd aan de Schaarbeekse Haard**, die de woningen zal beheren overeenkomstig de regels die van toepassing zijn op sociale woningen en onder het wettelijk toezicht van de BGHM op de OVM's.
- De (sociale) huurprijzen die gedurende deze periode worden ontvangen zorgen ervoor dat de **investering voor 100% wordt terugverdiend**.
- De Haard betaalt 50% van de kostprijs van de renovatiewerken terug aan het Gewest (zoals dit doorgaans wordt voorzien in het Gewestelijk Huisvestingsplan), zodat het Gewest uiteindelijk **50% van het project gesubsidieerd** zal hebben ten voordele van de Haard. De overige 50% maken het voor de Haard mogelijk om het gebouw te beheren, te onderhouden en te renoveren.
- Met het oog op het waarborgen van de belangen van het Gewest, sluit EMMA ten gunste van de BGHM een aankoopoptie af met betrekking tot het goed.
- De renovatie van de gemeenschappelijke ruimten wordt gefinancierd door de VGC, de Vlaamse Gemeenschap en de Nationale Loterij.

### Financiële en technische aspecten

De totale kostprijs van de werken wordt geraamd op 3 miljoen euro. Het betreft een renovatie overeenkomstig de "lage energiestandaard" (balansventilatie, ...). De renovatiewerken worden als volgt verdeeld onder de verschillende partners:

Infrastructuur (renovatie gebouw)	<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b> Chr. DOULKERIDIS, Staatssecretaris voor Huisvesting – renovatie van de woningen	2.422.000 €
--------------------------------------	--	-------------

	<b>Vlaams Gewest</b> P. SMET, Vlaams Minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel – renovatie van de gemeenschappelijke ruimten	149.000 €
	<b>Vlaamse Gemeenschap</b> B. GROUWELS, Lid van het College van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor Welzijn en Zorg – renovatie van de gemeenschappelijke ruimten	200.000 €
	<b>Lotto</b> - renovatie van de gemeenschappelijke ruimten	75.000 €

Het bedrag van de aankoopoptie werd nu reeds vastgesteld op 847.000 euro, geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Dit bedrag stemt overeen met de huidige waarde van het gebouw (vóór de renovatie).

Wat de werking van het project betreft, werd deze als volgt verdeeld (in 2011) :

Werking (2011)	<b>COCOF (College van de Franse Gemeenschapscommissie)</b> E. KIR, Lid van het College van de Franse Gemeenschapscommissie belast met de Sociale Actie	51.000 €
	<b>COCOM (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, van 15 december 2011 tot 14 december 2012)</b> E. HUYTEBROECK en B. GROUWELS, Leden van het College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie belast met het Beleid inzake Bijstand aan Personen	16.000 €
	<b>Gemeente Schaarbeek</b>	1 artikel 60