BRUSSELSE GEWESTELIJKE **HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ**

Jaar-verslag

2015

slrb-bghm.brussels
logement social | sociale huisvesting

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

slrb-bghm.brussels
logement social | sociale huisvesting

Brusselse Gewestelijke **Huisvestingsmaatschappij**

bouwt

omkadert **renoveert**

werkt samen

analyseert **financiert**

communiceert

JAARVERSLAG

2015

DE BGHM IN 2015

30 jaar

27 OVM's

4.074 woningen die het voorwerp zijn van

56 projecten van het GHP

1.401 EPB-certificaten

75Mln€ vastgelegd voor renovatie

9.646 gerenoveerde woningen

5 institutionele samen-werkingsverbanden

129 BGHM-medewerkers

21 PSC's actief

2.600 opleidingsuren

INHOUDSOPGAVE

Editoriaal artikel van de voorzitter en de ondervoorzitter 4
Editoriaal artikel van de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal 6
30e verjaardag van de BGHM 8
Inwijdingen 10

De BGHM bouwt

Gewestelijk Huisvestingsplan 14
Alliantie Wonen 16
Aankopen 16
Publiek-private partnerschappen (PPP's) 17
Innoverende woningen 18
Collectieve uitrustingen 19
Het «culturele 101e %» 19

De BGHM renoveert

Vierjaarlijkse investeringsprogramma's 22
Technisch kadaster 24
EPB-certificatie 24
Gewestelijke Technische Expertisepool 25
Cel VAMOS 26

De BGHM omkadert

Voortzetting van het rationaliseringsverloop van de OVM's 30
Huurreglementering en huurprijsberekening 32
Beheersovereenkomsten 34
Sociaal afgevaardigden 36
Meervoudige inschrijving 37
Projecten voor Sociale Cohesie 38
Adviesraden van de Huurders 43

De BGHM werkt samen

Actiris 46
Leefmilieu Brussel 47
De Bouwmeester 48
CityDev 48
Internationale structuren 49

De BGHM analyseert

Eerste bakens voor de oprichting van het Kenniscentrum 52
Observatiecentra van de huurprijzen en de verkopen 53
Project B3 Retrotool 54
Studie over de berekeningswijze van de huurprijs 54
Studie over de woningen met assistentie bij de Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen 55

De BGHM financiert

Vereffening van de begrotingskredieten 58
Financiering van de investeringen 59
Solidariteitstoelage 60
Door de OVM's verschuldigde annuïteiten 60
Budget 2015 62

De BGHM communiceert

Externe communicatie 66
Interne communicatie 68

Een Brusselse ION

Raad van Bestuur 72
Organigram 73
Diensten en personeel 74
Opleidingen 75

Editoriaal artikel van de voorzitter en de ondervoorzitter

Voor iedere raad van bestuur vraagt de oefening van het jaarverslag niet alleen een kritische blik op de afgelopen activiteiten, maar ook een overwogen visie op de toekomstige projecten. Het is precies hier dat de BGHM kleur bekent. 2015 was voor onze instelling een bijzonder jaar waarin er werd nagedacht en waarin er werd veranderd. Talrijke projecten werden geactiveerd en andere staan op stapel.

Uit het dienstjaar 2015 blijkt dat de verwezenlijkingen van het Gewestelijk Huisvestingsplan in een stroomversnelling zijn terechtgekomen. Er staan immers 56 projecten in de steigers en hiermee zijn 4.074 woningen gemoeid. In het kader van de Alliantie Wonen werden ondertussen 30 projecten aangeduid en dat is goed voor meer dan 1.000 woningen. De terreinprospectie heeft in 2015 geleid tot 5 aankoopprojecten die voor 225 woningen zullen zorgen.

Ook voor de renovaties heeft de administratie het gebruik van de door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter beschikking gestelde begrotingsmiddelen geactiveerd. Er werd een bedrag van 75 miljoen euro vastgelegd voor de renovatie van meer dan 9.600 woningen en dat is een stijging van maar liefst 53% van het budget in vergelijking met 2014. Die verwezenlijkingen vloeien voort uit onze ambitieuze relaties met de Brusselse Regering. De in 2015 met de Minister van Huisvesting vernieuwde en ondertekende beheersovereenkomst niveau 1 is hiervan een mooi bewijs.

Het jaar 2015 onderscheidt zich nog door de concrete samenwerking met institutionele partners die net als wij met integratie begaan zijn via Projecten voor Sociale Cohesie, de voorbereiding van nieuwe beheersovereenkomsten van niveau 2, zonder de rationalisering van de Openbare Vastgoedmaatschappijen te vergeten natuurlijk. Die rationalisering is het resultaat van het door alle OVM's geleverde en door de BGHM gesteunde titanenwerk. Het samenvoegingsverloop blijkt ondertussen goed en doeltreffend verlopen te zijn.

Als vertegenwoordigers van de Raad van Bestuur zijn wij bijzonder opgetogen met die tastbare tekenen van dynamisme en engagement van de BGHM.

Wij maken van deze «stand van zaken» gebruik om hulde te brengen aan het management van de BGHM, haar medewerkers en de OVM's en hun personeel als stakeholders in het veld. De balans van dit jaar 2015, gaande van bouw tot communicatie kondigt mooie perspectieven aan en spoort ons ertoe aan om de ingeslagen weg met overtuiging voort te zetten.

Fabrice CUMPS
Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder

Brigitte DE PAUW
Voorzitter

Editoriaal artikel van de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal

2015 was een belangrijk jaar voor de BGHM. Onze Instelling vierde dat jaar immers haar 30ste verjaardag. Die verjaardag is natuurlijk de bekroning van jarenlange investeringen en verwezenlijken, maar het evenement spoort ons er vooral toe aan om de ogen op de toekomst gericht te houden.

Om tegemoet te komen aan de evolutie van de uiteenlopende manieren van wonen in de stad hebben wij onze samenwerking toegespitst op iedereen die zowel op stedenbouwkundig en sociaal als op het vlak van bouwen, werkt aan de integratie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De overeenkomsten die dit jaar met Actiris, Leefmilieu Brussel, de Bouwmeester en CityDev werden uitgewerkt, blijken zowel veelbelovend als relevant.

Alle betrokken partijen van de sector zullen beamen dat het werk in de Brusselse openbare vastgoedsector bekwaamheid en menselijkheid vereist. Aan onze nieuwe medewerkers willen wij bijvoorbeeld onze geschiedenis doorgeven die innig verbonden is met de gewestvorming in ons land. Ons verjaardagscolloquium dat op 2 oktober 2015 plaatsvond in Thurn & Taxis stelde ons in staat experts, academici en verkozenen samen te brengen met iedereen die dag en dag uit de realiteit van onze sector dagelijks vaste vorm geeft en daarmee bedoelen wij de vertegenwoordigers van de OVM's, van de huurders en van de verenigingen.

Tot slot waren wij bijzonder vereerd met de komst van ZKH Prins Laurent en HKH Prinses Claire. Hun aanwezigheid was voor ons een teken van erkenning voor de zwaksten en voor iedereen die aan hun zijde werkt.

Meer dan ooit willen wij precies vandaag en in de toekomst net als voorheen samenwerken aan het welzijn in de Brusselse wijken.

Dorien ROBBEN
Adjunct-directeur-generaal

Yves LEMMENS
Directeur-generaal

30e verjaardag van de BGHM

VERJAARDAGSCOLLOQUIUM

Het verjaardagscolloquium van de BGHM vond op 02/10/2015 plaats in het BEL auditorium op de site van «Thurn & Taxis». Na het inleidende woord van Céline Fremault, Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Huisvesting, namen de Voorzitters van de BGHM, gevolgd door mevrouw Priscilla Ananian, Professor-onderzoekster van de Universiteit van Québec te Montreal en de heer Kristiaan Borret, Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij toerbeurt het woord om hun standpunten over de insluitende ontwikkeling van Brussel uiteen te zetten.

EMBLEMATISCHE TENTOONSTELLING

Op 02/10/2015 werd ook de gelegenheid aangegrepen om de nieuwbouw-en renovatieprojecten van de BGHM en van de OVM's onder de aandacht te brengen via de tentoonstelling «De vastgoedprojecten van de BGHM en de OVM's». Vanaf 2016 gaat deze tentoonstelling op reis.

Hieraan werd ook een publicatie gewijd: dat belangrijke evenement in de geschiedenis van de BGHM gaf aanleiding tot een brochure (beschikbaar op www.bghm.irisnet.be).

slrb-bghm.
slrb-bghm.brussels

Inwijdingen 2015

In het kader van de bouwdynamiek van de Alliantie Wonen en het Gewestelijk Huisvestingsplan bouwt de BGHM niet alleen sociale maar ook middenklasse-, bescheiden en innoverende woningen. Samen met de OVM's renoveert de BGHM ook ieder jaar duizenden woningen via de vierjarenplannen.

In vele opzichten was 2015 een jaar van investeringen en in dat verband stopte de BGHM heel wat energie in de samenstelling van dossiers, de opvolging van voorbereidende werken en in de verwezenlijking van talrijke projecten die in 2016 het daglicht zullen zien.

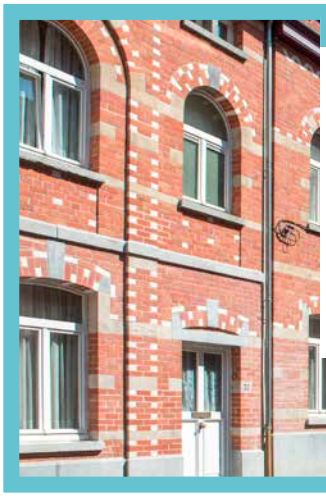
17/06

Sint-Lazarushof

MOLENBEEK

83

WONINGEN



24/06

Project Ambachtslieden

ELSENE

16

WONINGEN

10/09

Project Moensberg

UKKEL

44

WONINGEN

10/09

Project Strauwen

LAKEN

16

WONINGEN

16/09

Project Craps 2

ANDERLECHT

111

WONINGEN

09/10

Project Sint-Jozef

EVERE

30

WONINGEN

13/10

Project Koninginne-laan

LAKEN

26

WONINGEN

13/10

Project Azalea

SCHAARBEEK

10

WONINGEN

19/10

Project Vanderhoe-venstraat

ST-JOOST-TEN-NODE

14

WONINGEN

20/11

Project Moreaustraat

ANDERLECHT

15

WONINGEN

10/12

Project Joseph Buedtsstraat

ETTERBEEK

10

WONINGEN

8

01

BRUSSELSE GEWESTELIJKE
HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM bouwt

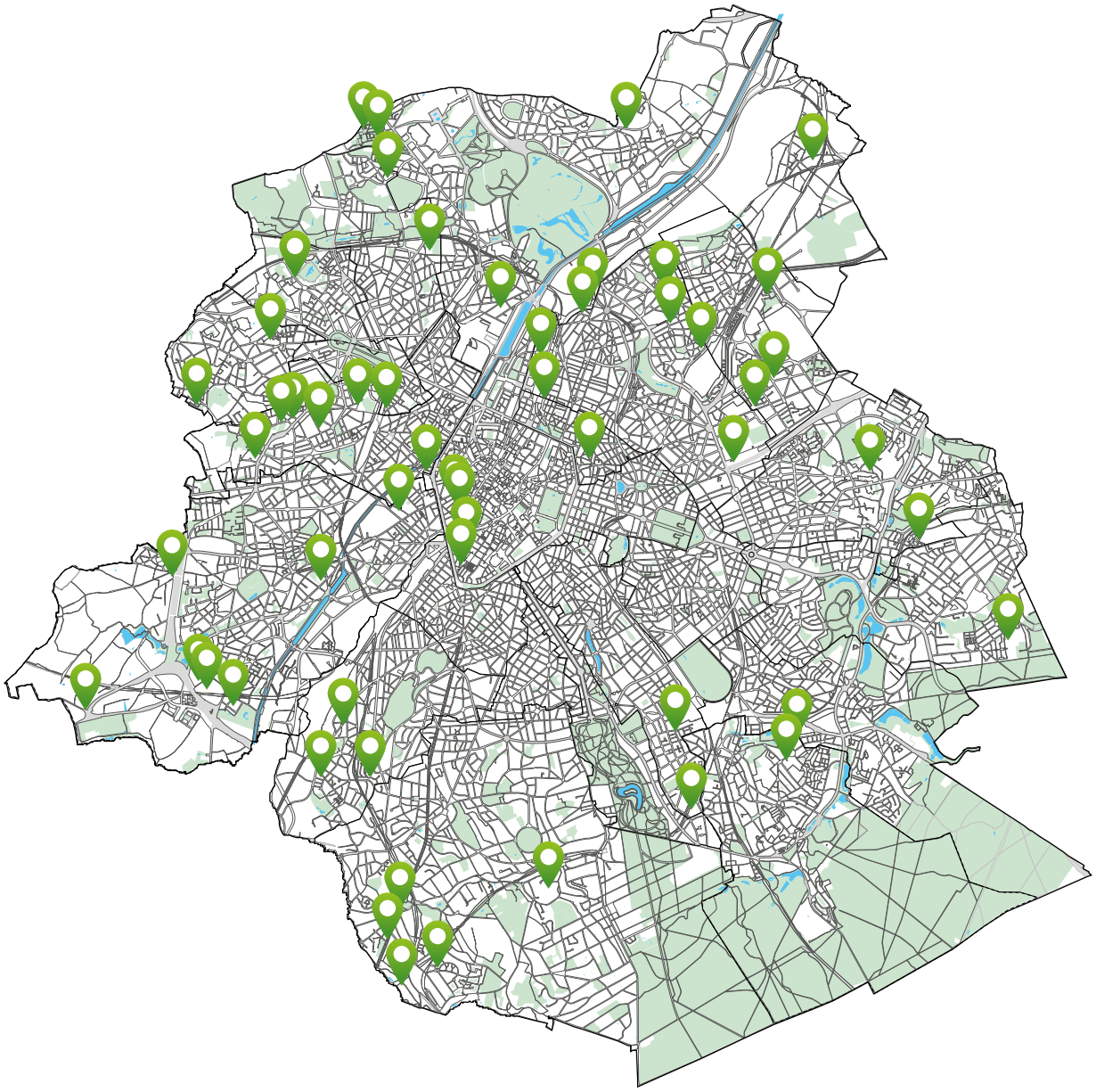
sociale, middenklasse- en bescheiden woningen.

- Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)
- Alliantie Wonen
- Aankopen
- Publiek-Private Partnerschappen (PPP's)
- Innoverende woningen
- Collectieve uitrustingen
- Het «culturele 101e %»

COMPLEX BEHEER DENDERMONDE — 1082 SINT-AGATHA-BERCHEM

Gewestelijk Huisvestingsplan

Vrijwel alle projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan staan in uiteenlopende fasen op de sporen. Deze **56 projecten** hebben betrekking op **4.074 woningen**. Zodoende is de BGHM erin geslaagd om alle projecten vast te leggen waarmee zij belast is.[1]



4.074 woningen | **56** projecten

[1] Te raadplegen: de tabel met de vordering van de bouwplaatsen en projecten van de BGHM op www.bghm.irisnet.be

COMPLEX MOENSBERG - 1180 UKKEL

69 WONINGEN

De projecten Moensberg en Gaucheret werden in 2015 opgeleverd. Die 69 woningen zijn vandaag het tastbare resultaat van een titanenwerk dat vanaf 2016 voor talrijke nieuwe woningen zal zorgen.

200 WONINGEN

Deze woningen zijn bijna klaar en worden in 2016 ingewijd.

319 WONINGEN

Deze woningen vloeien voort uit 4 projecten die samen met CityDev tot stand kwamen. Op een zestigtal opgeleverde projecten werden er slechts 5 opgeschort. Andere projecten werden ook als gevolg van externe elementen vertraagd.

GHP / Alliantie Wonen: Opgestarte opdrachten

De afgelopen maanden werd een twintigtal opdrachten voor diensten zowel in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan als van Alliantie Wonen gepubliceerd. Deze nieuwe dynamiek is het gevolg van de toepassing van nieuwe interne procedures, de uitbouw van het GHP-AW-team en de reorganisatie ervan.

COMPLEX GAUCHERET – 1030 SCHAARBEEK

Alliantie Wonen

Na de goedkeuring van de Alliantie Wonen door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in september 2013 werd de BGHM belast met de verwezenlijking van **4.000 woningen** waarvan **3.000 sociale** en **1.000 middenklassewoningen**.[2]

In het verlengde van het Gewestelijk Huisvestingsplan deed de Alliantie Wonen een beroep op openbare partners met de vraag dat zijn hun beschikbare terreinen aan de BGHM toevertrouwen om er nieuwe woningen op te bouwen.

Wij stippen aan dat het bouwprogramma in 2015 pas twee jaar bestaat. In de logica van vastgoedontwikkeling gaat het dus om een **pril stadium**.

Niettemin kon de BGHM 30 projecten aanwijzen die betrekking hebben op **1.087 woningen** (waarvan er nu al 891 aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werden betekend).

Aangezien **grondreserves steeds zeldzamer worden**, heeft de BGHM snel gereageerd door:

- nieuwe **aankoopmethodes** in stelling te brengen;
- tegelijkertijd een beroep te doen op **private partners**, vastgoedontwikkelaars en leveranciers van bouwpercelen.

30 projecten

1.087 woningen

Aankopen

In 2015 zette de BGHM in op uitgebreid prospectiewerk om **privé terreinen** en tot woningen te verbouwen **kantoorgebouwen** en **industriepanden** te kunnen aankopen.

De eerste 5 aankoopprojecten werden goedgekeurd[3] door de Raad van Bestuur van de BGHM. Het gaat in totaal om een potentieel van **225 woningen**, zegge 195 sociale en 30 middenklassewoningen. Het geheel van die projecten werd nog niet door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.

Op 23/12/2015 werd een projectoproep «Aankoop» opgestart om de aankoopmogelijkheid uit te breiden met de OVM's, de gemeenten en de OCMW's. Concreet stelde de BGHM hen voor om binnen een termijn van 5 maanden projecten in te dienen voor de ontwikkeling van woningen in het kader van de aankoop van privé grond en/of gebouwen.

5 aankopen

225 woningen

COMPLEX GAUCHERET – 1030 SCHAARBEEK

COMPLEX LENNIK – 1070 ANDERLECHT

[2] Te raadplegen: de algemene balans en de projecten van de Alliantie Wonen op www.bghm.irisnet.be

[3] Te raadplegen: detail van de 5 projecten (Kempen, Dubrucq, Klaver, Edelknaap en Park Residentie) op www.bghm.irisnet.be

Publiek-Private Partnerschappen (P.P.P.'s)

De Alliantie Wonen bepaalt dat de BGHM een **projectoproep** richt tot **private partners** voor de productie van **500 middenklassewoningen**.

In 2015 werd een **multidisciplinair team**[4] aangesteld om de BGHM te begeleiden bij de uitwerking van een **bestek** (juridisch en financieel kader) om die **Europese projectoproep** met het oog op een samenwerkingsverband met private vastgoedontwikkelaars in 2016 op te starten.

Voor die projectoproep doet de BGHM een beroep op **nieuwe investeerders** die bouwterreinen inbrengen en deelnemen aan de ontwikkeling van de productie van 500 middenklassewoningen. Het jaar 2015 stond voor een groot deel in het teken van dat **aanzienlijke voorbereidingswerk.**

COMPLEX LENNIK – 1070 ANDERLECHT

COMPLEX HORZEL – 1180 UKKEL

PROJET REYERS – 1030 SCHAERBEEK

[4] Advocaat Marc Cottyn, BDO Corporate Finance en 2Build Consult

Innoverende woningen

EEN ANTWOORD OP DE BRUSSELSE REALITEITEN

De woonbehoeften- en vragen weerspiegelen onze veranderende samenleving en dat betekent dat die vragen en behoeften dus ook evolueren. Om **nieuwe manieren van wonen in Brussel** mogelijk te maken, voorziet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in de ontwikkeling van innoverende woningen om **het sociale en middenklassewoningaanbod te diversifiëren**.

PROJECTOPROEP ALLIANTIE WONEN

Die projectoproep werd in maart 2014 gericht tot OVM's, gemeenten en OCMW's en stond doelbewust open voor nieuwe woonvormen. In **2015** werd het concept van de in de Alliantie Wonen opgenomen **innoverende woningen geformaliseerd**. Wij vinden het al terug in **4 projecten** van het Gewestelijk Huisvestingsplan.[5]

EEN CONSTRUCTIEVE WORKSHOP

Om het **financieel-technische kader** van deze nieuwe aanpak in te voeren, organiseerde de BGHM een workshop om een geheel van **erkende experten** en de stakeholders van de sociale huisvestingssector en de **verenigingen te raadplegen**.

Tijdens die werkdag werden de grote principes die **dat type woningen omkaderen, vastgelegd.** De principes werden op 16/11/2015 aan de Raad van Bestuur voorgelegd, die er zijn goedkeuring aan hechtte. In het kader van de Alliantie Wonen krijgen de BGHM en haar partners nu de opdracht om **een vastgoedbestand te verwezenlijken waartoe ook innoverende woningen behoren.**

Innoverende woningen

In het kader van de Alliantie Wonen wenst de BGHM 200 als volgt gedefinieerde innoverende woningen te verwezenlijken:

- gemeenschappelijk;
- gemeenschappelijk en autonoom voor bejaarden;
- gemeenschappelijk en autonoom voor PBM's;
- intergenerationeel.

HUIS BILOBA – 1030 SCHAARBEEK © DETIFFE

[5] De Lemaire-projecten.

Collectieve uitrustingen

VAN HET VOORNEMEN...

De projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) omvatten ook collectieve uitrustingen om de aanpassing van de woningen aan hun omgeving te optimaliseren en om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren. Concreet gaat het om bibliotheken, gemeenschapszalen, kinderdagverblijven, sportzalen, enz. De collectieve uitrustingen komen tegemoet aan de vragen van de beheerders in termen van collectieve ruimten, maar voor de financiering ervan werd **geen enkele heldere financieringsregel** opgesteld.

...TOT DE REGLEMENTERING

Op 14/09/2015 keurde de Raad van Bestuur een financieel kader goed waarmee voortaan vanaf de opzet van de dossiers een **concreet antwoord** kan worden gegeven aan de beheerders die over een collectieve uitrusting wensen te beschikken.[6] Voortaan kan voor alle nieuwbouwwoningen:

- **3,5m² collectieve uitrusting** door de Alliantie Wonen gefinancierd worden;
- Op voorwaarde dat de integratie van die collectieve ruimte **noodzakelijk en relevant** is.

Het «culturele 101e%»

Via dat programma kunnen subsidies worden toegekend voor de integratie van kunstwerken op de sites van sociale woningen. Zo'n kunstwerk komt tot stand na een ontmoeting tussen bewoners, de openbare vastgoedmaatschappij en de kunstenaar en put zijn inspiratie uit de gesprekken die tussen iedereen plaatsvinden. De kunstenaar herformuleert de opmerkingen die de bewoners over zijn werk maken en houdt zodoende rekening met hun gevoeligheden.

In 2015 stonden er 3 kunstwerken op stapel.

1. Het kunstwerk van Pascaline Wolast (Alca Malau) voor de site Ville et Forêt te Bosvoorde.
2. Het kunstwerk van Nathalie Brevet en Hughes Rochette voor de site Florair te Jette.
3. Het kunstwerk van Nicolas Kozakis, Marie André en Eugène Savitzkaya voor de site Stepman te Koekelberg.

Via dat programma steunt de BGHM kunst voor iedereen.

PASCALINE WOLAST

[6] Te raadplegen: de stand van zaken van de projecten Planten, Lemaire, Park Residentie en Modelwijk op www.bghm.irisnet.be

02

BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM renoveert sociale woningen.

- Vierjaarlijkse investeringsprogramma's
- Technisch kadaster
- EPB-certificatie
- Gewestelijke technische expertisepool
- Cel VAMOS (Assistentie bij de opdracht als sociale bouwheer)

COMPLEX RODENBACH MARCONI – 1190 VORST © DETIFFE

Vierjaarlijkse investeringsprogramma's

De BGHM financiert hoofdzakelijk de renovatiewerken van de OVM's via vierjaarlijkse investeringsplannen. In 2015 waren er **5 plannen actief**.

Bij de afloop van het dienstjaar 2015 ordonnanceerde (vereffende) de BGHM voor die programma's een bedrag van **56.912.563,21€** in uitgaven. **Ten opzichte van het dienstjaar 2014 is dat een stijging van 25%.**

Hieruit blijkt dat de sociale sector in 2015 op de levensader zat van de opgestarte werken. Zeg maar in het hart van de uitvoering.

TOTAAL VAN DE AANBESTEDINGEN EN / OF ONDERHANDELINGSPROCEDURES

In 2015 werd een bedrag van **75.077.843,46€** vastgelegd voor de renovatie van **9.646 woningen**, zeggen een **stijging van 53%** in vergelijking met het dienstjaar 2014. Hieruit blijkt de **effectieve prioriteit** die de sector aan het versnelde gebruik van de begrotingsmiddelen heeft gegeven.

De aanbestedingen werden als volgt vastgelegd:

PROGRAMMA LANGETERMIJNLENINGEN BGHM

De BGHM financiert dat programma buiten de klassieke financieringen. Het programma maakte de verwezenlijking mogelijk van **onontbeerlijke en dringende werken** ten belope van **5.816.751,82€.**

MODELWIJK – 1020 LAKEN © DETIFFE

IN 2015 GOEDGEKEURDE AANBESTEDINGEN		BEDRAGEN
Vierjarenprogramma 2002-2005	Vierjarenplan Trekkingsrechten	11.504.234,31€ 3.004.007,86€
Vierjarenprogramma 2004-2007 bis		4.109.985,69€
Vierjarenprogramma 2006-2009	Vierjarenplan Trekkingsrechten	18.190.954,73€ 1.597.306,51€
Vierjarenprogramma 2010-2013	Vierjarenplan Trekkingsrechten Dringende werken	13.099.163,37€ 5.512.458,34€ 1.682.109,93€
Vierjarenprogramma 2014-2017	Vierjarenplan Trekkingsrechten	15.292.609,45€ 1.085.013,27€
TOTAAL renovaties / rehabilitaties		**75.077.843,46€**

75Mln€ vastgelegd in renovatie

9.646 betrokken woningen

ZEGGE EEN STIJGING VAN 53% IN VERGELIJKING MET HET DIENSTJAAR 2014

TUINWIJK HOMBORCH – 1180 UKKEL C D.MATHY

5 IN 2015 ACTIEVE PLANNEN

VIERJAARLIJKSE INVESTERINGSPROGRAMMA'S		GOEDKEURINGEN 2015[1]
2014-2017	Dat programma van **300 miljoen€** onderscheidt zich door een meer dan opmerkelijke stijging van het budget in vergelijking met de voorgaande vierjarenprogramma's. Het programma werd op 13/02/2014 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd en is ook anders door het aanzienlijke financiële deel dat wordt bestemd voor de bestrijding van leegstaande woningen, goed voor een bedrag van **84 miljoen€**.	**16.377.622,72€** **1.362 woningen**
2010-2013	Het programma heeft betrekking op een bedrag van **206 miljoen€**. In de selectiecriteria werden de ontwerpen van het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurde energieprogramma geïntegreerd dat de lage-energienorm bij zware renovatie van sociale woningen vooropstelt.	**20.293.731,64€** **5.544 woningen**
2006-2009	Dat programma van **50 miljoen** werd op 11 mei 2006 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd. Het bedrag ervan wordt over vier jaar in **vier schijven** verdeeld.	**19.788.261,24€** **1.532 woningen**
2004-2007 BIS	Dat programma van **82 miljoen€** vloeit voort uit de kapitaalsverhoging van de BGHM. Het werd op 14/12/2004 door de BGHM goedgekeurd.	**4.109.985,69€** **315 woningen**
2002-2005	Dat vierjaarlijkse investeringsprogramma van **200 miljoen€** werd op 10/10/2002 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.	**14.508.242,17€** **893 woningen**

[1] Te raadplegen: de tabellen met de aanbestedingen in detail op www.bghm.irisnet.be

Technisch kadaster

Het Technisch kadaster werd door de BGHM samen met alle partners van de sector ontworpen, uitgewerkt en beheerd. Het is een vooruitblikkend **beheersinstrument** waarmee alle parameters van de 39.000 woningen kunnen worden opgevolgd. Het gaat om elementen zoals isolatie, stookplaats, ramen, enz.

Aangezien alle OVM's hun gegevens in het Technisch kadaster invoeren, beschikt de BGHM over een globale en volledige kijk op de staat van de woningen in onze sector. De indicator stelt de BGHM in staat om de renovaties jaarlijks te programmeren door de verschillende offertes van de OVM's te selecteren.

De BGHM is de eerste instantie in België die in de openbare huisvestingssector zo'n geperfectioneerd, doeltreffend en op partnerschap gebaseerd instrument gebruikt. Het is de **symbolische parel van ons technische beheer!**

EPB-certificatie

Overeenkomstig de wettelijke verplichting moeten verhuurde of verkochte (hetgeen nooit het geval is in de Brusselse sociale huisvestingssector) woningen gecertifieerd worden. Het certificatieteam van de BGHM gaat in het veld en «certifieert» de woningen van de OVM's vooraleer deze (her)verhuurd worden. In 2015 ontving de BGHM **1.559 certificatieaanvragen**. **1.401 woningen** werden door het certificatieteam **gecertifieerd**.

Sinds september 2015 worden alle door het certificatieteam van de BGHM opgestelde certificaten in het Antilopeprogramma (kadaster) ingevoerd.

1.401 EPB-gecertifieerde woningen

COMPLEX CRAPS – 1070 ANDERLECHT

Gewestelijke technische Expertisepool

De Expertisepool bestaat uit technici, architecten en ingenieurs en begeleidt de OVM's op verzoek bij het beheer van hun bouwwerken.

VERWEZENLIJKINGEN 2015

VIA DE CEL STRATEGISCHE ASSISTENTIE

- Assistentie aan de OVM's voor de start van projecten van het vierjarenprogramma 2014-2017.
- Voorbereiding van de aankondigingen van een opdracht, de bestekken en de offerteanalyse van talrijke projecten.
- Gedeeltelijk «secretariaat» van de plaatsing van die opdrachten rekening houdend met de desiderata van de OVM's en onder hun volledige verantwoordelijkheid. Voor deze acties dient er te worden gewezen op een intensievere samenwerking met de cel «Overheidsopdrachten» van de BGHM.
- Facilitator, in diverse stadia, voor de vooruitgang van de projecten en bijdragen aan de vordering van ± 34 projecten voor ± 93 miljoen€.
- Als «enige referentiepersonen» hebben de beambten van de CSA voor 12 OVM's gewerkt:
  - analyse van de strategische plannen (8 OVM's);
  - evaluatie, aanpassing en planning van de investeringsprojecten (12 OVM's);
  - de opvolgingscomités van de investeringen en de redactie van de processen-verbaal ervan (12 OVM's).

COMPLEX RODENBACH MARCONI – 1190 VORST © DETIFFE

VIA DE CEL OPERATIONELE ASSISTENTIE

- Opdracht als bouwheer van 16 projecten voor rekening van 10 OVM's.
- Type werken: renovatie van bewoonde woningen, renovatie buitenschillen, restauratie van schrijnwerk van beschermde huizen.
- Betrokken OVM's: Floréal, Foyer Etterbeekois, Ieder Zijn Huis, Zuiderhaard, Foyer Ixellois, Le Logement Molenbeekois, SW St-Pieters-Woluwe, Le Logis.

DOELSTELLINGEN

- Toename van het jaarlijkse volume van de renovatie- en nieuwbouwinvesteringen in de sector.
- Ontwikkeling van de expertise van de BGHM inzake investeringsprogrammering en terbeschikkingstelling van financiële middelen.
- Begeleiding van de OVM's bij de uitwerking van investeringsprojecten met inbegrip in voorkomend geval van de dimensies inzake energie, mobiliteit, waterbeheer, gezondheid en biodiversiteit.

MODELWIJK – 1020 LAKEN © DETIFFE

Cel VAMOS (Assistentie bij de opdracht als sociale bouwheer)

De BGHM werd door de Europese Commissie erkend voor haar technische expertise en kwam in aanmerking voor het Europese programma ELENA dat de door twee ingenieurs aangestuurde cel VAMOS[2] financiert.

OPDRACHTEN

- Beheer en coördinatie van de op «energie» gerichte studieaanvragen.
- Inbreng van een aanvullende gespecialiseerde expertise aan de bouwheer (OVM's, BGHM).
- Antwoord op specifieke vragen en / of verwezenlijking van lichte studies.

Het gaat hoofdzakelijk om technische vragen en vragen die betrekking hebben op de afstelling van verwarmingsinstallaties en op de diepgaande herlezing van phpp-bestanden (informaticamodelering van de energieprestaties van een gebouw).

ACTUALITEIT IN 2015

- Ondersteuning van **29 investeringsprojecten met betrekking tot de energieaspecten ervan** (vermindering energieconsumptie of -productie) voor een budget van **± 52 miljoen€.**

BELANGRIJKSTE ACTIES

- Inbreng van gespecialiseerde technische expertise waarmee de investering inzake «energie» geoptimaliseerd kan worden.
- Verwezenlijking haalbaarheidsstudie.
- Opstelling of assistentie bij de opstelling van «gespecialiseerde» bestekken.
- Ondersteuning van de totstandkoming van projecten met betrekking tot energieproductie.
- Voorbereiding van de **invoering van opdrachten voor de installatie van hernieuwbare energiesystemen en warmtekrachtkoppeling via «derde investeerders».**
- **Identificatie van proefsites** met een bruto dakoppervlakte van +/- 5900 m² in samenwerking met de OVM's De Brusselse Haard, Everecity, Le Logement Molenbeekois en Kapelleveld.

VAMOS

Europese Investeringsbank

29 ondersteunde projecten

52Mln€ geïnvesteerd

[2] Op 19/03/2014 werd ook een gespecialiseerd studiebureau aangesteld om het programma te ondersteunen.

COMPLEX RODENBACH MARCONI – 1190 VORST © DETIFFE

MODELWIJK – 1020 LAKEN © DETIFFE

PROJECT VANDEUREN – ELSENE © DETIFFE

COMPLEX AMBACHTSLIEDEN – 1050 ELSENE © DETIFFE

COMPLEX HOOGSTRAAT – BRUSSEL © DETIFFE

TUINWIJK FLORÉAL – 1170 WATERMAAL-BOSVOORDE © DETIFFE

03

BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM omkadert

- Voortzetting van het rationaliseringsverloop van de OVM's
- Huurreglementering en huurprijsberekening
- Beheersovereenkomsten
- Sociaal afgevaardigden
- Meervoudige inschrijving
- Projecten voor Sociale Cohesie
- Adviesraden van de Huurders

MODELWIJK – 1020 LAKEN © DETIFFE

Voortzetting van het rationaliseringsverloop (hergroepering/samenvoeging) van de OVM's

Op 31/12/2015 waren er 27 OVM's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief. Van 2015 onthouden wij enkele belangrijke data.

09.03.2015

8 erkenningen

- **Toekenning door de BGHM van de 8 laatste van de 16 erkenningen,** overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode.
- Aanvaarding van de aanvraag van La Cité Moderne om zich bij het dossier van Assam-Brussels Thuis te voegen.

19.06.2015

Assam / Gebruwo

- **Notarisakte voor uitwisseling van woningen tussen Assam en Gebruwo** met ingang van 01/09/2015 (123 woningen van Assam gaan naar Gebruwo en 131 woningen van Gebruwo gaan naar Assam).

23.09.2015

Comensia

- **Begin van Comensia,** fusie tussen Assam (overnemende vennootschap), La Cité Moderne en Brussels Thuis. Nieuwe statuten.

Comensia
coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

27 OVM's

03 naamloze vennootschappen

24 coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid

WAARVAN 9 HUURDERSCOÖPERATIES

12.10.2015

ABC

- **Oprichting van de Alliantie van de Brusselse Coöperatieven (ABC).** Die nieuwe vennootschap wordt pas als openbare vastgoedmaatschappij beschouwd na de inbreng van 5 OVM's (Cobralo, Kapelleveld, Les Foyers Collectifs, De Verenigde Huurders en Messidor).

16.12.2015

Binhôme

- **Aanvang van Binhôme**, fusie van Le Foyer Ixellois (overnemende vennootschap) en de Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting. Statutenwijziging.

BinHome
Uccle - Ixelles

01.01.2016

Inwerkingtreding

- Talrijke andere verrichtingen die in december 2015 werden doorgevoerd en op 1 januari 2016 of later in werking treden.

Huurreglementering en huurprijsberekening

HUURPRIJS EN HUURLASTEN

De huurprijs die de huurder betaalt, wordt op basis van de volgende formule berekend:
Reële huurprijs = basishuurprijs × inkomenscoëfficiënt[1]

Jaarlijkse	herziening
Huurprijsverminderingen	Huurprijsvermindering indien kinderen ten laste en/of personen met een handicap in het gezin.
Huurprijstoeslag voor bovenmatige of overaangepaste woning	Een bovenmatige woning omvat minstens 2 slaapkamers meer dat wat de wet bepaalt, rekening houdend met de gezinssamenstelling. In principe moet de huurder in dat geval een huurprijstoeslag betalen.
Huurprijstoeslag voor passief-, lage-energie/zeer lage-energiewoning	Invoering van die huurprijstoeslag bij besluit van 2015.
Verhogingen van basishuurprijzen en reële huurprijzen	Er werden maatregelen aangenomen om die respectieve verhogingen te omkaderen.
Maandelijkse solidariteitsbijdrage	Die bij de huurprijs opgetelde bijdrage is verschuldigd door huurders wier gezinsinkomen het op hun situatie toepasselijke toelatingsinkomen overschrijdt.
Huurlasten	Staan los van de huurprijs

BRUNFAUTTOREN – 1080 MOLENBEEK © DETIFFE

COMPLEX VAN OPHEM – 1 180 UKKEL © DETIFFE

[1] Basishuurprijs = percentage dat varieert tussen 3 en 10% van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Inkomenscoëfficiënt = resultaat van de deling tussen het gezinsinkomen en het referentie-inkomen. Te raadplegen: de huurprijsberekening op www.bghm.irisnet.be

BASISGEGEVENS OVER DE VERHURING IN 2015

Het inkomen van de kandidaat-huurder mag niet hoger zijn dan de in onderstaande tabel vermelde bedragen. Anders wordt de toekenning van een sociale woning geweigerd.

Toelatingsinkomen 2015

AANTAL KINDEREN TEN LASTE	VERMEERDERING VOOR KIND(EREN) TEN LASTE	MAXIMUM TOELATINGSINKOMEN		
		ALLEEN-STAANDE	GEZIN MET 1 INKOMEN	GEZIN MET 2 INKOMENS EN +
0	/	21.374,36	23.749,31	27.142,09
1	2.035,65	/	25.784,96	29.177,74
2	4.071,30	/	27.820,61	31.213,39
3	6.106,95	/	29.856,26	33.249,04
4	8.142,60	/	31.891,91	35.284,69
5	10.178,25	/	33.927,56	37.320,34
6	12.213,90	/	35.963,21	39.355,99

Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste = 2 × 2.035,65€ = 4.071,30€
Een meerderjarige persoon met een handicap = vermeerdering met 4.071,31€

Andere gegevens 2015

Referentie-inkomen	18.515,32€
Inkomsten van de huurders	Cf. statistieken[2]
Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs	384,72€
Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs	313,31€
Gemiddelde maandelijkse lasten	117,06€
Huurprijsachterstallen	20.469.532€ [3]

MODELWIJK - 1020 LAKEN © DETIFFE

[2] Te raadplegen: onze statistieken op www.bghm.irisnet.be

[3] zegge 10,39% van het totale omzetcijfer: ontvangen huur en recuperatie van huurlasten en bijdragen voor de sociale woningen en varia.

Beheersovereenkomsten

De Brusselse Huisvestingscode voorziet in de bepalingen die verband houden met de twee niveaus beheersovereenkomsten die op de BGHM betrekking hebben.

BEHEERSOVEREENKOMST NIVEAU 1

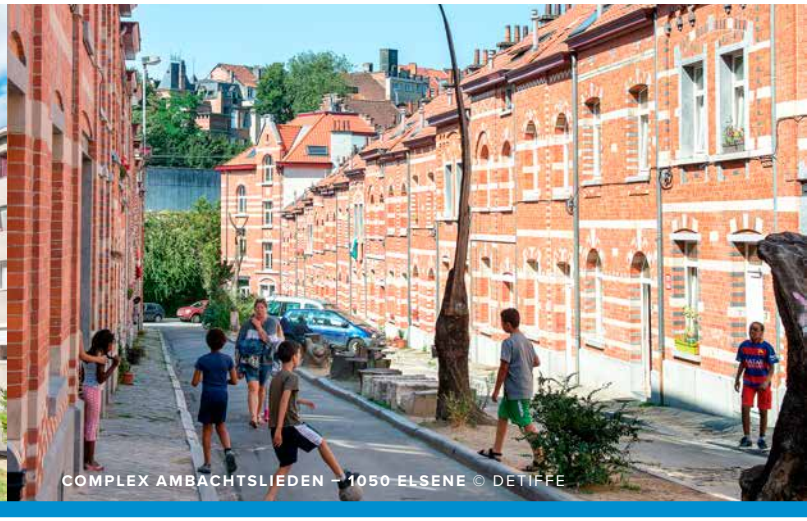
Die overeenkomst wordt ondertekend door de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

2015: Nieuwe overeenkomst, nieuwe uitdagingen! De nieuwe beheersovereenkomst niveau 1 (2015-2020) omvat de krachtlijnen die in de gewestelijke regeringsverklaring 2014-2019 worden voorgesteld. De prioritaire doelstellingen ervan zien er als volgt uit:

- **Ontwikkeling bij de BGHM van een ondernemingscultuur** die gericht is op resultaten en administratieve vereenvoudiging. Hiertoe stelt de BGHM in februari 2016 een ondernemingsplan op.
- **Uitbouw van het aanbod sociale, bescheiden en middenklassewoningen** gestimuleerd door:
  - methodologische instrumenten die de vooruitblikkende en geïntegreerde inpak van de sectorale ontwikkeling steunen;
  - de renovatie van het huurwoningenbestand en de vermindering van het aantal leegstaande woningen;
  - een functionele mix in de wijken, aangepaste collectieve uitrustingen, innoverende woonvormen en een dimensie openbare netheid (inzameling bouwafval).
- **Positionering van de BGHM als kenniscentrum:**
  - de BGHM zal verschillende studies uitvoeren over de diverse kwesties die verband houden met de uitbouw van het Brusselse openbare huurwoningenaanbod;
  - de BGHM zal een documentaire toezichtsinstantie in het leven roepen om haar rol van interface met betrekking tot de kennis van het openbaar huisvestingsbeleid uit te bouwen.
- **Doeltreffende steun van de werking van de OVM's** door de reportingsoftware beter aan te wenden dankzij een vereenvoudiging en een verbetering ervan.
- **Uitbouw van het socialeactiebeleid** om de levenskwaliteit van de huurders in hun woning en in hun omgeving te verbeteren.
- **Bestendiging van de financiering** en de werken van de sociale huisvestingssector door rekening te houden met de evoluties van de omgeving ervan.

4e generatie beheers-overeenkomsten

COMPLEX HOOGSTRAAT – BRUSSEL © DETIFFE



COMPLEX AMBACHTSLIEDEN – 1050 ELSENE © DETIFFE

BEHEERSOVEREENKOMST NIVEAU 2

Die overeenkomst kan tussen de BGHM en de OVM ook voor een looptijd van 5 jaar worden ondertekend. De beheersovereenkomst 2 bepaalt de modaliteiten van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1 om deze in het veld uitvoerbaar te maken.

Deze overeenkomst zet de gewestelijke doelstellingen op lokaal niveau om en werkt de opdrachten van de OVM's uit.

De in 2015 geldende beheersovereenkomst niveau 2 loopt op 31/10/2016 af.

2015 – Voorbereiding van de nieuwe beheersovereenkomsten niveau 2

In 2015 werd de beheersovereenkomst 2011-2016 geëvalueerd in het vooruitzicht van de uitwerking van een nieuwe beheersovereenkomst 2 die op alle OVM's betrekking heeft. De nieuwe overeenkomst wordt in het laatste kwartaal van 2016 ondertekend.

OVM's die eventueel geen beheersovereenkomst met de BGHM sluiten, worden onderworpen aan een door de **BGHM uitgewerkt reglement**.

HUIS BILOBA – 1030 SCHAARBEEK

MODELWIJK – 1020 LAKEN

COMPLEX JACQUES FRANCKSQUARE – SINT-GILLIS

Sociaal afgevaardigden

De sociaal afgevaardigden zijn het gezicht van de BGHM in het veld en vertegenwoordigen de instelling bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

OPDRACHTEN

- Vereiste aanwezigheid tijdens de **vergaderingen van de beheersinstanties** van de OVM's.
- Controle van de **dossiers van de kandidaat-huurders** en van de toewijzingen.
- Controle van procedures betreffende de uithuiszettingsberichten.
- **Behandeling van door huurders** of kandidaat-huurders ingediende klachten.
- **Opvolging van de beheersovereenkomsten** in samenwerking met de cel beheersovereenkomsten van de BGHM.
- Redactie van een **jaar- en halfjaarverslag** over hun activiteiten en de activiteiten van de OVM's. Dat werkinstrument wordt bezorgd aan de Minister, de Raad van Bestuur van de BGHM en aan de OVM's en stelt de afgevaardigden in staat om eventuele problemen bij de maatschappijen onder de aandacht te brengen.
- **Nieuwigheid 2015: controle op de werking van de Adviesraden van de Huurders.**

TOEWIJZINGEN[4] IN 2015

- **2.135 toegewezen** woningen.
- **45.742 personen** ingeschreven op de wachtlijst.
- **1.122 woningen** toegewezen aan op de wachtlijst ingeschreven kandidaten.
- **93 uithuiszettingsberichten** bij de sociaal afgevaardigden aangevraagd.

BEHANDELING VAN DE KLACHTEN[5]

- De sociaal afgevaardigden staan rechtstreeks in contact met de werkelijkheid in het veld en kijken verder dan de administratieve dossiers om te peilen naar wat er precies op het spel staat. **Zij luisteren naar de kandidaat-huurders en huurders en behandelen de klachten. Dat onderstreept de menselijke dimensie van hun werk.**
- In 2015 hebben de sociaal afgevaardigden **152 klachten** behandeld en dat is een **duidelijke daling** in vergelijking met 2014 (283 klachten).

2.135 toe-wijzingen

COMPLEX HORZEL – 1180 UKKEL

[4] Te raadplegen: tabel met de toewijzingen 2001-2015 op www.bghm.irisnet.be

[5] Te raadplegen: tabel met de klachten 2000-2015 op www.bghm.irisnet.be

Meervoudige inschrijving

Dankzij het programma van de «meervoudige inschrijving» is de kandidaat-huurder met **één enkele inschrijving bij een maatschappij** (referentie-OVM) **meteen ook geldig ingeschreven bij alle andere maatschappijen van zijn keuze** (tweedelijns-OVM's).

- Met dat doeltreffende instrument kan ook het jaarlijkse aantal kandidaat-huurders bepaald worden en kan de evolutie ervan worden onderzocht.
- **Stand van zaken 2015**: het aantal inschrijvingen stijgt lichtjes.
- **De rationalisering van de sector (samenvoeging van OVM's) beïnvloedt de verdeling van het totale aantal aanvragen** tussen de diverse maatschappijen. Na het voor sommige maatschappijen nog lopende rationaliseringsverloop hebben OVM's met het meeste referentiedossiers ten laste (zegge meer dan 4.000 dossiers) voortaan meer dan 3.000 inschrijvingen.

RESULTATEN 2015[6]

Totale aantal kandidaten op 31/12/2015 (inclusief geschrapte dossiers) beheerd door alle OVM's samen	45.742
Totale aantal kandidaten actief op 01/01/2016 (exclusief geschrapte dossiers)	43.345
Kandidaat-huurders met meer dan 20 voorkeurrechten	620
Gezinnen met 1 persoon van +60 jaar als gezinslid	6.895
Alleenstaanden met ten minste 1 kind ten laste	9.918
Koppels zonder kinderen	2.833
Percentage kandidaten dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont	95%

COMPLEX-BEHEER DENDERMONDE — 1082 SINT-AGATHA-BERCHEM

[6] Te raadplegen: statistieken en aanvullende informatie op www.bghm.irisnet.be

Projecten voor Sociale Cohesie: het «samen leven» in de wijken een hart onder de riem steken

Naast de bouw en renovatie van woningen subsidieert de BGHM ook het systeem van de «PSC's». De PSC's zetten zich in voor het samen leven in de wijken.

Als project voor de samenwerking met de verenigingen in het veld maakt het systeem van de «PSC's»[7] het mogelijk om het «samen leven» van mensen in de wijken te ondersteunen. Een PSC is de samenwerking tussen een VZW die zorgt voor de coördinatie van de gemeenschappelijke en collectieve sociale actie (samenlevingsopbouw), één of meer OVM's en soms ook een gemeente.

21 projecten concretiseren de sociale cohesie in de sector

ANDERLECHT
01 ALBERT 1
02 PETERBOS
03 GRONDELS

SINT-AGATHA-BERCHEM
04 HUNDERENVELD

BRUSSEL
05 HOUTHULST
06 NOORDWIJK
07 KRAKEEL
08 RADIJS - MAROLLEN
09 PAPENVEST - POTTENBAKKERS GIER

ETTERBEEK
10 ROLIN-BONCELLES

EVERE
11 EVERE

VORST
12 BEMPT

ELSENE
13 AKAROVA

JETTE
14 ESSEGHEM

LAKEN
15 PRINS LEOPOLDSQUARE

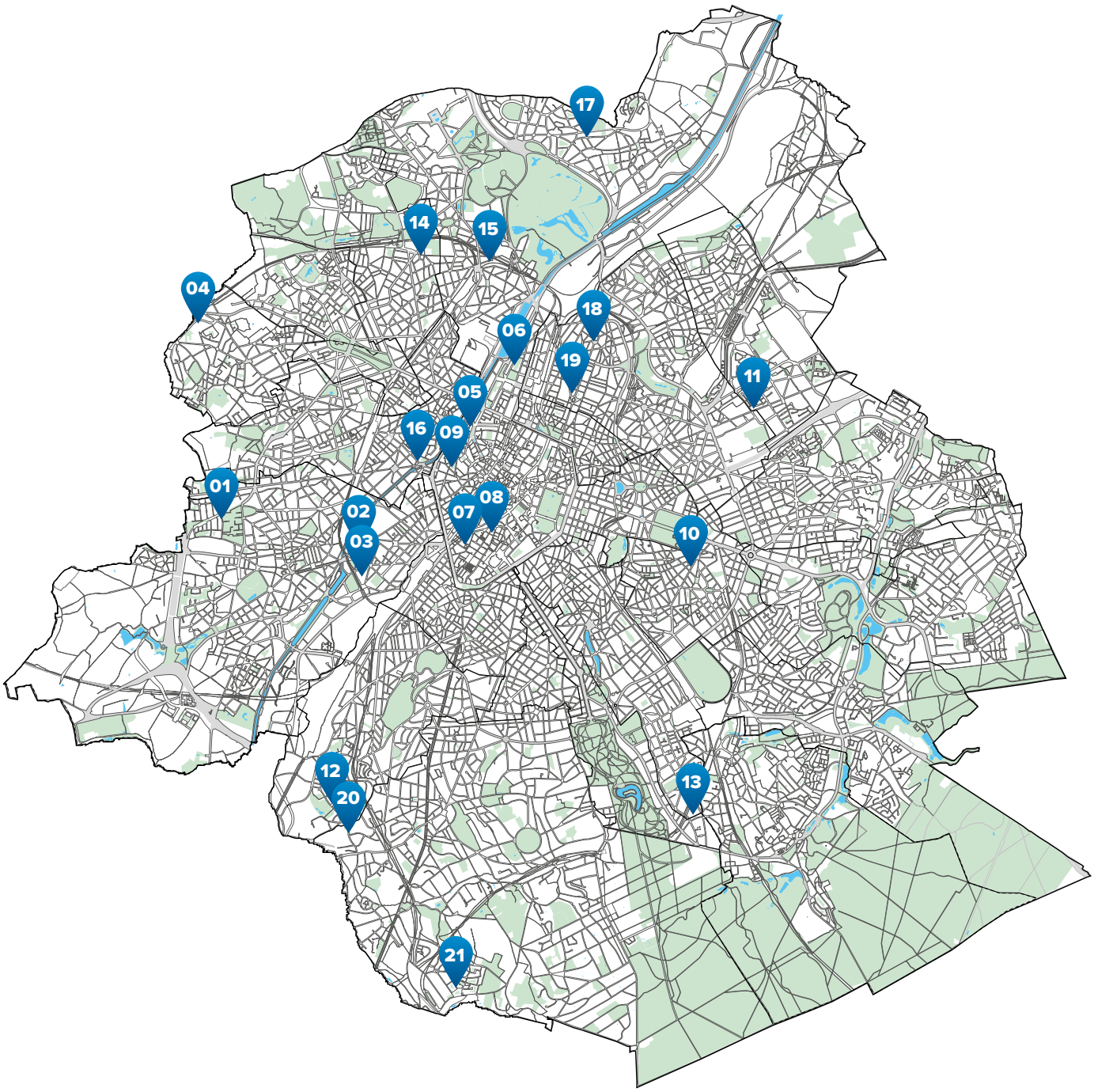
MOLENBEEK
16 RANSFORT

NEDER-OVER-HEEMBEEK
17 MARIËNDAAL - VERSAILLES

SCHAARBEEK
18 HELMET
19 MARBOTIN - HAACHT LANDBOUW

UKKEL
20 MERLO
21 HOMBORCH

[7] Te raadplegen: de PSC-tabel «De Projecten voor Sociale Cohesie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest» op www.bghm.irisnet.be



ORGANISATIE

- 21 PSC's waren in 2015 actief in de wijken.
- De PSC'S worden via de BGHM door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gesubsidieerd.
- Zij worden door de BGHM gecoördineerd, omkaderd en gecontroleerd.

PSC ANDERLECHT: PETERBOSPARK

De huurders van de Peterboswijk maakten werk van het Salon Oasis en een nieuw containerlokaal.

CONTEXT

Tijdens een interne vergadering bij Assam in december 2014 bleek dat de Peterbossite in verval geraakte. De wijk was het slachtoffer van sluikstorten, vandalisme, gevallen van diefstal en lokale drughandel en dreigde een onveilige zone te worden. De OVM zorgde hier en daar voor sensibilisering en bracht een dynamiek tot stand tussen de gemeente, het PSC, de stadswachten, de conciërges, enz.

PROJECT

Het herwaarderingsproject had op het volgende betrekking:

- het «Salon Oasis» oprichten, een op een bestaande houten sokkel geplaatste ontmoetingsruimte;
- de wanden versieren van het lokaal met de containers voor de afvalsortering.

Grofvuil in het OVM-lokaal werd samen met kabelspoelen en leveringspaletten gerecupereerd. Vervolgens vonden workshops plaats om de toepassing ervan te omkaderen.

SAMENWERKINGSVERBAND

Met Samenlevingsopbouw Brussel VZW / de Anderlechtse Haard / Comensia / de gemeente Anderlecht.

DEELNEMERS

Medewerkers aan de projecten: de verantwoordelijke «gemeenschap & collectiviteit» van de OVM die het project coördineerde, de conciërges, de stadswachten van de Peterboswijk, de in die wijk actieve maatschappelijk werker van de OVM, 30 huurders en 2 kunstenaars en 1 fotograaf door de OVM ingehuurd.

FINANCIERING

De OVM stond in voor een budget van ± 5.000€. Het budget bestrijkt de kosten voor verf, platen, lijm, een forfait om het werk van de kunstenaars te vergoeden en de kosten voor de inwijding die op 13/06/2015 plaatsvond.

PSC EVERE: WEB TV «DESTRIER TV» GAAT OP HET INTERNET!

Media voor de bewoners van de wijk Hoog Evere – Paduwa.

CONTEXT

De zware renovatiewerken die de openbare vastgoedmaatschappij «Brussels Thuis» in 2013 in de wijken Optimisme en Strijdros had ondernomen, brachten Pierre Hargot, de Directeur-zaakvoerder van de maatschappij, op het idee om een film te maken en zo het woord aan de bewoners te geven.

De realisatie van de reportage van 40 minuten werd toevertrouwd aan een huurder-coöperant, Kadi Gey, cameraman en selfmade filmmaker. De reportage werd in 2014 gemaakt en werd warm onthaald.[8]

PROJECT

De aankoop van professioneel materiaal om de activiteiten van de huurders-coöperanten in de wijk te filmen, zorgde in februari 2015 voor de totstandkoming van «Destrier TV» dat in het «Strijdroshuis» is ondergebracht.

Een redactiecomité en een editoriaal charter zorgden voor de verfijning van de identiteit en de doelstellingen van de lokale TV.

SAMENWERKINGSVERBAND

Met Sociale Cohesie van Evere – Gemeenschappelijke acties VZW's / Evere City / Comensia / de gemeente Evere.

DEELNEMERS

Kady Gey had zijn reportageproject via de sociale dienst van de openbare vastgoedmaatschappij aan de OVM voorgesteld. Zijn project kon vervolgens verwezenlijkt worden dankzij individuele, collectieve en gemeenschappelijke initiatieven en met de steun van het PSC Evere.

FINANCIERING

Via de VZW «BP prod Media film».

[8] De films «Rénovation Destrier Optimisme HFB», «Le potager coopératif du quartier durable L'Uni-Vert à la Maison Destrier» of «Un dîner parfait entre les locataires maison Destrier» vindt u terug op het YouTube-kanaal Destrier TV.

PSC BRUSSEL: PAPENVEST-POTTENBAKKERS GIER

Project van een collectieve moestuin «Ambition Potagère» in de wijk.

CONTEXT

In 2010 gaven bewoners te kennen dat zij graag zouden tuinieren. Hierop werden er met een tiental bewoners workshops «samenstellen van bloembakken» ingericht.

Het project evolueerde naar een workshop «constructie» en naar de aanleg van een collectieve moestuin die openstaat voor de wijk.

PROJECT

De groep opteert voor plantenbakken en steekt ze in elkaar om het terrein af te bakenen en tot aanplanting over te gaan.

In 2015 zocht de groep een oplossing voor het watertekort in perioden van grote hitte en installeerde 2 bijkomende waterreservoirs die op een regenpijp aangesloten zijn en waarin regenwater wordt opgevangen.

SAMENWERKINGSVERBAND

Met de vzw Habitat et Rénovation en de Brusselse Woning.

DEELNEMERS

Sinds de eerste vergadering met de wijkbewoners en de bewoners in de omliggende straten komt de uit een dertigtal leden bestaande groep een paar keer per jaar samen in het PSC Papenvest om een stand van zaken op te stellen, nieuwe leden te verwelkomen en nieuwe initiatieven voor te stellen (technieken voor regenwaterrecuperatie, compost, ineenzetten van nieuwe bakken, enz.).

FINANCIERING

In 2011 ging de moestuingroep in op een Projectoproep van Leefmilieu Brussel en kreeg zodoende een financiële en methodologische steun voor de aanleg van de collectieve moestuin via de VZW «Le Début des Haricots».

Adviesraden van de Huurders

De Adviesraden werden in 2008 opgericht en bestaan uit leden die door de sociale huurders worden verkozen. De raden zorgen voor de dialoog tussen de sociale huurders en de OVM's. Voor het systeem loopt momenteel een wetswijziging.

HERZIENING VAN DE WETTEKST

In 2015 werd tijd uitgetrokken om werk te maken van wijzigingen aan het ARHUU-besluit. De tekst is er in de eerste plaats op gericht de komende verkiezingen te organiseren door rekening te houden met:

- het rationaliseringsverloop van de sociale huisvestingssector (fusie van de OVM's);
- de wijziging van de op 01/01/2014 in werking getreden Huisvestingscode.

DOTATIE

De werkingsdotatie van de ARHUU's beliep in 2015 **330.000€**. Dat bedrag werd gedeeltelijk van de ARHUU's en gedeeltelijk van de OVM's ter beschikking gesteld in het kader van de opdrachten die met de ARHUU's verband houden.

MEVROUW SZEWCZYK, ARHUU VAN DE ANDERLECHTSE HAARD

DE HEER HENDRICKX, ARHUU VAN COMENSIA

04

BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM werkt samen

- Actiris
- Leefmilieu Brussel
- De Bouwmeester van het BHG
- CityDev
- Internationale structuren

TUINWIJK FLORÉAL – 1170 WATERMAAL-BOSVOORDE © DETIFFE

Overeenkomst BGHM en Actiris

In 2015 zette de BGHM zich in voor de ontwikkeling van overeenkomsten met Actiris om:

- jonge stagiairs te kunnen inzetten;
- de instroom van stagiairs in de Brusselse sociale huisvestingssector aan te moedigen (OVM's).

De samenwerking werd zowel bij de deelnemende OVM's als bij de stagiairs met succes bekroond. Aan de hand van die overeenkomst opende de BGHM de weg voor de sector en zet zij de betrokken partijen ertoe aan jonge Brusselaars aan te werven en hen een kans te geven om een eerste werkervaring op te doen.

DAINA LELARDIC

5 Actiris-stagiairs in 2015

PROJECT ARTISJOK – SINT-JOOST-TEN-NODE © DETIFFE

COMPLEX VERSAILLES – 1120 NEDER-OVER-HEEMBEEK

Overeenkomst BGHM en Leefmilieu Brussel

In 2015 stonden de sterren gunstig voor de uitwerking van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Leefmilieu Brussel. De overeenkomst wordt officieel ondertekend in de zomer van 2016.

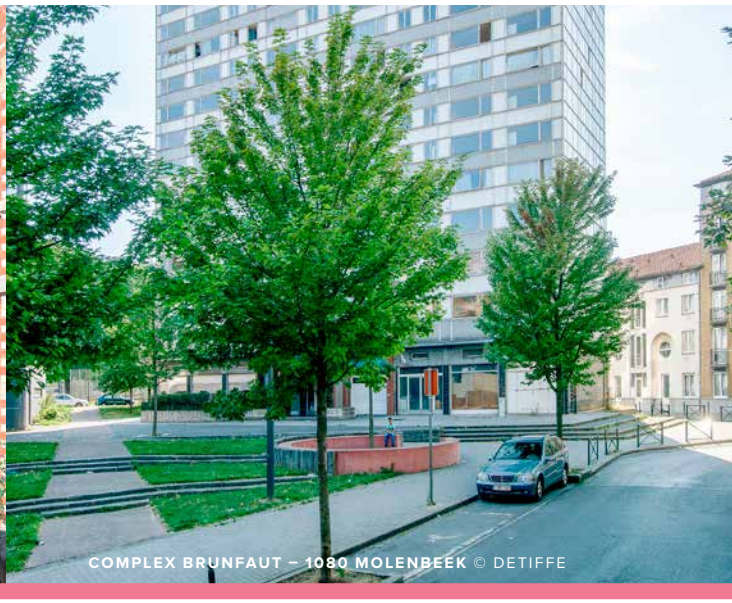
PRIORITAIRE PUNTEN

- Opleiding.
- Informatie.
- Advies.
- Begeleiding.

DE TOEPASSING ERVAN

- Uitwisseling van kennis en expertise.
- Delen van gegevens en instrumenten.
- Gezamenlijke acties van de beambten van beide instanties.
- Aanstelling van één gesprekspartner voor elk domein van de bepaalde samenwerkingsprojecten.

COMPLEX AMBACHTSLIEDEN – 1050 ELSENE © DETIFFE



COMPLEX BRUNFAUT – 1080 MOLENBEEK © DETIFFE

Overeenkomst BGHM en de Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Er werd een samenwerking uitgewerkt tussen de BGHM en de Bouwmeester van het BHG, de heer Kristiaan Borret om de architecturale en landschappelijke kwaliteit van de gewestelijke openbare projecten van de BGHM te waarborgen.

Concreet neemt deze samenwerking de vorm aan van een advies van de Bouwmeester bij de opstelling van de opdrachten voor diensten van de BGHM in het kader van de vastgoedprojecten van de directie «Ontwikkeling».

K.BORRET

Overeenkomst tussen de BGHM en CityDev

- In 2015 sloten de BGHM en CityDev een overeenkomst om samen te werken aan bouwprojecten op dezelfde terreinen.
- De overeenkomst heeft betrekking op gemengde projecten, sociale huurwoningen en middenklassehuurwoningen (BGHM) en middenklassekoopwoningen.
- De projecten lopen en bevinden zich in uiteenlopende uitvoeringsfasen (Passer, Gryson, Navez en Tivoli).

319 woningen

4 projecten in samenwerking met CityDev

COMPLEX PASSER – 1070 ANDERLECHT

De BGHM en de internationale structuren

De BGHM wenst goede praktijken te delen met andere landen en onderstreept hiermee haar open blik op de wereld.

P. ANANIAN

BUITENLANDSE DELEGATIES

In een perspectief van uitwisseling en internationale samenwerking ontving de BGHM dit jaar twee buitenlandse delegaties.

- **01/10/15 — een Duitse delegatie**
  Uiteenzetting over de sociale huisvesting + bezoek aan de Modelwijk. Plaats: Complex «Modelwijk» bij de Lakense Haard.
- **29/10/15 — een Finse delegatie**
  Uiteenzetting over de sociale huisvesting + bezoek aan projecten «Krakeel» - «Pluim» - «Huidevetters» Plaats: Ontmoetingscentrum «Krakeel» bij de Brusselse Woning.

27Mln woningen, zegge **12%** van de woningen in de EU

LOBBY HOUSING EUROPE

CECODHAS Housing Europe werd in 1988 opgericht als de Europese Federatie voor openbare, coöperatieve en sociale huisvesting. De Europese instantie vertegenwoordigt een netwerk van 45 federaties die meer dan **27 miljoen woningen** beheren. Dat is ongeveer 12% van de woningen in de Europese Unie.

Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM, zetelt als Schatkistbewaarder in de structuur van het Europese netwerk van sociale woningbeheerders.

Op 02/07/2015 vond de **algemene vergadering** van Housing Europe plaats te Lissabon. De vergadering werd op 01/07/2015 voorafgegaan door een Europese conferentie over het thema onderzoek in de huisvestingssector.

DUITSE DELEGATIE

FINSE DELEGATIE

37
35

05

BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM analyseert

- Eerste bakens voor de oprichting van het kenniscentrum
- Observatiecentra van de huurprijzen en de verkopen
- Project B3 RetroTool
- Studie over de berekeningswijze van de huurprijs
- Studie over de woningen met assistentie bij de Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL)

COMPLEX AMBACHTSLIEDEN – 1050 ELSENE © DETIFFE

Eerste bakens voor de oprichting van het kenniscentrum

De in 2015 ondertekende beheersovereenkomst niveau 1 bepaalt dat de BGHM een expertisedienst opricht om tegemoet te komen aan de gewestelijke behoeften in termen van observatie van de sector.

«Strategisch richtsnoer 4: Een referentiecentrum voor huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht worden dat ten dienste staat van het Gewest en van de gewestelijke spelers».

In 2015 werden de bakens uitgezet voor het kenniscentrum dat in 2016 tot stand zal komen, maar ondertussen beschikt de BGHM al over een background dankzij de studiedienst die nu al voor enkele analyses zorgt zoals het Observatiecentrum van de huurprijzen en het Observatiecentrum van de verkopen.

OPRICHTING VAN HET KENNISCENTRUM

Voor de oprichting van het centrum wordt voorzien in een Project in het kader van het ondernemingsplan dat de BGHM begin 2016 zal definiëren.

Verscheidene opeenvolgende etappes zullen het mogelijk maken om het nieuwe instrument tot stand te brengen:

- definitie van de voor het systeem gewenste werkgebied;
- kritische analyse van de bestaande hulpmiddelen;
- benchmarking bij instanties die over zo'n soort centrum beschikken.

IN DE BEHEERSOVEREENKOMST 2015-2020 BEPAALDE STUDIES

De gebieden die worden bestreken door de in de BO 1 2015-2010 vermelde studies verschillen net zoals de actiegebieden van de sector. Die uiteenlopende werken zullen het werk van het kenniscentrum mee helpen bepalen. Het gaat om de volgende gebieden:

A. vastgoedbeheer

B. bestuur van de sector

C. sociale actie

D. financiële aanpak

PROJECT ARTISJOK – SINT-JOOST-TEN-NODE – DETIFFE

Observatiecentrum van de huurprijzen en Observatiecentrum van de verkopen

Bovenop de sociale huisvesting ontwikkelt de BGHM ook een expertise over de Brusselse **private huisvesting**.

Het kenniscentrum beheert een gewestelijk budget, het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting, waaraan jaarlijks 200.000€ wordt toegekend. Met dat budget konden meer bepaald 2 studies over de privé markt worden uitgevoerd: het Observatiecentrum van de huurprijzen en het Observatiecentrum van de verkopen.

In het kader van de werkzaamheden van het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting maakte de BGHM in 2015 werk van het Observatiecentrum van de huurprijzen[1] 2015 en van het Observatiecentrum van de verkopen [2] 2013-2014. Beide studies worden in 2016 gepubliceerd.

COMPLEX CRAPS – 1070 ANDERLECHT

709€ per maand: gemiddelde huurprijs van een privé woning in 2015

[1] Voor meer informatie over het Informatiecentrum van de huurprijzen: http://www.bghm.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement

[2] Voor meer informatie over het Informatiecentrum van de verkopen: http://www.bghm.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement

Project B3 Retrotool

VOORWERP

Het softwareprogramma voor de simulaties van renovaties werd ontwikkeld door onderzoekers van de UCL en de ULB om te peilen naar de milieu- en energie-impact. Het project is bedoeld voor een openbaar gebruik en stelt verbeteringsscenario's voor ter verbetering van de energieprestatie van gewestelijke gebouwen. Daarbij wordt de impact op de gewestelijke koolstofbalans berekend.

PARTNERS

- Het onderzoekscentrum «Architecture et Climat» van de UCL.
- Het centrum «BATIr» van de ULB.
- Er werd een samenwerkingsverband gesloten tussen de ontwikkelaars, de BGHM en de OVM-federaties als externe consultants.

Studie over de berekeningswijze van de huurprijs in de Brusselse sociale huisvesting

CONTEXT

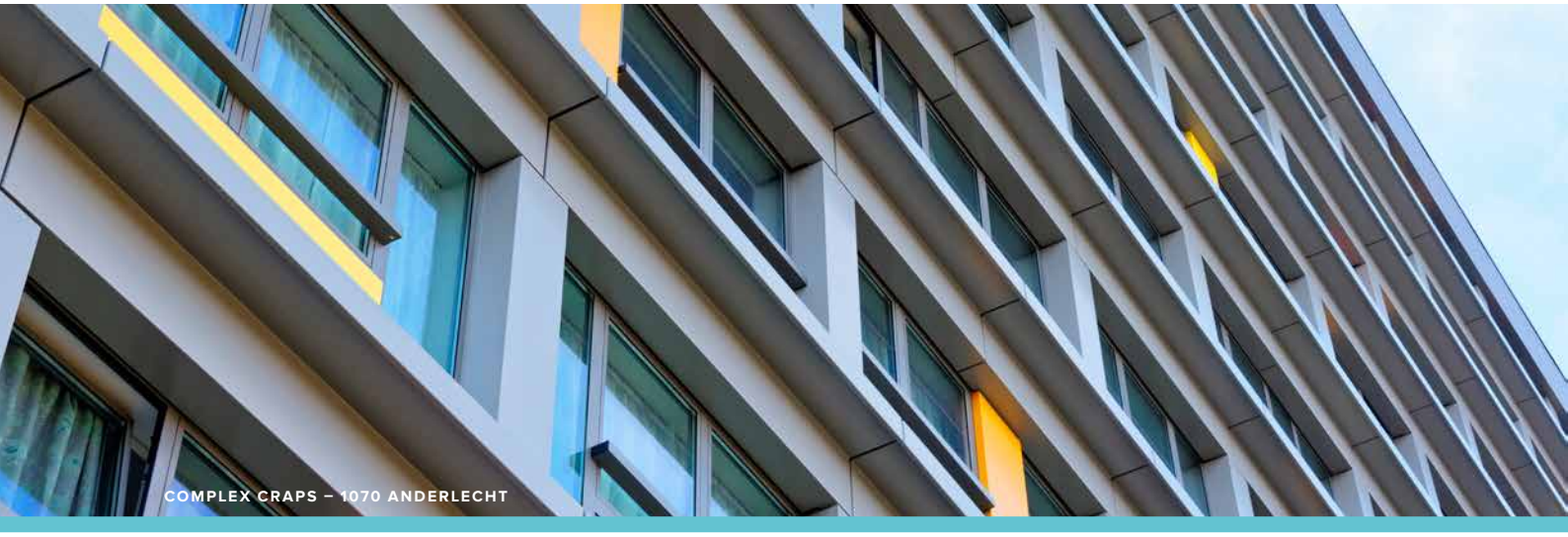
De berekeningswijze van de huurprijs is bijzonder ingewikkeld geworden. Dat komt vooral door de talrijke opeenvolgende toevoegingen waartoe werd besloten om de ene of de andere categorie huurders te beschermen.

In die context drukte de regering de wens uit om de berekeningswijze te vereenvoudigen.

HERZIENING VAN BEPALINGEN

In 2012 deed de BGHM een offerteoproep voor de uitvoering van een studie over de financiële perspectieven van de sector.

Het is de bedoeling dat verscheidene door de BGHM in 2015 opgestarte studies over de huurprijs en de lasten in 2016 worden voltooid. Hierin wordt de relevantie van sommige bepalingen getoetst die het oorspronkelijke model ingewikkelder maakten.



COMPLEX CRAPS – 1070 ANDERLECHT

Studie over de woningen met assistentie bij de Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL)

© F.CORBIAU

DE «ADL-DIENSTEN»

In Brussel beschikken 3 OVM's[3] over verscheidene woningen waaraan assistentie bij de Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL) gekoppeld is. Met die assistentie krijgen volwassenen met een ernstige fysieke handicap de mogelijkheid om autonoom thuis te blijven wonen in een woning die aan hun handicap is aangepast.

VOORWERPEN VAN ONDERZOEK

- Stand van zaken van de werking van de ADL's.
- Vaststellingen en aanbevelingen voor een betere integratie van personen met beperkte mobiliteit in de Brusselse sociale huisvestingssector.

[3] Le Logement Molenbeekois, Germinal en SW van Sint-Pieters-Woluwe

06

BRUSSELSE GEWESTELIJKE
HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM financiert

bouw, renovatie en sociale actie.

- Vereffening van de begrotingskredieten – Leningsactiviteiten
- Financiering van de investeringen
- Solidariteitstoelage
- Door de OVM's verschuldigde annuïteiten
- Budget 2015

DE TUINEN VAN DE MODELWIJK – GILLES CLÉMENT & BUREAU JNC – 1020 LAKEN © X.CLAES

Vereffening van de begrotingskredieten - Leningsactiviteiten

De BGHM beheert financieringsprogramma's waartoe de Brusselse Regering besloot. Zodoende financiert de BGHM de investeringen in de sector aan de hand van kredietvereffeningen.

HISTORIEK

Sinds 2000 stortte het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 701,27 miljoen€ aan de BGHM voor de financiering van de sociale huisvesting:

- 617,45 miljoen€ voor klassieke programma's;
- 83,82 miljoen€ voor het Huisvestingsplan.

PROJECT VANDEUREN – ELSENE © DETIFFE

IN 2015

financierde de BGHM de OVM's ten belope van:

- 68,18 miljoen€ voor hun door de investeringsplannen gedefinieerde investeringsplannen;
- waarvan 5,81 miljoen€ voor het Huisvestingsplan.

Effectieve betalingen op begrotingskredieten – 2011 tot 2015.[1] Informatie op de website van de BGHM.

COMPLEX AMBACHTSLIEDEN – 1050 ELSENE © DETIFFE

[1] Te raadplegen: de verdeling van de begrotingskredieten die de BGHM aan de aannemers en architecten stortte (2011-2015) op www.bghm.irisnet.be

Financiering van de investeringen door de BGHM[2]

1. Vierjarenplan 2002–2005
2. Vierjarenplan 2004–2007
3. Vierjarenplan 2006–2009
4. Vierjarenplan 2010–2013
5. Vierjarenplan 2014–2017
6. Tabel van de toegewezen investeringen voor de dienstjaren 1990 – 2015

COMPLEX CRAPS – 1070 ANDERLECHT

[2] Te raadplegen: de detaillering van de vierjarenplannen en de tabel van de toegewezen investeringen voor de dienstjaren 1990 – 2015 op www.bghm.irisnet.be

Solidariteits-toelage

De BGHM subsidieert de maatschappijen (OVM's) die verlies boeken als gevolg van lage huuropbrengsten.

CONTEXT

Openbare vastgoedmaatschappijen met een relatief groot aandeel huurders met een laag inkomen hebben het moeilijk om hun financieel evenwicht te bewaren.

COMPENSATIES[3]

Om die situatie te verhelpen, compenseert het Gewest een deel van het maatschappelijk tekort waarmee 25 van de 33 OVM's in het Brussels Gewest geconfronteerd worden.

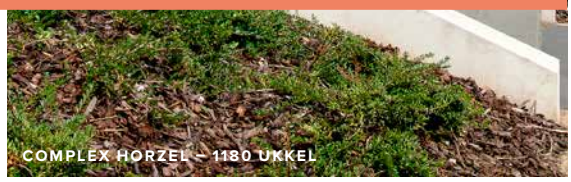
In 2015 kende de BGHM een subsidie van **24.450.800,29€** toe aan de maatschappijen met een «structureel maatschappelijk tekort». Dat bedrag dekt 75 % van de maatschappelijke tekorten van die OVM's.

De begunstigde OVM's moeten de bedragen die zij in dat specifieke kader ontvangen, bestemmen voor precieze uitgaven die verband houden met de terugbetaling van leningen, de sociale begeleiding en het patrimoniumbeheer.

Door de OVM's verschuldigde annuïteiten[4]

Die annuïteiten hebben betrekking op alle lopende leningen, ongeacht de financieringsvorm.

24,5Mln€ toegekend, zegge **75%** van de maatschappelijke tekorten



COMPLEX HORZEL – 1180 UKKEL

[3] Te raadplegen: de tabel «Solidariteitstoelage 2015» op www.bghm.irisnet.be

[4] Te raadplegen: de tabel «Door de OVM's verschuldigde annuïteiten van 2011 tot 2016» op www.bghm.irisnet.be

COMPLEX MOENSBERG - 1180 UKKEL

COMPLEX HOOGSTRAAT – BRUSSEL © DETIFFE

COMPLEX RODENBACH MARCONI – VORST © DETIFFE

MODELWIJK – 1020 LAKEN © DETIFFE

COMPLEX MOENSBERG - 1180 UKKEL

COMPLEX RODENBACH MARCONI – 1190 VORST © DETIFFE

Budget 2015

UITGAVEN	VASTLEGGING	VEREFFENING
Opdracht 01 Algemene uitgaven	**14.599.000,00€**	**12.746.125,44€**
Lopende uitgaven voor personeel en goederen en diensten	11.858.000,00€	9.931.729,91€
Interesten op rekeningen-courant	2.203.000,00€	2.328.654,20€
Sociaal Voorzorgsfonds	320.000,00€	310.838,61€
Software	205.000,00€	168.272,72€
Voorschotten aan personeel	13.000,00€	6.630,00€
Opdracht 02 Specifieke uitgaven	**49.342.000,00€**	**38.952.149,34€**
Kosten op rekening-courant van de OVM's	26.529.000,00€	16.652.261,99€
Interesten op de gewestelijke schuld	2.704.000,00€	2.679.877,47€
Aflossingen op de gewestelijke schuld	20.109.000,00€	19.620.009,88€
Opdracht 03 Investeringsuitgaven	**134.339.000,00€**	**83.396.744,20€**
Interesten op kredieten van het Huisvestingsplan	1.250.000,00€	1.045.215,96€
Openbaar beheerrecht	500.000,00€	-€
Toegekende investeringssubsidies	44.465.000,00€	34.486.026,50€
Bouwkosten GHP	15.000.000,00€	12.031.672,58€
Toegekende voorschotten op investeringen	73.124.000,00€	35.833.829,16€
Opdracht 04 Patrimoniumbeheer	**8.080.000,00€**	**693.761,26€**
Onderhoud lokalen	450.000,00€	428.405,45€
Aankoop terreinen	4.130.000,00€	188.120,81€
Gewaarborgde rekeningen	3.500.000,00€	77.235,00€
Opdracht 05 Opdrachten sociaal beleid	**48.230.000,00€**	**46.310.895,62€**
Subsidies voor sociaal beleid	46.230.000,00€	46.310.895,62€
Waarborg voor bodemvervuiling	2.000.000,00€	-€
ALGEMEEN TOTAAL	**254.590.000,00€**	**182.099.675,86€**
TOTAAL CODES 0, 8 EN 9	125.275.000,00€	72.189.966,03€
TOTAAL ESR 2010 (EXCL. CODES 0, 8 EN 9)	129.315.000,00€	109.909.709,83€
ALGEMEEN RESULTAAT	**7.799.000,00€**	**42.848.003,46€**
RESULTAAT CODES 0,8 EN 9	1.401.000,00€	23.705.593,63€
RESULTAAT EXCL. CODES 0,8 EN 9	6.398.000,00€	19.142.409,83€

ESR 2010

ONTVANGSTEN	VASTLEGGING	VEREFFENING
Opdracht 01 Algemene financiering	**10.833.000,00€**	**11.032.974,11€**
Expertisepool	210.000,00€	210.000,00€
Terugvordering van administratieve kosten	138.000,00€	154.851,52€
Sociaal Voorzorgsfonds	65.000,00€	72.257,59€
Werkingssubsidies	10.406.000,00€	10.586.000,00€
Terugvordering voorschotten aan personeel	14.000,00€	9.865,00€
Opdracht 02 Specifieke financiering	**79.596.000,00€**	**76.158.084,12€**
Inkomsten op rekening-courant van de OVM's	27.653.000,00€	25.488.040,29€
Interesten op begrotingskredieten	17.295.000,00€	17.561.529,72€
Financiële opbrengsten	494.000,00€	231.859,74€
Aflossingen op begrotingskredieten	34.154.000,00€	32.876.654,37€
Opdracht 03 Investeringsfinanciering	**110.381.000,00€**	**83.047.000,00€**
Variabele fondsen	16.390.000,00€	-€
Investeringssubsidies	46.297.000,00€	46.297.000,00€
Voorschotten op investeringen	47.694.000,00€	36.750.000,00€
Opdracht 04 Patrimoniumbeheer BGHM	**15.390.000,00€**	**10.516.479,93€**
Huuropbrengsten	390.000,00€	5.066.970,29€
Leveringen projecten	15.000.000,00€	5.449.509,64€
Opdracht 05 Opdrachten sociaal beleid	**46.189.000,00€**	**44.193.141,16€**
Subsidies van de DMBSH (schijven2)	561.000,00€	561.000,00€
Subsidies voor sociaal beleid	43.593.000,00€	43.591.274,61€
Waarborgen bodemvervuiling en proefprojecten	2.035.000,00€	40.866,55€
ALGEMEEN TOTAAL	**262.389.000,00€**	**224.947.679,32€**
TOTAAL CODES 0, 8 EN 9	126.676.000,00€	95.895.559,66€
TOTAAL ESR 2010 (EXCL. CODES 0, 8 EN 9)	135.713.000,00€	129.052.119,66€

slrb-bghm.brussels
logement social | sociale huisvesting

07

BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM communiceert

- Externe communicatie
- Interne communicatie

COLLOQUIUM 30E VERJAARDAG VAN DE BGHM – PRAKTISCHE UITWISSELINGEN MET DE VMSW EN DE SWL

Externe communicatie

De BGHM richt zich in de eerste plaats op haar doelstellingen en aanzienlijke sociale projecten, «het doen» zeg maar. Hierdoor werd de aanpak van het «kunnen doen» enigszins uit het oog verloren. Als weerspiegeling van haar interne dynamiek verbindt de BGHM zich ertoe om haar acties te communiceren en een nieuwe zichtbaarheid en leesbaarheid uit te werken. In 2015 werd er onmiddellijk nagedacht over en werk gemaakt van een nieuwe grafische identiteit, handvest, logo en website en dat wordt in 2016 verder uitgewerkt en concreet gemaakt.

INSTRUMENTEN

Website

De website van de BGHM wordt voortdurend geupdatet. Huurders, kandidaat-huurders, professionals en geïnteresseerde burgers vinden er alle nodige informatie op terug. Dagelijkse afspraak op www.bghm.irisnet.be voor onze actualiteit. In 2015 werd er over aanpassingen aan onze website gebrainstormd en dat moet in 2016 zorgen voor een volledige nieuwe versie ervan.

Sociale netwerken

Like us on Facebook

De BGHM is voortaan ook actief op de sociale netwerken. In 2015 werd er een facebookpagina aangemaakt ter gelegenheid van de viering van de 30e verjaardag. Met dat bijkomende kanaal versterken wij de communicatie op onze «website» en in onze «newsletter».

De informatie gaat over verschillende evenementen en activiteiten van de BGHM (inwijdingen, Middagen van de huisvesting, bezoek van delegaties, conferenties, colloquia, enz.). De berichten worden in het Nederlands en in het Frans gepost. Wij kijken uit naar uw talrijke «likes» op onze BGHM-facebookpagina!

Publicaties[1]

Alle publicaties van de BGHM zijn voor het publiek op onze website beschikbaar en kunnen op verzoek ook tegen kostprijs op papier worden verkregen. De publicaties zijn tweetalig Nederlands/Frans.

- BGHM Info, driemaandelijks informatiemagazine.
- E-newsletters.
- Brochure waarin de BGHM wordt voorgesteld (in 4 talen).
- Brochure «kandidaat-huurder».
- Brochure «Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen».
- Brochure «Vierjaarlijkse investeringsplannen voor renovatie».
- Brochure «Verjaardagscolloquium».

[1] Te raadplegen: brochures en publicaties op www.bghm.irisnet.be

EVENEMENTEN

30e verjaardag van de BGHM

De viering werd bijgewoond door zo'n 400 gasten waaronder ZKH Prins Laurent en HKH Prinses Claire. Wij konden ook rekenen op de aanwezigheid van talrijke vertegenwoordigers van de Brusselse politieke, economische, academische en sociale wereld. Ook onze Vlaamse collega's van de VMSW en onze Waalse collega's van de SWL tekenden present.

Colloquia en seminaries

21/01/15 Seminarie «Projecten voor Sociale Cohesie in de Brusselse sociale huisvesting».

23/01/15 Colloquium «Het fusieverloop van de OVM's: «Vaststellingen, perspectieven en change management».

16/03/15 Colloquium «De Adviesraden van de Huurders in de Brusselse sociale huisvesting».

28/05/15 Seminarie «De energieboekhouding in het technisch kadaster: voorstelling van deze nieuwe functionaliteit van het Antilopeprogramma».

15/09/15 Workshop «Innoverende woningen».

02/10/15 Academisch colloquium «30e verjaardag van de BGHM».

8 conferenties Middagen van de huisvesting

6 seminaries

11 inwijdingen

1 internationaal colloquium

Conferenties "Middagen van de huisvesting"

In 2015 organiseerde de BGHM 8 «Middagen van de huisvesting». Die zogenaamde flashconferenties van 45 minuten zijn vooral bedoeld voor de professionals van de huisvestingssector.

08/01/15 Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brusselse private huurwoningenbestand, enquête 2015: balans en perspectieven.

12/02/15 Het vastgoedbeleid van de Grondregie van de Stad Brussel.

26/03/15 De rationalisering van de sociale huisvestingssector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Stand van zaken.

18/06/15 Het beheer van de groene ruimten: beheersinstrumenten en goede praktijken voor de Brusselse sociale huisvesting.

09/07/15 Vergelijking van de kosten van de gewestelijke instrumenten van het gewestelijk huisvestingsbeleid.

17/09/15 De samenwerking tussen Actiris en de sociale huisvestingssector voor de tewerkstelling van jonge Brusselaars.

08/10/15 Beheersovereenkomst 2015-2020 tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de BGHM (niveau 1).

26/11/15 Reglementaire wijzigingen voor de Energieprestatie van de Gebouwen in 2015.

Bezoek aan opmerkelijke sociale woonwijken

Op verzoek of op voorstel en in samenwerking met de betrokken OVM organiseert de BGHM wijkbezoeken om de architecturale en stedenbouwkundige waarde van de woningen onder de aandacht te brengen. De BGHM stelt onder andere aan haar personeel (129 personen) en aan buitenlandse delegaties voor om haar patrimonium te ontdekken. Sommige plekken hebben hun plaats in de geschiedenis al ingenomen.

Interne communicatie

COMMUNICATIE-INSTRUMENTEN

Intra-newsletters

In de intra-newsletter wordt informatie onder de aandacht gebracht die voor alle personeelsleden nuttig is.

Intranet

Het intranet van de BGHM is een dagelijks werkinstrument voor de gebruikers, zegge de personeelsleden van de onderneming.

EVENEMENTEN

De BGHM wil de diensten ontsluiten en ervoor zorgen dat de personeelsleden elkaar ontmoeten en contacten leggen. Ook de Middagen van de Huisvesting zijn op netwerking gericht.

1e Team building

1e Zomerfeest

Team Building

Op 02/09/2015 organiseerde de BGHM ter gelegenheid van haar 30e verjaardag haar 1e team building voor alle personeelsleden. Alle deelnemers speelden samen een groot en interactief stadsspel dat hen kriskras door het centrum van Brussel leidde. Aan enthousiasme en teamspirit (teams samengesteld uit diverse diensten) ontbrak het allerminst.

Die vrolijke dag werd afgesloten met een bezoek aan het stripmuseum. Het is de bedoeling dat zo'n soort evenement ieder jaar op de agenda wordt geplaatst.

Personeelsfeest – Zomerfeest

Op 26/06/2015 vond het zomerfeest van de personeelsleden van de BGHM plaats.

Te dezer gelegenheid konden de beambten 's ochtends een bezoek brengen aan de passiefkantoren van hun collega's van Leefmilieu Brussel in de wijk «Thurn & Taxis». In de namiddag werd er een gegidst bezoek aan de wijk voorgesteld. Het zomerfeest staat in het teken van ontmoetingen tussen de verschillende diensten en van samenwerking.

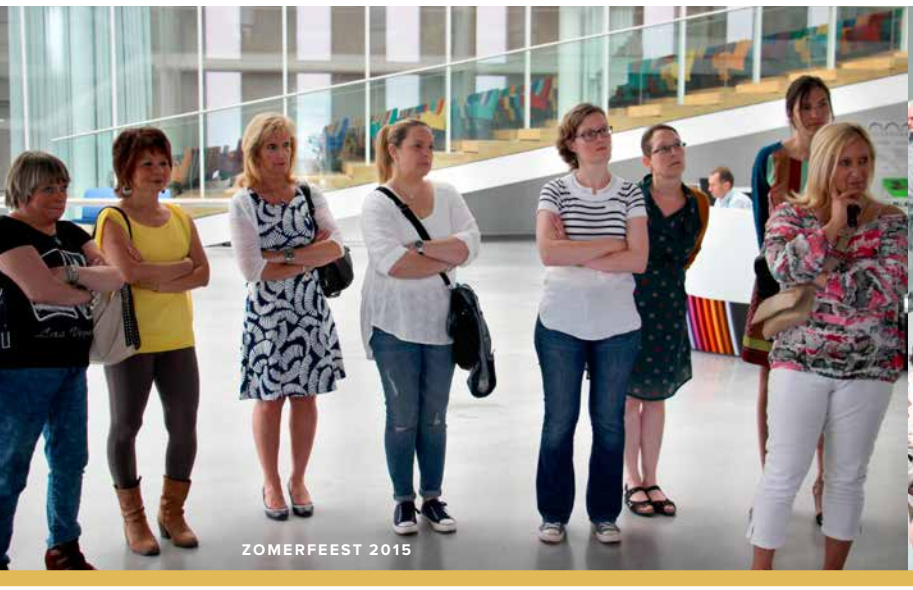
ZOMERFEEST 2015

ZOMERFEEST 2015

TEAM BUILDING 2015

TEAM BUILDING 2015

TEAM BUILDING 2015


ZOMERFEEST 2015

ZOMERFEEST 2015

08

BRUSSELSE GEWESTELIJKE
HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
Jaarverslag 2015

De BGHM, een Brusselse ION

- Raad van Bestuur
- Organigram
- Diensten en personeel
- Opleidingen

COMPLEX VAN OPHEM – 1180 UKKEL © DETIFFE

Raad van Bestuur

Brigitte DE PAUW (N)
Voorzitter

Fabrice CUMPS (F)
Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder

Anne-Rosine DELBART (F)
Myriam GISTELINCK (N)
Sophie GREGOIRE (F)
Muriel KOCH (F)
Valerie LIBERT (N)
Fatiha SAIDI (F)
Bob DELAFAILLE (N)
Pascal FRESON (F)
Christophe GASIA (F)
Sébastien LEPOIVRE (F)
Hicham MARSO (N)
Yannick PIQUET (F)
Jean-François THAYER (F)

Bestuurders

Lionel de BRIEY (F)
Quentin VAN DEN HOVE (N)

Commissarissen van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Céline FREMAULT
Minister belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie

Jacques CLOCQUET
Commissaris

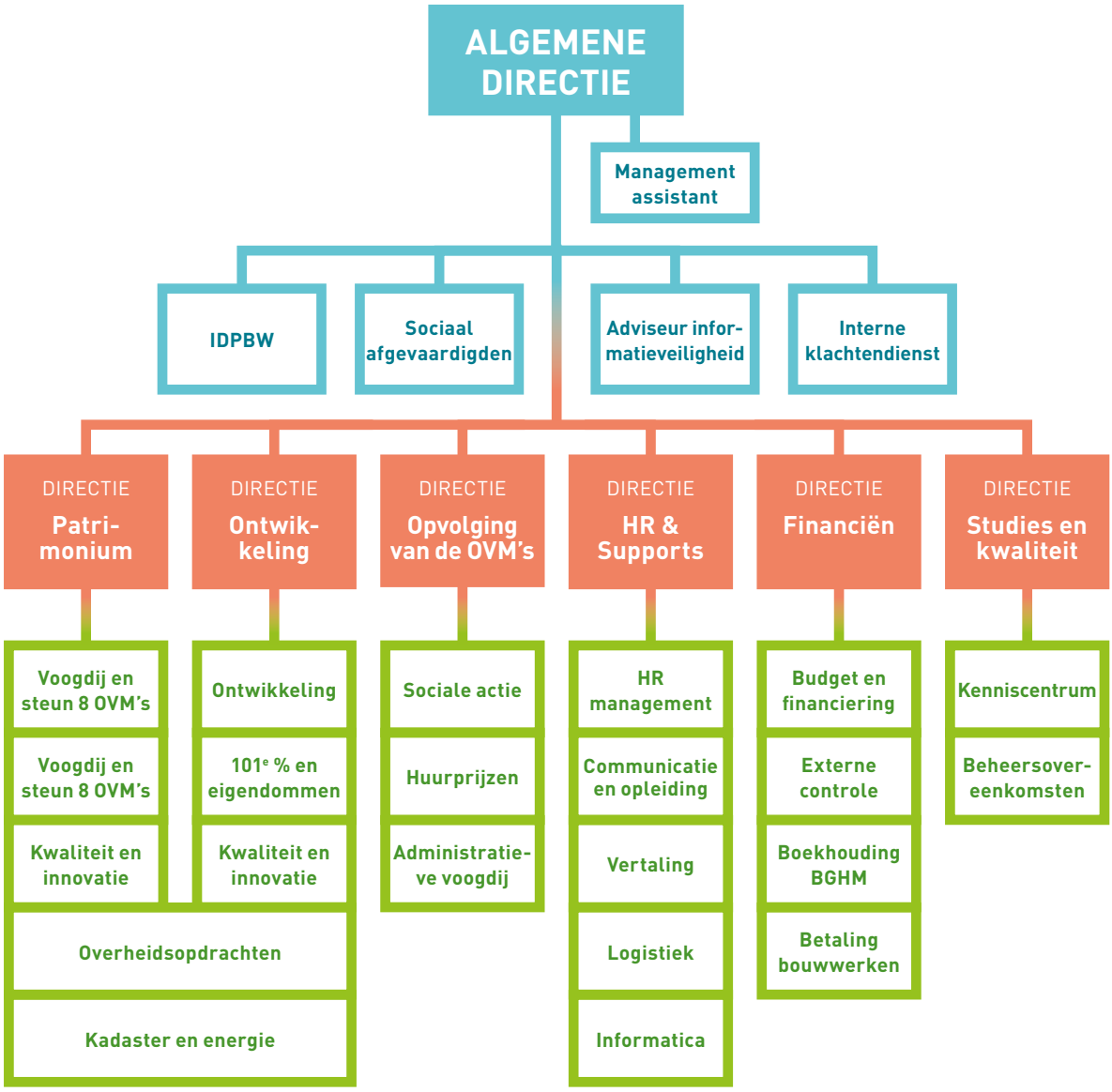
Yves LEMMENS (F)
Directeur-generaal

Dorien ROBBEN (N)
Adjunct-directeur-generaal

In de loop van het dienstjaar 2015 kwam de Raad van Bestuur van de BGHM 13 maal in vergadering bijeen en onderzocht daarbij 330 door de administratie voorgelegde dossiers.

Organigram

Als ION in beweging greep de BGHM het jaar 2015 aan om zich voor de eerste maal te herpositioneren en op te stellen. De organisatie werd toegespitst op de vakgebieden er werd een nieuw **organigram uitgewerkt dat in 2016** van kracht gaat.



IN 2015 OPGESTART ONDERNEMINGSPLAN

Het ondernemingsplan stelt de BGHM in staat om zich de projecten eigen te maken van de beheersovereenkomst die met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd gesloten en om de toepassing ervan concreet uit te werken. Om de doelstellingen te realiseren, heeft de BGHM meer bepaald de organisatie van haar directies herdacht.

De BGHM heeft haar **middle management** versterkt en een ambitieus personeelsplan uitgewerkt. De BGHM wil haar personeel bij die positieve «trend» betrekken en begeleidt haar werknemers in die organisatorische herstructurering. Het ondernemingsplan werd in 2015 uitgewerkt en de Raad van Bestuur zal er in 2016 over beslissen.

Diensten en personeel

De BGHM is een toekomstgerichte Instelling van Openbaar Nut (ION). In 2015 paste de instelling haar organisatie aan en kiest zij voluit voor de opleiding van haar personeel en investeert in aanwervingen.

PERSONEELSBESTAND

Enkele cijfers:

- Eind december 2015 telde de BGHM **129 personeelsleden:** 37 statutairen en 92 contractuelen;
- **6** nieuwe medewerkers (4 niveau A, 1 niveau B, 1 niveau C) werden aangeworven;
- **5** beambten werden definitief benoemd;
- **12** studenten kwamen de teams tijdens de zomervakantie versterken;
- **5** stagiairs werden na een overeenkomst met Actiris verwelkomd;
- **Aanwervingen:** overeenkomstig het ambitieuze regeringsbeleid en de beheersovereenkomst niveau 1 **werft de BGHM** meer bepaald jonge medewerkers aan. In 2015 werden ook de job- en functiebeschrijvingen opgesteld met het oog op de aanwervingen en de aanwervingsoproepen voor het jaar 2016.

ARBEIDSREGLEMENT

Het eerste arbeidsreglement dat de BGHM in haar geschiedenis goedkeurde, is het resultaat van heel wat werk dat in 2015 werd verricht. Het reglement treedt officieel in werking op 04/01/2016.

PERSONEELSPLAN

In 2015 werd onder andere ook gezorgd voor de uitwerking van een personeelsplan.

Het plan werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd, trad op 01/01/2016 in werking en werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

STATUTARISERING

Ingevolge de wens van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om ons personeel te bestendigen en als gevolg van het personeelsplan startte de BGHM diverse procedures op om haar contractuele beambten definitief te kunnen benoemen. In dat verband werden er in 2015 5 selecties georganiseerd in samenwerking met SELOR.

129 medewerkers

Opleidingen

Binnen de versterking van haar nieuwe managementstructuur heeft de BGHM het accent gelegd op de uitbouw van vakgebieden en competentie. Zodoende werden er in 2015 65 opleidingen aan het personeel verstrekt.

TOP 5 VAN DE OPLEIDINGEN 2015

1. Vakgebieden
2. Informatica
3. Communicatie
4. Talen
5. Omkadering of coaching van teams of diensten

2600 uren opleiding zonder de taalopleidingen

65 gevolgde opleidingen

5 opleidingsdagen per persoon (gemiddeld)

COLOFOON

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER	YVES LEMMENS, DIRECTEUR-GENERAAL
REDACTIE	BGHM, CEL COMMUNICATIE / ALL-WRITE.BIZ
LAY-OUT	MEDIANE.BE
DRUKWERK	GRAMME-EDITION
CONTACT	WWW.BGHM.IRISNET.BE

AFKORTINGEN

ABC	ALLIANTIE VAN DE BRUSSELSE COÖPERATIEVEN
ADL	ALGEMENE DAGELIJKSE LEVENSVERRICHTINGEN
ARHUU	ADVIESRAAD VOOR DE HUURDERS
BHG	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GHP	GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN
OCMW	OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN
OVM	OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJ
PBM	PERSOON MET BEPERKTE MOBILITEIT
PPP	PUBLIEK-PRIVAAT PARTNERSCHAP
PSC	PROJECT VOOR SOCIALE COHESIE
VAMOS	VERT. UNE AIDE A LA MAITRISE DE L'OUVRAGE SOCIAL (ASSISTENTIE BIJ DE OPDRACHT ALS SOCIALE BOUWHEER)

slrb-bghm.brussels
logement social | sociale huisvesting

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER YVES LEMMENS, DIRECTEUR-GENERAAL - JOURDANSTRAAT, 45-55 - 1060 BRUSSEL