BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

2014

JAARVERSLAG

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

slrb-bghm.brussels

logement social | sociale huisvesting

BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

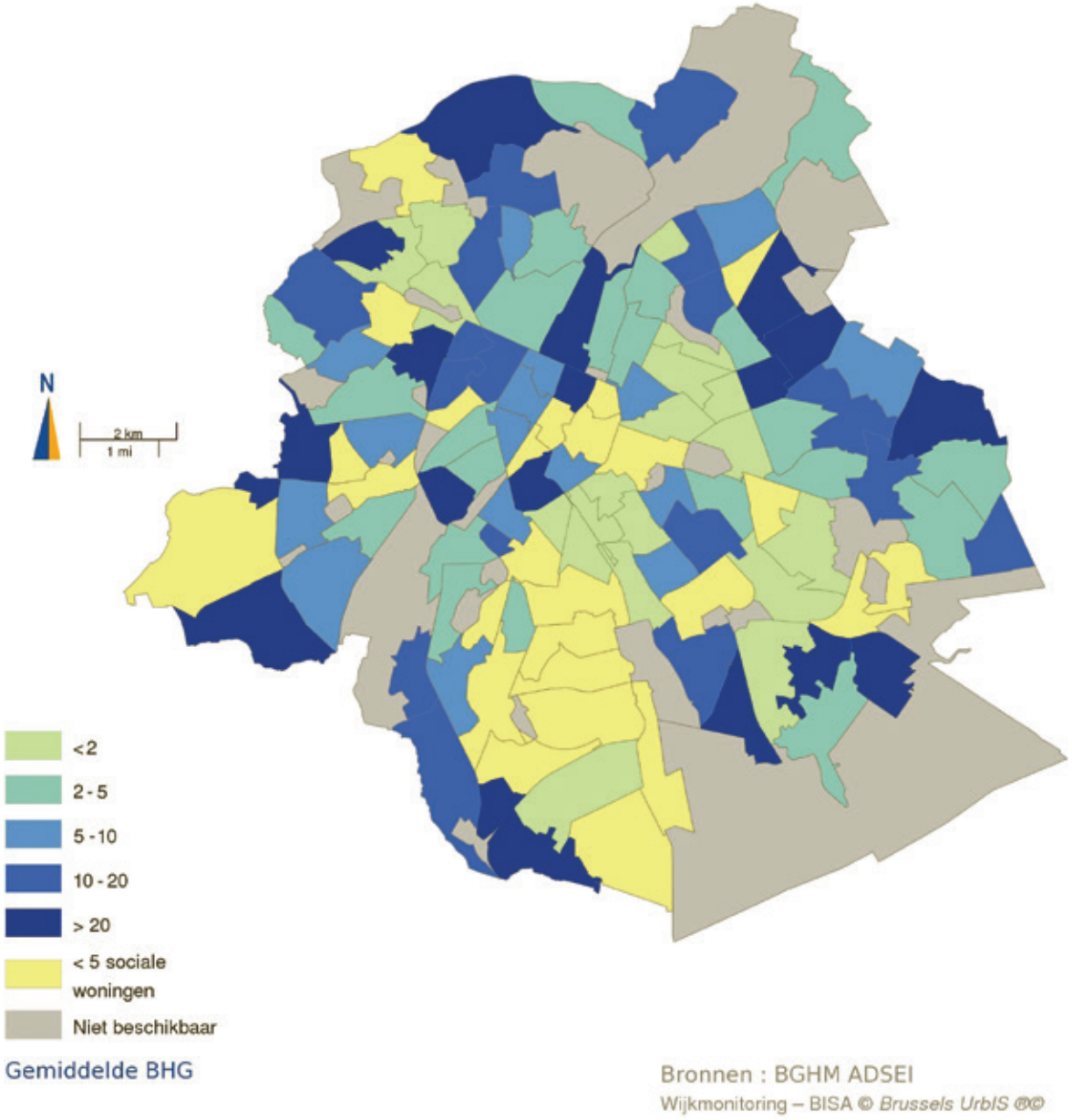
JAARVERSLAG 2014

Burgerlijke vennootschap welke de vorm aangenomen heeft van een naamloze vennootschap tot nut van het algemeen, ingeschreven in het register der burgerlijke vennootschappen welke de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen, ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel onder het nummer 596.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL
Jourdanstraat 45-55
1060 BRUSSEL
Tel.: 02/533.19.11
Fax : 02/533.19.00
e-mail : bghm@bghm.irisnet.be
http://www.bghm.irisnet.be

BEHEERSVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR BETREFFENDE DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2014

Aandeel sociale woningen in 2014 (woningen / 100 huishoudens)



Het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beslaat de negentien gemeenten van het administratief arrondissement. Het is 161,78 km² groot en telde op

01.01.2014 1.163.486 inwoners (FOD Economie en statistieken). Het Gewest bestaat uit de volgende gemeenten:

Anderlecht – Oudergem – Sint-Agatha-Berchem – Brussel – Etterbeek – Evere –Vorst – Ganshoren – Elsene – Jette – Koekelberg – Sint-Jans-Molenbeek –Sint-Gillis – Sint-Joost-ten-Node – Schaarbeek – Ukkel – Watermaal-Bosvoorde – Sint-Lambrechts-Woluwe – Sint-Pieters-Woluwe

INHOUD

RAAD VAN BESTUUR 4

VOORWOORD 7

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER HET DIENSTJAAR 2014 9

De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) 9

De beheersovereenkomsten 12

Huurreglementering en huurprijsberekening 15

Het sociaal beleid 20

De Adviesraden van de Huurders 23

De sociaal afgevaardigden: toezicht en nauw contact 24

De meervoudige inschrijving 28

Communicatie, informatie en documentatie 32

Bouwkosten 36

Patrimonium van de BGHM 37

Cel « 101e % » 39

De gewestelijke expertisepool 41

Het technisch kadaster en de energiecertificatie van de woningen 45

Human resources 48

De informaticadienst 50

2. BEHEERSVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2014 51

Het Gewestelijk Huisvestingsplan 52

Alliantie Wonen 69

Verkoop van sociale woningen 73

Bouw van nieuwe woningen middels begrotingskredieten sinds 1990 74

Bouw-, rehabilitatie- en renovatieactiviteiten en vastleggingen 75

Vereffening van de begrotingskredieten – Leningsactiviteiten 80

Financiering van de investeringen 82

Solidariteitstoelage 85

Door de openbare vastgoedmaatschappijen verschuldigde annuïteiten 87

RAAD VAN BESTUUR

(TOT 4/11/2014)

Voorzitter
de heer Thomas RYCKALTS (N)
Charles Woestelaan 211
1090 Brussel

Ondervoorzitter,
Afgevaardigd bestuurder
de heer Fabrice CUMPS (F)
Avenue Nellie Melba, 59
1070 Bruxelles

Bestuursters
mevrouw Valérie LIBERT (N)
Vandenbroeckstraat 69
1050 Brussel

mevrouw Mie-Jeanne NYANGA-LUMBALA (F)
Avenue des Croix de Guerre, 263
1120 Bruxelles

mevrouw Christine ROUFFIN (F)
Rue Fernand Pire, 26
1090 Bruxelles

mevrouw Jamila SANHAYI (F)
Rue du Saphir, 32/2
1030 Bruxelles

mevrouw Isabelle SOBOTKA (F)
Rue Louis Coenen, 24
1060 Bruxelles

mevrouw Isabelle VAN VRECKEM (N)
Frederic Mohrfeldstraat 44
1090 Brussel

Bestuurders
de heer David CORDONNIER (F)
Rue Ed. Dekoster, 1
1140 Bruxelles

de heer Damien DE KEYSER (F)
Avenue Grand Champ, 158
1150 Bruxelles

de heer Bob DELAFAILLE (N)
Van Perckstraat 48
1140 Brussel

de heer Christophe GASIA (F)
Avenue Commandant Lothaire, 23
1040 Bruxelles

de heer Michel GODARD (F)
Chaussée de Boitsfort, 152
1170 Bruxelles

de heer Nicolas HEMELEERS (F)
Rue de Pologne, 30
1060 Bruxelles

de heer Marcel RIJDAMS (N)
Hopstraat 71 bus 3/4
1000 Brussel

Commissarissen van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
de heer Joël SOLÉ (F) (tot 25 september 2015)
Rue Wayenberg, 83
1050 Bruxelles

de heer Lionel de BRIEY (F)
(vanaf 25 september 2014)
Rue Paul Lauters, 17
1050 Bruxelles

de heer Gert NYS (N) (tot 25 september 2015)
Werfstraat 17
1000 Brussel

de heer Quentin van den HOVE (N)
(vanaf 25 september 2014)
Schaarbeekse Haardstraat 31
1030 Brussel

Revisor
mevrouw Martine BRANCART (tot 12 juli 2014)
Clos Comte de Ferraris, 15
1150 Bruxelles

de heer Jacques CLOCQUET
(vanaf 7 oktober 2014)
Avenue du Bélier, 12
1200 Bruxelles

Directeur-generaal
de heer Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directeur-generaal
mevrouw Dorien ROBBEN (N)

VOOGDIJMINISTER

(tot 20 juli 2014)[1]

Staatssecretaris belast met Huisvesting en de DBDMH
de heer Christos DOULKERIDIS
Regentlaan 21-23 – 1000 Brussel

1. Op 20 juli 2014 volgde mevrouw Céline FREMAULT, Minister, de heer Christos DOULKERIDIS op.

RAAD VAN BESTUUR

(VANAF 4/11/2014)

Tijdens het dienstjaar 2014 kwam de Raad van Bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij 11 maal in vergadering bijeen en onderzocht daarbij circa 330 dossiers die door de Administratie werden voorgesteld.

Voorzitter
mevrouw Brigitte DE PAUW (N)
De Smet de Naeyerlaan 24
1090 Brussel

Ondervoorzitter,
Afgevaardigd bestuurder
de heer Fabrice CUMPS (F)
Avenue Nellie Melba, 59
1070 Bruxelles

Bestuurders

mevrouw Anne-Rosine DELBART (F)
Avenue Armand Huysmans, 174 boîte 26
1050 Bruxelles

mevrouw Myriam GISTELINCK (N)
Louis Schmidtlaan 16 bus16
1040 Brussel

mevrouw Sophie GREGOIRE (F)
Rue des Glaïeuls, 34
1180 Bruxelles

mevrouw Muriel KOCH (F)
Avenue Guillaume POELS, 20
1160 Bruxelles

mevrouw Valerie LIBERT (N)
Vandenbroeckstraat 69
1050 Brussel

mevrouw Fatiha SAÏDI (F)
(vanaf 26 januari 2015)
Rue Virginie Plas, 15
1140 Bruxelles

Bestuurders

de heer Bob DELAFAILLE (N)
Van Perckstraat 48
1140 Brussel

de heer Pascal FRESON (F)
Chaussée de Louvain, 861
1140 Bruxelles

de heer Christophe GASIA (F)
Avenue Commandant Lothaire, 23
1040 Bruxelles

de heer Sébastien LEPOIVRE (F)
Rue Colonel Bourg, 156 boîte 2
1140 Bruxelles

de heer Hicham MARSO (N)
Godefroid de Bouillonstraat 22
1210 Brussel

de heer Yannick PIQUET (F)
Rue Scarron, 11
1050 Bruxelles

de heer Jean-François THAYER (F)
Rue André Crabbé, 1
1200 Bruxelles

Commissarissen van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

de heer Lionrl de BRIEY (F)
Rue Paul Lauters, 17
1050 Bruxelles

de heer Quentin van den HOVE (N)
Schaarbeekse Haardstraat 31
1030 Brussel

Revisor
de heer Jacques CLOCQUET
Avenue du Bélier, 12
1200 Bruxelles

Directeur- generaal
de heer Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directeur-generaal
mevrouw Dorien ROBBEN (N)

DE VOOGDIJMINISTER

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie

mevrouw Céline FREMAULT
Capitaine Crespelstraat 35 – 1050 Brussel

MEVROUW MARTINE BRANCART, Revisor bij onze Instelling is op 12 juli 2014 overleden.
De Raad van Bestuur en de personeelsleden van de BGHM wensen hulde te brengen aan mevrouw Brancart voor haar werk dat zij bij onze Instelling met professionalisme en in een geest van samenwerking verrichtte.

VOORWOORD

Over de investeringen van de BGHM …

Eén van de hoofopdrachten, om niet te zeggen de hoofdopdracht bij uitstek, van de BGHM bestaat erin de Brusselse sociale huisvestingssector te steunen bij de vele taken die verband houden met de terbeschikkingstelling van behoorlijke woningen.
In dat verband staken onze diensten in 2014 meer dan één tandje bij om de OVM's bij hun investeringswerken proactief te ondersteunen.

Enkele sprekende voorbeelden :

- Het vierjaarlijkse renovatieplan is erop gericht het bestaande woningbestand in orde te brengen en te vernieuwen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt ons hiervoor aanzienlijke middelen ter beschikking. Voor het vierjarenplan 2014-2017 gaat het om 300 miljoen euro.

In 2014 liepen er niet minder dan 4 vierjarenplannen. Zodoende konden er via die voor renovatie- en verbouwing voorbehouden financiële middelen niet minder dan 13.279 woningen aan de normen van het moderne comfort worden aangepast.

- Het Gewestelijk Huisvestingsplan. Dat tweede instrument kan op een gewestelijke dotatie van 540 miljoen euro rekenen en is via een nieuwbouwprogramma gericht op de uitbouw van een door de OVM's beheerd huurwoningenbestand.

In 2014 werden 73 woningen in het kader van het Gewestelijk huisvestingsplan opgeleverd.
Daarnaast lopen er 42 projecten die zich in uiteenlopende vorderingsstadia bevinden. Die projecten zijn samen goed voor nog eens 2.726 woningen.

- De Alliantie Wonen. Dat programma bestaat uit nieuwe initiatieven die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft genomen om de kwetsbaarsten in onze samenleving behoorlijke huisvesting te bieden.

Voor de BGHM betekent dat mechanisme dat het GHP wordt voortgezet in een duurzaam perspectief voor de productie van openbare woningen.
Wat ontwikkeling betreft, is ons stappenplan helder: via allerlei samenwerkingsverbanden moet de BGHM alles op alles zetten om voor 4.000 woningen te zorgen (3.000 sociale huurwoningen en 1.000 middenklassehuurwoningen (waarvan 500 via zogenaamde PPP's[1]).
De BGHM zet alle zeilen bij om dat doel te bereiken ondanks een aanzienlijke beperking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: het nijpende gebrek aan bouwgrond. Vandaar dat wij naast de traditionele samenwerking met de OVM's, ook voor andere mogelijkheden zorgen met onder andere gemeenten en OCMW's om zodoende nieuwe projecten te kunnen ontwikkelen.

In het kader van de Alliantie Wonen betekende de Brusselse Hoofdstedelijke Regering **in 2014** 8 projecten die op ongeveer 260 woningen betrekking hebben.

Over de mannen en vrouwen van de BGHM …

Zowel als bouwheer, als toezichthoudende instantie of in het kader van PPP's voert de BGHM haar opdrachten niet alleen uit dankzij de inzet van bekwame technici, maar ook dankzij de inspanningen van allerlei teams die buiten het licht van de schijnwerpers aan de slag zijn en die allemaal zoveel mogelijk mensen aan een woning willen helpen.
De BGHM is niet zomaar een ION [2]. De BGHM is een geheel van medewerkers, vrouwen en mannen, die elke dag opnieuw zinvol aan de slag gaan met het algemeen welzijn en meer bepaald het welzijn van de kwetsbaarsten in onze samenleving voor ogen.
Uit naam van de Raad van Bestuur van de BGHM danken wij hierbij die 127 medewerkers van de BGHM voor dat betekenisvolle engagement.

Fabrice Cumps,
Ondervoorzitter,
Afgevaardigd bestuurder

Brigitte De Pauw,
Voorzitter

1. Publiek-private Partnerschappen.
2. Instelling van Openbaar Nut.

16

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER HET DIENSTJAAR 2014

DE OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN (OVM's)

Op 31 december 2014 waren er **31** OVM's (in plaats van 32 op 31 december 2013) werkzaam in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Onder die 32 OVM's bevinden zich 4 naamloze vennootschappen en 27 coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid (waarvan 10 huurderscoöperaties1 [1]).

Op 31 december 2014 waren de kapitalen waarop was ingeschreven bij de openbare vastgoedmaatschappijen als volgt onderverdeeld :

Gewest	1.111.913,12 euro
Gemeenten	3.030.859,88 euro
OCMW's	403.625,43 euro
Huurders	4.998.010,28 euro
Andere inschrijvers	242.305,31 euro
Varia	17.379,16 euro
TOTAAL	**9.804.093,18 euro**

In de hierna volgende tabel vindt u per maatschappij een meer gedetailleerde verdeling van het maatschappelijk kapitaal.

Op juridisch-administratief vlak onthouden wij voor 2014 enkele belangrijke data.

Zoals wij in ons jaarverslag 2013 aankondigden, ging het door de ordonnantie van 26 juli 2013 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode opgestarte erkenningsverloop in 2014 voort.

Op **10 maart 2014** kende de BGHM overeenkomstig artikel 54, § 2bis van de Brusselse Huisvestingscode de eerste drie erkenningen toe aan de volgende OVM's :

- De Anderlechtse Haard
- De Schaarbeekse Haard
- Groep van Le Foyer Saint-Gillois en Le Foyer Forestois.

Op **29 april 2014** kende de BGHM een vierde erkenning toe aan de groep ASSAM-Brussels Thuis.

Op **8 mei 2014** stelde de BGHM het tweede verslag over de evolutie van het erkenningsverloop op [2].

Op **9 juni 2014** was de tweede limietdatum bepaald voor de indiening van de erkenningsaanvragen. Er werden drie aanvragen ingediend :

- Everecity (maatschappij die het resultaat wordt van de fusie tussen Germinal en Ieder zijn Huis)
- De Lakense Haard
- Le Logement Molenbeekois

Op **17 juni 2014** kende de BGHM een vijfde erkenning toe aan De Moderne Woning.

Op **16 juli 2014** fuseerde Le Foyer Saint-Gillois met Le Foyer Forestois tot Zuiderhaard.

1. Een huurderscoöperatie is een vennootschap waarvan je lid moet zijn alvorens je huurder kan worden. De vennootschap mag voornoemde financiële bijdrage in geen geval vragen alvorens een woning werd toegekend. Dat impliceert bijgevolg een financiële inspanning vanwege de huurder die dan wel actiever mag deelnemen aan het beheer van de OVM. Alle coöperatieleden hebben stemrecht tijdens de algemene vergadering en wijzen er de bestuurders aan. De huurders zijn dan ook sterk vertegenwoordigd in de instanties van de coöperatieve huurdersvennootschappen.

2. De tekst van dat verslag kan u op onze website in de rubriek « Professionelen/Erkenning en groepering van de OVM's » raadplegen.

Op **9 september 2014** kende de BGHM drie bijkomende erkenningen toe aan de respectieve OVM's**:**

- Everecity (maatschappij die zal voortvloeien uit de fusie tussen Germinal en Ieder zijn Huis)
- De Lakense Haard
- Le Logement Molenbeekois

Op **12 november 2014** veranderde ASSAM in een huurderscoöperatie. Die statutenwijziging van de OVM ging in vanaf **1 januari 2015**.

Op **6 december 2014** fuseerden Germinal en Ieder zijn Huis. Dat mondde uit in de oprichting van Everecity die de activiteiten van beide maatschappijen vanaf 1 januari 2015 overnam.

Op **9 december 2014** stelde de BGHM haar derde en laatste verslag over de evolutie van het erkenningsverloop op [3].

Op **9 december 2014** viel ook de derde en meteen laatste limitiedatum voor de indiening van de erkenningsaanvragen. Er werden acht nieuwe aanvragen ingediend:

- Brusselse Haard en Gebruwo
- Le Foyer Etterbeekois en De Koekelbergse Haard + Sorelo (voor inbreng)
- Le Foyer Ixellois en de Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting
- Le Logis en Floréal
- De Jetse Haard en De Villa's van Ganshoren
- De GW van Sint-Joost-ten-Node
- Cobralo, Kapelleveld, les Foyers Collectifs, De Verenigde Huurders en Messidor
- Bouw Sociale Woningen van Sint-Pieters-Woluwe, Les HLS van Oudergem en Ville et Forêt.

Er dient te worden genoteerd dat ook La Cité Moderne op 9 december 2014 een erkenningsaanvraag indiende om aan te sluiten bij de groep «Assam en Brussels Thuis» die reeds op 29 april 2014 een erkenning had gekregen.

De BGHM moest zich tegen 9 maart 2015 [3] over die aanvragen uitspreken. Wij komen hier dus in ons volgend jaarverslag op terug.

Uit al het voorgaande blijkt dat er bij de BGHM net zoveel erkenningen werden aangevraagd als er overeenkomstig artikel 54, § 2 bis van de Brusselse Huisvestingscode te begeven zijn, namelijk 16.

12/11/2014

Overgang van "ASSAM" in een coöperatieve huurdersvennootschap.

9/12/2014

Limietdatum voor de indiening van de erkenningsaanvragen 3e fase en 3e verslag van de BGHM over de evolutie van het erkenningsverloop.

3. De tekst van dat verslag kan u op onze website in de rubriek « Professionelen/Erkenning en groepering van de OVM's » raadplegen.

4. Lees in dat verband de actualiteit op onze website.

VERDELING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL VAN DE OVM'S VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST OP 31.12.2014 (1)								
Nr.	Benaming	Gewest	Gemeenten	OCMW	Huurders	Andere inschrijvers	Varia	Totalen
2020	De Anderlechtse Haard	15.500,00	89.300,00	1.150,00	0,00	125,00		106.075,00
2040	HLS van Oudergem	4.426,80	20.050,80	3.906,00	0,00	2.616,40		31.000,00
2050	La Cité Moderne	19.831,48	0,00	0,00	1.524.271,04	4.587,36		1.548.689,88
2060	Floréal	19.249,76	0,00	0,00	363.196,00	7.824,40		390.270,16
2070	Le Logis	103.966,54	3.098,67	0,00	416.022,16	5.944,77		529.032,14
2100	Sorelo	5.903,03	8.383,30	25.273,91	0,00	6.631,62		46.191,86
2140	Brusselse Haard	49.578,71	543.283,46	157.647,90	0,00	607,31		751.117,38
2160	Lakense Haard	24.169,62	197.571,14	120.476,25	0,00	223,74		342.440,75
2170	Assam	13.826,95	14.748,09	0,00	0,00	90.589,52		119.164,56
2190	Les Foyers Collectifs	28.768,00	0,00	0,00	317.688,00	0,00		346.456,00
2210	GEBRUWO	1.983,15	84.779,55	10.163,63	0,00	15.741,27		112.667,60
2224	Cobralo	42.886,70	0,00	0,00	200.427,15	0,00		243.313,85
2225	Germinal	164.000,00	0,00	0,00	1.135.500,00	2.050,00		1.301.550,00
2227	Messidor	58.998,66	0,00	0,00	361.438,60	48.637,98		469.075,24
2229	Brussels Thuis	62.098,12	31.705,58	0,00	295.144,26	247,90		389.195,86
2270	Le Foyer Etterbeekois (2)	8.924,17	32.374,89	2.478,94	0,00	842,84	17.379,16	62.000,00
2300	Ieder zijn Huis	1.041,60	40.721,60	230,64	0,00	411,68		42.405,52
2310	Le Foyer Forestois (3)							
2320	Le Home (4)							
2330	De Villa's van Ganshoren	1.289,05	14.724,88	2.478,93	0,00	478,43		18.971,29
2400	Le Foyer Ixellois	5.617,27	93.686,43	9.757,09	0,00	2.211,21		111.272,00
2410	De Jetse Haard	2.478,94	34.618,33	15.369,40	0,00	11.254,57		63.721,24
2430	Le Foyer Koekelbergeois	3.223,00	59.185,00	1.239,00	0,00	1.636,00		65.283,00
2500	Le Logt. Molenbeekois	9.994,40	136.003,19	3.930,80	0,00	2.219,61		152.148,00
2560	Zuiderhaard	36.300,00	243.675,00	8.875,00	0,00	6.275,00		295.125,00
2570	GW van St-Joost-ten-Node	1.660,93	158.358,52	1.884,04	0,00	99,20		162.002,69
2580	De Schaarbeekse Haard	21.070,95	144.274,03	5.205,76	0,00	1.605,12		172.155,86
2620	U.M.H.	5.119,00	15.406,58	3.879,54	0,00	1.784,83		26.189,95
2650	Ville et Forêt	250.866,98	1.001.404,17	7.684,85	0,00	4.394,00		1.264.350,00
2690	Kapelleveld	108.329,47	4.957,88	0,00	280.748,07	0,00		394.035,42
2700	De Moderne Woning	6.197,34	20.736,29	0,00	0,00	4.053,05		30.986,68
2705	De Verenigde Huurders	28.050,00	0,00	0,00	103.575,00	1.850,00		133.475,00
2710	Bouw. Soc. Won. SPW	6.562,50	37.812,50	21.993,75	0,00	17.362,50		83.731,25
TOTALEN		1.111.913,12	3.030.859,88	403.625,43	4.998.010,28	242.305,31	17.379,16	9.804.093,18

(1) De gegevens in bovenstaande tabel werden ingevolge een aanvraag van de BGHM d.d. 25 februari 2015 door de OVM's aan de Instelling doorgegeven.

(2) Het totale bedrag van het kapiataal is de som van de bedragen die worden vermeld in de 4 kolommen (Gewest, Gemeente, OCMW, Andere intekenaars) waaraan nog 17.379,16 euro moet worden toegevoegd (kolom "Varia"). Dat bedrag stemt overeen met een verhoging van het kapitaal middels afhouding op reserves.

(3) OVM "Le Foyer Forestois" fuseerde op 16 juli 2014 met "Le Foyer Saint-Gillois". De rechten en plichten van "Le Foyer Forestois" worden overgenomen door "Le Foyer Saint-Gillois" die onder de naam "Zuiderhaard" voortgaat.

(4) "Le Home" fuseerde op 17 juli 2013 met "Brussels Thuis" . De rechten en plichten van "Le Home" worden door "Brussels Thuis " overgenomen.

DE BEHEERSOVEREENKOMSTEN

Inleiding

De Brusselse Huisvestingscode bepaalt de bepalingen inzake de beheersovereenkomsten van de BGHM. Er zijn twee types overeenkomsten bepaald, een eerste (niveau 1) tussen de BGHM en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een tweede (niveau 2) die tussen de BGHM en de OVM's kan worden gesloten.

- **De Overeenkomst van niveau 1 in de Brusselse Huisvestingscode**

De artikelen 43 t/m 46 van de Brusselse Huisvestingscode hebben betrekking op de beheersovereenkomst **tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de BGHM** (beheersovereenkomst van het zogenaamde « eerste niveau »). Deze bepalingen leggen de looptijd van de overeenkomst (vijf jaar) vast en hetgeen erin aan bod moet komen.

- **De Overeenkomst van niveau 2 in de Brusselse Huisvestingscode**

Om de streefdoelen van de beheersovereenkomst tussen het Gewest en de BGHM om te zetten, **kan** de gewestelijke Instelling een beheersovereenkomst sluiten met de openbare huisvestingsmaatschappijen (OVM's), overeenkomstig artikel 47 van de Huisvestingscode waarin de looptijd van de beheersovereenkomst en de aangelegenheden die erin worden behandeld, worden bepaald (beheersovereenkomst van het zogenaamde « tweede niveau »).

De BGHM en de OVM's zijn niet verplicht om een beheersovereenkomst te sluiten. De OVM's worden verzocht om aan te sluiten bij de ter ondertekening voorgelegde overeenkomst.

In oktober 2011 traden de 33 openbare vastgoedmaatschappijen allemaal toe tot het systeem van de beheersovereenkomsten BGHM/ OVM's.

- **Het reglement in de Brusselse Huisvestingscode**

Voor de openbare vastgoedmaatschappijen die geen beheersovereenkomst met de BGHM sluiten, werkt de BGHM een reglement uit. De aangelegenheden die in dat reglement worden geregeld, worden bepaald in artikel 48 van de Brusselse Huisvestingscode.

A. Beheersovereenkomst niveau 1

Ingevolge de onderhandelingen die tussen de BGHM en het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting in de loop van 2010 plaatsvonden, sloten beide partijen de nieuwe beheersovereenkomst van niveau 1. De overeenkomst werd op 20 augustus 2010 ondertekend en op 12 oktober 2010 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. De beheersovereenkomst geldt voor een periode van vijf jaar.

De BGHM en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werken samen om de opdrachten van die beheersovereenkomst te concretiseren. Wij stellen onder andere de verwezenlijking of vooruitgang van de volgende opdrachten vast:

- Jaarverslag van het kadaster van het huurwoningenbestand en invoering van een energiekadaster;
- Organisatie van de comités voor de opvolging van de investeringen;
- Vooruitgang van de projecten van het Huisvestingsplan (Voor een balans en een voorstelling van de projecten wordt verwezen naar de informatie die op de website van de BGHM beschikbaar is: www.bghm.irisnet.be, klik icoon « Gewestelijk Huisvestingsplan » aan);
- Uitwerking van informatie beschikbaar op de website van de BGHM;
- Organisatie van Middagen van de Huisvesting waarmee informatie over « sociale huisvesting » tussen professionals kan worden verspreid;
- Redactie door de BGHM van een kwaliteitshandvest;
- Hervorming van het BGHM-organigram;
- Organisatie van seminaries en opleidingen over uiteenlopende onderwerpen ten behoeve van de OVM's en de huurders;
- Deelname aan de denkgroep over de rationalisering van de sector die zal uitmonden in het fusieverloop;
- Selectie van nieuwe investeringsprojecten in het kader van een nieuw Vierjarenprogramma;
- enz.

Bovenstaand overzicht is niet meer dan een deel van de opdrachten, maar geeft toch een inzicht in de aanzienlijke vooruitgang die werd geboekt met betrekking tot de verwezenlijking van de talrijke door die beheersovereenkomst bepaalde opdrachten.

B. Beheersovereenkomst niveau 2

De beheersovereenkomst niveau 2 bepaalt de modaliteiten voor de opdrachten van de beheersovereenkomst van het eerste niveau om ze concreet in het veld toe te passen. Ook die beheersovereenkomst geldt voor een periode van 5 jaar. De BGHM en de OVM-vertegenwoordigers hebben er gedurende een groot deel van 2011 over onderhandeld.

Deze onderhandelingen werden bekroond met de ondertekening van de beheersovereenkomst door alle 33 de OVM's en de BGHM. Dat gebeurde tijdens een officiële ondertekeningsceremonie die op 28 oktober 2011 plaatsvond. De beheersovereenkomsten niveau 2 traden vervolgens op 31 oktober van dat jaar in werking.

De beheersovereenkomst en de bijlagen (beheersboordtabel en stramien van het strategisch plan) die in de loop van 2012 werden uitgewerkt, zijn op de webstek van de BGHM beschikbaar.

De beheersovereenkomst bestaat ondertussen al weer meer dan drie jaar en dat betekent dat er talrijke verwezenlijkingen werden voltooid en dat er heel wat projecten lopen. Zo werden onder andere de volgende opdrachten verwezenlijkt of werd hiermee vooruitgang geboekt:

- **Kadaster**

Luidens artikel 12 van de Beheersovereenkomst moet de BGHM de basisgegevens en de essentiële bestanddelen van het technisch kadaster jaarlijks controleren. Die controle moet worden verwezenlijkt op basis van een bezoek aan ten minste 2% van de woningen van alle OVM's. Het EPB-kadasterteam heeft die controle uitgevoerd op basis van de woninggegevens die werden ingezameld tijdens bezoeken aan alle OVM's en op basis van een theoretische controle van de gegevens van het Technisch kadaster.

- **Oprichting van een referentiefunctie bij alle OVM's**

Artikel 19 van de Beheersovereenkomst bepaalt dat de BGHM bij alle OVM 's een referentiepersoon aanstelt zodat deze kan antwoorden op de vragen van de OVM over de vooruitgang van de investerings- en onderhoudsdossiers. In 2014 kwamen die « enige referentiepersonen » verscheidene malen met de respectieve OVM in vergadering bijeen om de globale initiële planning te volgen. Die planning is het belangrijkste gezamenlijk instrument voor de strategische opvolging van de vooruitgang van de investeringen.

- **Opdracht inzake energiebesparing (artikel 42)**

Artikel 42 van de Beheersovereenkomst voorziet in de oprichting van een actieplan voor leefmilieu en energiebesparing in de sociale huisvestingssector. Om die opdracht te verwezenlijken zorgden het Gewest en de BGHM onder andere voor een inventaris van de bestaande instrumenten.

De BGHM werkt ook samen met Leefmilieu Brussel in het kader van een overeenkomst houdende maatregelen om het energieverbruik van de sociale huurders te verminderen, om de initiatieven aan te moedigen die de biodiversiteit van de omgeving van de sociale woningen verbeteren en om de huurders tot een actieve mobiliteit aan te zetten.

- **Oprichting van een gecentraliseerde gewestelijke expertisepool ter ondersteuning van de OVM's en ter versterking van de technische diensten van de OVM's (artikel 70)**

Beide instrumenten zetten hun opdrachten in de loop van 2014 voort. Het ging enerzijds om een gemeenschappelijk systeem waarmee de OVM's kunnen beschikken over bijkomend personeel en om een expertisepool waarmee de OVM's strategische of operationele bijstand van de BGHM kunnen genieten.

- **Uitwerking van het strategisch plan (artikel 76)**

Dat plan vermeldt voor een periode van vijf jaar de strategie en de streefdoelen van de OVM en heeft betrekking op de zes plannen waaruit het bestaat: financieel plan, investeringsplan, onderhoudsplan, huurbeheerplan, sociale actieplan en intern beheerplan (artikelen 23, 32, 50, 55, 65 en 71). Als gevolg van de fusies konden de OVM's een strategisch plan op 5 jaar of het door de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode voor de erkenningsaanvragen bepaalde strategisch plan op 10 jaar indienen. In 2014 liep de indiening van de strategische plannen tot in december. De uiterste datum voor

de indiening van de plannen op 10 jaar was immers op 9 december vastgelegd. De BGHM analyseerde de door de OVM's ingediende plannen. De instelling bepaalde ook de analysecriteria voor de toekenning van de stimulansen.

Conclusie

Om te vermijden dat de beheersovereenkomst een statisch en onveranderbaar instrument wordt, stipuleren de toepassingsbepalingen ervan dat de BGHM en de OVM's en de BGHM en het Gewest elkaar regelmatig ontmoeten zodat er over de opdrachten en de uitvoering ervan kan worden gepraat. De eindevaluatie van de beheersovereenkomst niveau 1 is bijna voltooid en de tussentijdse evaluatie van de beheersovereenkomst niveau 2 startte in juli 2014 en loopt nog.

Naast deze specifieke evaluatieopdracht keren talrijke opdrachten weer en vereisen voor alle betrokken partijen een investering in tijd en middelen. Het gaat onder andere om de strategische plannen, de statistieken, de comités voor de investeringsopvolgingen, de kadastercontrole, enz.

Die elementen worden dus in 2015 voortgezet.

Dankzij deze ambitieuze beheersovereenkomsten waarvan de opdrachten hiervóór gedeeltelijk werden uiteengezet, kunnen de belangrijkste streefdoelen van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende sociale huisvesting worden voortgezet.

Die streefdoelen zijn immers vervat in de Gewestelijke beleidsverklaring die onder andere wil inspelen op de explosie van de vraag naar openbare woningen via een uitbreiding van de actiemiddelen, een diversificatie van het aanbod en een verbetering van het bestuur in de sociale huisvestingssector.

Er werden reeds heel wat inspanningen geleverd om die streefdoelen te verwezenlijken en hoewel er nog opdrachten moeten worden opgestart, wijzen de reeds genomen maatregelen en het aanzienlijke door de sector verwezenlijkte werk op de omvang van deze contractuele dynamiek en op het belang van de maatregelen die hierdoor reeds ingang vonden.

Alle partijen zetten het werk voort om de in deze beheersovereenkomsten bepaalde streefdoelen zo goed mogelijk te verwezenlijken.

Er weze tevens aangestipt dat het fusieverloop in 2013 werd opgestart. Dat verloop ging in 2014 voort en vergde een aanzienlijke investering van alle betrokken partijen. Met het oog op een volledig overzicht van de opdracht van de sector, mag het geenszins over het hoofd worden gezien.

HUURREGLEMENTERING EN HUURPRIJSBEREKENING

Algemeen wettelijk kader

De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 9 september 2003) aangevuld door de ordonnantie van 1 april 2004 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2004 – Ed. 2) legt het algemene kader vast van de sector van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze ordonnantie werd met betrekking tot sociale huisvesting voor het laatst gewijzigd door een ordonnantie van 8 mei 2014 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 2014, Ed.2) [1].

De verhuring van de woningen die beheerd worden door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt geregeld door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 (Belgisch Staatsblad van 14 november 1996). Dit besluit van 26 september 1996 werd gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997 (Belgisch Staatsblad van 22 april 1997), door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 december 1999 (Belgisch Staatsblad van 7 januari 2000), door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 september 2001 (Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2001), door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 (Belgisch Staatsblad van 24 maart 2004), door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 maart 2008 (Belgisch Staatsblad van 26 mei 2008) en door de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 mei 2012 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2012), van 13 december 2012 (Belgisch Staatsblad van 28 december 2012) en van 6 november 2014 (Belgisch Staatsblad van 16 december 2014, Ed.2) [2].

Bovendien werd artikel 22 bis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, ingevoegd door het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997, inzake de huurtoeslag voor bovenmatige woning door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gewijzigd door haar besluit van 13 december 2001 (niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad).

1. Huurprijs en huurlasten

Huurprijs

Voornoemd besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 bepaalt de wijze waarop de door de huurder te betalen huurprijs wordt berekend.

Dit besluit bepaalt met name dat de huurprijs wordt bepaald door:

- de samenstelling van het gezin van de huurder en de gegevens die eruit voortvloeien: inkomen, aantal kinderen ten laste en personen met een handicap.
- de geactualiseerde waarde van de woning (of « Geactualiseerde Kostprijs », GKP) en de gegevens die eruit voortvloeien: de basishuurprijs (BHP) en de normale huurwaarde (NHW) ervan.

De huurprijs wordt jaarlijks herzien op basis van de in voornoemd besluit vastgestelde modaliteiten.

Dat besluit bepaalt tevens dat de OVM's huurprijsverminderingen toekennen voor kinderen ten laste en/of personen met een handicap die tot het gezin behoren (de OVM's kunnen een aanvraag tot terugbetaling indienen bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens de in artikel 18 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 bepaalde modaliteiten) en huurprijsbeperkingen. Er werden ook maatregelen aangenomen om de mogelijkheden tot vermeerdering van de basishuurprijzen en van de reële huurprijzen (de werkelijk door de huurders betaalde huurprijzen) te omkaderen[3].

Toeslag voor bovenmatige woning

De huurder is een huurtoeslag verschuldigd indien hij een bovenmatige woning betrekt. We spreken van een bovenmatige woning als deze over ten minste twee slaapkamers meer beschikt dan het aantal slaapkamers waarop het huurdersgezin recht heeft op basis van de gezinssamenstelling (cf. artikel 3 van het besluit van de

1. Een door de BGHM gecoördineerde tekst van de Brusselse Huisvestingscode kan op onze website worden geraadpleegd onder de rubriek Professionelen/Reglementering.
2. Een door de BGHM gecoördineerde tekst van het besluit van 26 september 1996 kan op onze website onder voornoemde rubriek worden geraadpleegd.
3. Uitleg over die beperkingen en omkaderingsmaatregelen vindt u op onze website in de rubriek « Sociaal huren/Een sociale woning huren/ Rechten en plichten van de huurder ».

Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 waarin de aangepaste woning wordt gedefinieerd).

De toepassingsmodaliteiten van deze toeslag voor bovenmatige woning zijn bepaald in artikel 22 bis van het besluit van 26 september 1996, ingevoegd door het besluit van 13 maart 1997, gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 december 2001.

Huurtoeslag voor passiefwoning, lage-energie- of zeer lage-energiewoning

Er werd een huurtoeslag voor passiefwoning, lage-energie- of zeer lage-energiewoning ingevoerd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 mei 2012 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2012) dat een artikel 22 ter invoegt in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

De betrokken woningen en de formule voor de berekening van de toeslag worden door voornoemd artikel 22 ter bepaald. De toeslag wordt berekend op basis van het woningtype en de behaalde besparingen.

Er moeten nog uitvoeringsmaatregelen, zegge de bepaling van sommige parameters (jaarlijks gemiddeld gasverbruik om een woning te verwarmen, sociaal gastarief), aan de hand van een ministerieel besluit worden genomen. Dat besluit met de parameters voor de berekening van de huurprijs 2014 werd op 22 november 2013 aangenomen.

Maandelijkse solidariteitsbijdrage

De maandelijkse solidariteitsbijdrage is voor de openbare vastgoedmaatschappijen een andere mogelijke inkomensbron. De huurders wier gezinsinkomen het toelatingsinkomen overstijgt (zie onderstaande tabel) moeten deze bijdrage betalen.

Deze bijdrage moet worden opgeteld bij de door de huurder betaalde huurprijs. De toepassing van de bepalingen betreffende de solidariteitsbijdrage wordt omkaderd door artikel 143 van de Brusselse Huisvestingscode en door het bovengenoemde besluit van 26 september 1996.

De jaarlijkse verhoging van de solidariteitsbijdrage werd beperkt door besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Er werd beslist om die verhoging van het bij wijze van solidariteitsbijdrage te betalen bedrag voor 2010 niet meer uit te stellen. Dit betekent concreet dat, op basis van de reglementering, de huurder die een maandelijkse solidariteitsbijdrage verschuldigd is, in 2010 een bedrag heeft betaald dat overeenkomt met 60% ervan. Voor 2011 werd opnieuw beslist om een verhoging uit te stellen. Het bedrag van de te betalen bijdrage bleef zodoende bevroren op 60 % van de berekende maandelijkse solidariteitsbijdrage. Voor het jaar 2012 werd geen uitstel meer beslist. Dit betekent concreet dat, op basis van de reglementering, de huurder die een maandelijkse solidariteitsbijdrage verschuldigd was, in 2012 een bedrag heeft betaald dat overeenkomt met 80% van de berekende maandelijkse solidariteitsbijdrage.

Voor 2013 werd de stijging opnieuw uitgesteld middels een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 november 2012 (Belgisch Staatsblad van 17 december 2012, Ed 3). Het bedrag van de te betalen bijdrage blijft zodoende geblokkeerd op 80 % van de berekende maandelijkse solidariteitsbijdrage.

Voor 2014 werd de stijging opnieuw uitgesteld middels een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2013. Het bedrag van de te betalen bijdrage blijft zodoende geblokkeerd op 80 % van de berekende maandelijkse solidariteitsbijdrage

Huurlasten

Los van de huurprijs moet de huurder tevens huurlasten betalen. De lasten hebben betrekking op gemeenschappelijke uitgaven zoals voor onderhoud, verwarming, schoonmaak.

Deze lasten en de verdeelwijze ervan worden bepaald in de artikelen 28 en 29 van voornoemd besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

2. Basisgegevens betreffende de verhuring

Toelatingsinkomen

Het inkomen van de kandidaat-huurder mag niet hoger zijn dan de bedragen die hieronder vermeld staan, zo niet zal hem het voorrecht een sociale woning toegewezen te krijgen, worden geweigerd.

Vanaf 1 januari 2014 golden de onderstaande maximumbedragen voor de toelating van huurders (deze bedragen dienen verhoogd te worden met 2.035,24 euro per kind ten laste en 4.070,50 euro per volwassen gehandicapte persoon):

- voor een alleenstaande: 21.370,09 euro;
- voor een gezin met meer dan één persoon, dat slechts over één inkomen beschikt : 23.744,56 euro;

- voor een gezin dat over minstens twee inkomens beschikt : 27.136,66 euro.

De bedragen in onderstaande overzichtstabel houden geen rekening met de voor personen met een handicap geplande vermeerdering en dienen in voorkomend geval vermeerderd te worden met 4.070,50 euro per volwassen persoon met een handicap die deel uitmaakt van het gezin.

Overzichtstabel van de toelatingsinkomens 2014

Aantal kinderen ten laste	Vermeerdering voor kind(eren) ten laste	Maximum toelatingsinkomen (in euro)		
		Alleenstaande	Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens en meer
0	/	21.370,09 euro	23.744,56 euro	27.136,66 euro
1	2.035,24 euro	/	25.779,80 euro	29.171,90 euro
2	4.070,48 euro	/	27.815,04 euro	31.207,14 euro
3	6.105,72 euro	/	29.850,28 euro	33.242,38 euro
4	8.140,96 euro	/	31.885,52 euro	35.277,62 euro
5	10.176,20 euro	/	33.920,76 euro	37.312,86 euro
6	12.211,44 euro	/	35.956,00 euro	39.348,10 euro

Een kind met een handicap = 2 kinderen ten laste = 2 x 2.035,24 euro = 4.070,48 euro
Een meerderjarige met een handicap = 4.070,50 euro

Referentie-inkomen

Voor 2014 bedraagt het referentie-inkomen 18.511,62 euro. Dit bedrag vormt de noemer van de breuk waarmee de inkomenscoëfficiënt berekend kan worden, waarbij de teller overeenstemt met het belastbaar jaarlijks gezinsinkomen.

Om de reële huurprijs te berekenen, wordt de basishuurprijs van een woning vermenigvuldigd met deze inkomenscoëfficiënt. Deze reële huur kan het voorwerp uitmaken van verminderingen of beperkingen.

Inkomen van de huurders

De informatie over het inkomen van de huurders op 31 december 2013 vindt u in de door onze Instelling gepubliceerde statistieken (cf. onder andere de tabellen « Oorsprong van het inkomen van de gezinshoofden – Situatie op 31.12.2013 » en « Inkomen van de huurders en inkomenscoëfficiënt – Situatie op 31.12.2013 »)[4].

Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs

Op 31 december 2013 bedroeg de gemiddelde maandelijkse basishuurprijs 363,17 euro tegenover 342,29 euro op 31 december 2012.

Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs

Op 31 december 2013 beliep de gemiddelde maandelijkse reële huurprijs 299,36 euro tegenover 285,03 euro op 31 december 2012.

Gemiddelde maandelijkse huurlasten

Op 31 december 2013 beliepen de gemiddelde maandelijkse huurlasten 110,95 euro tegenover 105,20 euro op 31 december 2012.

Huurprijsachterstallen

Op 31 december 2013 bedroegen de achterstallige huren en huurlasten (exclusief minderwaarden op schuldvorderingen) 17.303.246,38 euro, zegge 9,18 % van de totale omzet (ontvangen huren en inning der lasten en bijdragen voor sociale woningen en andere). Dat percentage beliep 9,70 % op 31 december 2012.

3. Duur huurovereenkomst en mutatie

Duur huurovereenkomst

De ordonnantie van 23 juli 2012 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 27 augustus 2012) voerde het principe in van een huurovereenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvestingssector. Het besluit van de Regering van

4. De statistieken op 31 december 2013 kan u op onze website raadplegen onder de rubriek “Publicaties”.

13 december 2012 voerde deze principes in en nam de nieuwe type-huurovereenkomsten aan[5]. Deze nieuwe bepalingen traden op 1 januari 2013 in werking.

De huurovereenkomst heeft dus een bepaalde duur van 9 jaar. De overeenkomst kan per periode van 3 jaar worden verlengd na controle (na 8 jaar en aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van 3 jaar) van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling.

Er dient te worden aangestipt dat sommige huurders nog een huurovereenkomst van onbepaalde duur zullen genieten. Het betreft huurders die vanaf 1 januari 2013 voor het eerst een sociale woning huren, maar die voor 66 % erkend zijn als persoon met een handicap en/of ouder zijn dan 65 jaar (of een lid van het gezin) op de datum dat de oorspronkelijke huurovereenkomst ingaat.

Tot slot weze nog vermeld dat huurders die reeds vóór 1 januari 2013 een sociale woning betrokken, een huurovereenkomst van onbepaalde duur blijven genieten ook als zij na 1 januari 2013 van woning veranderen.

Mutatieplan

De OVM's moeten de BGHM een jaarlijks mutatieplan bezorgen.

Als een huurder een woning betrekt met een slaapkamer meer dan waarop hij recht heeft (cf. artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996) **kan** de maatschappij hem in de mate van haar mogelijkheden een aangepaste woning voorstellen. Als de huurder weigert wordt, behalve in de bepaalde situaties, de huurovereenkomst na **een opzegperiode van zes maanden** beëindigd.

Als een huurder een woning betrekt met twee slaapkamers meer dan waarop hij recht heeft, **moet** de maatschappij hem in de mate van haar mogelijkheden een aangepaste woning voorstellen. Als de huurder weigert wordt, behalve in de bepaalde situaties, de huurovereenkomst na **een opzegperiode van zes maanden** beëindigd.

Huurders met een gezinslid van ouder dan **zeventig** jaar (in plaats van vijfenzestig jaar en als met een handicap erkend persoon vóór de hervorming) kunnen niet verplicht worden om door te stromen. Huurders die verplicht zijn om door te stromen en met een gezinslid van ouder dan vijfenzestig jaar of een persoon met een handicap beschikken bij hun openbare vastgoedmaatschappij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van een nieuwbouwwoning.

Wij wijzen erop dat een besluit tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 betreffende de toewijzingen en doorstromingen van sociale woningen op 6 november 2014 werd aangenomen (in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 16 december 2014). Dat besluit trad op 1 januari 2015 in werking. Wij komen hier dus in ons volgend jaarverslag op terug.

4. Wijziging van de manier waarop de huurprijs wordt berekend

In de regeringsverklaringen van de afgelopen regeerperioden dook de intentie om de berekening van de huurprijs van sociale woningen te vereenvoudigen al meer dan één keer op.

Als gevolg van de talrijke opeenvolgende toevoegingen is die berekening zodanig ingewikkeld geworden dat het voor niet-specialisten niet alleen steeds moeilijker is om na te gaan of de huurprijs correct werd berekend, maar vooral om de diverse stappen ervan aan de huurders uit te leggen.

Dat gebrek aan transparantie is voor OVM's noch voor de huurders een goede zaak.

Maar de grote complexiteit van de huurprijsberekening is niet het enige probleem. Steeds meer OVM's ondervinden financiële moeilijkheden en verscheidene maatschappijen voorzien op basis van hun prognoses een weinig rooskleurige toekomst.

Als het over de huurprijsberekening gaat, wordt er onmiddellijk gedacht aan de OVM's en aan hun huurders en de huurprijs die laatstgenoemden betalen. Er dient evenwel te worden op gewezen dat het Gewest steeds vaker tegemoetkomt in de opbrengsten van de OVM's. Dat gebeurt onder andere aan de hand van een Gewestelijke Solidariteitstoelage (GST = bedrag dat het Gewest betaalt om tegemoet te komen aan het gebrek aan opbrengsten waarmee de maatschappijen als gevolg van het lage inkomen van huurders worden geconfronteerd) of via de terugbetaling van de verminderingen voor kinderen ten laste en personen met een handicap, enz. In dat kader weze aangestipt dat de bijdrage van de GST in het bedrijfsresultaat van de sector in 2003 46 % beliep tegenover 89 % in 2010.

Als een maatschappij haar opbrengsten moet vermeerderen, kan zij dat alleen maar doen door de basishuurprijs van haar woningen

5. De type-huurovereenkomsten kunnen op onze website onder de rubriek « Professionelen » geraadpleegd worden.

te verhogen. In de meeste gevallen zal die stijging een grotere impact hebben op de tegemoetkoming van het Gewest dan op de huurprijs die de huurders betalen, aangezien deze steeds vaker al het maximum hebben bereikt.

Een wijziging van de berekeningswijze van de huurprijs kan natuurlijk voor meer transparantie zorgen en de leefbaarheid van de sector garanderen, maar het is even vanzelfsprekend dat de minste wijziging van de manier waarop de huurprijs wordt berekend, niet alleen een grote invloed op de huurders, maar ook op de financiën van de OVM's en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft. Het gaat dus om een bijzonder gevoelig onderwerp.

Om duidelijkheid in het dossier te scheppen, deed de BGHM in 2012 een offerteaanvraag voor een studie over de financiële perspectieven van de sector.

In de reeks van uit te voeren taken bepaalde het bestek dat de opdrachtnemer oplossingen moest aanreiken voor een eventuele wijziging van de huurprijsberekening om zodoende de financiële en economische stevigheid van het globale systeem te verbeteren.

De studie werd toevertrouwd aan de firma PriceWaterhouseCoopers (PWC).

Het wekte geen verwondering dat PWC tot de vaststelling kwam dat de financiële situatie van de sector kwetsbaar is en het huidige ingewikkelde huurprijssysteem onvoldoende inkomsten oplevert voor de sector. Gevolg hiervan is dat de bijdrage van de gewestbegroting bij het financieel evenwicht van de sector gevoelig moet stijgen.

PWC adviseerde dus een wijziging van de huurprijsberekening en stelt hiervoor uiteenlopende formules voor met één gemeenschappelijk punt: de vereenvoudiging van de huurprijsberekening.

PWC wees er in zijn studie meermaals op dat de sector vooral door haar heterogeniteit wordt gekenmerkt. Naargelang hun woningbestand, hun ligging en hun geschiedenis zijn de 33 OVM's allemaal bijzondere gevallen.

Als er wordt gezocht naar een optimale oplossing voor de hele sector, moet er dus eerst gepeild worden naar de impact van de voor elke maatschappij voorgenomen wijzigingen van de huurprijsberekening.

Als logisch gevolg van het PWC-rapport kreeg de BGHM op 15 mei 2013 de opdracht om huurprijssimulaties uit te voeren op basis van de op 2 mei 2013 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurde kaderbeginselen.

De meeste simulaties konden in 2013 worden uitgevoerd, maar de analyse van de impact nam meer tijd in beslag en werd op 2 april 2014 bij de indiening van een eerste verslag voltooid.

HET SOCIAAL BELEID

Het sociaal beleid in de sociale huisvestingssector van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gedefinieerd in de beheersovereenkomst niveau 1 die tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de BGHM werd gesloten en in de beheersovereenkomst niveau 2 die tussen de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen werd ondertekend.

Beide beheersovereenkomsten omvatten een hoofdstuk over de sociale opdrachten en geven zodoende de richting aan van de acties waartoe de aanzet moet worden gegeven in het kader van een nauwe samenwerking met de veldwerkers (de openbare vastgoedmaatschappijen, de Dienst voor de Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders (DMBSH), de Projecten voor Sociale Cohesie (PSC's) en de Adviesraden van de Huurders (ARHUU's)).

In 2014 had het sociaal beleid hoofdzakelijk betrekking op:

- de omkadering en coördinatie van het PSC-systeem
- de vergaderingen ter uitwisseling van praktijken en overpeinzingen van de maatschappelijk werkers van de OVM's
- de veiligheid in de sociale woningen
- de denkgroep "Sociale Cohesie en maatschappelijk werk"

A. De Projecten voor Sociale Cohesie

De Projecten voor Sociale Cohesie worden als systeem door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gesubsidieerd. Van bij de aanvang kwamen de projecten voor sociale cohesie in de Brusselse sociale huisvestingssector neer op een samenwerking tussen een VZW (vereniging zonder winstoogmerk) die het maatschappelijk opbouwwerk coördineert, één of meer openbare vastgoedmaatschappijen en soms een gemeente.

Om het PSC-systeem te coördineren en te omkaderen, heeft de BGHM verscheidene instanties in stelling gebracht. Het gaat om de Gewestelijke Stuurgroep, de plenaire vergaderingen en de Plaatselijke Opvolgingscomités.

De **Gewestelijke Stuurgroep** (GSG) bestaat uit vertegenwoordigers van het Kabinet, de BGHM, de OVM-federaties en vzw's. Deze instantie zorgt voor de doorstroming naar de diverse onderdelen van het systeem en fungeert als plek waar wordt nagedacht en waar voorstellen en adviezen ten behoeve van de besluitvormingsinstanties worden uitgewerkt.

In 2014 kwam de GSG 5 maal samen om zich onder andere te buigen over thema's die verband houden met de evaluatie van het PSC-systeem, de aanpassing van de PSC-overeenkomst en de bijlagen ervan, de fusie van de OVM's en de gevolgen ervan voor de PSC's en de verarming en de gevolgen ervan in de sociale huisvestingssector.

Er vonden 3 **plenaire vergaderingen** plaats waaraan alle PSC-partners (BGHM, OVM, VZW, Gemeente) deelnamen om van gedachten te wisselen en om het systeem te doen evolueren. Tijdens die vergaderingen werden volgende onderwerpen aangesneden:

- de voorstelling van de opdracht voor de evaluatie van de PSC's
- informatie over het vademecum waarin de regels voor het gebruik van de PSC-subsidies worden bepaald
- de voorstelling van de resultaten van de evaluatie van het PSC-systeem aan de VZW's en OVM's

Het **Plaatselijk Opvolgingscomité**, bestaande uit de ondertekenaars van de overeenkomst van een PSC, is de plaats waar de samenwerking tussen de contractanten wordt uitgewerkt en geconsolideerd, de gemeenschappelijke doelstellingen van de partners wordt bepaald, de lopende en toekomstige activiteiten van het PSC onder de loep worden genomen, informatie wordt uitgewisseld en waar globaal gezien het geleverde en nog aan te vatten werk met de nodige afstand kan worden geanalyseerd.

In het kader van dat Comité komen alle PSC's 3 keer per jaar samen.

Het **opleidingsdeel** van het systeem wordt aan een consultant toevertrouwd. In het kader van die opleidingen werd in 2014 een tiental intervisievergaderingen en een methodologische steun bij alle PSC's georganiseerd.

B. Vergaderingen ter uitwisseling van praktijken en overpeinzingen van de maatschappelijk werkers van de OVM's

De Cel « Sociale Acties » van de BGHM coördineert de denkgroep van de maatschappelijk werkers van de OVM's. Die ontmoetingen verlopen op het ritme van ervaringsuitwisselingen, denksessies en debatten over sociale problemen die zich in het veld voordoen.

In de loop van het jaar kwamen volgende thema's aan bod:

- « Hoe vereenzelvigt een huurder van een sociale woning zich met zijn woonplek ?»
- « Het maatschappelijk werk bij een OVM en de evolutie ervan; vervolg van de voorstellingen en denkoefening over de sociale actie »
- « De uniformisering van de onbekwaamheidsstatuten van de meerderjarigen krachtens de wet van 17 maart 2013: voorstelling van de nieuwe wetgeving »
- « Voorstelling van de hervorming in de geestelijke gezondheid en de toepassingen ervan »
- « Het maatschappelijk werk bij een OVM en de evolutie ervan : vervolg van de presentaties en denkoefening over de sociale actie »
- « Samen wonen in sociale woningen »
- « Geestelijke gezondheid en communicatie »
- Balans 2014 en perspectieven 2015

C. De veiligheid in de sociale woningen

Na een beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in december 2012 werd het « Belgisch Forum voor Preventie en Veiligheid in de Steden » gevraagd om na te denken over de veiligheidsproblematiek in de sociale woningen.

Het netwerk bestaat uit de BGHM, OVM-federaties en de bij preventie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betrokken partijen. In de loop van 2014 vonden 8 vergaderingen plaats.

De groep gaf verscheidene thema's aan die bij voorrang moeten worden aangesneden:

- de begeleiding van de jongeren
- het onthaal en de begeleiding van de nieuwe bewoners
- de geestelijke gezondheid in het veld en de diverse mogelijkheden om op te treden
- de invoering van een plaatselijke overlegstructuur tussen bewoners en beheerders van de sociale woningmaatschappijen om zodoende voor synergie te zorgen en de diverse stakeholders te responsabiliseren
- de praktijken in het buitenland en de ontmoeting met deskundigen

D. De groep « Sociale cohesie en maatschappelijk werk »

De denkgroep « Sociale cohesie en maatschappelijk werk » werd opgericht na een studiedag waaraan sociaal werkers en OVM-directies deelnamen.

Tijdens die dag konden aan de hand van gezamenlijke lessen en denksnoeren bepaalde werkpistes worden uitgewerkt. Eén ervan zorgde voor de uitsplitsing van twee vakgebieden bij de OVM's, zegge het « sociale » en het « technische » aspect.

Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van het « sociale » (individueel en collectief) en het « technische » aspect en uit OVM-besturen. Binnen de groep wordt nagedacht en wordt de nodige afstand genomen om beter met de dagelijkse realiteit te kunnen omspringen. Iedereen koppelt ook terug naar zijn collega's.

« De projecten voor sociale cohesie / Sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: ligging en lokale partnerships »

ADVIESRADEN VAN DE HUURDERS

De Adviesraden van de Huurders (ARHUU's) werden opgericht om formeel vorm te geven aan de dialoog tussen OVM's en sociale huurders en werden opgericht in 2000 [1].

De leden van de ARHUU's worden door de sociale huurders verkozen. Een besluit van de Regering regelt de belangrijkste praktische details van die verkiezingen [2].

Na een evaluatie van het ARHUU-systeem werd er voor 2013 een wijziging ervan aangekondigd. Vorig jaar werd er in het jaarverslag van de BGHM op gewezen dat die wijziging slechts gedeeltelijk in 2013 was doorgevoerd omdat enkel de aan de ARHUU's gewijde artikelen van de Brusselse Huisvestingscode waren gewijzigd. De aangekondigde wijziging van het aan de ARHUU's gewijde besluit van de Regering was immers nog niet doorgevoerd.

Hoewel 2014 een gewestelijk verkiezingsjaar was, mocht er dus logischerwijs verwacht worden dat het besluit in dat jaar zou worden gewijzigd (vooral omdat de wetgever het ARHUU-systeem op een manier had ingevoerd die ertoe leidde dat een fundamentele wijziging van het systeem in ieder geval gepaard moest gaan met een wijziging van de regels van de Huisvestingscode en van het besluit). Er moet echter worden vastgesteld dat die wijziging niet heeft plaatsgevonden. Begin 2015 is de "versie 2006" van het ARHUU-besluit uit 2003 dus nog steeds van toepassing. Dat geeft aanleiding tot een aantal op zijn minst surrealistische situaties waaronder het feit dat de Code momenteel voorziet in een mandaat van 4 jaar voor de ARHUU's, terwijl het besluit nog steeds een mandaat van 3 jaar bepaalt.

Hopelijk kan de verwachte wijziging van het ARHUU-besluit ertoe bijdragen dat een amechtig systeem opnieuw op dreef geraakt. Zo werd één van de op 26 januari 2013 verkozen ARHUU's immers ontbonden omdat slechts twee van de verkozen leden ervan het avontuur nog wensten voort te zetten. Bovendien werden enkele overgebleven ARHUU's geconfronteerd met interne spanningen en globaal gezien hebben alle ARHUU's het moeilijk om optimaal te werken.

Zoals wij in het jaarverslag 2013 aankondigden, werden op 15 oktober 2014 nieuwe verkiezingen bij een OVM [3] georganiseerd.

Net zoals voor de jaren 2009 t/m 2013 beliep de werkingsdotatie van de ARHUU's in 2014 330.000,00 euro. Die enveloppe wordt gedeeltelijk van de ARHUU's en gedeeltelijk van de OVM's ter beschikking gesteld.

Tot slot moet er worden aangestipt dat de impact van de rationalisering van de sociale huisvestingssector ("fusie van de OVM's") in 2014 concreet voelbaar was. Op 16 juli 2014 fuseerden de OVM's Le Foyer Forestois en Le Foyer Saint-Gillois. Hieruit ontstond de Zuiderhaard. Die fusie gaf voor de ARHUU van Le Foyer Saint-Gillois (de op 26 januari 2013 verkozen ARHUU van Le Foyer Forestois werd als gevolg van het ontslag van de meeste leden ervan in 2013 ontbonden) de volgende veranderingen:

- nieuwe naam die voortaan ARHUU van de Zuiderhaard luidt;
- een opdracht die thans betrekking heeft op het volledige patrimonium van beide voormalige OVM's.

In 2015 zullen de gevolgen van de rationalisering aanzienlijker, uitvallen maar aangezien niet alle OVM's momenteel over een ARHUU beschikken, valt er praktisch tot aan de eerstvolgende ARHUU-verkiezingen slechts één geval van "ARHUU-fusie" te verwachten.

1. Ordonnantie van 22 december 2000 tot wijziging van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, B.S. van 21/07/2001, pp. 24.824-24.827. De artikelen van deze ordonnantie werden vervolgens in de nieuwe Brusselse Huisvestingscode geïntegreerd (Ordonnantie van 1 april 2004 tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, B.S. van 29/04/2004, pp. 35.513-35.515).

2. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 juni 2003 betreffende de adviesraden van de huurders bij de openbare vastgoedmaatschappijen, B.S. van 04/07/2003 pp. 36.025-36.031, gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 augustus 2006, B.S. van 19/09/2006, pp. 47.668-47.671.

3. Die nieuwe verkiezingen moesten georganiseerd worden omdat het voor geldige verkiezingen vereiste minimumpercentage (5%) van deelnemende kiezers op 26 januari 2013 niet was gehaald.

DE SOCIAAL AFGEVAARDIGDEN: TOEZICHT EN DIRECT CONTACT

1. Wettelijke Basis

De artikelen 60 tot en met 66 van de Brusselse Huisvestingscode [1] beschrijven duidelijk de functie van sociaal afgevaardigde.

In 2014 vertrouwde de Brusselse Huisvestingscode een nieuwe opdracht aan de sociaal afgevaardigden toe: het toezicht op de werking van de adviesraden van de huurders. Dat betekent een uitbreiding van de in de Ordonnantie van 1993 bepaalde opdrachten [2].

2. De opdrachten en de evolutie van de dienst

De sociaal afgevaardigden voeren de taken uit zoals beschreven in de wetgeving.

De aanwezigheid op de beheers- en bestuursorganen van de OVM's is de belangrijkste opdracht in het takenpakket van de sociaal afgevaardigde.

Dossiers controleren van de kandidaten en de toewijzingen controleren, zijn ook belangrijke taken. Deze systematische controles zijn onderwerp van regelmatig overleg binnen de dienst om een gemeenschappelijke aanpak te bekomen binnen de verschillende werkwijzen van de OVM's.

Het aantal klachten, ingediend door huurders of kandidaat-huurders, nemen toe als we vergelijken met het jaar 2000. Toen behandelden de sociaal afgevaardigden 69 klachten. In 2014 zijn er 283 klachten behandeld. Voor elk van deze klachten heeft de sociaal afgevaardigde een advies gegeven. De OVM neemt autonoom een beslissing in elk dossier.

De opvolging van de Beheerovereenkomst is ook een in de wetgeving bepaalde opdracht. De sociaal afgevaardigden werken hiervoor samen met de cel van de Beheersovereenkomsten van de BGHM.

Vorming

Het is voor de sociaal afgevaardigden belangrijk dat de mensen, instellingen en organisaties weten hoe het toewijzingssysteem werkt, wanneer uitzonderingen worden toegestaan en onder welke voorwaarden.

Voor huurders is het belangrijk om te weten hoe de klachtenprocedure werkt en hoe de mutatieregels en de huurberekening in elkaar steken.

De sociale huisvestingssector heeft een aantal regels. In een democratie is het belangrijk dat alle partners en gebruikers die regels kennen. Tijdens de door hen verstrekte vorming leggen de sociaal afgevaardigden de regels uit die in de wetgeving bepaald zijn. Ook de manier waarop de controle gebeurt, komt aan bod.

Desgewenst geven de sociaal afgevaardigden vorming over de wetgeving, de meervoudige inschrijving enz … Dat gebeurt op aanvraag van zowel binnen als buiten de sector.

3. De verslagen van de sociaal afgevaardigden

De wetgeving bepaalt dat de sociaal afgevaardigde om de zes maanden een verslag opmaakt van zijn activiteiten en van deze van de OVM waarbij hij/zij is aangesteld. Het document wordt bezorgd aan de Minister, de Raad van Bestuur van de BGHM en aan de OVM's.

De verslagen zijn en blijven een belangrijk werkinstrument van de sociaal afgevaardigde. Enerzijds vormen ze een hefboom voor de OVM en anderzijds bieden ze de sociaal afgevaardigden de mogelijkheid om knelpunten die zich in de maatschappijen voordoen, onder de aandacht te brengen.

1. Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (voor het laatst gewijzigd door ordonnantie van 8 mei 2014, gepubliceerd in het B.S. van 17 juni 2014).
2. Ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting (B.S. van 31.12.1993).

4. De evolutie van de toewijzingen in cijfers

Tabel 1 : De toewijzingen 2001-2014

	Totaal	Register	Afwijking (art.11)	Art. 12/13	Art. 14	Mutatie	Transfer
2001	2893	1667	407	13	56	496	254
%	100	56	19	1	2	16	7
2002	2414	1394	365	44	38	419	154
%	100	56	18	1	1	16	7
2003	2624	1399	300	53	89	539	244
%	100	50	13	2	5	20	11
2004	2667	1269	316	86	115	547	334
%	100	48	13	4	4	20	11
2005	2414	1104	314	39	120	527	310
%	100	45	13	2	5	22	13
2006	2532	1179	322	26	72	638	295
%	100	46	13	1	3	25	12
2007	2494	1322	279	31	52	590	220
%	100	53	11	1	2	24	9
2008	2203	1203	203	48	57	489	203
%	100	55	9	3	2	22	9
2009	2349	1260	191	37	35	559	267
%	100	54	8	1	1	24	11
2010	2267	1129	133	21	55	601	328
%	100	50	6	1	2	27	14
2011	2261	1198	145	51	18	608	241
%	100	53	6	2	1	27	11
2012	3053	1721	131	53	66	772	310
%	100	57	4	2	2	25	10
2013	2543	1522	95	58	73	569	226
%	100	60	4	2	3	22	9
2014	2354	1343	106	37	79	615	174
%	100	57	5	2	3	26	7

In 2012 zijn er verschillende gebouwen van het huisvestingsplan in gebruik genomen. De toewijzingen zijn in dat jaar opmerkelijk gestegen.

In 2014 is het aantal toewijzingen weer op het niveau van de vorige jaren.

Het aantal afwijkingen in 2014 is geen 5 % van het totale aantal.

Het aantal toewijzingen volgens artikel 13, de overeenkomsten met het OCMW, blijven ongeveer stabiel. Ook dit jaar waren er geen toewijzingen in het kader van art. 12 (uitbreiding patrimonium). Het aantal toewijzingen in het kader van de overeenkomsten van artikel 14 blijven procentueel stabiel.

De procedure van toewijzingen

De wetgeving voorziet in twee procedures voor een in artikel 15 van het Huurbesluit bepaalde toewijzing. Krachtens de wetgeving zijn er twee belangrijke momenten : het bezoek aan de woning en de definitieve toewijzing ervan. De OVM's kunnen kiezen om dit in twee fasen of via één enkele procedure te laten verlopen.

Op basis van dat artikel kan een woning op verschillende manieren worden toegewezen. We stellen in de sector verschillende praktijken vast. Zo is er de definitieve toewijzing waarbij de kandidaat de woning bezoekt en het huurcontract in voege gaat de eerste dag van de volgende maand. Een andere aanpak is de

voortoewijzing waarbij gelijkaardige woningen bezocht kunnen worden en de kandidaat zich kan uitspreken in welke wijk hij/zij een woning wilt. Bij sommige OVM's bezoeken de kandidaten de woning als er een opzeg is en alvorens de OVM werken heeft uitgevoerd. Bij andere OVM's zal de kandidaat de woning pas kunnen bezoeken als ze leeg is en in orde is voor een onmiddellijke verhuring. Tot slot zijn er nog OVM's waar de kandidaat kan kiezen uit alle vrije of vrijkomende woningen.

In de rapporten van de sociaal afgevaardigden staat de procedure beschreven waarvoor de betrokken OVM heeft gekozen.

De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat hetzelfde principe voor alle toewijzingen van de OVM wordt toegepast en dat de volgorde van het wachtregister wordt gerespecteerd.

De procedures tussen de OVM's zijn heel verschillend, maar de wetgeving wordt steeds nageleefd. Voor een harmonisering van de toewijzingen bij alle OVM's is een wetswijziging noodzakelijk.

Tabel 2 : Aantal klachten 2000-2014

	Totaal	Sociale indicator	Huur indicator	Technische indicator
2000	69	18	27	24
2001	54	17	14	23
2002	68	34	18	16
2003	129	73	31	25
2004	185	120	33	32
2005	206	136	31	39
2006	221	135	24	58
2007	128	94	14	20
2008	413	100	291	22
2009	140	87	24	28
2010	199	148	23	28
2011	245	189	37	19
2012	252	196	26	30
2013	308	228	44	36
2014	283	150	110	23

5. De klachten

In 2014 zijn de klachten geconcentreerd rond twee indicatoren, namelijk de sociale indicator en de huurindicator. De klachten die verband houden met de sociale indicator gaan vooral over geschrapte dossiers. In totaal werden 150 klachten ingediend door kandidaten die hun kandidaatsdossier voor een sociale woningen proberen te reactiveren. Het aantal klachten dat verband houdt met de huurindicator ligt dit jaar bijzonder hoog omdat er in één OVM 77 klachten over de afrekening van de huurlasten werden ingediend. Er waren 23 klachten die met de technische indicator verband hielden.

De wachttijden

Op het einde van 2014 stonden er 42.540 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. Er werden 1.565 woningen toegewezen aan kandidaten op de wachtlijst.

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn relatief lang. Daardoor ondervinden de OVM's moeilijkheden om aan de dringende woningnood van de kandidaat-huurders te beantwoorden.

De wetgeving bepaalt dat een sociale woning enkel en alleen in dringende en uitzonderlijke omstandigheden bij voorrang mag worden toegewezen. Die dringende en uitzonderlijke redenen veranderen ook voortdurend. De dringende en uitzonderlijke redenen van 10 jaar geleden zijn nu niet meer uitzonderlijk. De OVM's hebben hiervoor ook de toestemming van de sociaal afgevaardigde nodig. Bij elke aanvraag vergelijkt de sociaal afgevaardigde de afwijkingsaanvraag met de andere aanvragen op de wachtlijst om het uitzonderlijke karakter van het dossier zodoende na te gaan.

6. De uithuiszettingen

In 2014 verstrekten de sociaal afgevaardigden een advies over 129 uithuiszettingsaanvragen en vonden er 28 fysieke uithuiszettingen bij de OVM's plaats.

Gezien het wintermoratorium dat in de sector van kracht is, vond er in 2014 geen enkele uithuiszetting tijdens de winterperiode plaats.

Het aantal gevraagde adviezen ligt beduidend hoger dan de reële uithuiszettingen.

7. De Adviesraden van de huurders : een nieuwe taak voor de sociaal afgevaardigde

De Brusselse Huisvestingscode van 2003 werd in 2013 gewijzigd en die wijzigingen hebben een rechtstreekse invloed op de sociaal afgevaardigden. Zo wordt in artikel 63 toegevoegd dat het nagaan van de werking van de adviesraden van de huurders ook een taak is van de sociaal afgevaardigden.

Concreet zien zij erop toe dat de hiertoe aangewezen leden van de adviesraad van de huurders worden uitgenodigd voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur van hun OVM zodat hun deelname overeenkomstig de wetgeving mogelijk is.

De sociaal afgevaardigden hebben de OVM's geïnterpelleerd om zich ervan te vergewissen dat de door de Huisvestingscode bepaalde adviezen bij de adviesraad van de huurders werden ingewonnen. Dit is niet in alle OVM's evident omwille van verschillende redenen zowel in de organisatie van sommige OVM's als van sommige adviesraden van de huurders.

Het verdere toezicht door de sociaal afgevaardigde zal zich ontwikkelen en dit in nauwe samenwerking met de dienst van de BGHM, namelijk de cel Sociale Acties van de Directie Opvolging van de OVM's en de huurders. Die cel volgt de adviesraden van de huurders sinds hun ontstaan al op en ontwikkelde hiervoor formele procedures.

BESLUITEN EN VOORUITZICHTEN

De sociaal afgevaardigden zijn steeds aanwezig op de vergaderingen van de beheers- en bestuursorganen van de OVM's.

De voorbereiding van de fusies is een belangrijk agendapunt voor de OVM's.

De sociaal afgevaardigden blijven de dossiers van de kandidaat-huurders en de toewijzingen intensief controleren.

Zij gaan ook door met hun vormingen aan organisaties of mensen van de sector zodat deze begrijpen hoe het toewijzingssysteem werkt en waarom de wachttijden zo lang zijn.

De Beheersovereenkomsten vragen de nodige aandacht van de sociaal afgevaardigden. Enerzijds door de vergaderingen van de OVM's waarbij hun aanwezigheid vereist is en anderzijds door de controles ter plaatse. Dit geeft inzicht in de werking van de OVM en is voor het team van de beheerscontracten een verrijking.

De opvolging van de huurdersraden zal in het volgende werkjaar uitgewerkt worden.

MEERVOUDIGE INSCHRIJVING

1. Stand van zaken

Sinds 2002 schrijven kandidaat-huurders voor een sociale woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich aan de hand van één enkele kandidatuur in. Dat is de meervoudige inschrijving. Met andere woorden, de kandidaat-huurders dienen hun aanvraag voor een sociale woning aan de hand van één enkel schriftelijk dossier bij de 32 Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) in.

Deze procedure geeft een duidelijke kijk op de vraag van de kandidaat-huurders.

2. De algemene cijfers

Tabel 1 : Het totaal aantal kandidaten per jaar op 31 december (vóór schrapping)

Jaar	Aantal kandidaten
2003	24.792
2004	30.219
2005	29.415
2006	30.826
2007	32.358
2008	33.006
2009	36.867
2010	37.825
2011	38.928
2012	41.461
2013	44.332
2014	42.540

Deze cijfers zijn vastgelegd op datum van 31 december en houden geen rekening met de schrappingen tijdens het jaar (redenen van schrapping, zie tabel 3).

Als we rekening houden met de dossiers die in de loop van het jaar geschrapt zijn, zien de cijfers er als volgt uit :

Tabel 2 : Het totaal aantal actieve kandidaten per jaar op 1 januari van het betreffende jaar

Jaar	Aantal kandidaten
2003	-
2004	21.906
2005	21.327
2006	23.343
2007	25.029
2008	26.050
2009	30.207
2010	31.140
2011	33.900
2012	36.167
2013	37.050
2014	35.758
2015	39.939

In vergelijking met begin 2014 is het totaal aantal inschrijvingen gestegen.

Tabel 3 : Redenen van schrapping

Redenen van schrapping	Aantal schrappingen									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kandidatuur niet bevestigd met her-nieuwingsprocedure	3.438	3.049	3.535	233	2.308	3.933	2.088	1.181	5.409	34
Weigering van of geen antwoord op voorstel van een toewijzing	209	128	204	187	203	212	376	430	288	278
Toewijzing van een woning	1.413	1.496	1.581	1.391	1.438	1.219	1.394	1.755	1.680	1.432
Weigering van of geen antwoord op definitieve toewijzing	354	461	433	459	501	424	311	459	353	264
Eigenaar	16	18	19	15	28	31	16	21	40	6
Adreswijziging niet gemeld	330	362	301	236	604	374	345	337	526	374
Verzaking	165	167	155	121	283	134	168	226	154	109
Overschrijding van het toelatingsinkomen	104	88	57	55	124	204	148	109	77	51
Inbreuk op voorwaarde inzake wettig verblijf	27	15	10	7	4	5	2	84	4	4
Verwerping door de referentiemaatschappij	16	15	14	95	98	31	8	9	11	5
Total	**6.072**	**5.799**	**6.309**	**2.799**	**5.591**	**6.567**	**4.856**	**4.387**	**8.542**	**2.557**

De wetgeving voorziet in de hernieuwing van de aanvragen. In 2014 werden de dossiers automatisch hernieuwd. Vandaar dat er veel minder dossiers geschrapt werden.

3. De inschrijvingen per OVM

In totaal beheren de OVM's 42.540 referentiedossiers in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De OVM's die de meeste referentiedossiers behandelen (meer dan 4.000 dossiers) zijn : Le Logement Molenbeekois en de Schaarbeekse Haard. De Anderlechtse Haard heeft meer dan 3.000 referentiedossiers. De volgende OVM's behandelen meer dan 2.000 dossiers namelijk Sorelo, De Brusselse Haard, De Lakense Haard, Le Foyer Ixellois, De Jetse Haard en Le Foyer Saint-Gillois.

In totaal beheren de OVM's 687.946 tweedelijnsdossiers in totaal. De vier OVM's die de meeste tweedelijnsdossiers tellen zijn: Sorelo, Gebruwo, Assam en Brussels Thuis.

Hierin zijn geen veranderingen merkbaar. De tendensen van 2013 blijven.

4. Bespreking van de profielen van de kandidaten, hun motivatie en het gevraagde woontype

4.1. De inschrijvingen in 2014

In 2014 zijn er 6.689 nieuwe referentiedossiers ingediend. Deze kandidaten hebben zich gemiddeld bij 15 verschillende OVM's ingeschreven. Dit is een verhoging. De kandidaten kiezen ook meer OVM's in de tweedelijnskeuze dan voorheen.

Tabel 4 : Overzicht van het aantal nieuwe inschrijvingen per jaar

Jaar	Aantal inschrijvingen
2002	7.499
2003	9.002
2004	8.761
2005	8.206
2006	7.548
2007	7.399
2008	7.064
2009	6.811
2010	6.698
2011	7.691
2012	7.507
2013	7.353
2014	6.689

Verdeling van de aanvraag volgens het woningtype

In het jaar 2014 zijn er 6.689 nieuwe dossiers bezorgd aan de GGB : dat zijn er 664 minder dan in 2013 (er zijn ook minder schrappingen geweest).

3.758 kandidaat-huurders komen in aanmerking voor een éénslaapkamerwoning.

1.762 kandidaat-huurders komen in aanmerking voor een tweeslaapkamerwoning.

747 kandidaat-huurders komen in aanmerking voor een drieslaapkamerwoning.

De overige 422 kandidaat-huurders hebben een grotere woning nodig.

Dit zijn dezelfde tendensen als in 2013.

Inkomen

Het referentie-inkomen bedraagt voor het jaar 2014 : 18.511,62 euro.

5.685 kandidaat-huurders hebben een inkomen dat lager is dan het referentie-inkomen.

1.004 kandidaat-huurders hebben een inkomen dat hoger is dan het referentie-inkomen.

Volgens de oorsprong van het inkomen:

- 1.555 kandidaat-huurders hebben een inkomen uit werk (loon of zelfstandigen).
- 4.747 kandidaat-huurders leven van een vervangingsinkomen (pensioen, werkloosheid, mutualiteit, handicap of leefloon).

Van 375 kandidaat-huurders zijn er geen gegevens over het inkomen beschikbaar.

Woonplaats

95 % van de kandidaat-huurders woont in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

4.2. Het profiel van de kandidaten voor de hele gegevensbank (GGB)

Het aantal inschrijvingen, zowel eerste- [1] als tweedelijn [2], bereikte een totaal van 645.406 dossiers.

Wanneer we dezelfde onderdelen, nl. inkomen en woonplaats bekijken voor de hele GGB (42.540 kandidaten), dan komen we tot onderstaande cijfers:

Inkomen

Het referentie-inkomen bedraagt voor het jaar 2014 18.511,62 euro.

In 2014 hebben 35.942 kandidaat-huurders een inkomen dat lager ligt dan het referentie inkomen, 6.363 kandidaat-huurders hebben een inkomen tussen het toegelaten inkomen en het referentie inkomen.

Tabel 5 : Oorsprong van het inkomen van de gezinshoofden van alle kandidaat-huurdersgezinnen

Aard	2005	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Geen	1.175	1.325	1.684	1.697	1.826	2.007	2.254	2.248
Loontrekker	7.020	7.814	8.930	9.272	9.496	9.968	10.806	10.355
Zelfstandige	99	123	176	192	208	239	279	294
Rustpensioen	2.346	2.504	2.682	2.529	2.403	2.405	2.488	2.251
Werkloosheidsuitkering	8.575	9.448	10.664	11.027	11.119	11.810	12.285	11.647
Ziekenfonds	1.982	2.148	2.472	2.497	2.595	2.804	3.136	3.168
Handicap	639	683	787	845	926	984	1.097	1.035
Leefloon	7.333	8.097	9.256	9.538	10.159	11.042	11.807	11.376
Anderen	245	226	215	228	222	201	180	166
TOTAAL	**29.414**	**32.368**	**36.867**	**37.825**	**38.927**	**41.461**	**44.332**	**42.540**

1. De referentiemaatschappij is de maatschappij waarbij de kandidaat-huurder zich inschrijft en die zijn gesprekspartner blijft tot hij een woning toegewezen krijgt. Bij deze maatschappij stelt de aanvrager zijn dossier samen en bevestigt hij regelmatig zijn aanvraag. De maatschappij zal de voor het beheer van het dossier noodzakelijke informatie doorsturen naar alle maatschappijen waarbij het gezin zich eveneens wenst in te schrijven.

2. De maatschappij van de tweede graad is de OVM die de informatie van de referentiemaatschappij ontvangt en de kandidatuur van de aanvrager beheert op basis van de ontvangen informatie.

Ongeveer 25 % van de kandidaat-huurders heeft een inkomen uit werk.

69 % leeft van een vervangingsinkomen namelijk pensioen, werkloosheid, ziekenfonds, handicap of leefloon.

Van 6 % is er geen inkomen ingebracht in het dossier van de gegevensbank.

Woonplaats

95 % van de kandidaat-huurders woont in het Brussels hoofdstedelijk Gewest.

De motivaties van de kandidaten om een sociale woning aan te vragen

Bij indienen van een aanvraagformulier zijn de kandidaat-huurders vrij om de motivatie voor hun aanvraag in te vullen. Voor de verwerking van deze redenen, werken we met een gewogen gemiddelde, waarbij de eerste keuze drie maal doorweegt, de tweede keuze twee maal en de derde keuze. één maal. Uit de verkregen gemiddelde cijfers bleken de financiële overwegingen de belangrijkste reden om een kandidatuur in te dienen. De staat van de woning was de tweede belangrijkste reden.

Verdeling van de aanvraag volgens het woningtype

47 % is kandidaat voor een woning met één slaapkamer.

26 % is kandidaat voor een woning met twee slaapkamers.

16 % is kandidaat voor een woning met drie slaapkamers.

11 % is kandidaat voor een woning met meer dan drie slaapkamers.

Of :
Ongeveer 75 % van de aanvragers komen in aanmerking voor een één- of tweeslaapkamerwoning.

Eén vierde of 25 % komt in aanmerking voor een woning met drie slaapkamers of meer.

Deze verdeling is dezelfde als de vorige jaren.

Tabel 6 : Aantal slaapkamers

Aantal slaapkamers	Aangepaste Woning
1	19.915
2	11 244
3	6.619
4	3.155
5	1.229
6	301
7	61
8	12
9	4
10	0
TOTAAL	**42.540**

5. De administratieve vereenvoudiging

Om het dossier voor de administratieve vereenvoudiging op snelheid te brengen, werden wij in het jaar 2013 begeleid door het CIBG. Een aantal knelpunten en mogelijkheden zijn verduidelijkt. In 2014 werden er strategische beslissingen genomen. Volgend werkjaar zal dit dossier op kruissnelheid zitten.

6. Overschakeling naar de GGB – online

Om te anticiperen op de evoluties in de sector, namelijk de fusies van de OVM's, is de GGB-online in 2014 een webapplicatie geworden. Dit is in de maand mei geïmplementeerd zonder al te grote technische problemen. Enkele OVM's zoeken nog een oplossing om het internetdebiet te verhogen en het systeem vlot te laten werken.

COMMUNICATIE, INFORMATIE EN DOCUMENTATIE

1. Inleiding

In de beheersovereenkomst niveau 1, hoofdstuk 9, streefdoel 10 wordt bepaald dat de BGHM in haar beheer rekening houdt met

*« een aanpak die gericht is op de **eindgebruikers**, zegge de OVM's, de huurders en de kandidaat-huurders. Hiertoe bepaalt de Instelling een volledig bedrijfsplan dat de belangrijkste beheersdomeinen bestrijkt.».*

In de artikelen 85 t/m 91(streefdoel 10) van de overeenkomst worden de belangrijkste strategische streefdoelen aangegeven die verwezenlijkt moeten worden en de essentiële middelen die hiervoor moeten worden ingezet.

In het deel dat gewijd is aan het communicatieplan bepaalt artikel 89 het volgende :

« Dat plan is gericht op de versterking van het imago van de BGHM en op de verbetering van de interne doorstroming van informatie en de informatie naar of van buiten. Dat plan bepaalt met name:

- *Invoeren van een interne nieuwsbrief van de BGHM waarin de personeelsleden worden ingelicht over de inwijdingen, de actualiteit van de OVM's, de conferenties en de studies wat de sociale huisvesting betreft;*
- *Regelmatig beleggen van dienstvergaderingen;*
- *Het jaarverslag van de BGHM;*
- *De updating van de website van de BGHM;*
- *De definitie van een grafisch handvest dat voor alle interne en externe documenten van de BGHM en voor de internetsite moet worden aangewend.*

Het accent wordt gelegd op de geïntegreerde en samenhangende aard van de instrumenten om zodoende te zorgen voor de uitwisseling van informatie tussen de verschillende directies, een samenhang van het beleid, een optimalisering van het gebruik van de middelen en de financieringsmiddelen en een samenhangende opvolging van de verschillende programma's en projecten. »

2. Streefdoelen van de communicatie- en informatieactiviteiten van de BGHM

Bij al haar, zowel interne als externe, communicatie streeft de BGHM naar:

- coherentie;
- transparantie;
- doeltreffendheid;
- zorg voor een positief en constructief imago van de BGHM: met name via de uitbouw van de verbanden tussen de sector en gesprekspartners in de ruime zin van het woord;
- deelname van de medewerkers aan een gemeenschappelijk project, om zodoende een kwaliteitsvolle en klantgerichte dienstverlening te waarborgen.

3. Doelpubliekgroepen van de communicatie- en informatieactiviteiten

3.1 Op het vlak van interne communicatie

– Alle leden van de Raad van Bestuur van de BGHM,

– Alle personeelsleden van de BGHM, ongeacht of zij vaak of zelden externe contacten hebben.

3.2 Op het vlak van externe communicatie

- de OVM's,
- de huurders,
- de kandidaat-huurders,
- de instanties inzake besluitvorming (uitvoerend, wetgevend) en advies (Adviesraad voor Huisvesting),
- de ARHUU's, huurdersverenigingen,
- de OVM-federaties,
- de beroepslui uit de woonsector en de sociale sector,
- de diverse administratieve diensten en verenigingen,
- de studenten, wetenschappers,
- de media,
- de internationale organisaties die in de woonsector actief zijn (Cecodhas),
- de burgers.

4. De communicatie- en informatie-instrumenten bij de BGHM

4.1 Voor de interne communicatie

In het kader van haar interne communicatie wenst de BGHM dat de informatie regelmatig, verstaanbaar en relevant onder al haar medewerkers wordt verspreid.

Er moet in dat verband vooral gezorgd worden voor samenhangende activiteiten, vlotte contacten tussen diensten en voor informatie-uitwisseling.

Bovendien is het belangrijk dat alle personeelsleden van de BGHM beseffen dat zij allemaal, ongeacht hun niveau, de BGHM « vertegenwoordigen » en bijdragen tot het imago van de Instelling. Iedere « ambassadeur » van de BGHM moet dus coherent zijn met zijn Instelling.

Hiertoe speelt de interne communicatie van de BGHM zich af rond:

- stafvergaderingen « directie »;
- dienstvergaderingen;
- elektronische nieuwsbrieven **(newsletters)** ;
- een **website** waarvan een bevoorrechte toegang wordt verzekerd voor de personeelsleden **(intranet)** ;
- een prestatiegerichte netwerking ;
- een systeem van officiële « papieren » publicaties (**circulaires** aan de personeelsleden en aan de OVM's) gekoppeld aan een **elektronische archivering** die via intranet beschikbaar is;
- aanplakken van info op de aankondigingsborden en aan de liften ;
- verspreiding van het **communicatieplan** onder het personeel, dat trouwens algemeen op de website van de BGHM beschikbaar is (www.bghm.irisnet.be, rubriek « Publicaties », klikken op « Communicatieplan ») ;
- het kwaliteitscharter.

4.2 Voor de externe communicatie

De BGHM wenst kwaliteitsvolle verhoudingen te onderhouden met haar doelgroepenomgeving. Ook hier wenst de Instelling te zorgen voor regelmatige, toegankelijke en relevante informatie met **als hoofddoel de bekendmaking van haar opdrachten en haar verwezenlijkingen aan het extern publiek**. De BGHM wenst haar institutioneel imago ook te preciseren en in de verf te zetten.

In dat verband maakt de BGHM gebruik van de volgende instrumenten:

- de officiële publicaties, folders, brochures, alle documentatie over haar activiteiten inzake bouw, renovatie, sociale cohesie en andere **(BGHM-Info, jaarverslag, statistieken van de sector, …**) ;
- hetzelfde materiaal in elektronische vorm ;
- het grafisch handvest voor alle dragers (logo's, templates, …) ;
- de ontmoetingen via met name « **De middagen van de sociale huisvesting** » ;
- de bouwplaatsbezoeken ten behoeve van studentengroepen, delegaties, … ;
- de deelname aan openbare evenementen (« Huisvestingsconferentie », congressen, colloquia,…) ;
- **de logistieke organisatie** van evenementen zoals tentoonstellingen, inwijdingen, eerstesteenleggingen ;
- informatie- en opleidingsrondes ten behoeve van specifieke doelgroepen (ex. : informatie over de EPB – Energieprestatie van gebouwen – ten behoeve van het technisch personeel van de OVM's) ;
- **het kwaliteitscharter**.

4.3 In alle gevallen

Om het institutionele **imago van de BGHM en het feit dat de Instelling deel uitmaakt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** aan te geven, is een grafische norm voor alle dragers noodzakelijk.

Een grafisch handvest waartoe in 2010 de aanzet was gegeven, werd in de periode 2011-2012 ontwikkeld, in 2013 herwerkt en in 2014 ruim toegepast om zodoende aan te sluiten op het gewestelijke institutionele imago.

slrb-bghm.brussels
logement social | sociale huisvesting

De **visuele kwaliteit** van dat communicatie-instrument was een onophoudelijke bekommernis van de dienst en er werd ook gestreefd naar het gebruiksgemak ervan (logo's, templates Power Point …).

Het grafische handvest vindt u op de website van de BGHM terug (www.bghm.irisnet.be, rubriek « Publicaties », thumbnail « Grafisch handvest »). Ook de officiële logo's kunnen op die manier gedownload worden.

De BGHM ziet erop toe dat alle communicatiedragers waarvan zij gebruik maakt, getuigen van een hoge **taalkundige kwaliteit**. Het verplichte gebruik van het Nederlands en het Frans blijkt uit de publicaties, affiches, website, informatieborden, officiële benaming…

Tot slot moet de BGHM als overheidsdienst instaan voor een **neutrale, feitelijke** en als dusdanig identificeerbare **communicatie**.

5. Duurzame en spaarzame communicatieactiviteiten

De BGHM doet steeds vaker een beroep op diverse vormen van elektronisch communiceren. De meeste informatie wordt zo veel mogelijk elektronisch aan de doelgroepen toegestuurd.

Rekening houdend evenwel met de digitale kloof waarmee de sociale huurders in het bijzonder worden geconfronteerd, blijft de BGHM in sommige gevallen kiezen voor de klassieke communicatie aan de hand van papieren dragers.

Dat is onder andere het geval voor de **informatiebrochures inzake de toegang tot de sociale huisvesting**.

Er dient evenwel te worden aangestipt dat voor « papieren » documenten in ieder geval gebruik wordt gemaakt van gerecycled papier.

6. De communicatie- en informatieverrichtingen en het informatiecentrum in 2014

Alvorens hierna de concrete activiteiten van de diensten voor u op te lijsten, wensen wij te wijzen op een door de dienst « communicatie, informatie en documentatie » gestuurde kaderactiviteit die het ethische werkkader van het personeel en van de instelling in het algemeen vormt : **het Kwaliteitscharter van de BGHM**.

Dat document kreeg als titel: « **14 kwaliteitsverbintenissen voor een economisch houdbare, maatschappelijk rechtvaardige en ecologisch duurzame Brusselse sociale huisvesting** ».

Het charter werd in 2012 door de Raad van Bestuur van de BGHM bekrachtigd en u vindt het terug op onze website (www.bghm.irisnet.be, rubriek « Publicaties », thumbnail « Kwaliteitscharter ») waar het kan worden gedownload. Het charter vormt voor 2014 het kader voor de activiteiten van alle diensten van de BGHM.

Er weze aangestipt dat de **activiteiten 2014** betreffende de communicatie en informatie thuishoren in het (op onze website beschikbare) **communicatieplan 2011-2015** van de BGHM dat op 29 maart 2011 door haar Raad van Bestuur werd goedgekeurd.

COMMUNICATIE EN INFORMATIE	KALENDER
Middagen van de sociale huisvesting: - Problematiek van de bodemverontreiniging in het kader van het fusieverloop van de OVM's (voorbehouden leden BGHM) - Observatiecentrum van de verkoop van residentieel vastgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2011-2012 - Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brusselse private huurwoningenbestand, enquête 2013 : balans en perspectieven - Het nieuwe organigram van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel	 27/02/2014 02/10/2014 06/11/2014 11/12/2014
Diverse evenementen: - Seminarie CIVA « Procedures met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek in het kader van het fusieverloop van de OVM's » - Seminarie BIP « De PSC's » - Inwijding « Gaucheret » - Inwijding « Planten » - Inwijding « Reyers », 1e steen - Seminarie CIVA : « VAMOS-programma » en « EPB 2015 » - PowerPoint-voorstelling van de BGHM aan Minister van Huisvesting Céline Fremault - Inwijding « Handelsstraat » te Sint-Joost-ten-Node - PowerPoint-voorstelling van de BGHM aan de nieuwe RvB	 30/01/2014 13/02/2014 17/02/2014 21/02/2014 22/04/2014 24/04/2014 17/09/2014 03/12/2014 22/12/2014
Institutionele representatie: GPDO, « huisvestingsconferenties », PowerPoint-voorstellingen ten behoeve van instellingen, BISA, GTCS, …	Regelmatig
Internetsite: ontwikkeling en informatie-invoer	Wekelijks
Deelname aan Team Building-evenementen: Bike Experience, …	Regelmatig
Logistiek van evenementen: inwijdingen, eerstesteenleggingen, opleidingen voor de sector, informatievergaderingen voor de sector, …	Regelmatig
Diverse publicaties: - BGHM-Info (infomagazine) - Coördinatie jaarverslag - Coördinatie diverse informatiebrochures - Jaarrekening BGHM - Cd-rom « Statistieken van de Brusselse sociale huisvesting » - Folder « Veiligheid is een zaak van iedereen. Ook van u! » - Brochure « Voorstelling van de BGHM » in 4 talen	 Driemaandelijks Mei 2014 2014
Overdracht en uitwisseling van informatie en good practises, publicatie van artikels: BISA, Statbel, Europese Unie, Cecodhas, …	Regelmatig
Onthaal van buitenlandse delegaties en geleide bezoeken aan de Brusselse sociale huisvesting	Regelmatig
Organisatie en programmering van bezoeken aan sociale woonwijken	Regelmatig
Logistiek van diverse manifestaties	Regelmatig
Logistiek van de opleidingen « Projectbegeleiding »	Regelmatig
Dagelijks persoverzicht: selectie en verspreiding	Wekelijks

7. Perspectieven voor 2015

Overeenkomstig het **communicatieplan voor de jaren 2011 t/m 2015** is de dienst « communicatie, informatie en documentatie » van plan de volgende activiteiten in 2014 te realiseren :

- voortzetting van de informatieactiviteiten via de **Middagen van de sociale huisvesting** die een aanhoudend en groeiend succes kennen. De dienst wil zo veel mogelijk bij de woonrealiteit aansluiten en daarbij rekening te houden met de nodige netwerking;
- voortzetting van de **samenwerkingsactiviteiten inzake de uitwisseling en doorgeven van kennis** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: institutionele en redactionele samenwerking met Leefmilieu Brussel, het BISA, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, …
- deelname aan **professionele informatienetwerken** die onze vakgebieden wederzijds en noodzakelijk aansturen (Cecodhas, …).
- invoering van een nieuw communicatieplan 2015-2019 om de beroepsactiviteiten met betrekking tot de interne en externe communicatie op te drijven (team building, 30 jaar BGHM, webmasteractiviteiten,…).

Op basis van deze onvolledige lijst is de BGHM van plan haar inspanningen voort te zetten voor een kwaliteitsvolle, doeltreffende en aangepaste communicatie en informatie ten dienste van de huisvesting voor iedereen.

BOUWKOSTEN

Lonen en sociale lasten

In 2014 steeg het uurloon in de bouwsector 3 maal als gevolg van de loonindexering. Deze loonstijgingen bedroegen 0,045 %, 0,298 % en 0,170 %. Hierdoor lagen de lonen in december 2014 ten opzichte van december 2013 0,513 % hoger.

Het procentueel aandeel van de sociale werkgeversbijdragen in de totale loonkosten wijzigde in 2014 5 maal, zegge -0,08 %, +0,018 %, -0,027 %, -0,009 % en +0,009 %.

Wat de totale loonkosten per arbeidsuur betreft, aangegeven door de S-waarde, werd op het einde van 2014 een stijging genoteerd van 0,465 % tegenover het peil van eind 2013.

In 2014 steeg de « S-waarde » (de loonkost per arbeidsuur) op jaarbasis met 0,733 % ten opzichte van het gemiddelde van 2013.

Materialen

Het jaargemiddelde van het indexcijfer I, dat de evolutie van de prijs van de bouwmaterialen weergeeft, onderging in 2014 een **daling** van 0,69 % ten opzichte van het gemiddelde van 2013, tegenover een **daling** van 2,132 % tussen 2012 en 2013.

Indexcijfer van de prijzen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Overeenkomstig artikel 13 van het bijzonder bestek BGHM/B97T en van artikel 20 van het "plaatsingsbesluit" van BGHM/OW 2013 berekent de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij prijsherzieningsindexcijfers door op de belangrijkste waarden van de evolutie van de bouwkosten van een sociale woning, de volgende wegingen toe te passen :

Waarde « S » : loonkost	40 %
Index « I » : bouwmaterialen	35 %
Algemene kosten, winstgevend gedeelte van de onderneming	25 %
TOTAAL : BGHM-index	**100 %**

Volgens deze berekening daalde de kostprijs van de ruwbouwwerken en de algemene aanneming tussen december 2013 en december 2014 met 0,037 %.

Goedgekeurde prijsherzieningen

De BGHM heeft in 2014 prijsherzieningen goedgekeurd voor een bedrag van 188.280,73 euro, zegge 412.928,51 euro minder dan in 2013. Dat is een daling van zo'n 68,68 %.

Het aantal bouwwerken waarvoor de bovengenoemde prijsherzieningen werden goedgekeurd, daalde met 15,87 % in vergelijking met vorig jaar, zegge van 126 naar 106.

Het gemiddelde bedrag van de goedgekeurde prijsherzieningen per bouwwerk beloopt in 2014 dus 1.776,23 euro, ten opzichte van 4.771,50 euro in 2013.

Bovendien moet worden aangestipt dat 34 bouwwerken (waarvan 9 bouwwerken waarvoor een eindafrekening in 2014 werd opgesteld), geen aanleiding hebben gegeven tot de betaling van een prijsherziening.

Hierbij dient echter aangestipt dat er geen rekening werd gehouden met de prijsherzieningen inzake de bouwwerken die deel uitmaken van het « Gewestelijk Huisvestingsplan ».

Toelichtingen

In 2014 stellen wij zowel globaal als project per project een zeer scherpe daling vast van het volume van de toegekende prijsherzieningen.

Bovendien is het aantal bouwwerken "zonder herziening" sterk gestegen. Dat komt door de wijziging van de toepassingsmodaliteiten van de prijsherzieningen. Krachtens het bestek BGHM/B97T waren alle bouwwerken met een raming van meer dan 22.000 euro aan een herziening onderworpen. Volgens het bestek BGHM/OW 2013 werd die drempel op 85.000 euro gebracht.

Wat de evolutie van de kostprijs van de grondstoffen betreft, merken wij dat de referentieprijzen "Openbare werken" van de post "beton" zeer licht gestegen zijn. De prijzen van « stenen/steenslag/zand » en van « bakstenen en cement » bleven stabiel. De prijzen van « metalen » en van « hout » daalden vrijwel algemeen, terwijl de gemiddelde waarde van « plastic » en van « brandstoffen en bitumen » 10 % daalde.

PATRIMONIUM VAN DE BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

1. Militaire domeinen

Herurbanisatie van de site van de voormalige Rolinkazerne, Louis Schmidtlaan te Etterbeek

Ter herinnering weze vermeld dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, in het kader van een gedelegeerde opdracht van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, overging tot de bouw van 120 sociale woningen (± 14 % van het te bouwen aantal) die op 28 maart 1997 als volgt werden overgedragen:

- 80 appartementen aan “Le Foyer Etterbeekois”;
- 40 appartementen aan SORELO.

Naast sociale woningen omvat het herurbanisatieprogramma van het terrein ook woningen aan vastgestelde prijs en aan marktprijs en winkels en kantoren.

Projectontwikkelaar « Espace Rolin » moest zorgen voor ten minste twee derde appartementen tegen vastgestelde prijzen, in termen van bovengrondse bebouwde oppervlakte, ten opzichte van het totaal van appartementen tegen markt- en vastgestelde prijs en handelszaken.

De herurbanisatieverrichtingen op het terrein werden in de loop van 2012 afgerond.

De definitieve verdeling van de appartementen tegen vastgestelde en marktprijs, waarvan de bouw in 1994 werd opgesteld, ziet er dan ook als volgt uit:

- 305 appartementen tegen vastgestelde prijs: 34.269 m²
- 2 winkels, 9 huizen en 142 appartementen tegen marktprijs: 17.389 m²

  51.658 m²

Espace Rolin schonk de gemeente een CASCO[1] afgeleverde kantoorruimte met een oppervlakte van 498 m² aan. De gemeente besliste om de ruimte aan de kantoren van Le Foyer Etterbeekois toe te wijzen. Le Foyer Etterbeekois zorgde in de loop van 2014 voor de afwerking en nam in januari 2015 haar intrek in de nieuwe kantoren.

Van de 81.981 m² bebouwde oppervlakte op het terrein van de voormalige Rolinkazerne zorgde de vastgoedontwikkelaar ook voor 18.645 m² kantoorruimte, goed voor 23 % van de totale bebouwde oppervlakte op het terrein.

In 2014 stond de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij onverminderd in voor het toezicht op de correcte naleving van de driepartijenovereenkomst tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de gemeente Etterbeek en de privéoperator, die aan de basis ligt van het partnership dat werd opgezet.

Dat toezicht kreeg vaste vorm door bij verkoop of verhuur van een appartement aan vastgestelde prijs van minder dan 10 jaar oud systematisch na te gaan of de kandidaat-kopers of –huurders wel degelijk voldeden aan de voor dergelijke woningen geldende toegangsvoorwaarden die in de driepartijenovereenkomst worden bepaald en in de authentieke aankoopakten worden vermeld.

2. Terrein Witte Vrouwenlaan te Sint-Pieters-Woluwe

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is eigenares van een groot stuk bouwgrond van bijna 10 ha, gelegen aan de rand van het Zoniënwoud op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe, in de Witte-Vrouwenlaan.

Tijdens zijn vergadering van 24 april 2007 besliste de Raad van Bestuur van de BGHM dat terrein niet te verkopen. Het is een laatste belangrijke grondreserve voor sociale en middenklassewoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Tijdens haar vergadering van 26 april 2007 stemde de Brussels Hoofdstedelijke Regering ermee in dit terrein te bestemmen voor het Gewestelijk Huisvestingsplan en om de BGHM als opdrachtgever voor het te verwezenlijken project aan te duiden.

1 Casco: gesloten ruwbouw met water- , gas- en elektriciteitsaansluiting..

De tekst van deze beslissing luidde als volgt:

« De Brusselse Hoofdstedelijke Regering beoogt het aantal geproduceerde middelgrote woningen verhoudingsgewijs hoger te laten liggen dan het percentage dat vervat is in het gewestelijk huisvestingsplan;

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering beoogt tevens de dichtheid van de bebouwing op de site verenigbaar te maken met een harmonieuze integratie van het project in de wijk en in de omgeving.

Het aantal woningen dat vastgelegd werd op grond van de parameters die doorgaans gehanteerd worden voor een dergelijke oppervlakte, kan herzien worden in het licht van dit verenigbaarheidsbeginsel ».

De BGHM werkte een ontwerp van Bijzonder Bestek uit voor de opstelling van de stedenbouwkundige plannen met betrekking tot het terrein. De opdracht met betrekking tot een stedenbouwkundige en programmatische studie werd op 13 juni 2007 aangekondigd en er werd een beroep gedaan op de onderhandelingsprocedure met Europese bekendmaking.

Van de 22 kandidaten werden drie bureaus door een Comité van experts op 24 september 2007 voorgeselecteerd. Om onder deze drie kandidaat-bureaus een laureaat aan te duiden, werd hen gevraagd de eerste fase van bovengenoemde programmatische en stedenbouwkundige studie uit te voeren. De drie bureaus moesten in het kader van deze eerste fase drie verschillende scenario's voor de ontwikkeling van de site uitwerken.

De derwijze bepaalde offertes werden op 25 januari 2008 bij de BGHM ingediend.

Tijdens hun vergadering van 24 juni 2008 beslisten de leden van de Raad van Bestuur van de BGHM om de dienstenopdracht inzake voornoemde stedenbouwkundige en programmatische studie toe te vertrouwen aan het Antwerpse Bureau HUB bvba, geassocieerd met de Brusselse Bureaus IDEA et TRITEL.

Tijdens de vergadering van 31 maart 2009 beslisten de leden van de Raad van Bestuur van de BGHM om het eindverslag van die studie goed te keuren.

Het door de consultant geselecteerde eindproject plant een bebouwde oppervlakte van 59.038 m² voor huisvesting en 2.912 m² voor diensten (winkels, vrije beroepen, horeca, kinderdagverblijf ...).

Er worden 612 woningen gepland, maar het aantal is louter richtinggevend en hangt af van de oppervlakte van de woningen en dat wordt pas tijdens de architectuurstudies vastgelegd.

In termen van grondoppervlakpercentages, bepaalt het project 37 % eengezinswoningen en 63 % appartementen.

Vooraleer de architectuurstudies met betrekking tot de eerste delen van dat aanzienlijke project worden opgestart, moet de wijziging worden bekomen van het op 25 mei 2000 door de Regering goedgekeurde Bijzonder Bestemmingsplan « Witte Vrouwen ». In dat plan worden de bouwwerken beperkt tot een bebouwbare oppervlakte van 23.850 m², in grondoppervlakpercentage verdeeld in 84 % eengezinswoningen (98 woningen) en 16 % appartementen (38 appartementen).

CEL « 101e % »

Overzicht van het programma « 101e % »

Het 101e% is een procedé waarbij een oorspronkelijk kunstwerk uitgedacht en verwezenlijkt wordt voor een specifieke plek en context, met name een welbepaald sociaal woninggebouw, de bewoners en de beheerders ervan. Het kunstwerk wordt vervolgens op de plek ingepast.

Het gaat er niet om een kunstwerk aan te kopen, maar wel om het doorlopen van een parcours waarbij bewoners, huisvestingsmaatschappij, kunstenaar en bemiddelaar elkaar ontmoeten en met elkaar praten.

Vanwaar de naam: 101e%? Omdat dit project mensen uitnodigt om, in de context van een realistisch sociale huisvestingsbeleid, mee te dromen en te hopen, dankzij een extra investering in een gedurfde visie die kunstenaars, sociale huurders en huisvestingsmaatschappijen samenbrengt.

Het 101e% bevindt zich in een delicate situatie op het kruispunt van kunst, maatschappij en stedenbouw. Het is precies op die drie gebieden dat er voor het 101% specifieke dingen op het spel staan.

De kwaliteit van het in het kader van het 101e%-programma verwezenlijkte kunstontwerpen staat buiten kijf. Talrijke ontwerpen werd met immers met uiteenlopende prijzen gelauwerd.

Stand van zaken

De door het 101e% opgevolgde projecten bevinden zich in uiteenlopende verwezenlijkingsstadia:

Afgewerkte projecten

- « Project 48 » van kunstenaars Lucille Soufflet en Domitienne Cuvelier in de wijk « Peterbos 6 » van ASSAM: er werd kunstzinnig met kleuren omgesprongen om de leesbaarheid van de ruimten en de functies ervan te verbeteren (verschillende soorten muurtegels, verven van de gaanderijen, polijsten van de gaanderijvloeren,…).

Lopende projecten

In 2013 werd via een beperkte offerte een opdracht opgestart voor de aanwijzing van kunstenaars voor de volgende 5 plaatsen: Ville et Forêt te Bosvoorde, Florair te Jette, Galaxie te Sint-Lambrechts-Woluwe, Stepman te Koekelberg en Grondels te Anderlecht. Na die oproep ontving de BGHM 88 kandidaturen van kunstenaars die hun belangstelling toonden voor de realisatie van een kunstwerk op één of verscheidene plaatsen.

In de loop van 2014 werd de aanstellingsprocedure vervolgd. Voor elke plaats werd een eerste adviescomité ingericht om de 5 kandidaten te selecteren die een offerte ("visie") op basis van het bestek mochten indienen. Vervolgens werd voor iedere plaats een tweede adviescomité ingericht om onder de 5 kandidaten de voor de plaats geselecteerde kunstenaar of kunstenaarscollectief aan te wijzen. Tijdens dat voor de aanwijzing samengestelde adviescomité werden kunstenaars/kunstenaarscollectieven gevraagd om hun aanpak kenbaar te maken en de sterke punten van hun ontwerp uiteen te zetten. De offertes werden geanalyseerd op basis van de volgende toewijzingscriteria: artistieke dimensie / sociale dimensie / haalbaarheid en duurzaamheid van het voorgestelde interventietype.

De keuze van de kunstenaars/kunstenaarscollectieven was niet altijd even makkelijk, gezien de kwaliteit van de talrijke ingediende kandidaturen en van de kwaliteit van de offertes. De uiteindelijke keuze viel uiteindelijk op de volgende kunstenaars/kunstenaarscollectieven:

- Pascaline Wolast (Alca Malau) voor het project van Ville et Forêt te Bosvoorde.
- Nathalie Brevet en Hughes Rochette voor het project van Florair te Jette.
- Hervé Paraponaris voor het project van Galaxie-Sirius te Sint-Lambrechts-Woluwe.
- Nicolas Kozakis, Marie André en Eugène Savitzkaya voor het project van Stepman te Koekelberg.
- Michel Leonardi, Thierry Drèze-Jacques Fryns en Dominique Lombardo voor het project van de Grondels te Anderlecht.

In vergelijking met de voorheen gebruikte procedure (onderhandelingsprocedure zonder

bekendmaking) gaf de beperkte offerteaanvraag aanleiding tot een vrij lange aanstellingsprocedure. Rekening houdend met het aantal ontvangen kandidaturen kan met betrekking tot het voornemen van de BGHM om voor 5 plaatsen een dienstopdracht via beperkte offerteaanvraag op te starten om zoveel mogelijk kunstenaars de kans te geven aan het 101e %-programma deel te nemen, van een succes worden gesproken. Dankzij die kandidaturen leerden wij talrijke kunstenaars met sterk uiteenlopende artistieke loopbanen kennen. Sommigen zijn bekend, anderen minder. Het adviescomité was opgezet met de interessante kandidaturen en de kwaliteit van de ingediende offertes.

De tijdens die opdracht voorgestelde kandidaturen zijn dan ook een bron van informatie die wij zorgvuldig zullen bewaren. Nu wij het parcours en de gevoeligheden van de diverse kunstenaars kennen, zullen wij voor toekomstige opdrachten, bijvoorbeeld middels onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, een beroep kunnen doen op andere kunstenaars.

Goedgekeurde projecten in voorbereiding

Om te kunnen tegemoetkomen aan de talrijke aanvragen van OVM's die uitkijken naar een project van het 101e % zullen andere opdrachten in 2015 opgestart worden.

De Raad van Bestuur keurde immers al dertien aanvragen voor een kunstontwerp goed. Die projecten worden eerlang opgestart.

DE GEWESTELIJKE EXPERTISEPOOL

1. Wat voorafging

Begin 2006 zag de BGHM in dat het niet makkelijk is om sommige investeringsprojecten tot een goed einde te brengen en besliste aldus om een "cel voor de begeleiding van de OVM's" in het leven te roepen. Zo werd de cel Projectbegeleiding (PB) opgericht.

In augustus 2010 sloot de BGHM een nieuwe beheersovereenkomst met het Gewest waarin de begeleidings- en adviesactiviteiten ten voordele van de OVM's worden bepaald. De concretisering ervan moest gebeuren aan de hand van de oprichting van een gecentraliseerde gewestelijke Expertisepool ter ondersteuning van de OVM's.

Om de beste manier te bepalen om die Expertisepool op te richten en overeenkomstig onze beheersovereenkomst voerde een externe consultant (PwC) in 2011 twee studies uit.

In oktober 2011 en in mei 2012 preciseerde de Raad van Bestuur van de BGHM het kader voor de ontwikkeling van de Expertisepool. In 2013 is het team samengesteld en is het voor al zijn opdrachten operationeel.

Voor 2014 onthouden wij:

- de oprichting van de cel "VAMOS" die in het teken staat van de in energie gespecialiseerde projectbijstand dankzij een subsidie van 90% van het Europese E.L.E.N.A.-programma;
- de verkrijging van de uitvoering van het bouwheerschap door de Cel Operationele Assistentie voor 12 nieuwe projecten;
- een stijging van de aanvragen wat Strategische Assistentie betreft.

2. Streefdoelen

- Het jaarlijkse investeringsvolume in renovatie en nieuwbouw in de sector opvoeren.
- De expertise van de BGHM betreffende investeringsprogrammatie en de ter beschikkingstelling van de financiële middelen overeenkomstig de artikelen 27 t/m 30 van de beheersovereenkomst niveau 1 uitbouwen.
- Instaan voor de begeleiding van de OVM's bij hun uitwerking van investeringsontwerpen daarbij rekening houdend met energie, mobiliteit en water-, gezondheids- en biodiversiteitsbeheer.

3. Systemen

Artikel 70 van de beheersovereenkomst tweede niveau bepaalt dat de expertisepool uit twee systemen bestaat.

3.1. De terbeschikkingstelling van een financiering voor de werving van voltijdse equivalenten voor de toepassing van het investeringsplan op basis van 2.500 woningen

Rekening houdend met de beperkte middelen en de personeelsbehoeften wordt de financiering die overeenstemt met de werving van een V.E. (Voltijds Equivalent) ter beschikking gesteld per OVM of per OVM-groep met ten minste 2.500 woningen. **Dat V.E. wordt bestemd voor de toepassing van de investeringsplannen en maakt deel uit van het personeel van de OVM of van de OVM-groep**. De maatschappij die van de maatregel gebruik wenst te maken en die ten minste 2.500 woningen heeft, kan bij de BGHM een ontwerp van gezamenlijke technische dienst samen met één of verscheidene andere OVM's indienen.

3.2. De Expertisepool van de BGHM bestaat uit:

a) Een strategische hulp van onderaf waarmee de OVM, die het initiatief van het investeringsontwerp behoudt, bijstand kan genieten bij de ontwerpfase van het project. Tijdens die fase kan er een ontmoeting worden belegd met alle bij het procedé betrokken partijen om zodoende de termijnen voor de verwezenlijking van de projecten terug te dringen. De besprekingen tussen de OVM en de BGHM moeten ook betrekking hebben op de wijze van gunning van de overheidsopdrachten voor diensten en werken. Die bijstand treedt niet in de plaats van de bouwheer en de draagwijdte ervan blijft beperkt tot de verrichtingen die aan het begin van de bouwwerken voorafgaan **(CSA of Cel Strategische Assistentie)**.

b) Een operationele hulp die op twee manieren kan worden geboden op vraag van de OVM of op vraag van de BGHM nadat een gebrek werd

vastgesteld (artikel 21). Die hulp komt erop neer dat het bouwmeesterschap van één of verscheidene projecten aan de BGHM wordt toevertrouwd. Die expertise-inbreng kan er ook op neerkomen dat een personeelslid van de BGHM voor de gelegenheid en voor een beperkte tijd bij de OVM wordt gedetacheerd om de OVM bij te staan in het kader van een specifieke competentie en voor een bepaald project **(COA – Cel Operationele Assistentie)**.

c) Een juridische assistentie inzake overheidsopdrachten voor alle OVM's. De assistentie wordt materieoverschrijdend gedurende het hele procedé door de BGHM verleend **(Cel Overheidsopdrachten)** .

d) Een platform voor kennisuitwisseling : instrument voor de uitwisseling van documenten op de website van de BGHM om de instrumenten gelijkvormig te maken.

4. Samenstelling in 2014

4.1. De terbeschikkingstelling van een financiering voor de werving van voltijdse equivalenten voor de toepassing van het investeringsplan op basis van 2.500 woningen

Het principe van de financieringen van de VE's die in 2012 werden verkregen, liep in 2014 voort.

Ter herinnering weze vermeld dat de BGHM op de vraag inging waarmee 8 als volgt verdeelde VE's konden worden gefinancierd:

- Lakense Haard: 1 VE (20/12/2011)*
- Brusselse Haard: 1 VE (27/03/2012)*
- Anderlechtse Haard: 1 VE (14/02/2012)*
- Le Logement Molenbeekois: 1 VE (29/05/2012)*
- FESOCOLAB: 5.643 woningen: 2 VE's (29/05/2012)*
- Le Foyer Saint-Gillois en Le Foyer Forestois: 1 VE (17/07/2012)*
- Assam/Sorelo – Brussels Thuis – Le Home: 1 VE (09/10/2012)*
- De Jetse Haard en De Villa's van Ganshoren: 1VE (22/01/2013)*
- De Schaarbeekse Haard: 1VE (2014)

* datum waarop de Raad van Bestuur van de BGHM akkoord ging

4.2. Human resources van de cel « Expertisepool »

- 1 « dienstchef » van de Expertisepool (A2);
- 5 attachés (4 architecten en 1 ingenieur) voor de CSA;
- 3 attachés (architecten) voor de COA;
- 2 met het « VAMOS-programma » gefinancierde ingenieurs.

5. Verwezenlijkingen 2014

In 2014 kwam de expertisepool voor 26 maatschappijen tussenbeide:

Anderlechtse Haard, La Cité Moderne, Floréal, Le Logis, Assam, SORELO, Brusselse Haard, Les HLS van Oudergem, Germinal, Messidor, Cobralo, Le Foyer Etterbeekois, Ieder zijn Huis, Brussels Thuis, Le Foyer Ixellois, De Jetse Haard, Le Logement Molenbeekois, de Zuiderhaard, GW van Sint-Joost-ten-Node, Ville et Forêt, Kapelleveld, De Verenigde Huurders, De Schaarbeekse Haard, UMH, De Moderne Woning en de Sociale Woningen van Sint-Pieters-Woluwe.

5.1. De « cel strategische assistentie »

De cel verstrekte assistentie aan die OVM's voor de definitie en de programmering van hun projecten en voor de formalisering van hun investeringsaanvragen voor het vierjarenprogramma 2014-2017.

De cel heeft bekendmakingen van opdrachten en bestekken voorbereid en offertes geanalyseerd voor talrijke nieuwe en oude projecten die verband hielden met de vierjaarlijkse investeringsprogramma's.

Het team stond bij de gunning van die opdrachten ook vaak in voor het «secretariaat» en hield daarbij uiteraard ook steeds rekening met de wensen van de OVM's die trouwens ook gedurende de hele procedure aansprakelijk bleven.

In het kader van voornoemde bijstand werd ook steeds meer een beroep gedaan op de cel overheidsopdrachten van de BGHM.

De CSA werkte ook samen met Le Foyer Ixellois in het kader van de oprichting van een "tijdelijke herhuisvestingsmodule" voor huurders die hun woning omwille van renovatiewerken tijdelijk (één à drie maanden) moesten verlaten.

Die "herhuisvestingsmodule" kan eventueel via verhuring ter beschikking gesteld worden van de verscheidene sociale huisvestingsmaatschappijen.

De cel verleende haar expertise in het kader van het leegstandsbeheer, in het bijzonder voor beschermde wijken en in het kader van haalbaarheidsstudies.

Kortom, de cel strategische assistentie trad in diverse stadia van de projecten op als **facilitator**.

In cijfers uitgedrukt, kan worden gesteld dat de CSA in 2014 heeft

bijgedragen tot de vordering van ± 51 projecten die een globaal bedrag van ± 95 miljoen euro zonder kosten (zegge ± 121 miljoen euro, incl. Kosten) vertegenwoordigen.

Tevens weze opgemerkt dat de beambten van de CSA voor 15 OVM's ook optreden als « enige referentiepersonen » (transversale opdracht van de patrimoniumdienst) en daarbij instonden voor:

- de analyse van de strategische plannen (voor het gedeelte vastgoedbestand);
- de evaluatie, de aanpassing en de planning van de investeringsprojecten;
- de opvolgingscomités van de investeringen en de opstelling van de processen-verbaal ervan;
- de analyse van de investeringsaanvragen in het kader van de projectoproep voor de verwezenlijking van het investeringsprogramma met betrekking tot het « vierjarenprogramma 2014-2017 ».

5.2. De « cel operationele assistentie »

In 2014 werkte de cel operationele assistentie zijn activiteiten uit. Het model van overeenkomst voor de delegatie van opdracht als bouwheer van de OVM's naar de BGHM werd opgemaakt. In het kader van de uitvoering van het "vierjarenprogramma 2014-17" werden bovenop de vier reeds lopende overeenkomsten 12 overeenkomstontwerpen opgesteld. Het betreft :

Verplicht:

OVM	Type werken	Budget in € (incl. alle lasten)
Floréal	Renovatie van 13 leegstaande woningen	2.012.434
Foyer Etterbeekois	Zware renovatie Grote Haagstraat	4.464.865
Ieder zijn Huis	Zware renovatie van 6 woningen	750.000
Zuiderhaard	Renovatie gebouwschil + binnenkant	6.193.981
Foyer Ixellois	Renovatie van leegstaande huizen en gebouw, Voltawijk	11.870.766
Le Logement Molenbeekois	Zware renovatie oude landbouwwijk fasen 1 en 2	13.991.735
	Zware renovatie wijken Ossegem, Gulden Bodem	2.845.431
SW St-Pieters-W	Volledige renovatie van 13 onbewoonde huizen	1.404.000

Op verzoek:

OVM	Type werken	Budget in € (incl. alle lasten)
Le Logis	Conservering: restauratie van houtwerk van 109 beschermde huizen	2.342.420
Zuiderhaard	Renovatie gebouwschil, C. Jordenssquare 1 t/m 6	1.281.500
Le Logement Molenbeekois	Zware renovatie Van Meulecomwijk	1.147.500
	Zware renovatie Klimopstraat 2	463.927
	Gevelrenovatie Edmond Machtensstraat	1.995.300

Ter herinnering, er werden vier projecten in 2013 opgestart:

OVM	Type werken	Budget in € (incl. alle lasten)
Foyer Ixellois	Renovatie van de gebouwschil, F. Donsstraat en Ter Kamerenboslaan	1.063.908
Cité Moderne	Verbouwing van 4 onbewoonde woningen tot 2, Stichtingsstraat	607.500
Jetse Haard	Florair II en III : Renovatie en isolatie volgens de lage-energienormen van de gevels Brandbeveiliging en conform maken van elektriciteitsinstallatie en liften	9.908.759 (waarvan 5.369.497 euro ten laste van Beliris)
SW Sint-Pieters-Woluwe	Renovatie van 4 huizen R. Devillersstraat, Doorndal, de Biolleylaan en Jagersgaarde	337.500

5.3. De cel « VAMOS »

Na de in 2013 gezette stappen werd de cel opgericht: een ingenieur-architect en een ingenieur werden in de Expertisepool opgenomen om het « V.A.M.O.S-programma» (Vert. une Aide à la Maîtrise de l'Ouvrage Social) te sturen en te verwezenlijken.

Op19/03/2014 werd een gespecialiseerd studiebureau aangesteld om het programma te sturen.

Het programma werd in april aan de OVM's voorgesteld.

De VAMOS-cel houdt zich bezig met het beheer en de coördinatie van de op energie gerichte studieaanvragen en biedt de bouwheren (OVM's, BGHM) een aanvullende gespecialiseerde expertise.

De cel beantwoordt specifieke vragen en/of realiseert lichte studies.

Het gaat hoofdzakelijk om technische kwesties en problemen over de afstelling van de verwarmingsinstallaties en de grondige herziening van de PHPP-bestanden (informaticamodellen van de energieprestaties van een gebouw).
De cel hielp ook bij de definitie van een strategie van de BGHM voor energieprestaties van de te renoveren of op te trekken gebouwen.

De VAMOS-cel bood ook assistentie bij:

- 5 warmtekrachtkoppelingsprojecten in het kader van grote stookplaatsen waarbij in totaal 1.429 woningen waren betrokken.
- 8 projecten voor de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen.
- 4 projecten voor de installatie van thermische zonnepanelen.
- 1 onderhoudsproject met investering in de technische installaties.
- 14 projecten voor vernieuwing van verwarmings- en SWW-installaties.
- 8 projecten voor de globale renovatie of de renovatie van de gebouwschil.
- 5 projecten voor nieuwbouwwoningen (Alliantie Wonen).

Het is de bedoeling om met die tegemoetkoming te allen tijden de beste keuzes te maken rekening houdend met de budgettaire en technische beperkingen.

In 2014 deed de BGHM een beroep op de FEDER-subsidies om de diensten van de VAMOS-cel over de termijn van het ELENA-contract te tillen en om zodoende werken voor de installatie van hernieuwbare energie- en warmtekrachtkoppelingssystemen te kunnen subsidiëren.

European Investment Bank

Co-funded by the Intelligent Energy Europe Programme of the European Union

5.4. De expertisepool zorgde transversaal voor

- informatie en opleiding ten behoeve van de OVM's (in samenwerking met de andere BGHM-diensten) voor de « projectprocedures ».
- de verwezenlijking en/of organisatie van (individuele of groepsgewijze) opleidingsvergaderingen gericht op de « nieuwkomers » bij de OVM.
- de medewerking aan de opzet van seminaries:
  - "VAMOS" voorstelling en start
  - "EPB2015"
  - Actualiteit "FEDER 2014/2020"

6. Conclusies

Voor de expertisepool was 2014 het jaar waarin zowel de externe als interne ontwikkeling bij de BGHM voortliep. Het Gewest zorgde voor de financiering van 10 beambten (VE's) bij de OVM's.

De Expertisepool van de BGHM verwierf meer ervaring in het kader van de uiteenlopende opdrachten. De beambten ervan snellen de diverse bouwheren van de sector concreet en zowel strategisch als operationeel te hulp. Het stijgende aantal aanvragen in het kader van zijn diverse assistentiewerkzaamheden doen de cel geloven in de voortzetting van zijn opdrachten.
De verkrijging van een aanzienlijke subsidie van de Europese Commissie is een goede indicator voor het vertrouwen dat de instantie met betrekking tot gespecialiseerde expertise geniet. Hierdoor kon de cel zich op het gebied van energie en duurzaamheid verder bekwamen.

De ambtenaren van de cel kunnen de OVM's helpen en hen op de hoogte houden van het recentste nieuws over die thema's.

HET TECHNISCH KADASTER EN DE ENERGIECERTIFICATIE VAN DE WONINGEN

Uitgevoerde opdrachten

Vierjaarlijkse investeringsplannen

Alle in het kader van het vierjarig investeringsplan 2014-2017 toegekende financieringen werden ingevoerd in het technisch kadaster. Ze hebben een referentie, een datum van goedkeuring en er wordt vermeld welke delen ervan voorschotten en subsidies zijn.

In mei verzocht de BGHM de OVM's om hun aanvragen voor projecten in het kader van de trekkingsrechten via Antilope in te dienen. Het team van de VSH integreerde de door de BGHM goedgekeurde ontwerpen eind juli in het kadaster.

Het team van de VSH en de BGHM voerden een procedure in om de eventuele wijzigingen van die financiële enveloppes op te volgen en te registreren.

Strategische plannen

Investeringsplan

De investeringsplannen werden bijgewerkt en houden rekening met de nieuwe toegekende financieringen en met de goedgekeurde herbestemmingen.

Onderhoudsplan

De onderhoudsplannen en -contracten werden nog steeds niet in het kadaster opgenomen omdat er vanwege de OVM's nog steeds kwesties ten gronde onopgelost zijn. Bovendien kunnen de onderhoudsplannen pas in Antilope worden geïntegreerd als de bibliotheek van de cyclische werken volledig herzien is.

Globale initiale planningen

Met de hulp van het VSH-team integreerden de OVM's de GIP's van de met het nieuwe vierjarige investeringsplan gefinancierde bouwwerken in Antilope.

Om die planningen zo goed mogelijk te kunnen analyseren, wensen sommige referentiepersonen van alle GIP's van eenzelfde OVM een samenvattend overzicht dat beperkt is tot de in de beheersovereenkomst bepaalde sleuteldata. Zij wensen tevens een weergave van de goedgekeurde initiële planningen te behouden om de evolutie ervan te kunnen opvolgen.

Thematische enquêtes

Om de werkdruk van de maatschappijen niet nog te verhogen, werd beslist om de thematische enquête 2014 uit te stellen.

Jaarlijkse enquête over het verbruik van de collectieve stookplaatsen

De jaarlijkse enquête over het verbruik van de collectieve stookplaatsen werd eind maart opgestart. De OVM's konden ervoor kiezen hun verbruiksgegevens zelf in te voeren of de BGHM de toestemming te geven om de meterstanden bij Sibelga op te vragen. De gegevens werden goed ontvangen en vervolgens voor verwerking naar het VSH-team doorgestuurd.

Jaarlijkse diagnose

De diagnose werd herwerkt en houdt rekening met de gewijzigde wetgeving inzake veiligheid van de liften.

Hoewel rekening wordt gehouden met 300 miljoen euro aan investeringen die door het Gewest wordt toegekend, geeft de diagnose aan dat de behoeften van de sector met 30 miljoen euro gestegen zijn ten opzichte van het jaar 2013 (373 miljoen in 2014 tegenover 343 miljoen in 2013).

De hoofdreden voor die stijging is dat de planning voortaan niet langer op 5 jaar maar op 10 jaar wordt gemaakt en dat door die overgang de raming van de behoeften die te maken hebben met de verouderde staat van de bestanddelen verdubbeld is. Anderzijds is het zo dat, aangezien die prognoses slechts voor enkele zeer specifieke probleempunten worden gemaakt, de impact van het nieuwe vierjarenplan uiteindelijk maar voor een derde van het toegekende bedrag een rol speelt. Van de 300 miljoen euro die het Gewest investeert, is er slechts 100 miljoen zichtbaar in de diagnose.

Energiekadaster

Begin dit jaar besliste de stuurgroep van het Technisch kadaster om een nieuwe energieboekhoudingsmodule in Antilope te integreren.

De module werd samen met de « envergieverantwoordelijken » van PLAGE uitgewerkt en de voorlopige oplevering ervan vindt begin 2015 plaats. Eind mei 2015 worden die nieuwe functionaliteiten aan de hele sector voorgesteld.

Begin dit jaar werden ook nieuwe grafieken online geplaatst die het resultaat zijn van het werk van het VSH-team.

Unieke identificatie

De BGHM vergeleek de woningen in Antilope, op basis van hun adres, met die in de bestanden die naar aanleiding van de jaarlijkse huurprijsherziening worden toegestuurd. Nagenoeg alle OVM's werden ondervraagd over de incoherenties die tussen beide bronnen werden gevonden.

In augustus vroeg de BGHM de OVM's om in de nieuwe huurprijsherzieningsbestanden de woningcode op te nemen die zij intern gebruiken. Op basis daarvan zal er een allerlaatste controle worden uitgevoerd. Eind 2015 zal er dan een unieke identificatie worden ingevoerd.

Fusie van de vastgoedbestanden

Aan de boomstructuur van Antilope werd een achtste niveau toegevoegd, « Fusion » genaamd. Dankzij dat nieuwe niveau kan worden geanticipeerd op de samenvoeging van de OVM's, maar tegelijk behoudt elke OVM haar huidige identiteit. Het extra niveau biedt de mogelijkheid om de gegevens in het kadaster volgens de situatie na de fusie goed te keuren en cijfergegevens betreffende de toekomstige entiteiten naar voren te brengen.

De twee nieuwe officiële entiteiten zijn werkelijk gefuseerd: Le Home is opgegaan in Brussels Thuis en Le Foyer Forestois en Le Foyer Saint-Gillois opereren voortaan samen onder de naam Zuiderhaard.

Controle van de gegevens

In 2014 werd een bezoek gebracht aan 795 woningen en werden 10.184 karakteristieken en essentiële bestanddelen gecontroleerd. Bij vrijwel alle OVM's (24 van de 33) waren er minder dan 10% gevallen van foute invoering. Er kan dus worden vastgesteld dat de gegevens over de te huur gestelde woningen veel beter worden bijgehouden, aangezien in 2013 slechts 15 OVM's meer dan 90% juiste gegevens invoerden.

Dit jaar heeft de BGHM ook de updating gecontroleerd van de essentiële bestanddelen die werden gerenoveerd tijdens bouwwerken die met begrotingskredieten werden gefinancierd. Van de 92 bouwwerken die werden gecontroleerd, was er één OVM die geen enkel bestanddeel had bijgewerkt. De meeste fouten zijn verkeerde updates. De BGHM stelde het VSH-team reeds voor om opnieuw te bekijken of bepaalde essentiële bestanddelen en karakteristieken wel relevant zijn en alle bestanddelen inzake warmwaterproductie en ventilatie grondig te herzien.

Stuurgroep en technisch comité

In 2014 vonden er vergaderingen plaats van de stuurgroep en van het technisch comité. De aangesneden onderwerpen komen overeen met de diverse opdrachten en uitwerkingen die met betrekking tot Antilope in de loop van het jaar werden verwezenlijkt.

Softwareontwikkeling

Om de belangrijkste gebruikers de mogelijkheid te geven in real time problemen met de software te melden of verbeteringen voor te stellen, werd een Antilope-hotline ingevoerd. Die aanvragen worden via deze interface door het VSH-team en TPInformatique opgevolgd.

De full web Antilopesoftware schakelde van de versie 1.0.292g over op de versie 1.0.296m en de energieboekhoudingsmodule werd geïntegreerd.

In 2014 corrigeerde het kadasterteam van de VSH diverse bugs, wijzigde het bepaalde lay-outs en ontwikkelde het een reeks nieuwe functionaliteiten. Er werd een aantal tests uitgevoerd om de migratie van de ontwikkelingssoftware en van de gegevensbank naar geactualiseerde versies voor te bereiden.

Varia

Zoals ieder jaar werden de aanvragen van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) op basis van de in Antilope opgenomen informatie behandeld.

Het gewestelijk gemiddeld verbruik (kWh/m²/jaar), de belangrijkste parameter voor de berekening van het huursupplement voor

de lage-energie- en zeer lage-energiewoningen, werd vastgesteld op basis van het in het Technisch kadaster opgenomen verbruik van de collectieve stookplaatsen.

De onlangs opgetrokken nieuwe gebouwen werden in de boomstructuur van Antilope opgenomen. De kenmerken en essentiële bestanddelen ervan werd door de VSH ingevoerd op basis van de aanbestedingsdocumenten en de vaststellingen ter plaatse.

De cyclus van 8 opleidingen voor het gebruik van het softwareprogramma startte in december 2013 en liep in maart 2014 af. In juni vonden er twee bijkomende opleidingen voor debutanten plaats en twee OVM's genoten in juli een gepersonaliseerde opleiding.

Energiecertificatie van de woningen

Het team van de EPB-certificateurs van de BGHM gaat door op het ritme van 1.500 gecertificeerde woningen per jaar. Hiermee staat de teller van voor de hele sector sinds de start van de functie uitgereikte certificaten op 5.500. Eind van het jaar genoten zes personen een opleiding om openbare woningen te kunnen certificeren. Na de ontvangst van het erkenningsnummer zal deze cel dus ook de jaarlijkse certificatie van de door de OVM's gebruikte lokalen en kantoren kunnen uitvoeren.

Naast de certificatie zorgden deze beambten ook voor het toezicht op de kadastergegevens en stelden zij hun kwaliteiten als technici ten dienste van andere cellen van de Directie « Patrimonium ».

HUMAN RESOURCES

Personeelseffectief

Eind december 2014 telde de BGHM 128 beambten die als volgt waren onderverdeeld: 33 statutairen en 95 contractuelen.

In onderstaande tabel wordt het personeelsbestand van de BGHM per statuut vermeld, zegge het aantal bij de Instelling werkzame personen. De laatste kolom geeft het voltijds equivalent weer.

Zowel statutaire als contractuele personeelsleden kunnen immers werkherverdelingsmaatregelen genieten (onder andere vrijwillige vierdaagse werkweek, halftijdse vervroegde uittreding voorafgaand aan het pensioen, tijdskrediet) met een aanzienlijk verschil tussen het aantal ingeschreven werknemers en het aantal reëel gepresteerde voltijdse equivalenten als gevolg.

Personeelseffectief per statuut en per voltijds equivalent (VTE) (op 31/12/2014)

		Personeelsleden	VE's
Statutairen		33	27,7
Contractuelen		95	80,5
TOTAAL		**128**	**117,2**

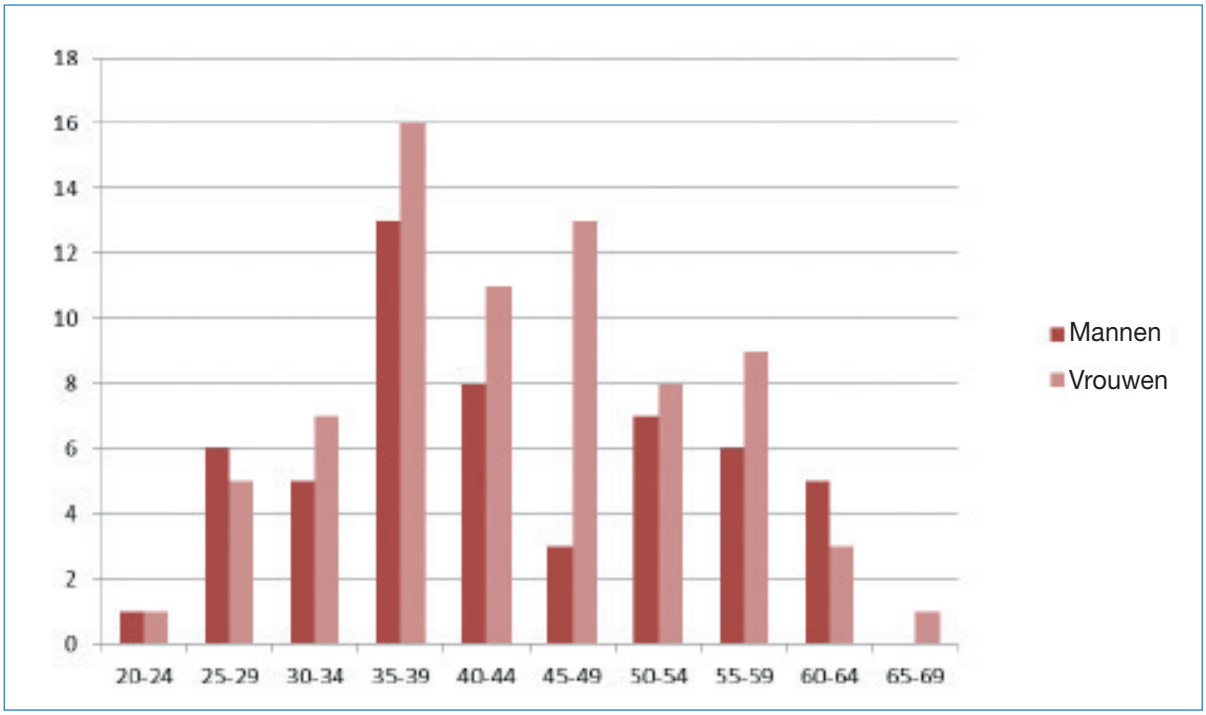
In onderstaande tabel wordt het personeelseffectief per niveau opgesplitst.

Personeelseffectief per niveau

	Man		Vrouw		Totaal per niveau	
	Stat.	Contr.	Stat.	Contr.	Stat.	Contr.
Niveau A	9	21	10	28	19	49
Niveau B	1	13	4	16	5	29
Niveau C	2	6	5	5	7	11
Niveau D	1	0	1	2	2	2
Niveau E	0	1	0	3	0	4
	13	**41**	**20**	**54**	**33**	**95**

De gemiddelde leeftijd van het personeel bij de BGHM beloopt 43 jaar.

In onderstaande grafiek vindt u de leeftijdspiramide in functie van het geslacht.



In 2014 wierf de BGHM 10 nieuwe personeelsleden (4 niveau A ; 3 niveau B ; 3 niveau C) aan en 6 beambten werden definitief benoemd.

Tijdens de zomervakantie kon de BGHM weer rekenen op de medewerking van 13 jobstudenten.

Nieuw op de Instellingen van Openbaar Nut toepasselijk statuut

Op 27 maart 2014 nam de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het besluit houdende het administratief statuut en de bezoldigingsregeling van de ambtenaren van de instellingen van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 27 maart 2014, het besluit tot regeling van de administratieve en geldelijke situatie van de contractuele personeelsleden van de instellingen van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het besluit houdende regeling van de mobiliteit in sommige instellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan.

Die teksten zijn sinds 1 juli 2014 van toepassing.

Kader

Op 24 april 2014 nam de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de personeelsformatie aan houdende de bepaling van het aantal betrekkingen per niveau, rang en graad, dat nodig is voor de uitvoering van de aan de BGHM toevertrouwde permanente opdrachten. Die formatie voorziet in 137 betrekkingen.

Wij danken de diverse sociale partners voor de goede verstandhouding en de goede samenwerking tijdens de sociale dialogen met de Administratie.

Wij wensen ook de aandacht te vestigen op de inzet en de motivatie van alle personeelsleden in het kader van de verwezenlijking van de aan de BGHM toevertrouwde doelstellingen.

INFORMATICADIENST

De rol van de informaticadienst bestaat erin de BGHM te steunen bij haar beheer van de sociale woningen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De activiteiten kunnen in twee categorieën worden uitgesplitst: de bestaande informaticaomgeving in stand houden en verbeteren en nieuwe oplossingen invoeren om de administratie bij haar opdrachten te steunen. De meeste activiteiten verlopen in samenwerking met diverse partners waarvan het Centrum voor Informatica van het Brussels Gewest (CIBG) de belangrijkste is. De administratie neemt actief deel aan de gewestelijke opportuniteiten en hergebruikt de bestaande oplossingen om het beheer en de kosten ervan op dat vlak te optimaliseren.

In het eerste geval gaat het om de applicaties van de « vakgebieden » te behouden en te laten evolueren met de belangrijkste gebruikers ervan. Bovendien moet de informatica-infrastructuur als een goede huisvader worden beheerd en daarmee bedoelen wij meer dan 150 pc's, een twintigtal informaticaservers, het informaticanetwerk en ook alle perifere installaties zoals de telefooncentrale en de printers.

Wat de tweede categorie betreft, was 2014 een gevuld en interessant jaar voor de informaticadienst. Het was immers het jaar waarin diverse informaticaoplossingen het licht zagen.

Hierna de belangrijkste:

- in het kader van de vermindering van het aantal OVM's, de inwerkingstelling van de toepassing, "Meervoudige inschrijving", de GGB OL voor het beheer van de kandidaten van de sociale huisvestingssector van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De toepassing werd herschreven om de flexibiliteit ervan te verbeteren ten opzichte van de veranderingen als gevolg van de fusies van de OVM's. De applicatie is ondergebracht bij het Gewestelijk Date Centre van het CIBG.
- in het kader van de administratieve vereenvoudiging:
  - de inwerkinstelling van een applicatie voor het elektronisch documentenbeheer (EDB) voor het beheer van briefwisseling, interne documenten en archieven. Het project kwam tot stand in samenwerking met het CIBG. Via deze oplossing werd de kans ook aangegrepen om te evolueren naar een papierloze administratie door het drukwerk en het aantal papieren documenten te verminderen;
  - de voltooiing van de studiefase voor de toegang tot de gegevens afkomstig van authentieke bronnen van de kandidaat-huurders via de Gewestelijke Dienstenintegrator (GDI in plaats van de KSZ) en de start van de fase voor de informaticaontwikkeling;
  - de actieve deelname aan de invoering van een informatiebeveiligingsplan dat een wettelijke verplichting is die verband houdt met de door de Commissie voor de bescherming van de private levenssfeer gecontroleerde toegang tot de authentieke bronnen.

2015 zal hoofdzakelijk gewijd worden aan:

- de stabilisering van de vorig jaar ingevoerde oplossingen
- de voortzetting van de lopende projecten, zoals de toegang tot de van authentieke bronnen afkomstige gegevens
- het grijpen van kansen om de bestaande informatica te bestendigen en te doen evolueren

Om een nog betere dienstverlening te verzekeren en de opdrachten van de administratie te steunen, gaf de Raad van Bestuur van de BGHM het informaticateam de toestemming om van 2 naar 3 VE's door te groeien.

2. BEHEERSVERSLAG OVER HET DIENSTJAAR 2014

GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN

1. Opgeleverde bouwwerken

Naast de reeds tussen 2008 en 2013 1.217 opgetrokken sociale woningen en middenklassewoningen werden 73 nieuwe woningen in de loop van 2014 voorlopig opgeleverd.

Modelwijk Bis		68	Sociale	68	Beheerder :	Uitrustingen:	Standaard
			Sociale PBM	0	*Modelwijk*	Sociaal restaurant (455,60 m²)	EPB
	Grondeigenaar :		Middenklasse	0	Beheerder:		
1020 Laken	*Modelwijk*		Middenklasse PBM	0			

College van architecten Archi+I – A33 – Jan Maenhout/Van Den Bergh

Gemeente		5	Sociale	5	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*GW*		Lage energie
Gemeentestraat 12	Grondeigenaar :		Middenklasse	0	Beheerder :		
1210 St-Joost-ten-Node	*GW*		Middenklasse PBM	0			

Vers Plus de Bien-Etre Architectes – M&M Sitty

Samengevat
14 bouwwerken zijn bewoond en/of opgeleverd

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO	DO
LAHAYE	Jette	0	0	65	0	65	EPB	29/01/2009	01/2010
KWEEPEER	Berchem	30	0	0	0	30	EPB	24/04/2009	Niet toegekend
STIENON	Jette	75	5	0	0	80	EPB	23/12/2010	06/09/2012
STOKKEL	S-L-Woluwe	63	7	30	0	100	EPB	18/04/2011	Niet toegekend
MODELWIJK	Laken	142	0	0	0	142	EPB	30/04/2014	30/04/2015
METTEWIE	Molenbeek	58	0	0	0	58	EPB	04/2008	04/2009
VERSAILLES	N-O-H	50	8	0	0	58	Lage Energie	08/2009	04/12/2010
ERNOTTE	Elsene	226	6	83	1	316	Lage Energie	31/11/2011	Niet toegekend
LENNIK	Anderlecht	115	9	76	0	200	Lage Energie	02/12/2011	Niet toegekend
HEERLIJKHEID	Haren	25	0	0	0	25	Lage Energie	14/02/2012	06/02/2013
HORZEL	Ukkel	31	3	32	2	68	Lage Energie	26/09/2013	09/2014
BEHEER/DENDERMONDE	Berchem	75	0	0	0	75	Lage Energie	06/07/2012	Niet toegekend
MODELWIJK BIS	Laken	68	0	0	0	68	Lage Energie	30/04/2014	30/05/2015
GEMEENTE	Sint-Joost	5	0	0	0	5	Lage énergie	27/10/2014	27/10/2015

SW	SW PBM	MW	MW PBM
963	**38**	**286**	**3**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
1001	**289**

TOTAAL WONINGEN
1290

2. Lopende/in de opstart verkerende bouwwerken

Gaucheret		25	Sociale	25	Beheerder:	Uitrustingen:	Standaard
			Sociale PBM	0	*Schaarbeekse Haard*		EPB 2009
Philippe Thomaslaan 4-6	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder:		
1030 Schaarbeek	*Schaarbeekse Haard*		Middenklasse PBM	0			

Bureau Pierre Blondel Architectes- M&M Sitty

De bouwwerken gingen op 20 februari 2012 van start en de looptijd ervan is vastgesteld op 548 kalenderdagen.

Planten		15	Sociale	14	Beheerder:	Uitrustingen:	Standaard
			Sociale PBM	1	*Schaarbeekse Haard*	Dagverblijfcentrum (200 m²)	Lage energie
Plantenstraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder:		
1030 Schaarbeek	*Schaarbeekse Haard*		Middenklasse PBM	0			

De bouwwerken gingen op 16/09/2013 van start en de looptijd ervan is vastgesteld op 487 dagen.

Moensberg		44	Sociale	42	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2			Passief
Moensberg/Horzelstraat	Grondeigenaar :		Middenklasse	0	Beheerder :		
1180 Ukkel	*Grondregie*		Middenklasse PBM	0			

Tijdelijke vereniging Thomas & Piron – CIT Blaton – Antex – SIXCO

De bouwwerken gingen op 18/11/2013 van start en de looptijd ervan is vastgesteld op 554 dagen.

Reyers		84	Sociale	79	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	5	*Schaarbeekse Haard*	Gemeenschapslokaal (150,00 m²)	Passief
Kolonel Bourgstraat	Grondeigenaar :		Middenklasse	0	Beheerder :		
1030 Schaarbeek	*Grondregie*		Middenklasse PBM	0			

Houyoux Construction s.a.

De bouwwerken gingen op 13/12/2013 van start en de looptijd ervan is vastgesteld op 700 dagen.

Pluim		8	Sociale	8	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*Brusselse Haard*		Passief
Pluimstraat 5-27	Grondeigenaar :		Middenklasse	0	Beheerder :		
1000 Brussel	*Brusselse Haard*		Middenklasse PBM	0			

B612 Associates – Studiebureau Greisch

De bouwwerken gingen op 22/09/2014 van start en de looptijd ervan is vastgesteld op 485 dagen.

Huidevetters		4	Sociale	4	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
Huidevettersstraat 89	Grondeigenaar :		Sociale PBM	0	*Brusselse Haard*	Verenigingslokaal (100 m²)	Lage energie
1000 Brussel	*Brusselse Haard*		Middenklasse	0	Beheerder :		
			Middenklasse PBM	0			

Zampone Architectuur – Engineering & Consulting – UTIL - VandeZande

De bouwwerken gingen op 18/08/2014 van start en de looptijd ervan is vastgesteld op 400 dagen.

Samengevat
Er lopen 6 bouwwerken

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
GAUCHERET	Schaarbeek	25	0	0	0	25	Lage energie	2015
PLANTEN	Schaarbeek	14	1	0	0	15	Lage energie	01/2015
HUIDEVETTERS	Brussel	4	0	0	0	4	Lage energie	19/01/2016
MOENSBERG	Ukkel	42	2	0	0	44	Passief	25/05/2015
REYERS	Schaarbeek	79	5	0	0	84	Passief	12/11/2015
PLUIM	Brussel	**8**	**0**	**0**	**0**	8	Passief	11/12/2015

SW	SW PBM	MW	MW PBM
172	**8**	**0**	**0**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
180	**0**

TOTAAL WONINGEN
180

3. Stadium – opdracht voor werken

Lavoisier		89	Sociale	45	Beheerder:	Uitrustingen:	Standaard
Charles Malisstraat 44-48	Grondeigenaar:		Sociale PBM	0			Lage energie
1080 Sint-Jans-Molenbeek	*BGHM*		Middenklasse	44	Beheerder:		
			Middenklasse PBM	0			

Bekendmaking van de aankondiging van een opdracht op 31/01/2014 en versturen van het bijzonder bestek in het kader van een onderhandelingsprocedure. De kandidaten moesten hun offerte op 23/12/2014 indienen.

Samengevat
1 dossier is in voorbereiding om een aannemer te kiezen

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
LAVOISIER	Molenbeek	45	0	44	0	89	Lage energie	2016

SW	SW PBM	MW	MW PBM
45	**0**	**44**	**0**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
45	**44**

TOTAAL WONINGEN
89

4. Stadium – stedenbouwkundige vergunning

Brel		108	Sociale	83	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	5		Kantoren OVM + gemeenschapslokaal	Passief
Jacques Brellaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	20	Beheerder :		
1200 St-Lambrechts-Woluwe	*BHG – Gewestelijke Grondregie*		Middenklasse PBM	0	*OVM*		

Tijdelijke Vereniging BOB 361 – Studiebureau Lavreysen – RCR Studiebureau CVBA – DAIDALOS PEUTZ

De opdracht werd in februari 2009 aan het architectenbureau BOB 361 toegewezen. De aanvragen voor de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning werden op 23 juli 2009 ingediend. De milieuvergunning werd op 9 december 2010 afgeleverd en de stedenbouwkundige vergunning op 17 december 2010. Er werden twee beroepen ingediend tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar om de milieuvergunning af te leveren. Op 22 juni en 18 september 2012 vernietigde de Raad van State respectievelijk de milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning. Op 23 december 2013 werd een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige en een milieuvergunning ingediend. Het advies van de overlegcommissie werd op 28/11/2014 afgeleverd. In afwachting van de uitreiking van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning.

Itterbeek		36	Sociale	34	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2	*Anderlechtse Haard*		Passief
Itterbeekselaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1070 Anderlecht	*BHG – Gewestelijke Grondregie*		Middenklasse PBM	0			

Architectenbureau Atelier de l'Arbre d'Or

De opdracht werd op 1 december 2010 toegewezen aan het architectuurbureau Atelier de l'Arbre d'Or s.a. In het kader van de burgerinspraak vonden er heel wat ontmoetingen met de buurtbewoners plaats. Op 21 december 2012 werd de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning ingediend. De overlegcommissie kwam op 7 november 2013 bijeen. Op 23 juli 2014 werd een "artikel 191" uitgereikt. Hierop werden de gewijzigde plannen op 28 november 2014 bij het BROH-BSO ingediend. In afwachting van de verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning.

Olieslagerij		60	Sociale	27	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2	*Foyer Forestois*	kinderdagverblijf (433m²)	Passief
Neerstallesteenweg 151/ Olieslagerijlaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	30	Beheerder :		
1190 Vorst	*Gemeente Vorst*		Middenklasse PBM	1	*Gemeente Vorst*		

Tijdelijke Vereniging Architecten BOB 361 – Studiebureau Lavreysen – RCR CVBA – DAIDALOS PEUTZ

De architectuuropdracht werd op 25 januari 2011 toegewezen aan het bureau BOB 361. Op 30 januari 2013 werd een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige en een milieuvergunning ingediend. In afwachting van de uitreiking van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning.

Zinnik		6	Sociale	6	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*Brusselse Haard*	Verenigingslokaal (66,20 m²)	Passief
Zinnikstraat 32	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1000 Brussel	*Brusselse Haard*		Middenklasse PBM	0			

B612 Associates – Studiebureau Greisch

Ingevolge de aanvraag van de Brusselse Haard om het bouwproject van de vierjarenplannen over te dragen naar het Huisvestingsplan, ging de Brusselse Hoofdstedelijke Regering er op 17 maart 2011 mee akkoord om de BGHM in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan als bouwheer voor het project « Zinnik » aan te wijzen.
Gezien de beslissing om het project aan de passiefnorm aan te passen, werd op 26/06/2013 een nieuwe vergunningsaanvraag bij het BROH-BSO ingediend. In afwachting van de uitreiking van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning.

Aartshertogen ZUID		59	Sociale	0	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0		Kinderdagverblijf (waarvan 100 m² door de BGHM gefinancierd) = 500 m²	EPB 2015
Aartshertogensquare	Grondeigenaar:		Middenklasse	56	Beheerder :	Medisch huis = 200 m²	
1170 Watermaal-Bosvoorde	*Gemeenteregie*		Middenklasse PBM	3	*Gemeente*		

Pierre Blondel Architectes

De opdrachten voor architectuurdiensten werd op 12/11/2013 aan het architectenbureau Pierre Blondel toegewezen. De BGHM keurde de schets op 2/04/2014 en het voorontwerp op 15/07/2014 goed. Op 3/11/2014 diende de BGHM de aanvragen voor de stedenbouwkundige en de milieuattesten respectievelijk bij het BROH-BSO en het BIM in. In afwachting dat het BROH–BSO het dossier volledig verklaart.

Samengevat

5 dossiers bevinden zich in het stadium van de stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
BREL	S-L-Woluwe	**83**	**5**	**20**	**0**	108	Passief	2017
OLIESLAGERIJ	Vorst	27	2	30	1	60	Passief	2018
ZINNIK	Brussel	6	0	0	0	6	Passief	maart 2017
ITTERBEEK	Anderlecht	34	2	0	0	36	Passief	2017
AARTSHERTOGEN Zuid	W-Bosvoorde	0	0	56	3	59	EPB 2015	2018

SW	SW PBM	MW	MW PBM
150	**9**	**106**	**4**

TOTAAL SW	TOTAAL SW
159	**110**

TOTAAL WONINGEN
269

5. Stadium – Projecten in voorbereiding aanvraag SV en MV

Gilisquet		10	Sociale	9	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1	*Schaarbeekse Haard*		EPB 2015
C. Gilisquetlaan 147	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1030 Schaarbeek	*Schaarbeekse Haard*		Middenklasse PBM	0			

Matador / Vers Plus de Bien-Etre

Op 17 maart 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de opdracht als bouwheer voor het project « Gilisquet » aan de BGHM toe te vertrouwen. Op 17 mei 2011 nam de Raad van Bestuur akte van het nieuwe project. Vervolgens werd op 24 april 2012 een driepartijenovereenkomst aan de Raad van Bestuur voorgesteld.

De opdrachtbekendmaking werd op 28 november 2012 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Publicatieblad van de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de BGHM keurde op 26/03/2013 de selectie van de 5 architectenbureaus goed. Op 03/12/2013 werden er 4 offertes ingediend. De architect werd op 21/01/2014 aangesteld.

De RvB van de BGHM keurde de schets op 21/06/2014 goed. De Raad van Bestuur keurde het voorontwerp op 22/12/2014 goed. Het dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning is in voorbereiding.

Raaf		10	Sociale	10	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*Schaarbeekse Haard*		EPB 2015
Raafstraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1030 Schaarbeek	*Schaarbeekse Haard*		Middenklasse PBM	0			

Ariade / ART48 (Beauvoir)

Tijdens zijn vergadering van 17 november 2009 besliste de Raad van Bestuur van de BGHM in te stemmen met het project voor de renovatie van het gedeeltelijk door de BGHM aangekochte gebouw om er op vraag van de Schaarbeekse Haard nieuwe sociale woningen in te richten. De opdrachtbekendmaking werd op 28 november 2012 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Publicatieblad van de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de BGHM keurde op 26/03/2013 de selectie van de 3 architectenbureaus goed. Op 03/12/2013 werden er 3 offertes ingediend. De architect werd op 21/01/2014 aangesteld en de schets werd op 16/07/2014 goedgekeurd. De Raad van Bestuur keurde het voorontwerp op 22/12/2014 goed. Het dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning is in voorbereiding.

Samengevat

2 dossiers bevinden zich in het stadium van de stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAL LOG	TYPE	RP
GILISQUET	Schaarbeek	9	1	0	0	10	PEB 2015	2018
RAAF	Schaarbeek	10	0	0	0	10	PEB 2015	2018

SW	SW PBM	MW	MW PBM
19	**1**	**0**	**0**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
20	**0**

TOTAAL WONINGEN
20

6. Stadium – Toegewezen opdrachten voor diensten

Lemaire		31	Sociale	29	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2		Coll. uitrust. voor bejaarden (500m²)	EPB 2015
J. Lemairelaan/A. de Saulnierlaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1080 Sint-Jans-Molenbeek			Middenklasse PBM	0			

De Vischer & Vincentelli / Manger Nielsen

Bij beraadslaging van 17 maart 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de opdracht als bouwheer toe te vertrouwen aan de BGHM. Op 17 mei 2011 besliste de Raad van Bestuur van de BGHM het project bij het Gewestelijk Huisvestingsplan onder te brengen.

De opdrachtbekendmaking werd op 28 november 2012 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Publicatieblad van de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de BGHM keurde op 26/03/2013 de selectie van de 5 architectenbureaus goed.

Op 23/12/2013 werden er 4 offertes ingediend. De ontwerper werd op 25/02/2014 aangesteld. De schets werd op 11/07/2014 goedgekeurd.

Candries		26	Sociale	25	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1			EPB 2015
C.Requetteln/E.Candriesln	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1080 Sint-Jans-Molenbeek			Middenklasse PBM	0			

Ledroit-Pierret-Polet

Bij beraadslaging van 29 oktober 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de opdracht als bouwheer toe te vertrouwen aan de BGHM. Op 20 december 2011 besliste de Raad van Bestuur van de BGHM het project bij het Gewestelijk Huisvestingsplan onder te brengen.

De opdrachtbekendmaking werd op 28 november 2012 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Publicatieblad van de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de BGHM keurde op 26/03/2013 de selectie van de 5 architectenbureaus goed.

Op 23/12/2013 werden er 5 offertes ingediend. De architect werd op 25/02/2014 aangesteld. De ontwerper diende de schets op 16/07/2014 bij de BGHM in.

Homborchveld		90	Sociale	68	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	4	*UMH*		EPB 2015
Homborchveldlaan/ Kriekenputstraat/Meelbessenlaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	18	Beheerder :		
1180 Ukkel	*UMH*		Middenklasse PBM	0			

MSA

Bij beraadslaging van 10 februari 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering nieuwe sociale woningen op te trekken en ging ermee akkoord dat de BGHM als bouwheer werd aangeduid voor een project dat moet worden verwezenlijkt op de terreinen, gelegen Ballegeerstraat, Divoortstraat, Homborchveldlaan, Kriekenputstraat en Meelbessenlaan te 1180 Ukkel. Die terreinen behoren toe aan de Openbare Vastgoedmaatschappij « Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting » (de UMH). Het gaat om de bouw van 120 à 150 sociale woningen (waarvan 5% PBM-woningen). Tijdens zijn vergadering van 21/05/2013 stemde de Raad van Bestuur van de BGHM in met het bijzonder bestek voor de aanwijzing van een multidisciplinair team voor de opstelling van een « richtschema voor de herinrichting van verscheidene percelen in de Homborchwijk ». Tijdens diezelfde vergadering besliste de Raad van Bestuur een opdracht van diensten op te starten voor het « richtschema » van Homborchveld in het kader van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. De offertes liepen op 6/09/2013 binnen en een multidisciplinair team werd op 12/11/2013 aangeduid. Op 23/10/2014 werd een burgerparticipatieworkshop georganiseerd.

Marbotin		8	Sociale	8	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*Schaarbeekse Haard*		EPB 2015
Marbotinstraat 18-28/ Landbouwstraat 1982	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1030 Schaarbeek			Middenklasse PBM	0			

Ledroit-Pierret-Polet

Tijdens zijn vergadering van 27 april 2010 besliste de Raad van Bestuur van de BGHM op verzoek van de Schaarbeekse Haard het project voor de bouw van 8 woningen bovenop twee gebouwen van de betrokken OVM in te schrijven. Tijdens haar vergadering van 16 juli 2010 ging de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ermee akkoord om de opdracht als bouwheer van dat project aan de BGHM toe te vertrouwen. De opdrachtbekendmaking werd op 28 november 2012 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Publicatieblad van de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de BGHM keurde op 26/03/2013 de selectie van de 5 architectenbureaus goed. Op 13/12/2013 werden er 4 offertes ingediend. De architect werd op 25/02/2014 aangesteld. De schets werd op 16/07/2014 goedgekeurd.

Stilte – Silence		15	Sociale	14	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1	*UMH*	lokaal (onbepaalde bestemming) = 240m²	EPB 2015
Alsembergsesteenweg 1250	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1180 Ukkel	*BGHM*		Middenklasse PBM	0			

Agwa

Op 12 mei 2010 kocht de BGHM een terrein om er 15 sociale woningen op te trekken. Op 7 december 2010 besliste de Raad van Bestuur in te stemmen met de aankoop door de U.M.H. van het woongebouw, zodra het is gebouwd, en van de grond, volgens het principe van de subsidiëring ten belope van 50 %, zoals bepaald in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan. De aankondiging van een opdracht werd op 18/04/2012 gepubliceerd. De bureaus werden op 09/10/2012 geselecteerd en het bijzonder bestek werd hen op 13/11/2012 toegestuurd. Er werden op 22/03/2013 3 offertes ingediend. Bij de onderhandelingsprocedure kwamen verscheidene adviescomités kijken. Het 1e adviescomité vond plaats op 29/05/2013. Het 2e adviescomité vond op 29/11/2013 plaats om tussen de geselecteerde kandidaten een onderscheid te maken op basis van substantiële elementen. Het 3e adviescomité van 16/01/2014 was gericht op de aanstelling na onderhandeling. De architect werd op 21/01/2014 aangesteld. De realisatie van de schets loopt.

Artemis		100	Sociale	0	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*Ieder Zijn Huis*		EPB 2015
F. Guillaumelaan 1124-1128	Grondeigenaar:		Middenklasse	95	Beheerder :		
1140 Evere	*Ieder Zijn Huis*		Middenklasse PBM	5	*Gemeentelijke Grondregie*		

MDW Architecture

De Regering besliste op 2 april 2009 om het terrein ter beschikking te stellen van de BGHM voor de bouw van ten minste 132 woningen voor middeninkomens. In juli 2011 werd een vierpartijenovereenkomst ondertekend. De aankondiging van een opdracht werd op 24/10/2013 gepubliceerd. De kandidaturen werden op 02/12/2013 ingediend. De kandidaten werden op 25/02/2013 geselecteerd. De architect werd op 9/09/2014 aangesteld.

Grappe / Tros		38	Sociale	28	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	10	*Messidor*		EPB 2015
Vanderstraetenlaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1190 Vorst	*Messidor*		Middenklasse PBM	0	*Zuiderhaard*		

BOB361

Op 16/07/2010 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de ontwikkeling van het project aan de BGHM toe te vertrouwen. Op 17/12/2013 stemde de Raad van Bestuur van de BGHM in met het programma en de aankondiging van een opdracht van diensten. De aankondiging van een opdracht werd op 24/12/2013 gepubliceerd. De kandidaten werden op 29/04/2014 geselecteerd. De Raad van Bestuur stelde de ontwerper op 7/10/2014 aan.

Leger		26	Sociale	26	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*Germinal*	gemeenschapszaal	EPB 2015
Fernand Légerstraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1140 Evere	*Germinal*		Middenklasse PBM	0	*Everecity*		

Matador

Op 16/07/2010 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de BGHM als bouwheer aan te wijzen voor het project Léger te Evere. Op 17/09/2013 stemde de Raad van Bestuur van de BGHM in met het programma en de aankondiging van een opdracht van diensten. De aankondiging van een opdracht werd op 24/10/2013 gepubliceerd. De kandidaturen werden op 02/12/2013 ingediend. De kandidaten werden op 25/02/2014 geselecteerd.

Neep		25	Sociale	23	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2	*Koekelbergse Haard*	kinderdagverblijf	EPB 2015
Neepstraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :	ondergrondse parking	
1081 Koekelberg	*Gemeente Koekelberg*		Middenklasse PBM	0	*Koekelbergse Haard voor SW en OCMW/Gemeente voor kinderdagverblijf*		

Low

Op 07/02/2013 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de BGHM als bouwheer aan te wijzen voor het project Neep te Koekelberg. Op 17/09/2013 stemde de Raad van Bestuur van de BGHM in met het programma en de aankondiging van een opdracht van diensten. De aankondiging van een opdracht werd op 24/10/2013 gepubliceerd. De kandidaturen werden op 02/12/2013 ingediend. De kandidaten werden op 25/02/2014 geselecteerd.

Erasmus		210	Sociale	199	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	11	*Anderlechtse Haard*		EPB 2015
Adres	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1070 Anderlecht	*Anderlechtse Haard*		Middenklasse PBM	0			

MDW Architecture

Op 29 oktober 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om 180 à 220 nieuwe woningen te laten optrekken in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan op een terrein dat toebehoort aan een privé promotor en waarbij er een terrein wordt geruild met de Anderlechtse Haard. Tijdens zijn vergadering van 18 december 2012 ging de Raad van Bestuur akkoord met de samenwerkingsovereenkomst betreffende het project « Erasmus-Ketel » tussen de s.a. ERASMUS GARDENS, de Gemeente Anderlecht, de BGHM, de MIVB en de Anderlechtse Haard. Tijdens zijn vergadering van 30 april 2013 stemde de Raad van Bestuur in met een programma voor 210 woningen. De aankondiging van een opdracht werd op 24 juli 2013 gepubliceerd en de kandidaturen werden op 22 augustus 2013 ingediend. Op 12 november 2013 selecteerde de Raad van Bestuur 5 kandidaten die zullen worden verzocht een offerte in te dienen. Het bijzonder bestek werd samen met de verkavelingsvergunning aan de geselecteerde kandidaten bezorgd. Het adviescomité kwam op 9/12/2014 bijeen. De Raad van Bestuur van de BGHM stelde de ontwerper op 22/12/2014 aan.

Samengevat
10 dossiers bevinden zich in het stadium waarin de opdracht van diensten werd toegewezen

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
LEMAIRE	Molenbeek	29	2	0	0	31	EPB 2015	2018
CANDRIES	Molenbeek	25	1	0	0	26	EPB 2015	2018
HOMBORCHVELD	Ukkel	68	4	18	0	90	EPB 2015	2021
MARBOTIN	Schaarbeek	8	0	0	0	8	EPB 2015	2018
STILTE	Ukkel	14	1	0	0	15	EPB 2015	2018
ARTEMIS	Evere	0	0	95	5	100	EPB 2015	2019
TROS	Vorst	28	10	0	0	38	EPB 2015	2019
LEGER	Evere	26	0	0	0	26	EPB 2015	2019
NEEP	Koekelberg	23	2	0	0	25	EPB 2015	2019
ERASMUS	Anderlecht	199	11	0	0	220	EPB 2015	2019

SW	SW PBM	MW	MW PBM
420	**31**	**113**	**5**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
451	**118**

TOTAAL WONINGEN
569

7. Stadium – Opdracht voor diensten waarvan de toewijzing loopt

Volta III		25	Sociale	23	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2	*Foyer Ixellois*		EPB 2015
Voltastraat 6	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1050 Elsene	*Foyer Ixelles*		Middenklasse PBM	0			

Bij beraadslaging van 20 juni 2012 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan nieuwe sociale woningen te laten optrekken op een terrein in de Gemeente Elsene dat toebehoort aan de OVM « Foyer Ixellois ». Op 15/10/2013 stemde de Raad van Bestuur van de BGHM in met het programma en de aankondiging van een opdracht van diensten. De aankondiging van een opdracht werd op 13/11/2013 gepubliceerd. De kandidaten werden op 25/03/2014 geselecteerd. De Raad van Bestuur van de BGHM stelde het architectenbureau op 02/12/2014 aan.

Lennik Noord		18	Sociale	0	Beheerder :	Uitrustingen : (900 m²)	Standaard
			Sociale PBM	0		Kinderdagverblijf	EPB 2015
Lenniksebaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	16	Beheerder :	Sociaal restaurant	
1070 Anderlecht	*Gemeente Anderlecht*		Middenklasse PBM	2			

Op 16 juli 2010 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan 10 nieuwe woningen te laten op trekken op een terrein dat toebehoort aan de Gemeente Anderlecht. Het project ging op 04/07/2013 van start. De Raad van Bestuur van de BGHM keurde de haalbaarheidsstudie, het programma en de aankondiging van een opdracht op 25/02/2014 goed. Een technisch comité kwam op 18/09/2014 samen.

Jacquet		2	Sociale	2	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0	*Schaarbeekse Haard*		Lage Energie
Adres	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
Postcode + Gemeente	*Schaarbeekse Haard*		Middenklasse PBM	0			

Bij beraadslaging van 30 augustus 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om nieuwe woningen te laten optrekken en ging ermee akkoord om de BGHM als bouwheer aan te duiden voor de diverse projecten, waaronder het project « Jacquet ». De Raad van Bestuur nam op 20 december 2011 akte van het nieuwe project. De Schaarbeekse Haard bereidt als bouwheer van het project de opdracht van diensten voor. Het project ging op 20/12/2013 van start. De BGHM ging er op 19/03/2014 mee akkoord dat het bijzonder bestek werd opgesteld.

Strijdros		75	Sociale	42	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	3	*Brussels thuis*	Gemeenschapsruimte (+/- 350 m²)	EPB 2015 /LE
Leuvensesteenweg 1-7	Grondeigenaar:		Middenklasse	29	Beheerder :		
1140 EVERE	*Brussels thuis*		Middenklasse PBM	1	*Stad Brussel*		

Op 20 maart 2008 keurde de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in het kader van het Gewestelijke Huisvestingsplan een eerste project Strijdros goed voor de bouw van 12 woningen op een terrein van Brussels Thuis (BT). De Raad van Bestuur van de BGHM nam hiervan op 24 juni 2008 akte. In dat kader werd op 10 augustus 2009 een Design & Build-opdracht opgestart (beperkte offerteaanvraag). Tijdens zijn vergadering van 28 juni 2011 besliste de Raad van Bestuur te verzaken aan de toewijzing van de opgestarte opdracht en de administratie mandaat te verlenen om een nieuwe opdracht te onderzoeken en op te starten voor een geheel van 100 passiefwoningen (45 in het kader van het G.H.P. en 55 met het vierjaarlijks investeringsprogramma te financieren woningen – na afbraak van de 43 bestaande -) en een casco afgeleverde polyvalente ruimte van 350m², met een stedenbouwkundige studie voor een goede integratie in de wijk. Op 17 april 2013 keurde de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in het kader van het GHP een begrotingsaanvulling goed voor de bouw van 30 bijkomende door BT te beheren middenklassewoningen. De Raad van Bestuur nam hiervan op 30 april 2013 akte. De aankondiging van een opdracht werd op 14/04/2014 bekendgemaakt. De kandidaturen werden op 6/06/2014 ingediend. Een technisch comité kwam op 21/08/2014 bijeen. De Raad van Bestuur van de BGHM koos de geselecteerde kandidaten op 09/09/2014 uit. De BGHM stelt het bijzonder bestek momenteel op.

Samengevat

4 dossiers bevinden zich in het stadium waarin de toewijzing van de opdracht voor diensten loopt

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
VOLTA III	Elsene	23	2	0	0	25	EPB 2015	2019
JACQUET	Schaarbeek	2	0	0	0	2	Lage energie	2019
STRIJDROS	Evere	42	3	29	1	75	LE / EPB 2015	2019
LENNIK NOORD	Anderlecht	0	0	16	2	18	EPB 2015	2019

SW	SW PBM	MW	MW PBM
67	**5**	**45**	**3**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
72	**48**

TOTAAL WONINGEN
120

8. Stadium – Opdrachten voor diensten in voorbereiding en haalbaarheidsstudie

Avijl		49	Sociale	25	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0		Polyvalente zaal	EPB 2015
Adres	Grondeigenaar:		Middenklasse	24	Beheerder :		
Avijlvlakte	*Gemeente Ukkel*		Middenklasse PBM	0			

De haalbaarheidsstudie van de BGHM werd verwezenlijkt en ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.

Rauter		20	Sociale	19	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1	*Anderlechtse Haard*	Kantoren van de OVM	EPB 2015
Bergensesteenweg 595	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :	Parking	
1070 Anderlecht	*Anderlechtse Haard*		Middenklasse PBM	0			

Op 16 juli 2010 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan 20 nieuwe woningen te laten optrekken op een terrein dat toebehoort aan de Anderlechtse Haard. De opdracht voor diensten is klaar en wacht op een beslissing van de Anderlechtse Haard om te worden opgestart.

Demey/Houlette		163	Sociale	154	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	9			EPB 2015
Demeylaan en Herdersstaflaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
OUDERGEM / WBV	*Habitations van Oudergem*		Middenklasse PBM	0			

Op 29 oktober 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan 163 nieuwe woningen te laten optrekken op een terrein dat toebehoort aan de HLS van Oudergem. De opdracht voor diensten is klaar en wacht op een beslissing van de Habitations van Oudergem om te worden opgestart. Er vond een vergadering met de Burgemeester van Oudergem plaats. Er wordt gewacht op de conclusies van de gemeente over de herziening van het programma en de eventuele wijziging van het BBP.

Loof		28	Sociale	27	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1	*Brusselse Haard*		EPB 2015
Loofstraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1000 Brussel	*Brusselse Haard + Brussel Stad*		Middenklasse PBM	0			

Op 17 april 2013 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan 28 nieuwe woningen te laten optrekken op een terrein dat gedeeltelijk aan de Brusselse Haard en aan de grondregie van de Stad Brussel toebehoort. De Raad van Bestuur keurde het programma en de aankondiging van een opdracht op 27/05/2014 goed. De opdracht voor diensten is klaar en er wordt gewacht tot Beliris deze opstart.

Albert		12	Sociale	11	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1			EPB 2015
Albertplein	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1190 VORST	*BHG – Gewestelijke grondregie*		Middenklasse PBM	0			

Op 20 juin 2011 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om in het kader van het Gewestelijk Huisvestingplan 12 nieuwe woningen te laten optrekken op een terrein dat toebehoort aan de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Om de technische mogelijkheid van het project te onderzoeken, gezien de complexiteit van het terrein, werd een studiebureau stabiliteit op 11/12/2013 aangeduid. Die studie zal de technische haalbaarheid van het project bepalen alvorens de opdracht van architectuurdiensten wordt opgestart.

Samengevat
5 dossiers bevinden zich in het stadium waarin de opdracht voor diensten wordt voorbereid en waarvoor er een haalbaarheidsstudie loopt

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
AVIJL	Ukkel	25	0	24	0	49	EPB 2015	2019
RAUTER	Anderlecht	19	1	0	0	20	EPB 2015	2019
DEMEY	Oudergem	154	9	0	0	163	EPB 2015	2017
LOOF	Brussel	27	1	0	0	28	EPB 2015	2019
ALBERT	Vorst	11	1	0	0	12	EPB 2015	2020

SW	SW PBM	MW	MW PBM
236	**12**	**24**	**0**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
248	**24**

TOTAAL WONINGEN
272

9. Stadium – In afwachting verkerende opdrachten

Ninove		107/130	Sociale		Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM				EPB 2015
Rechthoekstraat 1-10 - 2-8	Grondeigenaar:		Middenklasse		Beheerder :		
Ninoofsesteenweg 2-8 - 1080 Molenbeek	*BGHM*		Middenklasse PBM				

Xaveer de Geyter Architects b.v.b.a.

Op 19 oktober 2010 keurde de Raad van Bestuur van de BGHM de aankoop van de 2 percelen op het terrein « Ninoofsepoort » met de kredieten van het gewestelijke huisvestingsplan goed. Vervolgens besliste de Raad van Bestuur op 24 januari 2012 om principieel akkoord te gaan met de « Overeenkomst voor de inrichting van de stedelijke perimeter » met betrekking tot de bouw van woningen, Ninoofsesteenweg te 1080 Sint-Jans-Molenbeek. De overeenkomst met BESIX RED werd op 23 april 2012 ondertekend. Tijdens zijn vergadering van 17 juli 2012 besliste de Raad van Bestuur om de dienstopdracht aan b.v.b.a Xaveer De Geyter Architecten toe te vertrouwen die wordt belast met de uitwerking van het richtschema voor de perimeter van de Ninoofsepoort. Op 18/06/2013 nam de Raad van Bestuur akte van het richtschema van het bureau Xaveer De Geyter. Voor het project wordt er op een GGSV gewacht.

Schols		25	Sociale	23	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2			EPB 2015
Joseph Scholsstraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1080 Molenbeek	*OCMW Brussel*		Middenklasse PBM	0			

Er wordt gewacht tot de gemeente het BBP opstelt.

Witte Vrouwen		612	Sociale	388	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	20			EPB 2015
Witte Vrouwenlaan	Grondeigenaar:		Middenklasse	194	Beheerder :		
1150 SPW	*BGHM*		Middenklasse PBM	10			

Er wordt gewacht tot het BBP eventueel wordt vernietigd.

Sint-Denijs		11	Sociale	7	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
	Grondeigenaar:		Sociale PBM	1			EPB 2015
1190 Vorst			Middenklasse	3	Beheerder :		
			Middenklasse PBM	0			

Er wordt gewacht op het architectuurdossier en het rooilijnplan van de gemeente.

Van Overbeke		120	Sociale	75	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	5			EPB 2015
Adres	Grondeigenaar:		Middenklasse	38	Beheerder :		
Postcode + Gemeente			Middenklasse PBM	2			

Er wordt gewacht op het einde van de onverdeeldheid met een honderdtal mede-eigenaars.

Samengevat
5 dossiers verkeren in afwachting

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
SCHOLS	Molenbeek	23	2	0	0	25	EPB 2015	/
WITTE VROUWEN	St-Pieters-Woluwe	388	20	194	10	612	EPB 2015	/
SAINT-DENIJS	Vorst	7	1	3	0	11	EPB 2015	/
VAN OVERBEEK	Ganshoren	75	5	38	2	120	EPB 2015	/
NINOVE	Molenbeek	130	0	0	0	130	EPB 2015	2024

SW	SW PBM	MW	MW PBM
623	**28**	**235**	**12**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
651	**247**

TOTAL LOGEMENTS
898

10. Stadium – CITYDEV

Navez		40	Sociale	38	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	2			EPB 2015
FJ Navezstraat 90A-110	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1000 Brussel			Middenklasse PBM	0			

Er wordt gewacht op het richtschema van CityDev.

Passer		69	Sociale	0	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0		Kinderdagverblijf 500m²	EPB 2015
Passerstraat 19-51	Grondeigenaar:		Middenklasse	65	Beheerder :		
1070 Anderlecht	*GOMB-Citydev*		Middenklasse PBM	4	*Gemeente*		

De opdracht voor diensten loopt.

Gryson		74	Sociale	70	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	4	*Anderlechtse Haard*		EPB 2015
E Grysonlaan/MH Van Laerlaan/ Lijstersstraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1070 Anderlecht	*GOMB-Citydev/ Anderlechtse Haard*		Middenklasse PBM	0			

De aankondiging van een opdracht voor diensten wordt uitgewerkt.

Tivoli		136	Sociale	129	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	7		Varia	EPB 2015
Tivolistraat	Grondeigenaar:		Middenklasse	0	Beheerder :		
1020 Laken			Middenklasse PBM	0			

De promotor werd aangesteld. CityDev, de OVM en de BGHM analyseren momenteel de plannen.

Samengevat

4 dossiers worden samen met de GOMB-CityDev uitgewerkt en vorderen op het ritme van de interne procedures bij CityDev

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
NAVEZ	Brussel	38	2	0	0	40	EPB 2015	2018
PASSER	Anderlecht	0	0	65	4	69	EPB 2015	2018
GRYSON	Anderlecht	70	4	0	0	74	EPB 2015	2018
TIVOLI	Laken	129	7	0	0	136	EPB 2015	2018

SW	SW PBM	MW	MW PBM
237	**13**	**65**	**4**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
250	**69**

TOTAAL WONINGEN
319

Samengevat :

In 2014 boden 73 nieuwe woningen huisvesting aan gezinnen en werden 2 nieuwe bouwprojecten opgestart.

Thans nemen 19 Brusselse gemeenten aan het Gewestelijk Huisvestingsplan deel waarmee in totaal zo'n 56 door de BGHM beheerde projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan gemoeid zijn.

DE ALLIANTIE WONEN

In december 2013 bevestigde de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de opdracht van de BGHM om op te treden als bevoorrechte ontwikkelaar van nieuwe projecten voor sociale en middenklassewoningen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering nam immers verscheidene maatregelen in het kader van een nieuw financieel programma, getiteld Alliantie Wonen.

Dat nieuwe meerjaarlijkse financieel kader met uiteenlopende toepassingsgebieden zal naast de bouw van nieuwe sociale en middenklassewoningen ook de ontwikkeling van koopwoningen, bescheiden woningen en geconventioneerde woningen mogelijk maken en in 2015 uitgebreid worden met een huurtoelage voor gezinnen die op een sociale woning wachten. Dankzij Alliantie Wonen zullen ook bijkomende middelen worden uitgetrokken voor de renovatie van het sociale woningenbestand.

In dat kader werd de BGHM meer bepaald belast met de verwezenlijking van 3.000 sociale huurwoningen en 1.000 huurwoningen voor middeninkomens.

1. Stadium – Toegewezen opdracht voor diensten

Modelwijk 18-21		132	Sociale	126	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	6	*Lakense Haard*	Kinderdagverblijf - 1.100 m²	EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse	0	Beheerder :		
Postcode + Gemeente	*Lakense Haard*		Middenklasse PBM	0			

Het terrein ligt op het domein van de Modelwijk in Brussel-Stad. Het project was oorspronkelijk van de Lakense Haard die al een college van architecten had aangesteld.

Voor het project werd dus al een opdracht voor diensten toegewezen. In december 2014 hechtte de RvB van de BGHM zijn goedkeuring aan de haalbaarheidsstudie die aan de Minister ter goedkeuring van de Regering werd voorgelegd. Er wordt aan een nieuwe schets gewerkt.

Samengevat

1 dossier bevindt zich in het stadium van toegewezen opdracht voor diensten

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
MODELWIJK 18-21	Laken	126	6	0	0	132	EPB 2015	Februari 2018

TOTAAL SW	TOTAAL MW
132	0

TOTAAL WONINGEN
132

2. Stadium – Opdracht voor diensten in voorbereiding en haalbaarheidsstudie

(Door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurde Projecten Alliantie Wonen)

Fierlant		17	Sociale	13	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM		*Zuiderhaard*	Kinderdagverblijf	EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse	4	Beheerder :	Parking	
1190 Vorst	*Gemeente*		Middenklasse PBM		*Gemeente*		

De RvB van de BGHM keurde de haalbaarheidsstudie op 4 november 2014 goed. De gemeente, Beliris en de BGHM werken momenteel samen aan een akkoordprotocol. Beliris zal als bouwheer optreden.

Kwartels		75	Sociale	56	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	4			EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse	14	Beheerder :		
Postcode + Gemeente	Le Logis		Middenklasse PBM	1			

Haalbaarheidsstudie loopt.

Kwartels - Regie		30	Sociale	0	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0			EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse	28	Beheerder :		
Postcode + Gemeente	*Gemeente Watermaal-Bosvoorde*		Middenklasse PBM	2			

Haalbaarheidsstudie loopt.

Aartshertogen NOORD		40	Sociale	0	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0			EPB 2015
Aartshertogensquare	Grondeigenaar :		Middenklasse	38	Beheerder :		
1170 WBV	*Gemeente Watermaal-Bosvoorde*		Middenklasse PBM	2			

Haalbaarheidsstudie loopt.

Giervalken		27	Sociale	0	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	0			EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse	25	Beheerder :		
Postcode + Gemeente	*Gemeente Watermaal-Bosvoorde*		Middenklasse PBM	2			

Haalbaarheidsstudie loopt.

Activiteit		12	Sociale	7	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1	*Moderne Woning*		
Activiteitstraat, hoek Driesstraat	Grondeigenaar :		Middenklasse	4	Beheerder :		EPB 2015
1200 St-Lambrechts-W	*Moderne Woning*		Middenklasse PBM	0	*Moderne Woning*		

Voor de uitwerking van de haalbaarheidsstudie wordt er gewacht op een beslissing over het opdrachtgeverschap.

Veldkapel		50	Sociale	17	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	3	Moderne Woning		EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse	30	Beheerder :		
1200 St-Lambrechts-W	*UCL*		Middenklasse PBM	0	Moderne Woning		

Voor de uitwerking van de haalbaarheidsstudie wordt er gewacht op de evolutie van de uitwisseling van terreinen tussen de OVM en de ULB en de vernietiging van het BBP.

Hap		9	Sociale	5	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM	1			Passief
Louis Hapstraat 158	Grondeigenaar :		Middenklasse	3	Beheerder :		
Etterbeek			Middenklasse PBM	0			

Haalbaarheidsstudie loopt.

Samengevat

8 dossiers bevinden zich in het stadium van opdracht voor diensten in voorbereiding en haalbaarheidsstudie

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
AARTSHERTOGEN N	W-Bosvoorde	0	0	38	2	40	EPB 2015	2021
KWARTELS	W-Bosvoorde	56	4	14	1	75	EPB 2015	2021
KWARTELS REGIE	W-Bosvoorde	0	0	28	2	30	EPB 2015	2021
GIERVALKEN	W-Bosvoorde	0	0	25	2	27	EPB 2015	2021
ACTIVITEIT	S-Lambrechts-W	7	1	4	0	12	EPB 2015	2020
VELDKAPEL	S-Lambrechts-W	17	3	30	0	50	EPB 2015	2021
FIERLANT	Vorst	13	0	4	0	17	EPB 2015	2020
HAP	Etterbeek	5	1	3	0	9	EPB 2015	

SW	SW PBM	MW	MW PBM
98	**9**	**146**	**7**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
107	**153**

TOTAAL WONINGEN
260

3. Stadium – Opdracht voor diensten in voorbereiding en haalbaarheidsstudie

(Nog niet door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurde Projecten Alliantie Wonen)

Renoir		160	Sociale		Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM			Gemeenschapszaal (300 m²)	EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse		Beheerder :		
Postcode + Gemeente	*Everecity*		Middenklasse PBM				

Haalbaarheidsstudie loopt.

Prins		175	Sociale	140	Beheerder :	Uitrustingen :	Standaard
			Sociale PBM		*Anderlechtse Haard*	Kinderdagverblijf (500 m²)	EPB 2015
Adres	Grondeigenaar :		Middenklasse	35	Beheerder :		
Postcode + Gemeente	*Anderlechtse H. + Gem. Anderlecht*		Middenklasse PBM		*Anderlechtse Haard*		

Haalbaarheidsstudie loopt.

Samengevat

2 dossiers bevinden zich in het stadium van opdracht voor diensten in voorbereiding en haalbaarheidsstudie en wachten op de betekening van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

PROJECT	GEMEENTE	SW	SW PBM	MW	MW PBM	TOTAAL WNGN	TYPE	VO
RENOIR	Evere	128	0	32	0	160	EPB 2015	/
PRINS	Anderlecht	140	0	35	0	175	EPB 2015	/

SW	SW PBM	MW	MW PBM
268	**0**	**67**	**0**

TOTAAL SW	TOTAAL MW
268	**67**

TOTAAL WONINGEN
335

Samengevat :

In 2014 telt de Alliantie Wonen 32 door de OVM's, de OCMW's en de gemeenten voorgestelde projecten waarvan 9 projecten door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werden betekend en aan de BGHM ter uitwerking werden toevertrouwd. Twee andere grote projecten bevinden zich in de fase waarin de Raad van Bestuur van de BGHM de haalbaarheidsstudie goedkeurt en wachten op de betekening door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

VERKOOP VAN SOCIALE WONINGEN

De openbare vastgoedmaatschappijen hebben in 2014 geen enkele woning verkocht.

De beginselen met betrekking tot de vervreemding van onroerende goederen van de OVM's worden thans geregeld door artikel 74 van de Brusselse Huisvestingscode (ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, Belgisch Staatsblad van 9 september 2003, zoals aangevuld door de ordonnantie van 1 april 2004, Belgisch Staatsblad van 29 april 2004 – Ed. 2 en het recentst gewijzigd door een ordonnantie van 26 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed. 2).

NIEUWBOUW MIDDELS BEGROTINGSKREDIETEN SINDS 1990

In de tabel hierna vindt u een overzicht van de activiteiten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor de periode 1990-2014 wat de bouw van nieuwe woningen betreft, exclusief het Gewestelijk Huisvestingsplan.

Er werden 2.195 nieuwe woningen opgetrokken voor een bedrag van

233.677.081,80 €.

25.691.887,41 euro	1990	237 woningen
21.015.111,24 euro	1991	228 woningen
20.439.120,90 euro	1992	204 woningen
31.377.589,19 euro	1993	344 woningen
11.629.317,57 euro	1994	99 woningen
45.461.389,82 euro	1995	485 woningen (*)
3.177.274,04 euro	1996	34 woningen
14.071.861,26 euro	1997	130 woningen
11.217.422,08 euro	1998	121 woningen
2.473.394,80 euro	1999	18 woningen
1.077.153,14 euro	2000	14 woningen (**)
1.166.976,37 euro	2001	10 woningen
7.313.509,02 euro	2002	59 woningen
----	2003	----
----	2004	----
9.251.030,48 euro	2005	65 woningen
5.815.441,90 euro	2006	34 woningen
2.119.387,00 euro	2007	10 woningen
----	2008	----
6.398.531,83 euro	2009	36 woningen
3.635.351,48 euro	2010	18 woningen
5.235.526,26 euro	2011	26 woningen
1.879.669,99 euro	2012	8 woningen
3.230.136,02 euro	2013	15 woningen
–	2014	–
233.677.081,80 euro		**2.195 woningen**

(*) inclusief de operatie inzake de kazernes
(**) sleutelklare aankoop

In 2014

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Investeringsprogramma 2014

Voor dit jaar werden er dan wel geen nieuwbouwwoningprojecten met de gewestelijke investeringsprogramma's gefinancierd, maar dat type werken werd in de sociale huisvestingssector wel degelijk verwezenlijkt, maar dan via het Gewestelijk Huisvestingsplan dat u in een andere rubriek van onderhavig jaarverslag terugvindt.

BOUW-, REHABILITATIE- EN RENOVATIEACTIVITEITEN EN VASTLEGGINGEN

Inleiding

Om bepaalde dossiers op punt te stellen, moet de financiering ervan soms aan de hand van meer dan één investeringsprogramma plaatsvinden.

Vandaar dat sommige projecten meer dan één keer de vermelding « aanvullende financiering » krijgen.

In onderstaande rubriek vindt u een overzicht van de werken die in de loop van het dienstjaar 2014 werden toegewezen.

1. Driejarig investeringsprogramma 1999-2001

A. Opmaak van het driejaarlijks programma

Het driejaarlijks investeringsprogramma 1999-2001 werd op 18 maart 1999 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.

De criteria die door de voogdijoverheden werden vastgesteld voor de vastleggingen van 1999 t/m 2001, werden zo veel mogelijk nageleefd. Het gaat hierbij om:

1) de toepassing van het beleid inzake sociale huisvesting;
2) de opbouw van de stad;
3) het zuinigheidsprincipe;
4) het maatschappelijk tekort van de openbare vastgoedmaatschappij.

B. Uitvoering van het programma 1999-2001

Het programma 1999-2001 en het saldo ervan werden uitgevoerd in het kader van een reglementaire wijziging: het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de financiering van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 oktober 1998 bepaalde het systeem van de dotatie, dat in 1999 volledig van kracht werd.

Voorheen diende het jaarlijks beschikbare begrotingskrediet vóór het einde van het jaar vastgelegd te worden op straffe van het volledige verlies ervan.

De dotatie daarentegen, is een definitief verworven krediet. Hierdoor kan meer tijd worden besteed aan het onderzoek van de dossiers die, indien nodig, nog na 31 december van het lopende jaar aanbesteed mogen worden.

Hierdoor kon het saldo van het driejarenprogramma nog in 2014 worden uitgevoerd.

Tijdens het jaar 2014 keurde de Raad van Bestuur van de BGHM een aanbesteding van een project goed, dat voor een bedrag van 2.151.499,55 euro in het driejaarlijks programma 2001 is ingeschreven.

Ligging van de in 2014 vastgelegde investering	Bedrag
Investering BZ : De Moderne Woning, verbouwing van 27 woningen tot 16, Openluchtstraat 1-3-5 te 1082 Brussel	2.151.499,55 euro
TOTAAL	2.151.499,55 euro

2. Vierjarig investeringsprogramma 2002-2005

A. Opmaak van het vierjarenprogramma

Het vierjarig investeringsprogramm4 werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 10 oktober 2002 goedgekeurd.

Het programma werd in 5 enveloppen onderverdeeld:

- Basisprogramma: 75 %
- Aankoop/renovatie: 5 %
- 101e %: 1 %
- Trekkingsrechten: 15 %
- Dringende werken: 4 %

B. Uitvoering van het vierjarenprogramma

Dat programma wordt gefinancierd in het kader van een gewestelijke dotatie aan de BGHM.

Vanaf 2003 werden de aanbestedingsresultaten goedgekeurd via de procedure die inherent is aan de aanbesteding van werkopdrachten.

De naleving van de wetgeving op de overheidsopdrachten, zowel voor de onderzoeken van de rehabilitatie-, renovatie- en bouw projecten als voor de uitvoering van de werken, de vigerende stedenbouwkundige reglementering vormen een verklaring voor de termijnen die voor de uitvoering van dat programma en voor de andere investeringsplannen nodig zijn.

Tijdens het jaar 2014 stemde de Raad van Bestuur van de

BGHM in met aanbestedingen van ontwerpen die voor een totaal bedrag van **3.723.461,85 euro** waren ingeschreven in het vierjarenprogramma en betrekking hadden op 78 woningen.

1.1. Basis (75 %)

La Cité Moderne :

- Verbouwing van een gebouw van 27 woningen tot 16, Open Luchtstraat 1-3-5 te 1082 Brussel.

Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting :

- Renovatie van de buitenschil van het gebouw, Ugeuxstraat 2-4 te 1180 Brussel (60 woningen).

1.2. Trekkingsrechten (15 %)

La Cité Moderne :

- Verbouwing van een gebouw van 27 woningen tot 16, Open Luchtstraat 1-3-5 te 1082 Brussel.

Le Foyer Etterbeekois :

- Renovatie van de buitenschil van het gebouw, Eikenbergstraat 14-16 te 1040 Brussel (52 woningen).
- Renovatie van de stookplaats van het gebouw, Eikenbergstraat 14-16 te 1040 Brussel (52 woningen).

Ieder zijn Huis :

- Renovatie van gevels en glaspartijen van 78 paviljoenwoningen, Oleandergaarde 51 t/m 100 en Picardiëstraat 36-90 te 1140 Evere.

Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting :

- Vernieuwing van de warmwaterproductie (verwarming en sanitair) van de drie sites Homborchveld, Melkriek en Linden te 1180 Brussel (175 woningen).
- Renovatie van de buitenschil van het gebouw, Ugeuxstraat 2-4 te 1180 Brussel (60 woningen).

3. Vierjarig investeringsprogramma 2004-2007 bis

A. Opmaak van het vierjarenprogramma

Het programma is gestoeld op de kapitaalsverhoging van de BGHM.

Hierdoor kwam een bedrag van 82 miljoen euro vrij, uitgesplitst in 30 miljoen euro voor nieuwbouw, 50 miljoen euro voor de aanpassing aan de normen van de nieuwe Huisvestingscode en telkens 1 miljoen euro voor respectievelijk transitwoningen en het openbaar beheersrecht.

B. Uitvoering van het vierjarenprogramma

Hieraan hechtte de BGHM haar goedkeuring op 14 december 2004.

De activering van dit programma moest worden voorbereid om zodoende projecten vanaf 2004 goed te keuren.

Tijdens het jaar 2014 stemde de Raad van Bestuur van de BGHM in met aanbestedingen van ontwerpen die voor een totaal bedrag van **781.669,46 euro** waren ingeschreven in het vierjarenprogramma bis en betrekking hadden op 60 woningen.

Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting :

- Renovatie van de buitenschil van het gebouw, Ugeuxstraat 2-4 te 1180 Brussel (60 woningen).

4. Vierjarig investeringsprogramma 2006-2009

A. Opmaak van het vierjarenprogramma

Dat programma werd op 11 mei 2006 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.

De door de voogdijoverheid bepaalde criteria voor de vastleggingen van 2006 t/m 2009 werden nageleefd, zegge:

- verbetering van de energieprestaties van de gebouwen (vervangen van de stookketels, dubbele beglazing, isolatie van de daken, enz.) ;
- herstelling van de leegstaande woningen van de sector.

Naast deze prioriteiten worden alle werken in aanmerking genomen, die erop gericht zijn de woningen te doen overeenstemmen met de normen van de Huisvestingscode.

Het programma werd in 3 enveloppen onderverdeeld:

– Basisprogramma: 84 %
– Trekkingsrechten: 15 %
– 101e %: 1 %

B. Uitvoering van het programma 2006-2009

Het programma wordt gefinancierd in het kader van een dotatie aan de BGHM.

Het bedrag over de vier jaren is verdeeld over 4 schijven van 50 miljoen euro.

Tijdens 2014 heeft de Raad van Bestuur van de BGHM aanbestedingen van in dat programma opgenomen ontwerpen goedgekeurd voor een bedrag van **30.191.491,29 euro** (779 woningen).

4.1. Basis (84 %)

Sorelo

- Vervanging van het buitenschrijnwerk, Generaal Henrystraat 134-136 te 1040 Brussel (100 woningen).
- Vervanging van het buitenschrijnwerk, Masoinlaan 19-21-23 te 1090 Brussel (77 woningen).

Brusselse Haard :

- Grondige renovatie van 32 woningen, aanleg van het Krakeelplein en rehabilitatie van de ondergrondse parking (25 plaatsen). Complex 10 « Huidevetters/Wasserij », gelegen op de hoek van de Huidevettersstraat 115 en de Wasserijstraat 34, 36 en 38 te 1000 Brussel.

Le Foyer Etterbeekois :

- Renovatie van de buitenschil van het gebouw, Eikenbergstraat 14-16 te 1040 Brussel (52 woningen).
- Renovatie van de stookplaats van het gebouw, Eikenbergstraat 14-16 te 1040 Brussel (52 woningen).

Le Foyer Ixellois :

- Rehabilitatie van 4 gebouwen, Jean Vandeurenstraat 2 t/m 8, Leopold Delbovestraat I t/m 7 en 4 t/m 8 en Boondaalsesteenweg 573 t/m 581 te 1050 Brussel (89 woningen).

De Jetse Haard :

- Installatie van een gecentraliseerde productie-eenheid voor warm water (verwarming en sanitair) in de gebouwen in de Vanderperrenstraat 20 t/m 30 te 1090 Jette (54 woningen).

Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting :

- Vernieuwing van de warmwaterproductie (verwarming en sanitair) van de drie sites Homborchveld, Melkriek en Linden te 1180 Brussel (175 woningen).
- Renovatie van de buitenschil van het gebouw, Ugeuxstraat 2-4 te 1180 Brussel (60 woningen).

4.2. Trekkingsrechten (15 %)

La Cité Moderne :

- Verbouwing van een gebouw van 27 woningen tot 16, Open Luchtstraat 1 – 3 – 5 te 1082 Brussel.

Le Foyer Ixellois :

- Rehabilitatie van 4 gebouwen, Jean Vandeurenstraat 2 t/m 8, Leopold Delbovestraat I t/m 7 en 4 t/m 8 en Boondaalsesteenweg 573 t/m 581 te 1050 Brussel (89 woningen).

De Schaarbeekse Haard :

- Vervanging van het buitenschrijnwerk en de leuningen, vernieuwing van de terrassen, Apollosquare I te 1030 Brussel (88 woningen).

Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting :

- Vernieuwing van de warmwaterproductie (verwarming en sanitair) van de drie sites Homborchveld, Melkriek en Linden te 1180 Brussel (175 woningen).

5. Vierjarig investeringsprogramma 2010-2013

A. Opmaak van het vierjarig programma

Het programma ten belope van **206 miljoen euro** werd in 2 schijven opgesplitst. De eerste schijf ten belope van 56 miljoen euro werd op 8 juli 2010 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd. Voor de tweede schijf werd begin 2011 (25 februari) een projectoproep georganiseerd en het hierop aansluitende programma werd op 7 juli van hetzelfde jaar door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.

In de selectiecriteria werden er ontwerpen van het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurde energieprogramma ingevoegd. Concreet beoogt dat programma **de lage-energienorm voor zware renovatiewerken aan de sociale woningen**.

Het programma 2010-2013 werd trouwens in twee schijven opgesplitst omdat er in de beheersovereenkomst niveau 1 (Gewest - BGHM) een diagnose werd ingevoegd van de staat van het patrimonium op basis van het technisch kadaster ter bevestiging van de noodzaak van de projecten.

Tot slot werd het programma in 4 enveloppen opgesplitst:

– Basisprogramma: 80 %

– Dringende werken: 4 %

– Trekkingsrechten: 15 %

– 101e %: 1 %

B. Uitvoering van het programma 2010-2013

Het programma wordt gefinancierd in het kader van een dotatie aan de BGHM.

Tijdens het jaar 2014 hechtte de Raad van Bestuur zijn goedkeuring aan aanbestedingen van in het programma ingeschreven ontwerpen voor een totaal bedrag van **12.425.872,94 euro** (850 woningen).

5.1. Basis (80 %)

Les Habitations et Logements Sociaux van Oudergem :

- Renovatie van de buitenschil van het gebouw en aanpassing van de verwarmingsketel, Van Néromlaan 17-19 te 1160 Brussel (35 woningen).

Lakense Haard :

- Installatie van centrale verwarming, van een productie-eenheid voor sanitair warm water en van mechanische ventilatie in de gebouwen gelegen: Duikerstraat 15 t/m 19 – Ter Plaststraat 77 - Alfred Stevensstraat 22 t/m 28 - Charles Ramaekersstraat 40 t/m 46, 48 - Prins Leopoldsquare 7 t/m 9 (124 woningen).
- Renovatie van 112 sociale woningen.
  Plaatsing van individuele en collectieve verwarmings- en sanitairwarmwaterinstallatie en mechanische ventilatie in diverse gebouwen te 1020 Brussel.

Brussels Thuis :

- Renovatie van de gevels, daken, ondergrondse afwatering en omgeving van 32 eengezinswoningen - Tweelindengaarde 1 t/m 11, Tweewilgengaarde 1 t/m 10, Tweedorenkesgaarde 1 t/m 12 te 1120 Brussel.

Le Foyer Saint Gillois :

- Plaatsing van een individuele elektrische installatie voor de productie van sanitair warm water in 177 woningen, Jordenssquare 1 t/m 6 (93 woningen) en Bosniëstraat 127-143 (84 woningen) te 1060 Brussel.

Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting :

- Vervanging van het buitenschrijnwerk van 88 huizen, Tuinwijk Melkriek, groepen 17 en 18 te 1180 Brussel.
- Renovatie van de buitenschil van het gebouw, Ugeuxstraat 2-4 te 1180 Brussel (60 woningen).

Kapelleveld :

- Plaatsing van een installatie voor centrale verwarming en sanitair warm water in 56 eengezinswoningen te 1200 Brussel.

5.2. Trekkingsrechten (15 %)

De Anderlechtse Haard :

- Renovatie van 5 woningen en winkels, Albert I-square te 1070 Brussel.

Le Logis :

- Renovatie van de platte daken van 12 gebouwen (150 woningen), Kwartellaan, Zeegodenlaan, Bosnimfenlaan en Vander Swaelmenlaan te 1170 Brussel.

Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting :

- Vervanging van het buitenschrijnwerk van 88 huizen, Tuinwijk Melkriek, groepen 17 en 18 te 1180 Brussel.

Sociale Woningen van Sint-Pieters-Woluwe :

- Installatie van de individuele stookketels (11 woningen).

5.3. Dringende werken (4 %)

Zuiderhaard :

- Vernieuwing van 4 liften voor PBM's in de woningen in de Fléronlaan 9, 13, 15 en 19 te 1190 Brussel (4 woningen).

Le Foyer Ixellois :

- Beveiliging van de gevelbekledingen van het gebouw "Het Kasteel", Visvijverstraat 26, 26a en 26b te 1050 Brussel.

De Schaarbeekse Haard :

- Renovatie van de daken, Meertstraat 35, Séverinstraat 59, Wollèsstraat 14 en 14b en Courtenslaan 142 te 1030 Brussel (26 woningen)

6. Vierjaarlijks investeringsprogramma 2014-2017

A. Uitwerking van het vierjarenprogramma

Het programma van 300 miljoen euro wordt zodoende gekenmerkt door een meer dan aanzienlijke stijging van het budget in vergelijking met de drie voorgaande vierjarenprogramma's.

Het programma werd op 13 februari 2014 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd en onderscheidt zich ook door een aanzienlijk financieel gedeelte dat ten belope van 84

miljoen euro voorbehouden is voor de strijd tegen leegstaande woningen.

Voor de volledigheid stippen wij aan dat 80 % van het programma voorbehouden is voor het basisprogramma, 15 % voor de trekkingsrechten, 4 % voor de dringende werken en 1 % aan het 101e%.

Tot slot werden de projecten gekozen op basis van een nog verfijnder diagnose van de in het technisch kadaster opgenomen staat van het gewestelijk patrimonium.

B. Uitvoering van het programma 2014-2017

6.1. Basis (80 %)

Het programma werd nog niet lang geleden goedgekeurd en dat is de reden waarom er nog geen projecten, behalve het in punt 6.2. opgenomen project, in 2014 nog niet in uitvoering verkeren.

6.2. Trekkingsrechten (15 %)

Les Habitations et Logements Sociaux van Oudergem :

- Vervanging van individuele atmosferische stookketels door condensatiestookketels, Strategiestraat 48 en Triomflaan 76-77 te 1160 Brussel (31 woningen).

7. Programma der langetermijnleningen van de BGHM

Het programma wordt door de BGHM buiten de klassieke financieringen om gespijsd en maakte de verwezenlijking mogelijk van onontbeerlijke en dringende werken voor een bedrag van **4.394.669,67 €.**

8. Totaal der aanbestedingen en/of onderhandelingsprocedures voor 2014

Afhankelijk van het in de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingeschreven financieringstype werden de aanbestedingen als volgt vastgelegd:

In 2014 goedgekeurde aanbestedingen	Bedragen
Driejarenprogramma 1999-2001 - driejarenprogramma 2001	2.151.499,55 €
Vierjarenprogramma 2002-2005 - vierjarenplan - trekkingsrechten 2002-2005	631.899,56 € 3.091.562,29 €
Vierjarenprogramma bis 2004-2007	781.669,46 €
Vierjarenprogramma 2006-2009 - vierjarenplan - trekkingsrechten 2006-2009	27.217.430,29 € 2.974.061,00 €
Vierjarenprogramma 2010-2013 - vierjarenplan - trekkingsrechten 2010-2013 - dringende werken	8.994.464,38 € 1.930.009,44 € 1.501.399,12 €
Vierjarenprogramma 2014-2017 - vierjarenplan - trekkingsrechten	- - - 167.332,50 €
TOTAAL renovaties/rehabilitaties	**49.441.327,59 €**

VEREFFENING DER BEGROTINGSKREDIETEN LENINGEN

1. Betalingen met begrotingskredieten

In het kader van de klassieke driejarenprogramma's (897,86 miljoen euro), het Huisvestingsplan (67,52 miljoen euro) en de herurbanisatie van de militaire domeinen (25,77 miljoen euro) stortte het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1983 991,15 miljoen euro aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor de financiering van de sociale huisvesting.

In 2014 financierde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de openbare vastgoedmaatschappijen ten belope van een bedrag van 56,82 miljoen euro, met het oog op de verwezenlijking van hun in de investeringsplannen vastgelegde doelstellingen, waarvan 11,34 miljoen euro voor het Huisvestingsplan.

De begrotingskredieten waarmee aannemers, architecten en anderen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij tijdens de periode 2009 tot en met 2014 in het kader der investeringen werden uitbetaald, zijn in de onderstaande tabel per openbare vastgoedmaatschappij uitgesplitst.

« Effectieve betalingen op begrotingskredieten » (2010 t/m 2014)

		INVESTERINGEN 2010	INVESTERINGEN 2011	INVESTERINGEN 2012	INVESTERINGEN 2013	INVESTERINGEN 2014
2020	ANDERLECHTSE HAARD	8.432.610,63 euro	6.831.294,19 euro	6.906.083,94 euro	5.552.002,04 euro	7.606.381,65 euro
2040	HLS OUDERGEM	0,00 euro	0,00 euro	315.038,50 euro	2.056.741,25 euro	2.108.647,70 euro
2050	LA CITE MODERNE	95.677,88 euro	925.552,81 euro	16.014.336,64 euro	236.207,49 euro	188.529,31 euro
2060	FLOREAL	437.816,17 euro	1.366.520,57 euro	738.625,42 euro	1.407.986,81 euro	728.686,04 euro
2070	LE LOGIS	17.306,76 euro	675.771,39 euro	233.988,47 euro	193.248,22 euro	74.519,41 euro
2100	SORELO	2.062.005,73 euro	2.031.635,06 euro	2.558.266,42 euro	565.761,04 euro	1.749.299,35 euro
2140	BRUSSELSE HAARD	1.727.355,79 euro	1.529.766,69 euro	1.554.304,11 euro	1.436.058,09 euro	1.585.869,56 euro
2160	LAKENSE HAARD	16.350.084,83 euro	15.849.256,86 euro	10.923.258,45 euro	13.445.381,62 euro	14.107.110,92 euro
2170	ASSAM	761.770,40 euro	554.655,04 euro	1.839.345,37 euro	3.712.788,72 euro	1.833.360,55 euro
2190	LES FOYERS COLLECTIFS	145.024,82 euro	41.363,18 euro	106.362,89 euro	304.661,71 euro	59.669,54 euro
2210	GEBRUWO	4.377.305,22 euro	6.971.388,53 euro	4.103.788,66 euro	2.589.314,79 euro	2.671.870,37 euro
2224	COBRALO	48.026,08 euro	0,00 euro	3.180,00 euro	80.661,98 euro	303.205,52 euro
2225	GERMINAL	301.166,32 euro	876.188,74 euro	2.306.837,78 euro	2.408.621,18 euro	226.584,42 euro
2227	MESSIDOR	0,00 euro	0,00 euro	0,00 euro	0,00 euro	22.770,00 euro
2229	BRUSSELS THUIS	4.887.897,17 euro	643.402,63 euro	1.288.973,05 euro	1.609.058,08 euro	3.922.968,17 euro
2270	LE FOYER ETTERBEEKOIS	239.269,85 euro	667.444,36 euro	769.772,48 euro	1.059.430,01 euro	1.325.757,88 euro
2300	IEDER ZIJN HUIS	54.180,90 euro	218.330,53 euro	1.662.660,92 euro	898.580,75 euro	139.321,59 euro
2310	LE FOYER FORESTOIS	2.925.493,63 euro	923.857,75 euro	134.830,05 euro	205.513,65 euro	0,00 euro
2320	LE HOME GANSHOREN	851.556,41 euro	11.941,06 euro	69.955,51 euro	14.100,26 euro	0,00 euro
2330	DE VILLA'S VAN GANSHOREN	3.382.906,71 euro	3.185.874,21 euro	3.003.848,25 euro	5.828.229,04 euro	812.342,47 euro
2400	LE FOYER IXELLOIS	587.855,66 euro	349.389,50 euro	384.342,55 euro	308.053,93 euro	1.501.199,14 euro
2410	DE JETSE HAARD	8.025.227,14 euro	5.418.547,72 euro	109.362,26 euro	315.859,16 euro	1.623.636,07 euro
2430	DE KOEKELBERGSE HAARD	962.132,12 euro	1.183.661,11 euro	426.677,93 euro	854.379,40 euro	332.477,18 euro
2500	LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS	3.790.368,97 euro	-3.816.461,21 euro	5.313.223,42 euro	675.595,45 euro	622.076,44 euro
2560	LE FOYER SAINT-GILLOIS	1.253.052,96 euro	385.942,77 euro	143.865,20 euro	396.731,54 euro	1.644.154,76 euro
2570	G.W. SINT-JOOST-TEN-NODE	72.352,43 euro	36.646,50 euro	72.152,21 euro	529.501,25 euro	2.482.630,84 euro
2580	DE SCHAARBEEKSE HAARD	3.827.815,16 euro	3.346.545,54 euro	1.142.537,31 euro	3.582.736,66 euro	3.272.628,78 euro
2620	UKKELSE MIJ VOOR HUISVESTING	2.436.097,86 euro	2.952.615,32 euro	1.295.762,06 euro	2.934.944,02 euro	3.991.756,13 euro
2650	VILLE ET FORET	422.585,92 euro	483.490,34 euro	201.426,21 euro	28.414,20 euro	23.078,62 euro
2690	KAPELLEVELD	928.873,01 euro	319.451,72 euro	96.400,23 euro	347.069,39 euro	365.620,10 euro
2700	DE MODERNE WONING	12.603,80 euro	16.599.274,39 euro	1.962.747,60 euro	501.025,71 euro	658.505,63 euro
2705	DE VERENIGDE HUURDERS	1.895.936,38 euro	75.344,80 euro	15.426,72 euro	301.828,21 euro	20.427,68 euro
2710	SAM. MIJ BOUW.SOC.WON.ST-P-W	0,00 euro	134,06 euro	32.725,49 euro	372.616,80 euro	812.540,40 euro
	TOTAAL	**71.312.356,71 euro**	**70.638.826,16 euro**	**65.730.106,10 euro**	**54.753.102,45 euro**	**56.817.626,22 euro**

2. Opsplitsing van de stortingen van het Gewest en de betalingen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in functie van de programma's

De onderstaande tabel, die werd afgesloten op 31 december 2014, geeft vanaf 1983 het totaal weer van de stortingen van het Gewest en de betalingen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op begrotingskredieten, in functie van de diverse investeringsprogramma's.

« SALDO'S OP BEGROTINGSKREDIETEN OP 31 DECEMBER 2014 » (IN MILJOEN EURO)				
JAAR	VASTLEGGINGS-PROGRAMMA	STORTINGEN GEWEST	BETALINGEN BOUWWERKEN	BESCHIKBAAR SALDO
Gewestelijke financiering				
1983/2001 programma	457,33	411,24	419,44	-8,20
2002-2005 voorschotten	148,73	148,73	114,82	33,91
2002-2005 subsidies	49,58	44,25	46,62	-2,37
2006-2009 voorschotten	100,00	100,00	42,07	57,93
2006-2009 subsidies	100,00	86,67	58,70	27,97
2010-2013 voorschotten	105,00	62,53	8,51	54,02
2010-2013 subsidies	101,00	24,44	18,80	5,64
2014-2017 voorschotten	153,00	20,00	0,04	19,96
2014-2014 subsidies	147,00	0,00	0,55	-0,55
TOTALEN	1.361,64	897,86	709,55	188,31
Gewestelijke huisvestingsplannen				
GHP subsidies (Leningen/EM BGHM in verband met GHP)	440,00	67,52	94,41 (113,26)	-26,89
Alliantie Wonen (AW) subsidies (Leningen/EM BGHM in verband met AW)	598,00	0,00	0,00 (0,00)	0,00
TOTALEN	1.038,00	67,52	94,41	-26,89
TOTAL GENERAL	2.399,64	965,38	803,96	161,42

Solde disponible SLRB = Versements Région - Paiements pour chantiers

« FINANCIERINGEN MET EIGEN MIDDELEN BGHMOP 31 DECEMBER 2014 » (IN MILJOEN EURO)				
JAAR	VASTLEGGINGS-PROGRAMMA	STORTINGEN GEWEST	BETALINGEN BOUWWERKEN	BESCHIKBAAR SALDO
Financiering eigen middelen BGHM				
2004-2007 voorschotten BGHM	55,92	N.A.	25,64	N.T.
2004-2007 subsidies BGHM	27,62	N.A.	21,04	N.T.
TOTALEN	83,54	N.A.	46,68	N.T.
Financements complémentaires				
Leningen BGHM (2005-2014)	71,92	N.A.	44,24	N.T.
TOTALEN	71,92	N.A.	44,24	N.T.
ALGEMEEN TOTAAL	155,46	N.A.	99,67	N.T.

N.T. = Niet toepasselijk

FINANCIERING DER INVESTERINGEN

1. Vierjarenplan 2002 – 2005

Middels haar besluit van 10 oktober 2002 waarmee werd voorzien in de financiering van het gewestelijk investeringsprogramma van 200 miljoen euro voor de periode 2002-2005, wenste de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de toekenning regelen van voor de renovatie van de sociale huisvesting bestemde kredieten en subsidies.

Dat programma werd gespijsd met:

1. terugbetaalbare voorschotten ten belope van 75% van het totaalbedrag;
2. subsidies ten belope van 25% van voornoemd bedrag.

2. Vierjarenplan 2004 – 2007

A. Terugblik

Ingevolge de kapitaalsverhoging van de BGHM waartoe de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tijdens haar vergadering van 15 januari 2004 besloot, werden nieuwe financiële middelen vrijgemaakt om een nieuw investeringsplan ten belope van 80 miljoen euro te activeren op basis van de eigen middelen van de BGHM.

Via omzendbrief van 5 maart 2004 werden de OVM's verzocht ontwerpen in te dienen voor het conform maken van de woningen en voor nieuwbouwprojecten.

Ter herinnering weze aangestipt dat die 80 miljoen euro met name thuishoort in de dynamiek van de nieuwe Huisvestingscode. Het bedrag werd als volgt opgesplitst:

- aanpassing van het patrimonium: 50 miljoen euro
- nieuwbouw: 30 miljoen euro

B. De subsidies van het vierjarenplan 2004 – 2007

- Aangezien er nieuwe betalingsprocedures moesten worden toegepast voor de financiële middelen van de BGHM;
- aangezien al te sterke huurprijsstijgingen moesten worden vermeden;
- aangezien rekening moest worden gehouden met de terugbetalingscapaciteit van de OVM's;
- rekening houdend met de financiële draagkracht van de BGHM;
- rekening houdend met de lange onderhandelingen die plaatsvonden in het beperkt overlegcomité over de objectivering van de toekenning van de subsidies;
- aangezien het principe van de ratio's «annuïteiten/reële huurprijzen» door de hele sector was aanvaard;
- aangezien het subsidiegedeelte moet worden uitgebouwd:

besliste de Raad van Bestuur van de BGHM tijdens zijn vergadering van 27 april 2004,

1. de ratio te behouden, die de verhouding uitdrukt tussen de annuïteitslast en de huuropbrengsten, inclusief de bedragen die worden geïnd via de solidariteitstoelage en de maandelijkse solidariteitsbijdragen, bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2002;
2. de subsidieschijven voor de financiering van de werken tot modernisering van het patrimonium betreffende het vierjarenprogramma bis (50 miljoen euro) als volgt vast te leggen:
   - 24,50 % wanneer de OVM een verhouding heeft tussen 0,00 en 0,17;
   - 32,00 % wanneer de OVM een verhouding heeft tussen 0,18 en 0,27;
   - 41,00 % wanneer de OVM een verhouding heeft tussen 0,28 en 0,37;
   - 49,25 % wanneer de OVM een verhouding heeft tussen 0,38 en 0,47;
   - 57,50 % wanneer de OVM een verhouding heeft tussen 0,48 en 1.
3. in te stemmen met het toegangsrecht voor alle OVM's tot de som van 50 miljoen euro ten belope van 20 %, en dit in verhouding tot het aantal woningen;
4. de schijf van de subsidie voor nieuwbouw (30 miljoen euro) op 10 % te bepalen.

3. Vierjarenplan 2006 – 2009

Middels haar besluit van 30 juni 2006 betreffende de financiering van het meerjaarlijks investeringsplan van de sociale huisvesting 2006-2009 wenste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de financiering van de woningen voor kansarmen doeltreffender te stimuleren.

Dit besluit had een dubbel streefdoel:

- het meerjaarlijks investeringsplan 2006-2009 invoeren en de OVM's in staat stellen de eerste projecten in 2006 aan te vangen;
- te sterke stijgingen van huurprijzen vermijden en rekening houden met het terugbetalingsvermogen van de maatschappijen.

Het meerjarenplan 2006-2009 heeft betrekking op 200 miljoen euro, te financieren met 4 jaarlijkse schijven van 50 miljoen euro.

De belangrijkste vernieuwing van het financieringsbesluit van 30 juni heeft te maken met de toekenning van kredieten ten belope van:

– 50 % op 33 jaar terugvorderbare voorschotten, zonder interest;
– 50 % subsidies voor alle maatschappijen.

Het globale bedrag van het gewestelijk meerjaarlijks investeringsplan, voorschotten en subsidies inclusief, zijn als volgt opgesplitst:

1. een schijf van 84 %, bestemd voor een meerjaarlijks investeringsprogramma houdende precieze renovatieprojecten;
2. en schijf van 1 %, dat enerzijds bestemd wordt voor de integratie van kunstwerken in de sociale woningen en anderzijds voor de realisatie van vooruitblikkende studies over de urbanisatie van sociale woonwijken;
3. een schijf van 15 %, bestemd voor de werken die werden geselecteerd door de OVM's die met de BGHM een beheersovereenkomst hebben ondertekend, volgens het systeem van het trekkingsrecht. De bedragen die worden toegekend in het kader van het trekkingsrecht worden verdeeld volgens de modaliteiten die worden bepaald in artikel 18 van het beheercontract dat in 2002 tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de BGHM werd gesloten.

4. Vierjarenplan 2010 – 2013

Ondanks de context van budgettaire beperkingen werd het principe van een vierde vierjarenprogramma (2010-2013) in oktober 2009 geselecteerd. Het budget beloopt 206 miljoen euro en het subsidiepeil beloopt nog steeds 50 %.

De eerste ambitie van het programma is tegemoet te komen aan de reële behoeften van het patrimonium door gebruik te maken van een volledige diagnose van de staat waarin de woningen zich bevinden. Er zal dus voorrang worden verleend aan de financiering van de renovatieprojecten die in de diagnose als noodzakelijk worden beschouwd om het patrimonium volledig op peil te brengen en om de leefmilieukwaliteit van de gebouwen te verbeteren.

Een eerste deel van het vierjaarlijks investeringsprogramma 2010-2013 ten belope van 50 miljoen euro wordt bestemd op basis van een onderzoek naar de renovatiebehoeften bij de OVM's. De in dat kader gefinancierde projecten worden geselecteerd op basis van voorrangscriteria inzake veiligheid, isolatie en aanpassing van de stookketels, de leegstand, de stand van zaken in de voorgaande vierjarenprogramma's en het hoogdringende karakter van de interventie.

Die eerste selectie werd ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd.

De tweede schijf van het vierjaarlijks investeringsprogramma 2010-2013 ten belope van 156 miljoen euro wordt toegekend op basis van de prioriteiten die geïdentificeerd worden dankzij een sectorale diagnose.

De envelop van het vierjarenprogramma 2010-2013 is als volgt verdeeld:

– de renovatie- en nieuwbouwwerken worden gefinancierd ten belope van 80%; (de bouwontwerpen mogen niet meer bedragen dan 25 % van het totale bedrag van de envelop);
– de trekkingsrechten worden gefinancierd ten belope van 15%;
– de dringende ontwerpen worden gefinancierd te belope van 4%;
– het "101ste %" wordt gefinancierd ten belope van 1 %.

5. Vierjarenplan 2014 – 2017

Op 30 september 2013 lichtte de Staatssecretaris voor Huisvesting de BGHM ervan in dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering had ingestemd met de aanneming van een Alliantie Wonen op basis van een globaal investeringsplan in de sociale huisvestingssector.

Er werd meer bepaald een bedrag van 300 miljoen euro voorbehouden voor een nieuwe investeringsprogramma 2014-2017 met het oog op de renovatie van het sociale woningbestand.

Daarenboven structureerde het Gewest het investeringsprogramma 2014-2017 als volgt:

– 200 miljoen euro moet worden toegekend bij toepassing van de verdelingsmethode van artikel 17 van de beheersovereenkomst niveau 2.
– 100 miljoen euro moet in het kader van de bestrijding van de leegstand worden bestemd voor de grote woonwijken.

Rekening houdend met de 200 miljoen euro van de verdelingen van de voor de beheersovereenkomst niveau 2 (15% trekkingsrechten, 4% dringende werken en 1% voor het 101e %) bepaalde enveloppe, moet er 160 miljoen euro worden bestemd.

Voor de 100 miljoen euro werd daarnaast beslist om de enveloppe als volgt te verdelen :

– 85 miljoen euro voor de leegstaande woningen ;
– 15 miljoen voor de trekkingsrechten.

VASTGELEGDE INVESTERINGEN VOOR DE DIENSTJAREN 1990-2014										
	Verwerv./Bouw/Afbraak.		Rehabilitaties		Zware renovaties		Liften/lichte renovaties		TOTAAL	
Jaar	Geïnvesteerde bedragen	Aantal woningen	Geïnvesteerde bedragen	Aantal woningen	Geïnvesteerde bedragen	Aantal woningen	Geïnvesteerde bedragen	Aantal woningen	Geïnvesteerde bedragen	Aantal woningen
1990	25.847.182,62	237	7.547.661,99	268	2.567.918,76	1.290	719.550,45	-	36.682.313,81	1.795
1991	21.201.648,76	228	5.083.487,14	79	5.900.913,69	732	-	-	32.186.049,59	1.039
1992	21.096.277,21	204	4.149.316,19	141	7.191.274,32	1.638	-	-	32.436.867,72	1.983
1993	31.429.533,22	344	2.761.266,44	107	3.658.116,73	1.278	-	-	37.848.916,38	1.729
1994	11.793.291,60	99	12.179.974,54	249	6.559.128,85	1.131	-	-	30.532.395,00	1.479
1995	45.461.389,82	485	3.487.496,50	48	2.525.748,11	279	-	-	51.474.634,42	812
1996	3.624.670,04	34	8.530.513,11	119	2.484.528,37	1.174	-	-	14.639.711,53	1.327
1997	14.071.861,26	130	1.074.756,73	22	2.040.096,06	387	2.909.282,17	1.011	20.095.996,22	1.550
1998	12.793.027,28	121	8.009.172,68	199	7.367.757,46	1.355	5.053.833,85	1.278	33.223.791,26	2.953
1999	2.473.394,80	18	2.780.689,17	38	6.264.763,62	824	2.829.383,07	852	14.348.230,66	1.732
2000	1.077.153,14	14	9.317.535,74	120	16.726.678,20	1.410	3.407.053,26	820	30.528.420,35	2.364
2001	1.166.976,37	10	12.803.169,07	150	357.135,57	146	9.724.635,86	2.062	24.051.916,86	2.368
2002	7.313.509,01	59	1.898.311,67	44	3.259.620,23	345	4.885.598,01	837	17.357.038,91	1.285
2003	-	-	1.428.447,31	41	1.841.109,49	573	3.048.284,58	934	6.317.841,38	1.548
2004	1.258.000,00	12	-	-	29.475.284,24	2.382	1.495.144,01	902	32.228.428,25	3.296
2005	9.251.030,48	65	5.950.967,00	48	26.238.917,51	4.510	1.621.531,78	414	43.062.446,77	5.037
2006	5.815.441,90	34	10.209.788,10	96	13.261.326,58	3.040	2.454.889,22	123	31.741.445,80	3.293
2007	2.119.387,00	10	12.842.423,47	94	13.478.492,05	4.148	1.348.932,24	128	29.789.234,76	4.380
2008	3.861228,19	15	3.192.850,39	52	44.142.174,90	5.552	4.625.111,71	3.061	55.821.365,19	8.680
2009	6.398.531,69	36	14.905.375,53	111	17.547.732,42	3.164	744.733,50	206	39.596.373,28	3.517
2010	3.635.351,48	18	9.340.596,75	56	25.227.445,70	2.845	760.257,81	23	38.963.651,74	2.942
2011	5.235.526,26	26	7.382.750,28	72	31.315.116,80	6.828	3.950.540,35	954	47.883.933,69	7.880
2012	1.879.669,99	8	14.773.913,32	633	5.115.834,54	38	15.906.728,48	4.857	37.676.146,33	5.536
2013	3.894.131,53	17	2.816.030,73	20	53.115.456,59	3.516	1.987.917,95	789	61.813.536,80	4.342
2014	--	--	16.171.300,85	89	27.505.030,98	1.018	5.764.995,76	647	49.441.327,59	1.754
TOTAAL	**242.698.213,65**	**2.224**	**178.637.794,70**	**2.896**	**355.167.601,77**	**49.603**	**73.238.404,06**	**19.898**	**849.742.014,18**	**74.621**

SOLIDARITEITSTOELAGE

Met het oog op een financieel herstel van de sociale huisvestingssector en ter ondersteuning van de sociale opdracht ervan, werd in 2013 bij wijze van solidariteitstoelage (ingevoerd sinds 1990) 19.644.115,67 euro verdeeld onder de openbare vastgoedmaatschappijen.

Openbare vastgoedmaatschappijen kunnen in het huidige huurstelsel, dat specifiek is voor de sociale huisvestingssector, moeilijk voorkomen dat hun financieel evenwicht in het gedrang komt, als ze een relatief belangrijk aantal huurders met een laag inkomen opvangen.

Het Gewest heeft heel terecht beslist om deze tendens, die structureel inherent is aan het huidig stelsel, om te buigen door een nieuwe verdeling van de middelen te bewerkstelligen, naar rata van het maatschappelijk tekort waarmee 25 maatschappijen op 33 momenteel geconfronteerd worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze intentie, die duidelijk tot uiting komt in de beheersovereenkomst die ondertekend werd tussen het Gewest en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, werd nogmaals geconcretiseerd door de inwerkingtreding van een besluit van de Regering d.d. 27 november 2014, dat aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een subsidie toekent, bestemd voor de maatschappijen met een “structureel maatschappelijk tekort”, waarvan het bedrag in 2014 op 21.914.179,94 euro werd gebracht. Krachtens artikel 4 van het voormeld besluit dienen de door de begunstigde vennootschappen ontvangen bedragen aan welbepaalde uitgaven te worden besteed, die verband houden met de terugbetaling van de leningen, de sociale begeleiding en het beheer van het patrimonium.

Via de solidariteitstoelage 2014 heeft het Gewest zijn financiële inspanning ten voordele van de OVM’s voortgezet door voor het vijftiende opeenvolgende jaar 75% van de maatschappelijke tekorten van de maatschappijen te financieren.

Met betrekking tot de zes vorige dienstjaren, stellen wij vast dat de openbare vastgoedmaatschappijen hun solidariteitstoelagen als volgt aanwenden (in percent):

BESTEMMING	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Terugbetaling annuïteit	86	85	86	80	83	88
Patrimoniumbeheer	6	7	7	12	11	9
Sociale begeleiding	8	8	7	8	6	3
TOTAAL	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

« SOLIDARITEITSTOELAGE 2014 »											
CODE	OVM	Totaal aantal bezette woningen op 31/12/12	Jaarlijkse globale basishuurprijzen der bezette woningen 2013	Maandelijkse gemiddelde basishuurprijs 2013	Reële jaarlijkse huurprijs-inkomsten 2013	Maandelijkse gemiddelde reële huurprijs 2013	Maatschappelijk tekort 2013	Maatschappelijk boni 2013	SOLIDARITEITS-TOELAGE 2014	SOLIDARITEITS-TOELAGE 2013	SOLIDARITEITS-TOELAGE 2012
2020	ANDERLECHTSE HAARD	3.656	14.305.570,74 euro	326,08 euro	11.372.032,11 euro	259,21 euro	2.933.538,63 euro	- euro	2.200.153,97 euro	1.406.409,18 euro	1.151.503,76 euro
2040	HLS OUDERGEM	766	3.177.077,61 euro	345,64 euro	2.921.992,28 euro	317,88 euro	255.085,33 euro	- euro	191.314,00 euro	188.843,30 euro	157.901,33 euro
2050	LA CITE MODERNE	764	2.894.996,66 euro	315,77 euro	2.460.691,37 euro	268,40 euro	434.305,29 euro	- euro	325.728,97 euro	118.599,68 euro	20.313,08 euro
2060	FLOREAL	716	2.842.570,89 euro	330,84 euro	2.890.188,48 euro	336,38 euro		47.617,59 euro	- euro	- euro	- euro
2070	LE LOGIS	1.045	3.621.369,21 euro	288,79 euro	4.232.661,91 euro	337,53 euro		611.292,70 euro	- euro	- euro	- euro
2100	SORELO	1.158	3.993.530,36 euro	287,39 euro	2.873.366,48 euro	206,78 euro	1.120.163,88 euro	- euro	840.122,91 euro	828.300,42 euro	779.252,73 euro
2140	BRUSSELSE HAARD	2.522	10.376.992,20 euro	342,88 euro	7.078.329,47 euro	233,89 euro	3.298.662,73 euro	- euro	2.473.997,05 euro	2.336.405,15 euro	2.266.560,82 euro
2160	LAKENSE HAARD	3.218	11.664.751,20 euro	302,07 euro	8.348.998,58 euro	216,21 euro	3.315.752,62 euro	- euro	2.486.814,47 euro	2.176.413,62 euro	1.721.937,50 euro
2170	ASSAM	1.212	4.333.638,24 euro	297,97 euro	3.328.387,41 euro	228,85 euro	1.005.250,83 euro	- euro	753.938,12 euro	730.745,06 euro	692.767,73 euro
2190	LES FOYERS COLLECTIFS	440	1.863.858,48 euro	353,00 euro	2.019.212,29 euro	382,43 euro		155.353,81 euro	- euro	- euro	- euro
2210	GEBRUWO	1.406	5.957.043,79 euro	353,07 euro	4.293.077,70 euro	254,45 euro	1.663.966,09 euro	- euro	1.247.974,57 euro	1.090.188,36 euro	961.120,49 euro
2224	COBRALO	552	2.342.169,98 euro	353,59 euro	2.634.948,70 euro	397,79 euro		292.778,72 euro	- euro	- euro	- euro
2225	GERMINAL	788	3.716.371,81 euro	393,02 euro	3.021.830,03 euro	319,57 euro	694.541,78 euro	- euro	520.906,34 euro	491.021,03 euro	419.671,67 euro
2227	MESSIDOR	340	1.390.702,87 euro	340,86 euro	1.499.893,98 euro	367,62 euro		109.191,11 euro	- euro	- euro	- euro
2229	BRUSSELS THUIS	546	3.678.169,97 euro	561,38 euro	3.133.600,02 euro	478,27 euro	544.569,95 euro	- euro	408.427,46 euro	452.274,23 euro	445.653,02 euro
2270	LE FOYER ETTERBEEKOIS	978	3.254.224,80 euro	277,29 euro	2.500.134,50 euro	213,03 euro	754.090,30 euro	- euro	565.567,73 euro	498.652,13 euro	442.519,07 euro
2300	IEDER ZIJN HUIS	1.090	4.330.210,81 euro	331,06 euro	3.950.706,05 euro	302,04 euro	379.504,76 euro	- euro	284.628,57 euro	260.809,30 euro	243.054,52 euro
2310	LE FOYER FORESTOIS	904	3.729.857,85 euro	343,83 euro	2.533.061,30 euro	233,50 euro	1.196.796,55 euro	- euro	897.597,41 euro	905.930,78 euro	827.458,55 euro
2330	LE HOME GANSHOREN	1.185	5.145.663,72 euro	361,86 euro	4.097.155,43 euro	288,13 euro	1.048.508,29 euro	- euro	786.381,22 euro	658.665,10 euro	624.177,74 euro
2400	DE VILLA'S VAN GANSHOREN	1.454	4.604.998,48 euro	263,93 euro	3.364.982,69 euro	192,86 euro	1.240.015,79 euro	- euro	930.011,84 euro	922.538,29 euro	857.908,72 euro
2410	LE FOYER IXELLOIS	1.252	4.844.062,02 euro	322,42 euro	3.645.110,41 euro	242,62 euro	1.198.951,61 euro	- euro	899.213,71 euro	755.282,30 euro	611.079,21 euro
2430	DE JETSE HAARD	507	1.774.971,70 euro	291,74 euro	1.130.231,17 euro	185,77 euro	644.740,53 euro	- euro	483.555,40 euro	456.458,64 euro	410.380,09 euro
2500	LE FOYER KOEKELBERGEOIS	3.391	10.770.941,76 euro	264,69 euro	9.463.985,10 euro	232,58 euro	1.306.956,66 euro	- euro	980.217,50 euro	958.641,89 euro	974.003,35 euro
2560	LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS	1.058	3.698.661,89 euro	291,32 euro	2.765.851,92 euro	217,85 euro	932.809,97 euro	- euro	699.607,48 euro	688.061,13 euro	640.193,65 euro
2570	LE FOYER SAINT-GILLOIS	797	3.064.147,45 euro	320,38 euro	2.208.617,73 euro	230,93 euro	855.529,72 euro	- euro	641.647,29 euro	655.039,23 euro	654.750,51 euro
2580	G.W. SINT-JOOST-TEN-NODE	2.234	8.281.303,25 euro	308,91 euro	6.182.257,53 euro	230,61 euro	2.099.045,72 euro	- euro	1.574.284,29 euro	1.497.017,95 euro	1.461.922,86 euro
2620	DE SCHAARBEEKSE HAARD	995	3.804.325,09 euro	318,62 euro	3.683.582,47 euro	308,51 euro	120.742,62 euro	- euro	90.556,96 euro	39.825,35 euro	- euro
2650	UKKELSE MIJ VOOR HUISVESTING	432	1.539.392,78 euro	296,95 euro	1.290.113,99 euro	248,86 euro	249.278,79 euro	- euro	186.959,09 euro	190.884,72 euro	168.953,00 euro
2690	VILLE ET FORET	742	3.175.879,78 euro	356,68 euro	3.401.911,18 euro	382,07 euro		226.031,40 euro	- euro	- euro	- euro
2700	KAPELLEVELD	1.918	8.994.207,62 euro	390,78 euro	7.237.359,96 euro	314,45 euro	1.756.847,66 euro	- euro	1.317.635,75 euro	1.226.075,42 euro	938.074,72 euro
2705	DE MODERNE WONING	280	1.016.651,92 euro	302,57 euro	1.030.265,04 euro	306,63 euro		13.613,12 euro	- euro	- euro	- euro
2710	DE VERENIGDE HUURDERS	678	2.734.580,19 euro	336,11 euro	2.565.329,70 euro	315,31 euro	169.250,49 euro	- euro	126.937,87 euro	111.033,44 euro	59.205,02 euro
	SAM. MIJ BOUW.SOC.WON.ST-P-W										
		39.024	150.922.895,12 euro	330,36 euro	123.159.866,98 euro	282,84 euro	29.218.906,59 euro	1.455.878,45 euro	21.914.179,94 euro	19.644.115,67 euro	17.530.363,10 euro

N.B. : De solidariteitstoelage 2014 beloopt 75 % van het globaal maatschappelijk tekort van het voorgaande jaar (2013). Voor de jaren 1998 t/m 2012 beliep de solidariteitstoelage eveneens 75%;
Voor 1997, 1996, 1995, 1994, 1993 en 1992 was dat respectievelijk 66 %, 65 %, 63 %, 66 %, 64 % en 60 % van het globaal maatschappelijk tekort.

DOOR DE OVM'S VERSCHULDIGDE ANNUÏTEITEN

Ter informatie weze aangestipt dat voor de middels begrotingskredieten aan de openbare vastgoedmaatschappijen toegekende leningen tot 31 december 1993 de volgende voorwaarden golden:

- interest: 2,5%
- kostenlast: 0,15%
- duur: 66 jaar
- annuïteit: 3,26%

De Regering wenste de looptijd der leningen af te stemmen op de werkelijke levensduur van de te financieren investeringen en besliste daarom om vanaf 1 januari 1994 deze looptijd van 66 jaar te verminderen tot:

- 33 jaar: voor de werken inzake nieuwbouw, renovatie, rehabilitatie of afwerking, alsook voor de verwerving van gronden en gebouwen;
- 20 jaar: voor alle werken waarvan de aanbestedingsprijs, exclusief BTW, lager ligt dan 12.394,68 euro per woning, alsook voor de werken die betrekking hebben op gebouwen van commerciële of ambachtelijke aard.

Onder werkelijke levensduur verstaat men dus niet langer de waarschijnlijke levensduur van de ruwbouw (die meer dan 66 jaar kan bedragen), maar de tijd die verloopt tussen de opbouw en het tijdstip waarop een zware renovatie zich opdringt omwille van:

1) de geleidelijke fysieke beschadiging van het goed;
2) de technologische veroudering (isolatie,...);
3) de evolutie van de minimumeisen inzake comfort en veiligheid.

Aangezien een verhoging van de reële huurprijzen die aan de gezinnen worden gevraagd om te kunnen instaan voor de terugbetalingen over een periode van 20 of 33 jaar uitgesloten was, besliste de Regering om de vigerende interestvoet van 2,5% terug te brengen tot 0 %.

Tot slot werden de nieuwe leningen, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2002, toegekend zonder interest en uitsluitend voor een periode van 33 jaar. Er werd tevens in een deel subsidies voorzien.

De hierna volgende tabel vermeldt de door de openbare vastgoedmaatschappijen verschuldigde annuïteiten van 2009 tot en met 2015. Er dient te worden aangestipt dat deze annuïteiten betrekking hebben op alle lopende leningen, zonder onderscheid tussen de diverse financieringswijzen.

		Annuïteiten 2009	Annuïteiten 2010	Annuïteiten 2011	Annuïteiten 2012	Annuïteiten 2013	Annuïteiten 2014	Annuïteiten 2015
2020	HLS OUDERGEM	2.860.458,82	2.929.139,93	3.013.470,86	3.180.564,68	3.301.983,39	3.403.916,45	3.481.440,07
2040	LA CITE MODERNE	921.833,89	927.279,34	932.212,09	932.212,09	932.212,09	932.212,09	958.361,84
2050	FLOREAL	521.088,25	524.362,19	526.834,33	528.825,66	1.032.225,71	1.052.210,00	1.057.089,24
2060	LE LOGIS	203.284,79	261.473,41	267.749,45	279.084,68	310.383,31	328.560,89	370.506,57
2070	SORELO	431.185,31	431.837,19	431.849,07	432.438,16	450.479,49	460.679,04	462.839,58
2100	BRUSSELSE HAARD	1.675.633,30	1.818.756,39	1.883.493,92	1.930.700,14	1.979.126,00	2.051.323,51	2.055.993,24
2140	LAKENSE HAARD	3.132.366,29	3.223.984,70	3.284.669,49	3.243.545,83	3.242.224,16	3.255.795,54	3.244.096,14
2160	ASSAM	2.743.710,40	2.767.170,24	2.849.217,38	3.152.781,44	4.296.905,34	4.105.244,25	4.436.035,85
2170	LES FOYERS COLLECTIFS	1.606.037,04	1.628.920,39	1.771.474,38	1.789.188,94	1.799.479,95	1.834.603,54	1.887.339,47
2190	GEBRUWO	238.502,62	243.276,27	244.972,15	248.638,30	248.713,34	248.847,14	252.313,64
2210	COBRALO	1.671.462,47	1.712.674,91	1.716.179,01	1.833.054,73	1.942.498,93	2.070.772,12	2.137.547,85
2224	GERMINAL	415.825,62	415.825,62	423.150,48	424.738,20	422.109,91	382.498,11	384.135,74
2225	MESSIDOR	1.141.705,59	1.151.500,49	1.155.008,59	1.157.540,80	1.177.393,81	1.241.116,89	1.287.439,61
2227	BRUSSELS THUIS	363.009,54	363.307,04	340.605,47	339.707,46	339.707,46	339.707,46	339.707,46
2229	LE FOYER ETTERBEEKOIS	701.613,27	826.158,12	964.768,95	987.289,03	993.230,76	1.144.786,18	1.192.660,38
2270	IEDER ZIJN HUIS	798.544,34	804.891,18	816.698,88	822.991,79	842.286,39	857.840,67	877.457,08
2300	LE FOYER FORESTOIS	763.182,86	779.942,16	789.473,37	790.164,89	790.058,51	825.468,50	843.279,20
2310	LE HOME GANSHOREN	1.373.253,42	1.388.921,06	1.395.703,57	1.475.847,03	1.501.481,99	1.504.382,56	-
2320	DE VILLA'S VAN GANSHOREN	86.036,26	86.036,26	105.400,10	132.479,59	132.859,32	877,00	-
2330	LE FOYER IXELLOIS	1.349.125,13	1.358.049,70	1.370.235,90	1.426.316,42	1.473.944,49	1.534.600,47	1.612.083,98
2400	DE JETSE HAARD	1.250.191,56	1.250.758,74	1.278.932,46	1.279.494,16	1.274.976,45	1.274.187,10	1.269.625,19
2410	DE KOEKELBERGSE HAARD	1.087.669,60	1.145.352,54	1.386.933,81	1.564.417,60	1.579.470,37	1.577.187,84	1.580.179,58
2430	LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS	528.488,47	531.296,96	540.743,01	563.549,33	597.511,00	610.819,35	629.628,77
2500	LE FOYER SAINT-GILLOIS	2.839.302,40	3.089.362,06	3.127.639,24	3.013.000,01	3.071.767,77	3.181.463,18	3.198.245,34
2560	G.W. SINT-JOOST-TEN-NODE	1.467.863,19	1.503.998,45	1.553.489,03	1.584.761,94	1.588.216,32	1.589.323,69	3.100.123,06
2570	DE SCHAARBEEKSE HAARD	1.221.160,57	1.232.741,62	1.238.360,69	1.239.974,02	1.239.974,02	1.239.974,02	1.253.424,10
2580	UKKELSE MIJ VOOR HUISVESTING	2.333.382,35	2.496.151,56	2.604.463,81	2.683.534,83	2.804.938,06	2.817.402,72	2.881.565,90
2620	VILLE ET FORET	722.247,94	742.664,63	759.398,66	833.062,85	897.189,68	933.990,46	953.017,94
2650	KAPELLEVELD	528.831,78	529.326,52	529.629,91	540.934,42	547.436,60	553.664,47	553.664,47
2690	DE MODERNE WONING	330.937,63	338.751,40	341.698,88	366.019,95	375.774,39	375.774,39	384.995,61
2700	DE VERENIGDE HUURDERS	2.285.756,30	2.297.660,62	2.320.734,05	2.807.316,27	2.871.412,32	2.897.412,01	2.905.219,67
2705	SAM. MIJ BOUW.SOC.WON.ST-P-W	195.129,33	201.648,99	243.231,41	290.251,97	292.647,93	292.727,77	297.599,61
2710	SC HABITATIONS SOC. DE WOLUWE	561.091,26	561.091,26	561.091,26	561.091,26	561.091,26	561.237,06	568.260,93
		38.349.911,59	**39.564.311,94**	**40.769.513,66**	**42.435.518,47**	**44.911.710,52**	**45.480.606,47**	**46.455.877,11**

Verantwoordelijke uitgever: Yves Lemmens, Directeur-generaal
Jourdanstraat 45/55 - 1060 Brussel • Tel.: 02/533.19.11 • Fax: 02/533.19.00 • e-mail: bghm@bghm.irisnet.be
Drukwerk: Uitgeverij & Drukkerij Gramme - Brussel • D/2015/5637/116