Voor een kwaliteitsvolle openbare huisvesting

in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Jaar-
verslag
2019

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

De BGHM in 2019

16 OVM's

openbare vastgoed-maatschappijen

54 projecten

van het Gewestelijk Huisvestingsplan:

3.398 woningen

80 projecten

van de Alliantie Wonen:

3.993 woningen

112,7 miljoen euro

vastgelegd voor renovatie

3.838 gerenoveerde woningen

967 EPB certificaties

8 ARHUU's

Adviesraden van de huurders

32 PSC's

Projecten voor Sociale Cohesie

17 artistieke projecten

van het 101e%

152

BGHM medewerkers

4.355 uren

opleiding

Terugblik BGHM 2019

05/02

Bouw

Inhuldiging van het project Itterbeek (36 woningen) in Anderlecht .

20/02

Evenement

Koning Filip bezoekt het project Tivoli GreenCity in Laken.

26/02

Middag van de sociale huisvesting

Brandveiligheid in de sociale huisvesting.

21/03

Middag van de sociale huisvesting

PLAGE OVM's: bijzonderheden en terugkoppeling van ervaringen.

27/03

Renovatie

Inhuldiging van het project Pacificatie (22 woningen) door de GW van St-Joost.

01/04

Innovation hub

Pedagogische week van de faculteit architectuur en landschapsarchitectuur van de ULB – Horta bij de BGHM.

04/04

Bouw

Inhuldiging van het project Zinnik (6 woningen en een verenigingslokaal) in Brussel.

26/04

Renovatie

Inhuldiging van het project Plejaden (58 woningen) door De Moderne Woning.

07/05

Publicatie

Contour lente 2019.

15/05

101e%

Vernissage van het kunstwerk Vortex Babbelut bij de Modelwijk in Laken.

16/05

Diversiteit

Deelname aan de DUO day.

16/05

Middag van de sociale huisvesting

Modelleren van het landschap, rollen en acties van de landschapsarchitect.

22/05

Bouw

Inhuldiging van het project Het Rad (54 woningen) in Brussel door De Brusselse Woning.

20/06

Middag van de sociale huisvesting

Modul'Air : renovatie via een innoverende partnership.

23/06

101e%

Vernissage van het kunstwerk Zonder titel (Deur D.) in de Strijdroswijk in Evere.

02/08

Publicatie

Contour zomer 2019.

29/08

Evenement

Persconferentie voor de toewijzing van het project Klein Eiland/CityGate II.

11/09

Innovation hub

Panorama van innovaties in de Europese sociale huisvesting.

16/09

Diversiteit

1e editie van de Week van de Diversiteit bij de BGHM.

19/09

Middag van de sociale huisvesting

Gender Toolkit: gebruiksaanwijzing voor een gelijke architectuur.

20/09

Bouw

Inhuldiging van 5 nieuwe gebouwen (159 woningen) in de Modelwijk door de Lakense Haard.

23/09

Renovatie

Inhuldiging van het project Van Perck (6 woningen) door Everecity.

02/10

Publicatie

Het Observatiecentrum van de huurprijzen – enquête 2018.

07/10

Aankoop

Aankoop project Bervoets (38 woningen) in Vorst.

10/10

Innovation hub

Senioren, bruggen bouwen over leeftijden heen.

24/10

Middag van de sociale huisvesting

Observatiecentrum van de huurprijzen.

12/11

Renovatie

Start van de verbouwingswerken aan de Brunfauttoren (98 woningen) in Molenbeek.

19/11

Innovation hub

Open groene ruimte voor sociale innovatie.

27/11

Evenement

Jaarlijks colloquium BGHM: Sociale huisvesting in het digitale tijdperk.

28/11

Publicatie

Contour herfst/winter 2019.

04/12

Bouw

Inhuldiging van het project Passer (129 middenklasse- en sociale woningen) in Anderlecht.

16/12

Aankoop

Aankoop van de projecten Emaillerie (38 woningen) in Molenbeek en Dries/Libris en De Bronnen (92 woningen) in Vorst.

2020

Voor een kwaliteitsvolle openbare huisvesting

in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Jaarverslag 2019 van de BGHM

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

Colofon

Verantwoordelijk uitgever	Yves Lemmens, directeur-generaal
Concept en eindredactie	BGHM, communicatiedienst
Lay-out	www.mediane.be
Foto's	BGHM Isopix www.detiffe.com www.xavierclaes.be Cloud Machine Paul Fineau
Drukwerk	Hayez
Contact	comm@bghm.brussels

Afkortingen

ABC	Alliantie van de Brusselse Coöperatieven
ARHUU	Adviesraad van de Huurders
AW	Alliantie Wonen
BFUH	Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting
BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
BMA	Bouwmeester Maître Architecte
BPV	Brussel Preventie & Veiligheid
COA	Cel operationele assistentie
DBDMH	Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp
DMBSH	Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders
EPB	Energieprestatie en Binnenklimaat
F	Franstalig
Fesocolab	Federatie van Coöperatieve Huurdersvennootschappen te Brussel
GHP	Gewestelijk Huisvestingsplan
GOB	Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
ION	Instelling van Openbaar Nut
N	Nederlandstalig
NWOW	New Way of Working
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OVM	Openbare Vastgoedmaatschappij
PLAGE	Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie
PMB	Persoon met Beperkte Mobiliteit
PSC	Project voor Sociale Cohesie
RvB	Raad van Bestuur
SAP	Systemen, Applicaties en Producten
UCL	Université Catholique de Louvain
ULB	Université Libre de Bruxelles
VZW	Vereniging zonder winstoogmerk
WTCB	Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf

Inhoudsopgave

Voorwoord 5

De BGHM, een Brusselse ION 7

1. Visie, opdracht, waarden 8
2. Menselijk kapitaal 9
3. Bestuursorganen 12

De BGHM innoveert 15

1. New Ways of Working 16
2. Innovation hub 18
3. Processen en administratieve vereenvoudiging 19

De BGHM ondersteunt 21

1. Sociale actie 22
2. Het 101e% 24
3. Adviesraden van de huurders 25

De BGHM bouwt 27

1. Gewestelijk Huisvestingsplan 28
2. Alliantie Wonen 29

De BGHM renoveert 33

1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's 34
2. Technisch kadaster 37
3. EPB-certificatie 38
4. PLAGE-programma 38
5. Installatie van zonnepanelen op het woningenbestand van de OVM's 39
6. Controle voordat woningen opnieuw worden verhuurd 39

De BGHM werkt samen 41

1. Bouw- en renovatiepartners 42
2. Overlegorganen 44
3. Internationale relaties 45

De BGHM omkadert 47

1. De Openbare Vastgoedmaatschappijen 48
2. Huurreglementering en huurprijsberekening 50
3. Beheersovereenkomsten 52
4. Auditeurs 52
5. Sociaal afgevaardigden 53
6. Meervoudige inschrijving 53

De BGHM inspireert 55

1. Kenniscentrum 56
2. Middagen van de sociale huisvesting 56
3. Jaarlijks colloquium 57
4. Publicaties 57
5. Sociale media 58
6. Videocapsules 58

De BGHM financiert 61

1. Het SAP-platform 62
2. Ontvangsten 62
3. Uitgaven 63
4. Rentabiliteit van de OVM's 64
5. Financiering van de investeringen 64
6. Budget 2019 66

Voorwoord

2019 was een intens en erg productief jaar voor de hele sector van de sociale huisvesting.

Het jaar is begonnen in mineur met de crisis in Le Logement Molenbeekois. En het is in tijden van crisis dat we pas echt merken hoe veerkrachtig onze organisatie is. Iedereen in de BGHM heeft zijn en haar steentje bijgedragen om Le Logement Molenbeekois terug een toekomst te geven. Door onze gedeelde inspanningen konden we deze maatschappij tijdelijk overnemen, een nieuw management aanstellen en terug op de rails zetten.

De verkiezingen in mei zorgden voor hooggespannen verwachtingen. We goten onze ambitie en onze hoop op een vruchtbare toekomst in een memorandum bestemd voor de nieuwe Staatssecretaris Nawal Ben Hamou. Zij en haar dynamische team hebben ons niet op onze honger laten zitten: zij hebben een ambitieus plan voorgesteld om het tekort aan openbare woningen in het Gewest op te vangen en om de levenskwaliteit en het comfort van de huurders te verhogen.

2019 was ook het jaar waarin we, nog meer dan andere jaren, in dialoog zijn getreden met onze maatschappijen. In een grote stakeholdersanalyse gaven de OVM's aan wat ze precies verwachten van de BGHM. Hieruit blijkt dat de sector de meer participatieve rol van de BGHM op termijn graag verder ziet evolueren, waarbij de BGHM zowel als dienstverlener als strategische partner optreedt.

Deze feedback nemen we ter harte – de verschillende directies van de BGHM zijn daarom eind 2019 op pad geweest om in iedere OVM hun oor te luister te leggen en de strategische plannen te bespreken. De bruggen die werden gebouwd hebben ervoor gezorgd dat de contacten met de sector beter en vlotter verlopen dan ooit.

Daarnaast heeft de BGHM samen met de sector ook prachtige prestaties geleverd op andere vlakken: er waren 80 nieuwbouwprojecten en 188 renovatieprojecten aan de gang, er werden meer dan 100 miljoen euro vereffend om het rijke patrimonium aan sociale woningen in Brussel te renoveren, we hebben SAP ingevoerd op 1 jaar tijd en de achterstand van de facturen volledig weggewerkt, er waren 17 kunstprojecten van het 101e% aan de gang,...

De lijst met verwezenlijkingen is lang, en dit zou allemaal niet mogelijk zijn zonder de onvermoeibare inzet van de sector of zonder het maatschappelijk engagement van onze medewerkers. Volgens een internationaal erkende werknemersbevraging is 78% van onze collega's tevreden om voor de BGHM te werken en voelt 82% zich trots over het werk dat zij verwezenlijken. Deze uitstekende score zorgde ervoor dat de BGHM als eerste overheidsinstelling in Brussel het label Great Place to Work kon bemachtigen.

Wij zijn ervan overtuigd dat, als we alle krachten blijven bundelen, we enkel maar vooruit zullen gaan. Want wat wij voelen en zien bij onze medewerkers is passie: passie in wat zij doen, in hun engagement, in hun vakmanschap en kennis, en in hun dagelijkse inzet voor ons gemeenschappelijk doel: een kwalitatief hoogstaande woonomgeving voor zij die het nodig hebben.

Yves Lemmens, Directeur-generaal
Dorien Robben, Adjunct-directrice-generaal

De BGHM, een Brusselse ION

1. Visie, opdracht, waarden
2. Menselijk kapitaal
3. Bestuursorganen

« Wij zijn bijzonder trots op de prestaties van onze medewerkers die zich dagelijks engageren om te streven naar een kwalitatief hoogstaande woonomgeving voor de meest kwetsbaren. »

Yves Lemmens
DIRECTEUR-GENERAAL

1. Visie, opdracht, waarden

Onze visie

'Uitgroeien tot de vernieuwende referentie voor kwaliteitsvolle woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht.'

Die visie loopt als een rode draad doorheen de beheersovereenkomst niveau 1 tussen de BGHM en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de periode 2015 t/m 2020.

De BGHM leverde in 2019 heel wat inspanningen om die beloftevolle en ambitieuze visie in onze sector in te voeren via vernieuwende methodes, een ononderbroken aandacht voor de gebruikers en levenskwaliteit van de huurders en de transparante werking ervan.

Onze opdrachten

De hoofdopdrachten van de BGHM, bepaald in de beheersovereenkomst niveau 1, worden georganiseerd rond:

- De observatie en de programmering van de sociale huisvestingssector.
- De financiering van de OVM's en de opvolging van het gebruik van de ter beschikking gestelde middelen.
- De assistentie van en het advies aan de OVM's en de Minister van Huisvesting.
- De regulering van en het toezicht op de sector.
- De uitwerking van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie Wonen.
- De bevordering en de steun van de sociale cohesie en actie.

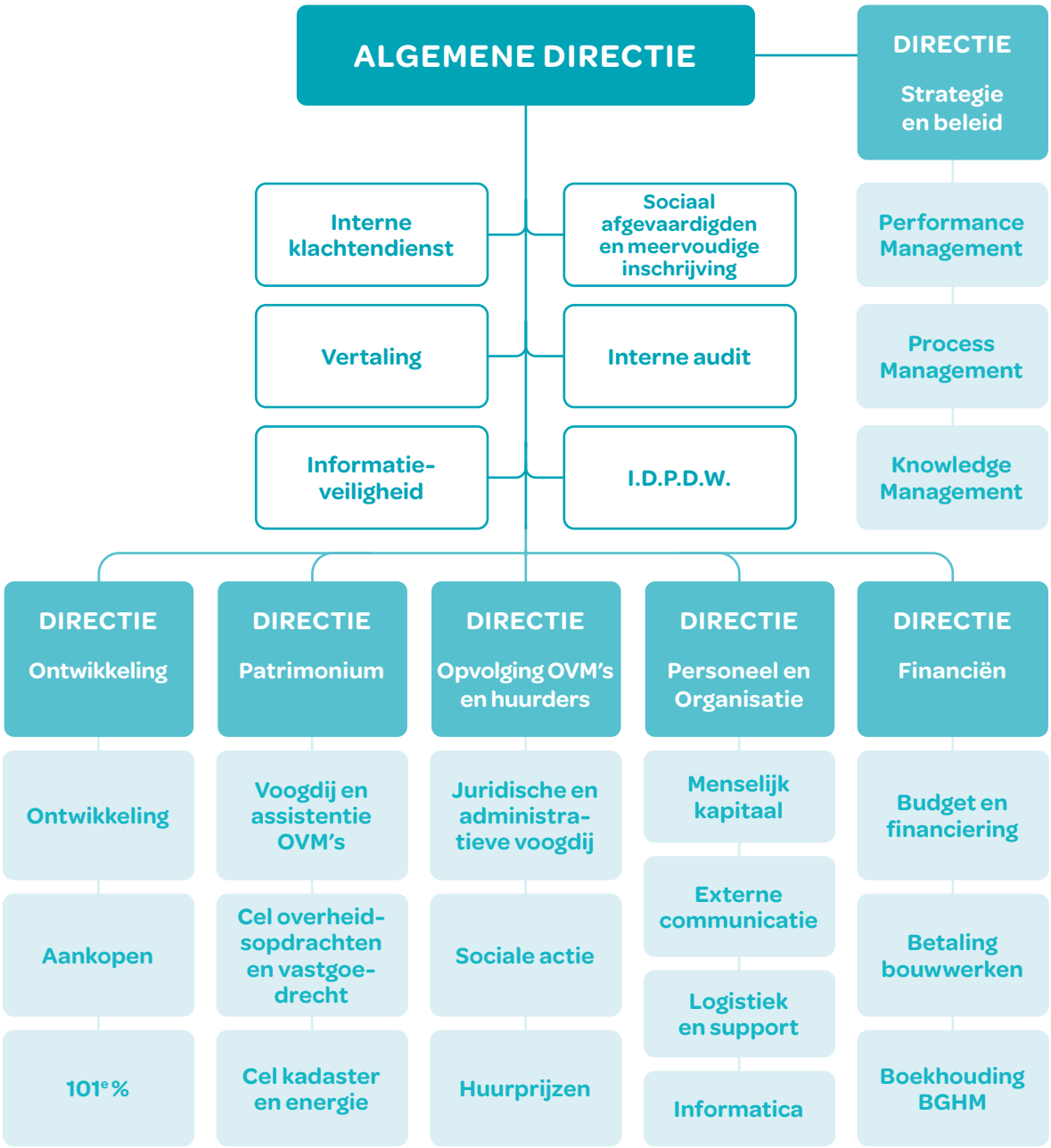
Onze waarden

De personeelsleden van de BGHM worden beschouwd als ambassadeurs van de organisatie. Zij handelen op basis van gedeelde waarden: neutraliteit, gelijke behandeling en respect. Die waarden werden samengebracht in een kwaliteitshandvest waarin ze georganiseerd worden rond 14 engagementen voor een Brusselse sociale huisvesting die economisch leefbaar, sociaal rechtvaardig en ecologisch houdbaar is.

U vindt het kwaliteitscharter op onze website:
http://bit.ly/kwaliteitscharter

2. Menselijk kapitaal

Net zoals de organisatie, moeten de BGHM-medewerkers spontaan kunnen reageren op dagelijkse uitdagingen. De dienst Menselijk kapitaal zorgt ervoor dat de kennis en expertise aanwezig zijn bij leidinggevenden, medewerkers en andere stakeholders om BGHM's ambitieuze visie te realiseren. Zodoende zet de BGHM de professionalisering van haar organisatie voort.



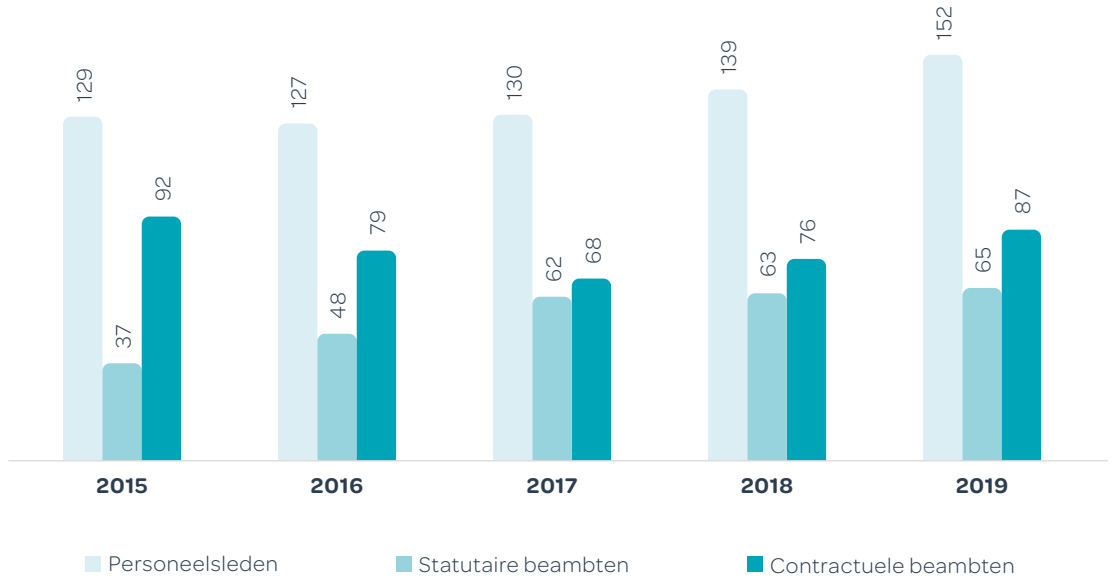
De strategische planning van het personeel

Om haar strategische doelstellingen te kunnen halen, is de BGHM in volle groei.

Het personeelsplan voor 2019 voorziet in een kader van 166 beambten die de BGHM in staat moeten stellen de talrijke opdrachten te vervullen die haar door de regering zijn toegewezen.

AANTAL MANNEN EN VROUWEN

EVOLUTIE VAN HET PERSONEEL



In 2019:

- **20 nieuwe medewerkers** werden aangeworven
- **7 medewerkers** veranderden van dienst via interne mobiliteit
- **6 stagiairs** genoten een inschakelingsstage
- **4 medewerkers** kregen een contractverlenging
- **20 studenten** kwamen de teams tijdens de zomervakantie versterken
- **60%** medewerkers gedomicilieerd in Brussel
- **95%** geslaagde aanwervingen (personen die 18 maanden na hun indiensttreding nog steeds in dienst zijn)
- **4,8%** turnover (personen die de organisatie hebben verlaten)
- **3%** deeltijds werk
- **85%** van het personeelsplan uitgevoerd

146 beambten
volgden ten minste één opleiding in 2019

4.355 uren
opleiding werden gevolgd in 2019

Onthaal van de Actiris-stagiairs

De BGHM draagt haar opdrachten van algemeen belang hoog in het vaandel en hecht bijzonder veel belang aan het onthaal van de Actiris-stagiairs. Zij draagt bij tot hun opleiding en zorgt ervoor dat de stagiairs kunnen rekenen op een aangename en professionele werkomgeving.

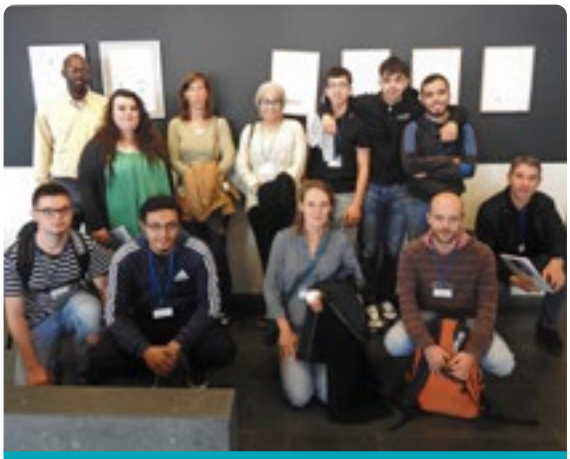
In 2019 liepen 6 stagiairs een inschakelingsstage in diverse diensten, cellen of directies van de BGHM.

Diversiteit

Diversiteit, in de ruime zin van het woord, is een belangrijk thema in de Brusselse samenleving. De BGHM beschouwt verschillen als een meerwaarde en voert actief een diversiteits-en inclusiebeleid. Zij wil een afspiegeling vormen van haar omgeving door zich op te stellen als een overheidsdienst waarvan de personeelsstructuur aanleunt bij de bevolking die zij bedient.

Binnen het actieplan diversiteit 2018-2019 werden er verschillende initiatieven en acties uitgevoerd die dit inclusiebeleid bevorderen. Er werd een anti-discriminatiecharter opgesteld, er werd een sensibiliseringscampagne over leven en werken met een handicap gevoerd en de BGHM nam deel aan DUO-day: een jaarlijkse werkbelevingsdag voor werkzoekenden met een ondersteuningsnood.

Op het einde van 2019 werd er een nieuw diversiteitsplan opgesteld dat kadert binnen de wens van de BGHM om een inclusief beleid te voeren in al haar processen. Dit plan zal onder andere focussen op het ontwikkelen van een eindeloopbaanbeleid, het optimaliseren van communicatie over loopbaanmogelijkheden en het ontwikkelen van de talenten en competenties van alle medewerkers.



Week van de Diversiteit

Van 16 tot 20 september 2019 werd de eerste editie van de Week van de Diversiteit georganiseerd in de BGHM. Iedere dag werd er een specifieke actie voorgesteld binnen het overkoepelend thema "Respect en diversiteit onder hetzelfde dak". Tijdens deze week kwam er een groep jongeren uit de Projecten voor Sociale Cohesie kennismaken met de verschillende soorten beroepen binnen de BGHM, met oog op een mogelijke toekomstige carrière in de sector van openbare huisvesting. Zij bezochten ook een werf in Molenbeek.

Gender Mainstreaming

De geïntegreerde benadering van de gender-dimensie is een internationale strategie om economische en sociale ongelijkheden die nog blijven bestaan tussen mannen en vrouwen, te verminderen.

Een van de belangrijkste ontwikkelingen binnen dit thema is de invoering van de gelijke kansentest. Deze test is sinds 2019 verplicht voor onder andere alle wetgevende en regelgevende ontwerpen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ontwerpen van beheersovereenkomsten, strategische planningsdocumenten, meerjarenplannen en overheidsopdrachten van meer dan 30.000 euro.

De BGHM diende hierop in te spelen en deze in te vullen wanneer nodig. Verschillende medewerkers hebben hiervoor een opleiding bij Equal.brussels gevolgd.

Daarnaast werd er in 2019 ook verder gewerkt aan de opdrachten inzake gender budgeting. Er werd een verduidelijkende fiche opgemaakt van een basisallocatie met categorie 3 (mogelijke genderdimensie).

3. Bestuursorganen

Raad van Bestuur

In de loop van het dienstjaar 2019 heeft de Raad van bestuur van de BGHM 15 keer vergaderd en onderzocht daarbij ongeveer 240 dossiers.

Voorzitter:
- Brigitte DE PAUW (N)

Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder:
- Fabrice CUMPS (F)

Bestuurders:
- Anne-Rosine DELBART (F)
- Myriam GISTELINCK (N)
- Sophie GREGOIRE (F)
- Valerie LIBERT (N)
- Fatiha SAIDI (F)
- Bob DELAFAILLE (N)
- Hervé DOYEN (F)
- Pascal FRESON (F)
- Christophe GASIA (F) – tot 13 juni 2019
- Michel LEMAIRE (F)
- Sébastien LEPOIVRE (F)
- Hicham MARSO (N)
- Yannick Piquet (F)

Regeringscommissarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:
- Lionel de BRIEY (F) – tot 21 november 2019
- Pierre RUTTEN (F) – vanaf 21 november 2019
- Quentin VAN DEN HOVE (N)

De Minister belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie (regeerperiode 2014-2019):
- Céline FREMAULT

De Staatssecretaris belast met Huisvesting en Gelijke Kansen (regeerperiode 2019-2024):
- Nawal BEN HAMOU (vanaf 18 juli 2019)

Commissaris:
- Groupe Audit Belgium vertegenwoordigd door Werner CLAEYS

Directeur-generaal:
- Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directrice-generaal:
- Dorien ROBBEN (N)

Directiecomité

Het Directiecomité voert het beleid uit dat werd bepaald door de Raad van Bestuur. Het staat eveneens in voor het bestuur van de BGHM volgens een bevoegdheidsdelegatie toegekend door de Raad van Bestuur.

Naast de activiteiten die met het bestuur van de instelling verband houden, heeft het Directiecomité 17 keer vergaderd in de loop van 2019. In de loop van die vergaderingen analyseerde het Directiecomité ongeveer 275 dossiers. Het Directiecomité hoort ook partijen in het kader van door de Brusselse Huisvestingscode en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten bepaalde procedures.

De leden van het Directiecomité nemen ook deel aan de plenaire vergaderingen met de OVM's (Beperkt overlegcomité) en aan de vergaderingen die met de sociale actoren van de sector verband houden (sociaal overlegcomité).

Artikel 19.2 van de statuten van de BGHM bepaalt de samenstelling van het Directiecomité. In 2019 was de samenstelling als volgt:

Voorzitter:
- Brigitte DE PAUW (N)

Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder:
- Fabrice CUMPS (F)

Directeur-generaal:
- Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directrice-generaal:
- Dorien ROBBEN (N)

Bezoldiging van de leden van de bestuursorganen

Groep	Aard	Bedrag
Voorzitter en Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder	Presentiegeld	• 300 euro bruto /vergadering • Aantal vergaderingen dat recht geeft op een vergoeding: maximum 40 per jaar
Bestuurders	Presentiegeld	• 99,16 euro bruto /vergadering van de RvB • De statuten bepalen geen indexering van dat bedrag (dat bedrag werd niet gewijzigd) • Het bedrag beloopt dus nog steeds 99,16 euro (artikel 19.6 van de statuten) • Aantal vergaderingen dat recht geeft op een vergoeding: maximum 30 per jaar
Regeringscommissarissen	Presentiegeld	• 148,74 euro bruto/vergadering • Aantal vergaderingen dat recht geeft op een vergoeding: maximum 40 per jaar

Het bedrag, bepaald in artikel 19.6 van de statuten, werd door de algemene vergadering goedgekeurd in het kader van een statutenwijziging van de BGHM die op 1 april 2004 in werking trad na de aanneming van een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 februari 1994 houdende wijziging van de statuten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

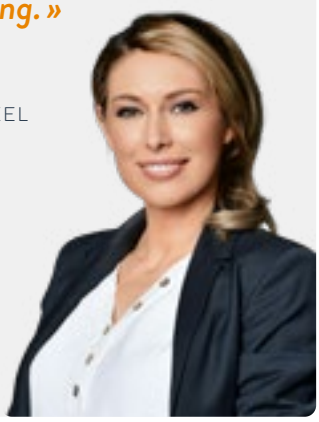
De in de tabel opgenomen gegevens houden rekening met de bepalingen van het gezamenlijk uitvoeringsbesluit van 24 januari 2019 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie houdende uitvoering van artikel 5, §1 van de gezamenlijke ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen.

De BGHM innoveert

1. New Ways of Working
2. Innovation hub
3. Processen en administratieve vereenvoudiging

« Omdat geëngageerde en gelukkige medewerkers de sleutel zijn tot succes, zet de BGHM volop in op het bevorderen van een positieve werknemerservaring. »

Elise Beyst
DIRECTRICE PERSONEEL EN ORGANISATIE



1. New Ways of Working

Digitale revolutie, een toenemende vraag naar efficiëntie en transparantie, nieuwe verwachtingen van stakeholders, kennisuitwisseling, welzijn van medewerkers,... Deze thema's zijn erg actueel voor de BGHM.

Om een antwoord te bieden op de nieuwe uitdagingen en evoluties in haar vakgebied, moest de BGHM een strategie ontwikkelen die openheid, vertrouwen en innovatie centraal stelt. Zo is het NWOW-project (New Ways of Working) tot stand gekomen.

Het NWOW-project wil de interne organisatiecultuur transformeren en rust op drie pijlers:

- **Behaviour**: de transformatie van de bedrijfscultuur: meer autonomie en verantwoordelijkheidszin van het personeel
- **Bytes**: de digitale transformatie: een werkomgeving met steeds minder papier en steeds meer efficiëntie
- **Bricks**: de transformatie van de werkplaats: open ruimtes met aandacht voor akoestiek en interactie

Behaviour

Binnen haar organisatie creëert de BGHM een werkomgeving waarin haar personeelsleden vertrouwen kunnen hebben in het management, zich goed kunnen voelen op het werk en die hen in staat stelt resultaatsgericht te werken. De medewerkers krijgen steeds meer autonomie; dit betekent dat zij ook meer verantwoordelijkheid moeten opnemen.

Om de medewerkers te ondersteunen in de talrijke veranderingen die zich voordoen binnen de organisatie, voert de BGHM een beleid waardoor de competenties van alle medewerkers tot ontwikkeling kunnen komen, de juiste persoon op de juiste plaats wordt ingezet op basis van ieders talenten, en performante teams worden opgebouwd die zich 100% inzetten voor het algemeen belang. De voordelen hiervan blijken zowel uit de externe relaties als in de instelling zelf.

Mensgericht leiderschap

In deze onzekere tijden heeft onze samenleving meer dan ooit nood aan authentieke leiders die bij de fundamentele vragen durven stil te staan, om vervolgens met

Great Place to Work

Parallel met de uitvoering van een gericht actieplan ter bevordering van de werknemerstevredenheid, nam de BGHM in 2019 voor de tweede keer deel aan de internationaal erkende werknemersbevraging Great Place to Work. De resultaten voor 2019 tonen dat **78%** van onze medewerkers zich tevreden voelen bij de BGHM en dat **82%** zich trots voelen over het werk dat zij verwezenlijken. Bovendien lag de 'trust index' van de medewerkers over de organisatie op **72%**, en dat leidde tot de certificatie van de BGHM als een "Great Place to Work".

Het personeel is bijzonder tevreden over de diversiteit, de kwalitatieve en warme onboarding van collega's, de veiligheid en jobzekerheid, de extralegale voordelen en het mensgerichte leiderschap.

Met deze bevraging werd het welzijn eveneens in kaart gebracht. Er was een duidelijke toename van het welbevinden van de medewerkers in 2019 dankzij gerichte acties rond stress, burn-out en geluk op het werk. Dit vertaalde zich naar een afname van het absenteïsme van 2,72% tegenover het voorgaande jaar.

open vizier, co-creatieve geest en samen met anderen te verkennen welke duurzame oplossingen effectief het algemeen belang dienen.

Het leiderschapstraject, dat in 2018 voor de eerste keer werd doorlopen, werd in 2019 verdergezet. Leden van het middle management, maar ook medewerkers met ambitie, konden zich voor dit traject kandidaat stellen. Met het traject wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van een bewuste menswaardige cultuur.

In totaal volgde 95% van het management en middle management dit intensieve leertraject van zes maanden.

Investeren in resultaatgericht werken

De BGHM zorgde voor een intensief coaching traject voor alle evaluatoren, aangepaste templates en op maat gemaakt ondersteunend materiaal. Ook volgden een aantal medewerkers van de dienst menselijk kapitaal een specifiek traject om haar maturiteit in deze materie te versterken.

Bytes

De digitale transformatie zorgt voor een administratieve vereenvoudiging die iedereen ten goede komt: het BGHM personeel, de OVM's en de andere partners van de BGHM, maar ook de huurders en de kandidaat-huurders.

De BGHM voerde in 2019 een stakeholdersanalyse uit bij de OVM's waaruit een duidelijke nood aan digitale communicatie naar boven kwam. Daarom trekt de BGHM resoluut de kaart van de digitalisering via een ambitieuze strategie die zich zal ontplooien over vijf jaar met een sterke betrokkenheid van de OVM's. Het "back office" van de BGHM wordt volledig gedigitaliseerd dankzij tools als Microsoft Teams, SAP, BDR, Power BI, SharePoint en Chantier. Van hieruit zal de sector toegang hebben tot een dienstenplatform ("front office") die uitwisselingen en opvolging zullen vergemakkelijken. Het kenniscentrum, via het Extranet, stelt een schat aan nuttige informatie en tools ter beschikking van de OVM's.

Er zijn verschillende belangrijke stappen ondernomen in 2019:

- Digitale samenwerking werd opgestart via pilootprojecten met Teams en Sharepoint in verschillende diensten
- Een nieuwe applicatie werd ontwikkeld voor het beheer van de Raad van Bestuur en het Directiecomité
- Eerste stappen werden gezet om rapportering te vergemakkelijken dankzij de integratie van Power BI (directie financiën, HR & IT)
- Verlofdagen invoeren & opvolgen gebeurt digitaal via Arnoweb
- Voor haar facturatie en boekhouding is de BGHM overgestapt op het gewestelijke SAP platform
- Het prototype voor de applicatie voor de huurders werd ontwikkeld
- Een pilootproject werd opgestart voor de renovatie van de Brunfauttoren: alle betrokken actoren (de BGHM, de architect, de ondernemer, de OVM,...) zullen vanaf 2020 samenwerken via een digitaal platform

Al deze initiatieven en technische voorbereidingen hebben een stevige basis gelegd voor een doorgedreven digitaliseringsstrategie die de komende jaren haar vruchten zal afwerpen.

Bricks

Naar aanleiding van het toenemende personeelsbestand van de BGHM zullen de kantoren van de BGHM in de toekomst verhuizen naar het aanpalende gebouw in de Guldenvlieslaan. In afwachting van de renovatie van dit gebouw, bieden de extra ruimtes de mogelijkheid om het welzijn en het concentratievermogen van de BGHM-medewerkers te verbeteren.

In 2019 konden verschillende verbeteringen gebeuren op de werkvloer dankzij het Guldenvliesgebouw:

- Verdubbeling van het aantal vergaderruimtes: vanaf begin 2019 telt het Guldenvlies gebouw 7 klassieke vergaderzalen, een ruimte voor stand-up meetings en een ruimte voor videoconferenties en brainstormsessies. Het aantal formele vergaderplaatsen werd zo verhoogd van 5 naar 10.
- Een stille ruimte waar medewerkers tot rust kunnen komen in een ontspannen omgeving.
- Een focusruimte waar maximaal 6 medewerkers aan flexdesks in stilte ongestoord kunnen doorwerken voor korte periodes.

2. Innovation hub

In 2019 werd de Innovation hub gelanceerd. Door de organisatie van evenementen en de creatie van de co-working space Innovation 4 Society, mede gefaciliteerd door Creative District, wil de BGHM de innovatie in de sector van de sociale huisvesting in Brussel stimuleren.

Het gebouw dat de BGHM aankocht aan de Guldenvlieslaan 72 leent zich bijzonder goed voor deze activiteiten. Naast vergader- en werkruimtes voor de BGHM wordt een deel van het gebouw gebruikt door Innovation 4 Society.

Verscheidene spelers die innovatieve ideeën en een nieuwe kijk op huisvesting kunnen brengen, kwamen de BGHM vervoegen. Het gaat onder andere om Community Land Trust, Habitat et participation, Pass-âge, Up architecture, Alive Architecture, l'Ilôt en Taktyk.

In 2019 organiseerden de Innovation hub en Innovation 4 Society samen verscheidene evenementen:

- Van 1 tot 5 april – De pedagogische week van de faculteit architectuur en landschapsarchitectuur van de ULB – Horta. Er vonden twee workshops plaats: "Inclusive landscapes" door Thierry Kandjee, professor landschapsarchitectuur van de Faculteit architectuur van La Cambre Horta, ULB en "Housing Stories" door Irène Lund, Pierre Blondel en Jean-Marc Simon van de unit innoverende huisvesting van de ULB.
- Op 11 september – "Panorama van innovaties in de Europese sociale huisvesting". Julien Dijol van Housing Europe stelde de sociale en architecturale innovaties in de diverse Europese landen voor.
- Op 10 oktober – "Senioren, bruggen bouwen over leeftijden heen". Diverse deelnemers, waaronder de BGHM, gaven een overzicht van verschillende initiatieven waarbij senioren in het leven van hun wijk worden betrokken.
- Op 19 november – "Open groene ruimte voor sociale innovatie". Een twaalftal sprekers, waaronder landschapsarchitecten, maatschappelijk werkers, ministeriële adviseurs, adviseurs van Leefmilieu Brussel en kunstenaars spraken over hun visie en ervaring in het beheer van open ruimten van de sociale woningen. Het 101e% van de BGHM had ook de gelegenheid om de artistieke projecten toe te lichten die het op verschillende sociale woninglocaties ontwikkelt.

PEDAGOGISCHE WEEK VAN ULB

PRESENTATIE HOUSING EUROPE

OPEN GROENE RUIMTE VOOR SOCIALE INNOVATIE

3. Processen en administratieve vereenvoudiging

De BGHM werkt aan een groot project: het in kaart brengen van al haar processen.

In artikel 27 van de Beheersovereenkomst niveau 1 wordt immers bepaald dat er gezorgd moet worden voor administratieve vereenvoudiging en voor de samenhang van de interne en externe procedés.

De doelstellingen achter de ontwikkeling van deze processen zijn meervoudig: het gaat om het standaardiseren van kwaliteits-, operationele en ondersteunende werkwijzen om het management in staat te stellen de efficiëntie van het geheel te verbeteren, de prestaties en de kwaliteit te waarborgen, maar ook om de informatiesystemen af te stemmen op de behoeften van de vakgebieden, zodat de instrumenten van de BGHM echte hefbomen voor efficiëntie en kwaliteit zijn. Deze laatste operationele doelstelling wordt nagestreefd via het Apollo-programma dat binnen de BGHM is opgezet.

Eind 2018 zijn er workshops gehouden met vertegenwoordigers van de verschillende directies en diensten van de BGHM om alle taken in kaart te brengen en om te zetten in werkmethodes.

De verwezenlijking van deze enorme uitdaging werd in verschillende fasen opgesplitst:

1. Processen die nodig zijn om het Apollo-programma uit te rollen
2. Operationele processen (vakgebieden)
3. Kwaliteits-, sturings- en besluitvormingsproces
4. Ondersteunend proces

In 2019 werden er workshops gehouden om de uitwerking van de processen van de fases 1, 2 en 3 te starten. Dit collectieve interne werk resulteerde in de afronding van 79 processen in 2019. De opstelling van andere processen in 2019 is begonnen en in 2020 zal worden afgerond.

De BGHM ondersteunt

1. Sociale actie
2. Het 101e %
3. Adviesraden van de huurders

« De BGHM investeert in participatieprojecten omdat wij ervan overtuigd zijn dat de levenskwaliteit in de wijken wordt bepaald door de mate van betrokkenheid van haar bewoners. »

Geert Demeulemeester
DIRECTEUR OPVOLGING OVM'S EN HUURDERS

1. Sociale actie

De sociale actie is de afgelopen twee decennia sterk ontwikkeld en geprofessionaliseerd; de actie is gebaseerd op het welzijn van de huurders, het behoud van het recht op huisvesting. Dit recht is opgevat als een van de fundamentele rechten dat de toegang tot andere rechten mogelijk maakt door de notie van rechten en plichten er ook mee in verband te brengen.

De aanpak is concreet en ondersteunend met het oog op de complexiteit van de realiteit op het terrein, is oplossingsgericht en wordt verwezenlijkt met de gebruikers.

Het verloop dat gericht was op de fusie van de OVM's had ook een concreet effect op het maatschappelijk werk in de OVM's, wat betreft het harmoniseren van de praktijken tussen entiteiten en de terbeschikkingstelling van een sociale dienst in elk van de 16 OVM's. Bij een aantal OVM's moet het nog worden afgerond.

In het kader van de beheersovereenkomsten en om toe te zien op de toepassing van het vastgestelde sociale beleid hebben de BGHM en de OVM's verschillende acties ontwikkeld om de huurders beter in hun woning en hun buurt te integreren.

PROJECT 3 ZEN ÂGE IN EVERE

Het maatschappelijk werk bij en door de OVM's

De drie methodes van maatschappelijk werk moeten door de OVM gecoördineerd worden en zijn de basis van het sociaal beleid dat via een sociaal actieplan gedefinieerd wordt als een globale kijk van de OVM in de beheersovereenkomst BGHM-OVM.

Individueel

De sociale dienst bestaat uit maatschappelijk werkers die door de OVM werden aangeworven en/of door de DMBSH gedetacheerd. Zij behandelt de aanvragen van de huurders die verband houden met de sociale huisvesting en, meer algemeen, met hun persoonlijke en/of gezinssituatie. De dienst staat op basis van de analyse van de situatie in voor psychosociale begeleiding en heroriëntering.

Collectief

Vanuit de vastgestelde problemen en de praktijken in het veld stellen de maatschappelijk werkers aan de bewoners een aanpak voor die ieders energie bundelt en samenbrengt. Collectieve acties nemen bijvoorbeeld de vorm aan van informatie- of overlegvergaderingen voor de inrichting van een collectief te beheren ruimte of van activiteiten die een beroep doen op de creativiteit en het initiatief van vrijwilligers.

Gemeenschappelijk

Het gemeenschappelijk maatschappelijk werk wordt vooral uitgebouwd aan de hand van de actie van de Projecten voor Sociale Cohesie in sociale woonwijken. De PSC's zijn het resultaat van een samenwerkingsverband tussen een OVM, een vzw en soms een gemeente. Zij stimuleren de participatieve dynamiek tussen huurders en met de OVM en met de buurtbewoners die dat wensen.

Het bij de BGHM ontwikkelde werk

Via haar cel Sociale Actie informeert en adviseert de BGHM, in tweede lijn, de vertegenwoordigers van de huurders die in het kader van de adviesraden voor huurders (ARHUU's) bij de OVM's zijn verkozen. Net als in andere jaren wordt de ondersteuning van het ARHUU-systeem en de opleiding van verkozenen uitbesteed.

Op basis van een overeenkomst zorgt het voor de omkadering van het gewestelijk systeem dat lokaal is samengesteld uit 32 projecten voor sociale cohesie (PSC's); het is gebaseerd op een jaarlijks budget van Brussel Preventie & Veiligheid (BPV) van 2.756.739 euro dat bestemd is voor de financiering van de acties en de coördinatie ervan. Dit jaar werd de samenwerking tussen de BGHM en BPV onder andere verder uitgebouwd om deze samenwerking tussen twee Brusselse ION's te contractualiseren.

Eind 2019, aan het einde van de overeenkomst 2015-2019, onderging het PSC-mechanisme een grote verandering in termen van lokaal partnerschap. Voortaan moet de keuze van de vzw die elk PSC coördineert, het voorwerp uitmaken van een projectoproep. Dat gaat gepaard met een overgangsperiode in 2020, gevolgd door een nieuwe overeenkomst voor 2021-2025.

Gezien de lokale en gewestelijke context heeft de BGHM dit jaar geen voorstel gedaan voor een opleidingsprogramma voor maatschappelijk werkers in de sector, omdat zij zich richtte op de follow-up van de externe evaluatie van het gewestelijke PSC-mechanisme dat aan het einde van de overeenkomst (2015-2019) was gekomen.

De beheersovereenkomst die de relatie tussen de BGHM en elke OVM vastlegt, omvat de uitvoering van een strategisch plan dat een sociaal actieplan bevat waarin de taken van de OVM en de manier waarop deze worden uitgevoerd worden uiteengezet. Na analyse door elk vakgebied waren ze het onderwerp van bijeenkomsten met de OVM's. De aanpak moet kwantitatief en kwalitatief zijn, met aandacht voor alle aspecten van sociale huisvesting, vanuit een perspectief van rechten en plichten.

In 2019 werden via de vergaderingen van de maatschappelijk werkers, gecoördineerd door de BGHM, verschillende thema's en methodologische kwesties behandeld, namelijk: de huurovereenkomst voor bepaalde tijd, het klachtenbeheer, de informatisering van het sociaal dossier, de overbewoning van sociale woningen, het collectief sociaal werk bij een OVM, de sociale opdrachten van een OVM, het gedeeld beroepsgeheim, enz.

De methodologische ondersteuning en begeleiding van projecten zijn kenmerkend voor de initiatieven die de BGHM ten aanzien van de OVM's neemt.

2. Het 101e%

Via zijn stedelijke, sociale en kunstzinnige aanpak moedigt het 101e%-programma de contacten aan tussen een plek, de bewoners ervan, de sociale woningmaatschappij en een kunstenaar. Door kunstwerken in woonwijken te integreren, steunt de BGHM de kunst, de verbetering van het samenleven en de levenskwaliteit van iedereen.

In 2019 liepen er **17 projecten** die zich in verscheidene stadia bevonden:

Principeakkoord:

- **Wijk Gelaarsde Kat**, inrichting van een artistieke, recreatieve en speelruimte in deze wijk beheerd door ABC.

Overeenkomst:

- **Tivoliwijk, kunstproject 101e %** voor deze wijk beheerd door de Lakense Haard, in samenwerking met citydev.brussels.

Opdracht van diensten:

- **Voetbalveld,** een volledige renovatie in de Peterboswijk in Anderlecht beheerd door Comensia.
- **Wijk Kristina**, aanleg van een ontmoetingsruimte, kinderspelen en een petanquebaan in deze wijk beheerd door de Brusselse Woning.
- **« De Deuren van onze Wereld »**, restauratie van de muurschilderingen van de groep Cuesmes 68 a in de Grondelswijk.

Voorontwerp:

- **« Poort van de Zon, Poort van de Aarde, Poort van de Maan »**, artistieke ingreep van Michel Leonardi, Thierry Drèze, Jacques Fryns en Dominique Lombardo in de Grondelswijk beheerd door de de Anderlechtse Haard.

Workshop stadium en/of uitwerking dossier verwezenlijking kunstwerk:

- **« Jardin de curiosités »**, een stedelijk sociaal beeldhouwwerk van het duo Alive Architecture en Taktyk in de tuinwijk Kapelleveld beheerd door ABC.
- **« Een tuin onder de sterren »**, kunstwerk van de hand van Marie André, Nicolas Kozakis en Eugene Savtizkaya in de Stepmanswijk in Koekelberg voor LOG'IRIS.
- **Wijk Helmet**, creatie van een ontmoetingsplaats binnenin het bouwblok van deze wijk beheerd door de Schaarbeekse Haard.
- **« L'Enfant au Modulor »**, een artistieke ingreep van Hervé Paraponaris in de Galaxiewijk in Sint-Lambrechts-Woluwe beheerd door de Moderne Woning.
- **« The open cube »**, artistieke ingreep van Patricia Sonville, Thierry Wieleman en Luc Tillé in de Lavoisierwijk beheerd door Le Logement Molenbeekois.
- **« Collection »**, een landschappelijk kunstwerk voorgesteld door Louise Lefebvre, Vincent Confortini en Nina de Angelis in de wijk Lennik-Klaver beheerd door De Anderlechtse Haard.
- **Brigittinenwijk**, een ingreep van Vincent Glowinski en Entropie Production in deze wijk beheerd door de Brusselse Woning.

Voltooid en ingewijd:

- **« Vortex Babbelut »**, een project van Jean-Bernard Métais voor de plek "Place Making" in de Modelwijk beheerd door de Lakense Haard.

- **« Zonder titel. Deur D. »**, een beeldhouwwerk van Léa Mayer en Evelyne de Behr voor de Strijdroswijk in Evere beheerd door Comensia.

- **Speelplein**, herinrichting in de Modelwijk beheerd door de Lakense Haard
- **Wijk Heerlijkheid**, inrichting van een ontmoetings- en pingpongruimte in deze wijk beheerd door de Brusselse Woning.

De projecten in de buurten Gelaarsde Kat, Christina, Helmet, Heerlijkheid, de speeltuin van de Modelwijk en het voetbalveld van Peterbos worden allemaal gesubsidieerd in het kader van de projectoproep: "Creatie of ontwikkeling van ludieke recreatieruimten", die op 19 september door de Raad van Bestuur van de BGHM werd gesloten.

SPEELPLEIN MODELWIJK

3. Adviesraden van de huurders

De Adviesraden van de huurders (ARHUU's) bestaan uit leden die werden verkozen door de sociale huurders en formaliseren de dialoog tussen de sociale huurders en de OVM's. Begin 2019 waren er ARHUU's actief bij 10 van de 16 OVM's. Aangezien verscheidene ARHUU's in 2019 met enkele werkingsmoeilijkheden geconfronteerd werden, waren er op 31 december 2019 nog slechts 8 OVM's die over een ARHUU beschikten.

Dotatie

Over het geheel genomen bleef de werkingsdotatie van de ARHUU's voor 2019 in lijn met de toewijzing van de vorige jaren, namelijk 330.000 euro. Deze dotatie dient niet alleen ter dekking van de ARHUU-uitgaven, maar ook van de uitgaven van de OVM's (ongeacht of er bij hen een ARHUU werkzaam is of niet) die verband houden met het ARHUU-systeem. De financiële middelen die nodig zijn om de ARHUU's te begeleiden, worden ook uit deze dotatie gehaald. In 2019 heeft de BGHM deze steun verder gedelegeerd aan verenigingen die zich inzetten voor integratie via huisvesting.

Verkiezingen

In 2019 vond er geen enkele ARHUU-verkiezing plaats. De volgende verkiezingsronde is door de reglementering voor 2021 gepland.

De BGHM bouwt

1. Gewestelijk Huisvestingsplan
2. Alliantie Wonen

« Het is onze ambitie om kwaliteitsvolle en innoverende woningen te bouwen die aan de behoeften van de bewoners aangepast zijn en zich goed integreren in de wijken. »

Taïssa Bielyszew

DIRECTRICE ONTWIKKELING

1. Gewestelijk Huisvestingsplan

Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woningen in Brussel, heeft de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2004 het Gewestelijk Huisvestingsplan opgestart. Dit plan beoogt de bouw van 3.500 sociale en 1.500 middenklassewoningen.

Binnen dit plan is het de doelstelling van de BGHM om, naast de woningen waarvoor de SFAR (finance.brussels) en het Woningfonds instaan, 4.000 nieuwe woningen op te trekken.

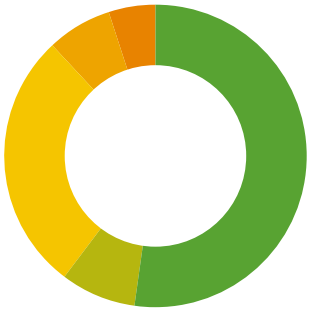
Balans op 31 december 2019

Er werden **3.398** woningen (uitgezonderd Witte Vrouwen) aangeduid, verdeeld over 54 projecten, waarvan:

- 1.787 woningen werden opgeleverd
- 276 woningen worden gebouwd
- 1.335 woningen verkeren in verschillende voorbereidende fasen

Er staan dus 54 projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan op stapel. Die projecten bevinden zich in uiteenlopende uitvoeringsfasen.

GHP
Voortgang op 31/12/2019



- **53%** Opgeleverd
- **8%** Opgestart
- **28%** Kreeg de betekening aan de Regering
- **7%** Aangeduid
- **5%** In afwachting van ontwikkeling

Project Zinnik: 6 nieuwe passiefwoningen en een verenigingslokaal in de Anneessenswijk

Op 4 april 2019 werd in het bouwblok Pottenbakkers een nieuw sociaal woongebouw ingehuldigd. Het complex van 6 wooneenheden en een polyvalent verenigingsgebouw wordt beheerd door de Brusselse Woning.

Bij het ontwerp van het nieuwe gebouw hebben de architecten van het bureau B612 associates bijzondere aandacht besteed aan de instroom van daglicht.

Het project hield rekening met duurzaamheidskwesties (energie, eco-bouw, enz.) en werd ontworpen om eenvoudig gebruikt en onderhouden te worden, terwijl het maximaal comfort biedt aan toekomstige huurders.

2. Alliantie Wonen

Met de Alliantie Wonen, opgestart in 2014, werd de BGHM belast met de productie van 3.000 sociale en 1.000 middenklassewoningen.

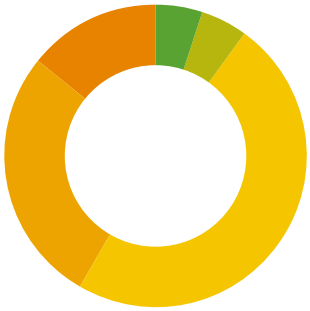
In 2019 ging de BGHM voort met het aanzienlijke werk om het aantal woningen uit te breiden en behaalde haar doelstellingen in het kader van de Alliantie Wonen door bijna 4.000 woningen aan te duiden.

Balans op 31 december 2019

Er werden **3.993** woningen verdeeld over **80 projecten** aangeduid. Hiervan:

- werden 191 woningen opgeleverd
- werden de werken voor 216 woningen opgestart
- bevinden 3.025 woningen zich in diverse voorbereidingsstadia
- staan 561 woningen on hold/geblokkeerd.

AW
Voortgang op 31/12/2019



- **5%** Opgeleverd
- **5%** Opgestart
- **48%** Kreeg de betekening aan de Regering
- **27%** Aangeduid
- **14%** In afwachting van ontwikkeling

4 nieuwe sleutelklare projecten in 2019

In 2019 werden talrijke sleutelklare projecten aangekocht. Na de aankoop van het proefproject Spiegel (86 woningen) in Jette in 2018 kon de BGHM in 2019 vier projecten ondertekenen dankzij de projectoproep die in 2018 werd opgestart: Bervoets in Vorst (38 woningen), Emaillerie in Molenbeek (38 woningen), De Bronnen in Vorst (39 woningen) en Dries/Libris in Vorst (53 woningen).

Vijf nieuwe gebouwen voor de Modelwijk

Via een investering van 30 miljoen euro door de Alliantie Wonen heeft de Lakense Haard vijf nieuwe gebouwen opgericht in de Modelwijk met in totaal 159 woningen. Een van deze gebouwen is een gegroepeerde wooneenheid - de huurders die er wonen zullen zich bij het project moeten aansluiten en bereid moeten zijn om zich in deze vorm van gemeenschap ook te vinden. De gebouwen werden op 20 september 2019 ingehuldigd.

Start van de sleutelklare aankopen met private partners

In haar zoektocht naar mogelijke oplossingen bekeek de BGHM de mogelijkheid om sleutelklare projecten aan te kopen. Dankzij de aankoop van dat type projecten, waarvoor de vergunningen reeds werden afgeleverd, kan het huurwoningenbestand sneller uitgebreid worden.

Die mogelijkheid werd echter beperkt tot de 11 gemeenten waar het aandeel openbare woningen onder de 10% ligt om de bouw van nieuwe woningen in die gemeenten zodoende aan te moedigen. De BGHM kan aan de Regering echter een afwijking vragen voor projecten die aan die voorwaarden niet voldoen, maar waarvoor de technische, juridische en/of economische haalbaarheid erop wijst dat ze een niet te missen kans vormen.

Innoverende woningen

Om het woningaanbod te diversifiëren, de wijzigingen in de manier van wonen te begeleiden en rekening te houden met personen die specifieke begeleiding nodig hebben, stelde de Brusselse regering, in het kader van de Alliantie Wonen, een doelstelling voorop van 5% (of 200) 'innoverende' woningen. Deze woningen zijn als volgt gedefinieerd:

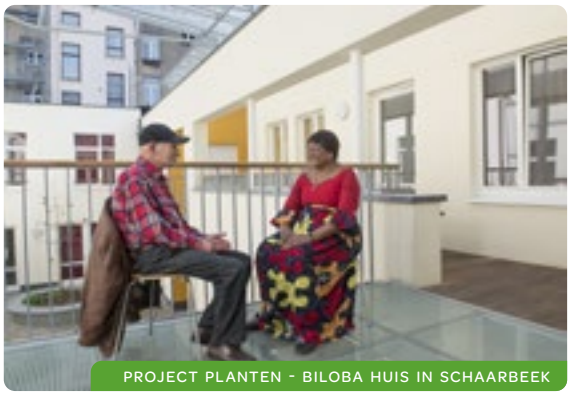
- Gemeenschapswoningen
- Gemeenschaps- en autonome woningen voor bejaarden
- Gemeenschaps- en autonome woningen voor PBM's
- Intergenerationele woningen

Er dient opgemerkt dat sommige projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan reeds innoverende woningen telden:

- Planten (Biloba Huis): 15 gemeenschapswoningen voor bejaarden
- Lemaire: 31 gemeenschapswoningen voor bejaarden
- Léger: 26 intergenerationele woningen

Door de menselijke dimensie, de hulp aan kwetsbare personen en de solidariteit getuigen die woningen volop van de bestaansreden van de BGHM.

In het kader van de Alliantie Wonen werden er 221 innoverende woningen aangeduid. De doelstelling werd dus gehaald en zelfs overstegen.



PROJECT PLANTEN - BILOBA HUIS IN SCHAARBEEK

BOUW VAN HET PROJECT PASSER IN ANDERLECHT

De BGHM renoveert

1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's
2. Technisch kadaster
3. EPB-certificatie
4. PLAGE-programma
5. Installatie van zonnepanelen op het woningenbestand van de OVM's
6. Controle voordat woningen opnieuw worden verhuurd

« De leegstand van huurwoningen bestrijden, verouderde woningen conform maken op vlak van energie, comfort en veiligheid waardoor de levenskwaliteit van sociale huurders verbetert: dat is onze uitdaging. »

Vincent Thièry
DIRECTEUR PATRIMONIUM

1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's

De BGHM financiert hoofdzakelijk de renovatiewerken van de OVM's via vierjaarlijkse investeringsplannen. In 2019 waren er vier plannen actief, aangevuld met een door de BGHM gefinancierd programma van langetermijnleningen.

Renovaties door de OVM's

De openbare vastgoedmaatschappijen zijn de bouwheer van de meeste renovatiewerken aan hun woningbestand. De BGHM financiert deze werkzaamheden op basis van vierjarige investeringsprogramma's die door het Gewest zijn goedgekeurd.

In 2019 gingen de OVM's over tot de inwijding van heel wat grote renovaties:

- **Plejaden** (De Moderne Woning): renovatie van twee gebouwen met 58 lage-energieappartementen
- **Pacificatie** (De GW van Sint-Joost): zware renovatie van een gebouw met 22 woningen
- **Krakeel** (De Brusselse Woning): renovatie van de buitenschil van 270 woningen
- **Séverinstraat** (De Schaarbeekse Haard): renovatie van twee gebouwen met 12 woningen
- **Broek-Ommegang** (De Brusselse Woning): renovatie van de buitenschil van 32 woningen
- **Tuinwijk Le Logis** (Le Logis-Floréal): renovatie van het dak van 342 woningen
- **Tuinwijk Floréal** (Le Logis-Floréal): volledige renovatie van 12 woningen
- **Abeloos** (ABC): volledige renovatie van de buitenschil van 93 woningen

PROJECT PLEJADEN IN SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

PROJECT KRAKEEL IN BRUSSEL

TUINWIJK FLORÉAL IN WATERMAAL-BOSVOORDE

Totaal van de goedgekeurde voorontwerpen

In 2019 keurde de BGHM 31 voorontwerpen goed voor een bedrag van 54,9 miljoen euro. Deze werken zijn als volgt opgesplitst:

- 112 woningen worden volledig gerenoveerd;
- 25 woningen worden het voorwerp van een afbraak-heropbouw ;
- 1.067 woningen genieten een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil ;
- 7.593 woningen genieten een vernieuwing van technische bestanddelen.

54,9 miljoen €
goedgekeurde voorontwerpen

8.797
betrokken woningen

Totaal van de aanbestedingen van werken

In 2019 keurde de BGHM 54 aanbestedingsresultaten goed voor een bedrag van 112,7 miljoen euro. Die werken worden als volgt onderverdeeld:

- 569 woningen worden volledig gerenoveerd;
- 1.021 woningen genieten een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil ;
- 2.248 woningen genieten een vernieuwing van technische bestanddelen.

112.7 miljoen €
vastgelegd in renovatie

3.838
betrokken woningen

Investeringsprogramma's en langetermijnlening		Goedkeuringen 2019
2018 - 2021	Dit programma van 300 miljoen euro is bedoeld om het patrimonium in overeenstemming te brengen met de huisvestingscode en om de veiligheid van de woningen te verbeteren. Het is ook bestemd voor de voorfinanciering van studies waarmee tussen 9 en 24 maanden tijd kan worden gewonnen in de uitvoering ervan voor in totaal 97 miljoen euro aan projecten.	21.969.670 € **710** WONINGEN
2016 - 2017 bis	Het met de eigen middelen van de BGHM vrijgemaakte programma van 45,3 miljoen euro betreft renovatiewerken die met veiligheid of comfort te maken hebben.	1.203.961 € **230** WONINGEN
2014 - 2017	Dit programma van 300 miljoen euro onderscheidt zich door een meer dan opmerkelijke stijging van het budget in vergelijking met de voorgaande vierjarenprogramma's. Het programma werd op 13 februari 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 euro.	43.675.787 € **1.622** WONINGEN
2010 - 2013	Het programma heeft betrekking op een bedrag van 206 miljoen euro. 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.	28.615.444 € **388** WONINGEN
Lange-termijnleningen	De BGHM financiert dat programma buiten de klassieke financieringen. Het programma maakte de verwezenlijking mogelijk van onontbeerlijke en dringende werken.	15.493.582 € **279** WONINGEN
Voorgaande programma's	Aan het vierjarenprogramma 2010-2013 voorafgaande programma's	1.784.352 € **609** WONINGEN
Totaal		**3.838** WONINGEN

Renovaties door de BGHM

De beheersovereenkomst van niveau 2, die tussen de BGHM en de OVM's is gesloten, voorziet in de operationele ondersteuning van de BGHM, met de mogelijkheid om overeenkomsten met de OVM's te sluiten waarbij het gedelegeerd opdrachtgeverschap in het kader van de vierjarige investeringsprogramma's voor een of meer projecten aan de BGHM wordt toegekend.

De cel operationele assistentie (COA) werd opgericht om de BGHM de mogelijkheid te bieden de uitvoering van de investeringsprojecten van de OVM's te ondersteunen.

In totaal werd het opdrachtgeverschap aan de BGHM gedelegeerd voor 16 COA-renovatieprojecten voor een totaal van 1.248 woningen.

In 2019 werd het volgende resultaat opgetekend:

- 120 woningen werden opgeleverd (2,2 miljoen euro)
- 479 woningen worden gerenoveerd (40,9 miljoen euro)
- 425 woningen zijn het voorwerp van een opdracht van werken (28,2 miljoen euro)
- 224 woningen verkeren in voorontwerp (2 miljoen euro)

Nieuwe Wijk: herwaardering van de “gele blokken”

Op 2 december 2019 werd de eerste (gevel-) steen gelegd op de bouwplaats voor de renovatie van een gebouwencomplex met in totaal 181 woningen, goed voor een bedrag van 13,8 miljoen euro.

Hiermee werden de schijnwerpers gericht op de vooruitgang van de werken en de fase voor de patroonschikking van de gevels. De lopende renovatie heeft hoofdzakelijk betrekking op de volgende werken: een ingreep aan de enveloppe die volledig geïsoleerd werd, de vervanging van het verwarmingssysteem, diverse aanpassingen aan de huidige normen en een lichte renovatie en ingreep in de woningen.

De specifieke lay-out van de gevelschikking zal zorgen voor ritme en het behoud van het harmonieuze uitzicht van het Nieuwe Wijk-complex.

2. Technisch kadaster

Het technisch kadaster is een beheersinstrument voor het patrimonium. Via deze tool kan de staat van alle 39.384 woningen van de OVM's worden opgevolgd aan de hand van al hun parameters.

Het technisch kadaster, ook bekend onder de naam "Antilope", vloeit voort uit een samenwerkingsverband tussen het Gewest, de BGHM en de OVM's. Iedere OVM voert haar gegevens in en de BGHM kijkt na of deze correct zijn. In 2019 werden er meer dan 700 woningen bezocht door de certificateurs van de BGHM, die samen meer dan 10.000 eigenschappen verifieerden.

Dankzij dit programma heeft de BGHM een globale en volledige kijk op de staat van de woningen in de sector.

Wanneer de OVM's hun renovaties programmeren en voorstellen kan de BGHM aan de hand van het kadaster nagaan of die voorstellen relevant zijn ten opzichte van de staat waarin het patrimonium van de OVM zich bevindt.

Op basis van de verschillende doelstellingen en taken uit het samenwerkingsverband, heeft de BGHM een actieplan opgesteld dat wordt uitgevoerd tussen 2018 en 2022 om deze tool te verbeteren. In 2019 werden de eerste maatregelen getroffen om de belangrijkste informatie helderder en leesbaarder te maken.

3. EPB-certificatie

Volgens de wet moeten alle woningen EPB-gecertificeerd worden.

Om de OVM's te helpen voldoen aan deze wettelijke verplichting, beschikt de BGHM over een team van zes certificateurs die op het terrein gaan en de woningen van de OVM's certificeren voordat (her)verhuurd worden. In 2019 werden er zo 967 woningen gecertificeerd.

Sidns 2012 werden er door de BGHM in totaal al 10.486 certificaten opgesteld.

967
EPB-gecertificeerde woningen

4. PLAGE-programma

Het PLAGE-programma (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) werd door Leefmilieu Brussel opgestart om, zonder grote investeringen, aanzienlijke energiebesparingen te verwezenlijken.

In het kader van het PLAGE-programma van de OVM's, biedt het gewest zowel technische als financiële ondersteuning:

- Gedeeltelijke financiering van het loon van een energieverantwoordelijke
- Betaling van de kosten van de meetuitrustingen van de OVM's
- Begeleiding van de OVM's door een extern expertisebureau
- Organisatie van collectieve vergaderingen en opzet van een samenwerkingsnetwerk tussen de energieverantwoordelijken
- Oprichting van een begeleidingscomité
- Toegang tot opleidingscycli, tot de dienst facilitator van Leefmilieu Brussel en tot typebestekken

In 2019 werden de eerste acties opgezet en de eerste resultaten geboekt. De eerste concrete besparingen kunnen na een volledig jaar worden vastgesteld: de balans wordt opgemaakt in februari 2020.

5. Installatie van zonnepanelen op het woningenbestand van de OVM's

Het politieke akkoord van 4 december 2015 over de 'burden sharing' bepaalt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2020 849 GWh aan hernieuwbare energie moet produceren.

In 2018 kreeg de BGHM het officiële akkoord over een investeringsbedrag van 10 miljoen euro voor de volledige sector. Er werd haar ook een subsidie toegekend voor de indienstneming van medewerkers die de uitvoering van dit project zullen opvolgen: van de studie van de installaties tot de oplevering van de werken.

In 2019 kreeg het project vorm en werden de eerste plaatsbezoeken uitgevoerd om te bepalen welke gebouwen het meeste potentieel hebben om zonnepanelen te rentabiliseren.

PROJECT LAVOISIER IN MOLENBEEK

6. Controle voordat woningen opnieuw worden verhuurd

Om de kwaliteit te verhogen van de woningen die opnieuw te huur worden gesteld, brengt de BGHM een bezoek aan woningen voordat ze opnieuw worden verhuurd.

Het certificateursteam controleert een aantal punten: de goede staat en de netheid van de woning, de goede werking van de uitrustingen en sommige punten in verband met veiligheid, zoals de aanwezigheid van branddetectoren.

De bezoeken zijn gestart vanaf september 2018. In 2019 werden er 587 woningen bezocht.

De BGHM werkt samen

1. Bouw- en renovatiepartners
2. Overlegorganen
3. Internationale relaties

« Wij hebben het voorrecht om te kunnen rekenen op vruchtbare samenwerkingen met een mooi aantal stakeholders die ons helpen om onze opdrachten te vervullen. »

Yves Lemmens
DIRECTEUR-GENERAAL

Dorien Robben
ADJUNCT-DIRECTRICE-GENERAAL

1. Bouw- en renovatiepartners

De bouw- en renovatieprojecten geleid door de BGHM zijn vaak zeer omvangrijk en complex. Gelukkig kan zij rekenen op de steun van de andere gewestelijke operatoren voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie Wonen en de vierjarige investeringsprogramma's.

Deelname aan de technische en adviescomités door het team van de bMa, ontwikkeling van gemengde projecten met citydev.brussels, evaluatie van de brandrisico's van een reeks gebouwen uit de sector door de DBDMH, raming van de terreinen door Brussel Fiscaliteit,... De voorbeelden van vruchtbare samenwerkingen zijn legio.

Voor haar bouw- en renovatieprojecten werkt de BGHM samen met:

- De OVM's
- Citydev.brussels
- Perspective.brussels
  - het team van de Bouwmeester (bMa)
  - Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
  - Referent Huisvesting
- Urban.brussels
- Brussel Fiscaliteit
- Leefmilieu Brussel
- Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH)
- De openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's)
- Brussel Preventie & Veiligheid
- Beliris
- Talrijke vzw's die onze innoverende projecten doen evolueren

Belangrijke realisaties dankzij privaat-publieke partnerships

Tivoli GreenCity is meer dan een woningproject: het is een gloednieuwe duurzame wijk die in Laken in de buurt van het kanaal werd aangelegd. Dit stadsontwikkelingsproject is een pionier op het gebied van zowel sociale als functionele mix, waarbij sociale woningen, koopwoningen en bedrijven in harmonie samengaan. De bewoners van de 271 woningen van citydev.brussels en de 126 woningen van de BGHM voor rekening van de Lakense Haard delen gezellige ruimtes, tuinen zowel in het bouwblok als bovenaan elk gebouw, evenals collectieve wasserijen. Het innovatieve en duurzame karakter van dit project resulteerde in talrijke prijzen in nationale en internationale wedstrijden en trok de aandacht van Zijne Majesteit de Koning, die het project op 20 februari 2019 bezocht.

Het project **Passer** is ook een voorbeeld wat mix betreft: het telt 69 woningen van citydev.brussels, 60 middenklassewoningen van de BGHM en een door de gemeente Anderlecht beheerd kinderdagverblijf voor 49 kinderen. Het project werd op 4 december 2019 ingewijd en blaast de Anderlechtse Heyvaertwijk nieuw leven in. Passer bestaat uit vijf volledig passieve gebouwen die met elkaar verbonden zijn via twee nieuwe openbare wegen en een landschapsruimte. Het beloven aangename leef- en ontmoetingsplekken op mensenmaat te worden.

In 2019 begon de BGHM met de ontwikkeling van een **mobiele applicatie voor de huurders**. Deze applicatie is ontwikkeld binnen het ProDigit-programma dat Brussel Fiscaliteit had opgestart om de openbare dienstverlening te digitaliseren. Op vraag van de BGHM kwam er een specifiek project voor de sociale huisvestingssector. De in de 'Digital Studio' ontwikkelde methodologie (capture, concept, prototype) wordt gevolgd: eerst worden de sectorbehoeften in kaart gebracht en een concept van oplossing opgesteld, om het dan te gaan ontwikkelen. Hierdoor kan de BGHM verzekeren dat de finale app de functionaliteiten biedt die door de sociale huurders, de OVM's en haarzelf gewenst zijn.

2. Overlegorganen

In het kader van haar opdrachten van algemeen belang is de BGHM actief in verschillende overlegorganen.

Beperkt overlegcomité

Het doel van het Beperkt Overlegcomité, dat wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de BGHM, is het overleg met de OVM's te organiseren. Het comité is samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de Minister van Huisvesting en van de OVM's, die worden aangesteld door Fesocolab (Federatie van Coöperatieve Huurdersvennootschappen te Brussel) en door de VSH (Vereniging voor Sociale Huisvesting). De leden komen één keer per maand bijeen.

Gewestelijk Overlegcomité

Het Gewestelijk Overlegcomité bestaat uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de Minister van Huisvesting, van Fesocolab en van de VSH en uit vertegenwoordigers van de vzw's die de 32 projecten voor sociale cohesie coördineren (PSC's). Ze komen 3 tot 5 keer per jaar bijeen om nieuws en activiteiten in verband met de PSC's te bespreken.

Sociaal Overlegcomité

Het samenwerkingsverband tussen de BGHM, de Huurdersbond en de BFHV (Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen) verloopt concreet via het Sociaal Overlegcomité. Dit comité komt driemaandelijks bijeen en is een consultatieplatform voor de sociale huisvesting in Brussel. Tijdens de driemaandelijkse vergaderingen bespreken de vertegenwoordigers onderwerpen en problemen in verband met huisvesting om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de behoeften van de sociale huurders.

3. Internationale relaties

De BGHM maakt deel uit van het netwerk van Housing Europe, de Europese Federatie voor openbare, coöperatieve en sociale woningen die 45 nationale en regionale huisvestingsmaatschappijen van 24 verschillende landen verenigt. Samen staan deze huisvestingsmaatschappijen in voor 11% van de woningen in de Europese Unie.

In het kader van internationale kennisuitwisseling van goede praktijken en versterking van partnerschappen, ontvangt de BGHM regelmatig buitenlandse delegaties. Door te leren van elkaar, streeft zij ernaar om haar diensten te verbeteren.

In 2019 heeft de BGHM 8 internationale delegaties ontvangen:

- 28 februari: 2 vertegenwoordigers van Centacare Evolve Housing (Australië)
- 19 juni: 15 studenten van de groep «Master Dirigeant du Logement Social» van de Université Paris-Dauphine
- 30 augustus: 20 leden van het Bundesverband deutscher Wohnungs-und Immobilienunternehmen (Duitsland)
- 2 oktober: 30 leden van de Norwegian state housing bank (Noorwegen)
- 4 oktober: 36 leden van de Groupe Gambetta (Frankrijk)
- 8 oktober: 20 directeur-bestuurders die lid zijn van Aedes (Nederland)
- 8 november: 16 medewerkers van Aedes (Nederland)
- 18 december: 10 medewerkers van Valloire Habitat (Frankrijk)

V.3. Motifs d'exclusion (suite)
Mesures correctrices
Possibilité pour tout candidat ou soumissionnaire en situation d'exclusion de prouver qu'il a pris toutes les mesures nécessaires pour démontrer sa fiabilité malgré l'existence d'un motif d'exclusion pertinent
À l'appréciation du pouvoir adjudicateur
Doit être présenté d'initiative dans la demande de participation ou dans l'offre

De BGHM omkadert

1. De Openbare Vastgoedmaatschappijen
2. Huurreglementering en huurprijsberekening
3. Beheersovereenkomsten
4. Auditeurs
5. Sociaal afgevaardigden
6. Meervoudige inschrijving

« De sociaal afgevaardigden vervullen een unieke functie binnen de organisatie. Zij zijn de ambassadeurs van het algemeen belang, de toepassing van wettelijke reglementering en de transparantie in het lokaal beleid. »

Reinhilde Vanherp

DIENSTVERANTWOORDELIJKE SOCIAAL AFGEVAARDIGDEN EN MEERVOUDIGE INSCHRIJVING

1. De Openbare Vastgoedmaatschappijen

Er zijn 16 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) waarvan het patrimonium verdeeld is over de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Als eigenaars van sociale woningen zijn de OVM's verantwoordelijk voor het verhuren en renoveren van hun vastgoed.

De OVM's zijn als volgt verdeeld:

- 2 naamloze vennootschappen:
  - De Anderlechtse Haard
  - LOG'IRIS
- 10 coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid:
  - En Bord de Soignes
  - De Brusselse Woning
  - Lakense Haard
  - Binhôme
  - LOJEGA
  - Le Logement Molenbeekois
  - De Zuiderhaard
  - GW van Sint-Joost-ten-Node
  - De Schaarbeekse Haard
  - De Moderne Woning
- 4 coöperatieve huurdersvennootschappen:
  - Le Logis-Floréal
  - Comensia
  - Everecity
  - Alliantie van de Brusselse Coöperatieven

Huurderscoöperaties zijn coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid waarvan je lid moet zijn vooraleer je er huurder kan bij worden. Dit impliceert een redelijke financiële investering in ruil waarvoor de huurder actiever kan deelnemen aan het beheer van de maatschappij. Alle coöperanten hebben stemrecht op de algemene vergadering en duiden er de bestuurders aan waarvan de meesten huurder zijn.

Een nieuwe adem voor Le Logement Molenbeekois

In het kader van haar toezichthoudende rol moest de BGHM in 2019 een belangrijke beslissing nemen met betrekking tot OVM Le Logement Molenbeekois. Als gevolg van de problemen die werden vastgesteld bij het beheer van de OVM en aangezien de maatschappij niet voor regularisatie binnen de gestelde termijn had gezorgd, besliste de Raad van Bestuur van de BGHM op 18 februari 2019 om artikel 78, lid 2, 3° van de Brusselse huisvestingscode toe te passen. Dit betekent dat de bevoegdheden van alle bestuurs- en vertegenwoordigingsorganen van de OVM (Raad van Bestuur, Directiecomité, afgevaardigde voor dagelijks bestuur en gedelegeerd bestuurder) werden opgeschort. De Raad van Bestuur van de BGHM heeft zich tijdens de periode die voor de regularisatie nodig was in de plaats gesteld van de instanties van de OVM.

Tijdens zijn vergadering van 17 oktober 2019 heeft de Raad van Bestuur van de BGHM beslist om een einde te maken aan de vervanging van de bestuursorganen van Le Logement Molenbeekois, gezien alle corrigerende maatregelen die tijdens de 8 maanden werden toegepast. Deze beslissing moest echter onder meer gepaard gaan met bepaalde voogdijmaatregelen:

- De oprichting van een opvolgingscomité opleggen om toe te zien op de invoering van het in samenwerking met de diensten van de OVM door de consultant opgestelde actieplan. Dat opvolgingscomité moet eens per maand bijeenkomen en bestaat uit vertegenwoordigers van de OVM (voorzitter, ondervoorzitter, gedelegeerd bestuurder, directeurs), de bij de OVM aangestelde sociaal afgevaardigde en vertegenwoordigers van de BGHM.
- Op basis van artikel 63 van de Brusselse Huisvestingscode aan de sociaal afgevaardigde die bij Le Logement Molenbeekois is aangesteld, een opdracht toevertrouwen om toezicht te houden op en verslag uit te brengen over de naleving door de OVM van de maatregelen die met het einde van de vervanging gepaard gaan.

START VAN DE RENOVATIEWERKEN VAN DE BRUNFAUTTOREN IN MOLENBEEK

2. Huurreglementering en huurprijsberekening

Sinds 1 maart 2018 kunnen de OVM's drie woningtypes verhuren:

- sociale woningen
- woningen voor bescheiden inkomens
- woningen voor middeninkomens

De OVM's kunnen een beperkt aantal woningen voor bescheiden en middeninkomens verhuren, rekening houdend met artikel 67, 9° van de Brusselse Huisvestingscode.

PROJECT HET RAD IN BRUSSEL

Sociale huisvesting

De door de huurder betaalde huurprijs wordt berekend op basis van de volgende formule:
reële huurprijs = basishuurprijs x inkomenscoëfficiënt.

De basishuurprijs is een percentage van 3 tot 10% van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De inkomenscoëfficiënt wordt verkregen door het gezinsinkomen te delen door het referentie-inkomen.

Herziening	Jaarlijks
Huurprijsverminderingen	Huurprijsvermindering indien kinderen ten laste en/of personen met een handicap in het gezin
Huurtoeslag voor bovenmatige woning	Een bovenmatige woning omvat minstens 2 slaapkamers meer dan wat de wet bepaalt, rekening houdend met de gezinssamenstelling. In principe moet de huurder in dat geval een huurtoeslag betalen
Huurtoeslag voor passiefwoningen, lage- en zeer lage-energiewoningen	Die huurtoeslag houdt rekening met de energieprestaties van de woning
Verhogingen van basishuurprijzen en reële huurprijzen	Er werden maatregelen aangenomen om die respectieve verhogingen te omkaderen
Maandelijkse solidariteitsbijdrage	Deze bij de huurprijs opgetelde bijdrage is verschuldigd door huurders wier gezinsinkomen het op hun situatie toepasselijke toelatingsinkomen overschrijdt
Huurlasten	Staan los van de huurprijs

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.

Toelatingsinkomens voor een sociale woning in 2019:

Alleenstaande			Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens en meer
22.959,44 €	Vermeerdering voor kind(eren) ten laste		25.510,50 €	29.154,90 €
	1 kind	+ 2.186,61 €	27.697,11 €	31.341,51 €
	2 kinderen	+ 4.373,22 €	29.883,72 €	33.528,12 €
	3 kinderen	+ 6.559,83 €	32.070,33 €	35.714,73 €
	4 kinderen	+ 8.746,44 €	34.256,94 €	37.901,34 €
	5 kinderen	+ 10.933,05 €	36.443,55 €	40.087,95 €
	6 kinderen	+ 13.119,66 €	38.630,16 €	42.274,56 €

- Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste (2 x 2.186,61 = € 4.373,22)
- Een meerderjarige met een handicap = € 4.373,23

Andere gegevens voor 2019 met betrekking tot de sociale woning (cijfers op 31/12/2018):

- Referentie-inkomen: € 19.888,39
- Inkomen van de huurders: cf. statistieken
- Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs: € 435,85
- Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs: € 314,02
- Gemiddelde maandelijkse lasten: € 107,45
- Huurachterstallen: € 14.006.905,50

Woning voor bescheiden inkomens

De huurprijs van een woning voor bescheiden inkomens is niet afhankelijk van het inkomen en evolueert niet mee met het inkomen.

De huurprijs is in principe gelijk aan het bedrag dat door de sociale verhuurkantoren (SVK's) wordt gevraagd voor huurders waarvan het inkomen hoger is dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning. De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand augustus.

De huurtoeslagen zijn dezelfde als de toeslagen die van toepassing zijn op de sociale woningen. Er is geen maandelijkse solidariteitsbijdrage. De huurlasten worden op dezelfde manier berekend als voor de sociale woningen en staan los van de huurprijs.

Wat het toelatingsinkomen betreft, moeten de netto belastbare inkomsten van het gezin, afhankelijk van de gezinssamenstelling, zich situeren tussen 100 en 150 % van het toelatingsplafond dat voor sociale woningen geldt.

Woning voor middeninkomens

De huurprijs van een woning voor middeninkomens is niet afhankelijk van het inkomen en evolueert niet mee met het inkomen.

De huurprijs van een woning voor middeninkomens moet in principe begrepen zijn tussen de huurprijs die van toepassing is voor een woning voor bescheiden inkomens en 6,5% van de kostprijs van de woning.

De huurtoeslagen zijn dezelfde als de toeslagen die van toepassing zijn op de sociale woningen. Er is geen maandelijkse solidariteitsbijdrage. De huurlasten worden op dezelfde manier berekend als voor de sociale woningen en staan los van de huurprijs.

Wat het toelatingsinkomen betreft, moeten de netto belastbare inkomsten van het gezin, afhankelijk van de gezinssamenstelling, zich situeren tussen 150 en 200 % van het toelatingsplafond dat voor sociale woningen geldt.

Zie huurprijsberekening en meer info over de toelatingsinkomens op www.bghm.brussels (rubriek "Een woning huren").

3. 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

In 2019 zette de BGHM haar inspanningen voort om de in de beheersovereenkomst niveau 1 (2015-2020) bepaalde doelstellingen te verwezenlijken. Alle medewerkers van de BGHM leverden aanzienlijke inspanningen om haar visie te benaderen, namelijk uitgroeien tot de 'vernieuwende referentie voor kwaliteitsvolle woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht'.

Daarnaast heeft de BGHM in de loop van het dienstjaar 2019 haar werkmethode op basis van projectbeheer voortgezet, haar werkzaamheden ter verbetering van de interne processen voortgezet, de resultaatgerichte cultuur geïntensiveerd en de uitvoering van de beheerscontrole voortgezet.

De beheersovereenkomst 2015-2020 loopt ook af. In dit verband zal begin 2020 een aanbestedingsprocedure worden gestart om een externe dienstverlener te selecteren die tot taak heeft:

- De evaluatie van de beheersovereenkomst 2015-2020 tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de BGHM uit te voeren ;
- Bij te dragen tot het opstellen van de nieuwe beheersovereenkomst, het dashboard en de opvolgingsinstrumenten, maar ook de partijen bij te staan in het onderhandelingsverloop.

Het doel is om over een nieuwe beheersovereenkomst te beschikken met inwerkingtreding op 1 januari 2021.

Beheersovereenkomst niveau 2

Deze overeenkomst tussen de BGHM en de OVM's trad op 21 maart 2017 in werking en geldt ook voor een periode van 5 jaar. Zij zet de gewestelijke doelstellingen op lokaal niveau om en speelt zich af rond zes strategische doelstellingen:

- De dynamiek van nieuwe woningproductie stimuleren in een perspectief van overlegde transversale integratie;
- De renovatie en het onderhoud van het vastgoedbestand aanmoedigen om de staat, de conformiteit en de energieprestaties ervan te verbeteren, de leegstand te verminderen en de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren ;
- Instaan voor een efficiënt huurbeheer rekening houdend met de sociaaleconomische specificiteiten ;
- Sociale actiebeleidsvormen uitwerken om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren;
- Een professioneel en efficiënt beheer waarborgen ;
- Het beheer van de geldstromen op het niveau van de OVM optimaliseren met het oog op de evenwichten in de sector.

De voltooiing van het rationaliseringsproces op 31 december 2017 heeft een aanzienlijke impact gehad op de evolutie van de sector. In dat verband heeft het consultancybureau Deloitte begin 2019 een stakeholderanalyse uitgevoerd. Het doel hiervan was om de werkelijke verwachtingen van de belanghebbenden van de BGHM, namelijk de OVM's, in kaart te brengen door de prioriteiten voor deze stakeholders te bespreken en het prestatieniveau van de BGHM met betrekking tot de prioriteiten van vandaag te analyseren. Hiermee kon worden vastgesteld waar verbetering nodig is, welke kansen kunnen worden aangegrepen en op welk gebied een verschuiving van de inspanningen kan plaatsvinden.

De tussentijdse evaluatie van de beheersovereenkomst 2017-2022, waaraan momenteel de laatste hand wordt gelegd, heeft het ook mogelijk gemaakt de doelstellingen en acties van de beheersovereenkomst vast te stellen die tot het einde van overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

Deze verschillende analyses zullen de BGHM en de OVM's in staat stellen zich aan te passen en zich te richten op de acties waarmee de gewestelijke doelstellingen kunnen worden bereikt.

4. Auditeurs

Naar aanleiding van de aanbevelingen die de Commissie Huisvesting in april 2019 verstrekte om het bestuur in de openbare huisvesting te verbeteren, heeft de Raad van Bestuur van de BGHM beslist dat de OVM's door de BGHM moeten worden geauditeerd om hun werking en interne controle structureel te verbeteren. Zo werden vanaf 1 oktober twee auditeurs via interne mobiliteit ingehuurd om deze opdracht uit te voeren.

De audit van de OVM's maakt deel uit van een dynamische toezichtsaanpak die de BGHM wil uitvoeren. Eerst door middel van het "klassieke" toezicht op de naleving op basis van documenten, vervolgens door middel van de evaluatie van de strategische plannen en ten slotte door middel van audits ter plaatse, die tot doel hebben de maatregelen te evalueren die de OVM's hebben genomen om de risico's in verband met de verwezenlijking van hun doelstellingen te beheersen.

In overleg met de Raad van Bestuur hebben de auditeurs een auditprogramma opgesteld waarin de verschillende te auditeren gebieden zijn geïntegreerd. Zij hebben ook een planning opgesteld dat voorziet in vier organisatie-audits per jaar. De eerste twee audits gaan in januari 2020 van start.

5. Sociaal afgevaardigden

De sociaal afgevaardigden zijn het gezicht van de BGHM op het terrein en vertegenwoordigen de instelling bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Hun aanwezigheid en hun contact met de huurders zijn kostbaar.

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 de 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.
- Controle op de werking van de Adviesraden van de Huurders

Toewijzingen in 2019

- **2.273** toegewezen woningen
- **48.675** personen ingeschreven op de wachtlijst (op 31 december 2019)
- **976** woningen toegewezen volgens de volgorde van wachtlijst
- **94** uithuiszettingsadviezen zijn bij de sociaal afgevaardigden aangevraagd
- **34** uithuiszettingen zijn gebeurd terwijl de bewoners nog aanwezig waren

Behandeling van klachten

De sociaal afgevaardigden staan rechtstreeks in contact met de werkelijkheid op het terrein 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 2019 hebben de sociaal afgevaardigden **121 klachten** behandeld.

6. Meervoudige inschrijving

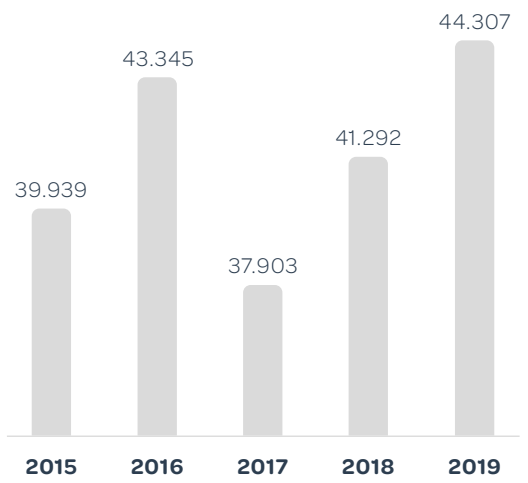
Dankzij het programma van de meervoudige inschrijving is de kandidaat-huurder met één enkele inschrijving bij een maatschappij (referentie-OVM) meteen ook geldig ingeschreven bij alle andere maatschappijen van zijn keuze (tweedelijns-OVM's).

Met dat doeltreffende instrument kan ook het jaarlijkse aantal kandidaat-huurders bepaald worden en kan de evolutie ervan worden onderzocht.

In 2019 hadden:

- 1 OVM meer dan 5.000 kandidaten
- 4 OVM's tussen 4.000 en 5.000 kandidaten
- 5 OVM's tussen 3.000 en 4.000 kandidaten
- 5 OVM's tussen 1.000 en 3.000 kandidaten
- 1 OVM minder dan 1.000 kandidaten

AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS OP 1 JANUARI



De BGHM inspireert

1. Kenniscentrum
2. Middagen van de sociale huisvesting
3. Jaarlijks colloquium
4. Publicaties
5. Sociale media
6. Videocapsules

« De BGHM evolueert steeds meer van haar toezichthoudende en omkaderende rol naar een inspirerende organisatie die ten dienste staat van de OVM's, onze bevoorrechte partners die we ondersteunen met raad en kennisuitwisseling. »

Dorien Robben

ADJUNCT-DIRECTRICE-GENERAAL

1. Kenniscentrum

De Beheersovereenkomst op het tweede niveau stipuleert dat de BGHM een lerend orgaan moet worden; een kenniscentrum en doorgeefluik voor informatie binnen de Brusselse socialehuisvestingssector.

Het is dus belangrijk dat we op termijn minder naar externe informatiebronnen moeten grijpen, daar waar de BGHM en de maatschappijen zelf al 'know how' in huis hebben.

Daarom stelt de BGHM op het extranet, het platform van het kenniscentrum, een schat aan informatie ter beschikking van de sector van de sociale huisvesting. Via het extranet hebben de OVM's toegang tot:

- verschillende studies, balansen en analyses over de sector
- typedocumenten die nodig zijn voor het opstellen van specifieke dossiers
- informatie over de goede praktijken van alle OVM's
- een persoonlijke ruimte waar OVM's informatie kunnen vinden die specifiek op hen betrekking heeft

Een project is lopende dat ervoor zal zorgen dat het extranet nog beter beantwoordt aan de verwachtingen en noden van de OVM's in 2020.

2. Middagen van de sociale huisvesting

Een belangrijke doelstelling van de BGHM is om kennisuitwisseling te bevorderen binnen de sector van de sociale huisvesting. Met dit doel voor ogen, organiseert ze op regelmatige basis middagen van de sociale huisvesting waar experts een bepaald thema komen toelichten.

In 2019 werden de volgende middagen georganiseerd:

- 26 februari: Brandveiligheid in de sociale huisvesting met Vincent Thièry (BGHM) en Pierre Menu (DBDHM)
- 21 maart: PLAGE OVM's: bijzonderheden en terugkoppeling van ervaringen met Thomas Deville (expertenbureau PH. Deplasse & Associés)
- 16 mei: Modelleren van het landschap, rollen en acties van de landschapsarchitect met Thierry Kandjee (Faculteit Architectuur La Cambre Horta, ULB)
- 20 juni: Modul'Air: renovatie via een innoverende partnership met Gorana Popovic (BGHM), Samuel Dubois (CSTC) en Mohammed Boucham (ABC)
- 19 september: Gender Toolkit: gebruiksaanwijzing voor een gelijke architectuur met Apolline Vranken (L'Architecture qui dégenre)
- 24 oktober: Het Observatiecentrum van de huurprijzen met Marie-Laurence de Keersmaecker (UCL)

3. Jaarlijks colloquium

Op 27 november 2019 vond het jaarlijks colloquium van de BGHM plaats, met dit jaar als thema: "Sociale huisvesting in het digitale tijdperk". De sector kwam op dit jaarlijkse ontmoetingsmoment samen om te bekijken welke opportuniteiten digitalisering biedt voor de sociale huisvesting. Zoals ieder jaar kwamen er ook enkele inspirerende voorbeelden uit het buitenland aan bod, dit jaar uit Frankrijk (Vilogia) en Nederland (Aedes). De kers op de taart was de voorstelling van het prototype van de nieuwe app die, met de steun van Brussel Fiscaliteit en in nauwe samenwerking met de OVM's, specifiek voor de huurders en de OVM's wordt ontworpen. Deze app zal in de loop van 2020 worden gelanceerd.

4. Publicaties

Doorheen het jaar 2019 heeft de BGHM allerlei publicaties, folders en nieuwsbrieven gerealiseerd om haar verschillende doelgroepen te informeren over haar activiteiten en projecten:

- 3 uitgaves van het magazine Contour
- De brochure "Zoekt u een woning in Brussel?"
- Informatiebrochures en inschrijvingsformulieren voor kandidaat-huurders
- 16 postkaarten met projecten van het 101e%
- 3 folders over projecten van het 101e%
- Het BGHM Jaarrapport 2018
- Het Observatiecentrum van de huurprijzen – enquête 2018
- 20 persberichten
- 8 digitale externe nieuwsbrieven

5. Sociale media

Via Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn en Youtube informeert de BGHM haar volgers over haar projecten, evenementen en jobaanbiedingen.

Hier slaagt zij steeds beter in, want tussen 1 januari en 31 december 2019 is haar bereik doorheen al deze kanalen aanzienlijk gestegen:

- 51% meer volgers op Linkedin (van 778 naar 1176). Publicaties werden 24.181 keer bekeken.
- 34% meer "Likes" op Facebook (van 408 naar 547). 1.716 reacties op de 113 publicaties.
- 324 volgers en 669 reacties op Instagram. Publicaties werden 8.971 keer bekeken.
- 124% meer volgers op Twitter (van 54 naar 121). Publicaties werden 63.145 keer bekeken.

6. Videocapsules

In 2019 heeft de BGHM verschillende mooie videocapsules gemaakt om haar projecten in beeld te brengen:

Bezoek van Koning Filip aan Tivoli GreenCity op 20 februari 2019

https://bit.ly/TivoliGreenCity

Brunfaut-toren in Molenbeek: start van de renovatie- en verbouwingswerken

https://bit.ly/Brunfaut

Klein Eiland/Citygate II in Anderlecht:
Voorstel van het team Société Momentanée SBa – KSA – AHA – noA (winnend project)

https://bit.ly/AnderlechtTeam1

Klein Eiland/Citygate II in Anderlecht:
Voorstel van het team AM ORG SQUA-RED – LIN – ORG – Compagnie O – Bollinger+Grohmann – Ingenium – Vinco *(niet weerhouden project)*

https://bit.ly/AnderlechtTeam2

Klein Eiland/Citygate II in Anderlecht:
Voorstel van het team Bogdan & Van Broeck – Robbrecht en Daem – Wit – Atelier Midi – OFFICEU – VERS.A *(niet weerhouden project)*

https://bit.ly/AnderlechtTeam3

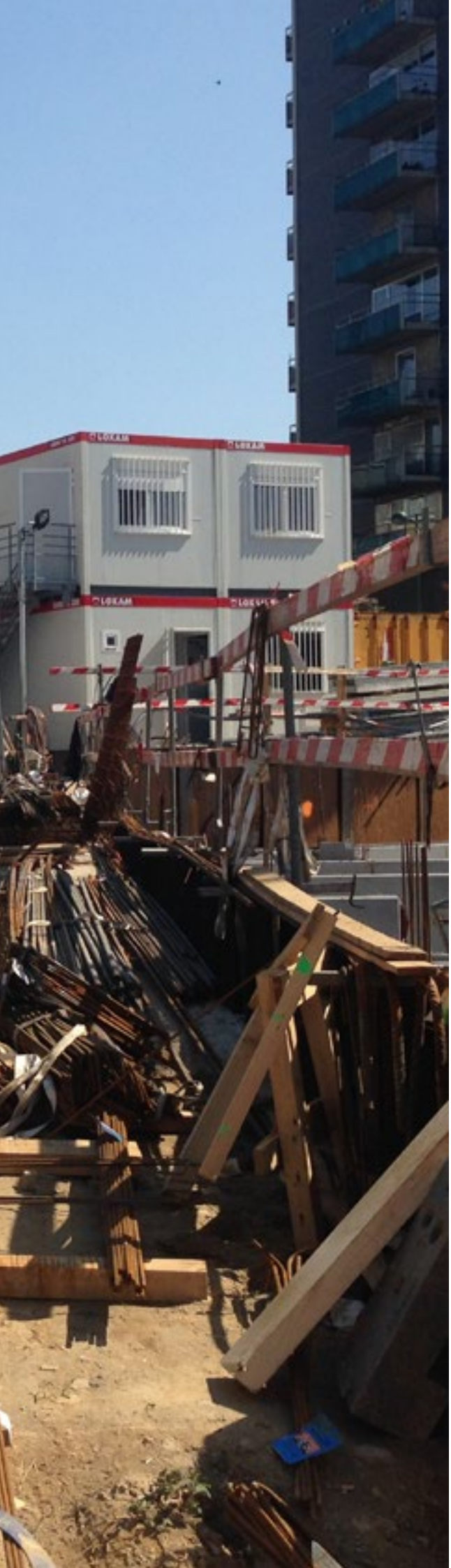
Klein Eiland/Citygate II in Anderlecht:
Voorstel van het team XDGA – Bruther – Baukunst *(niet weerhouden project)*

https://bit.ly/AnderlechtTeam4

Klein Eiland/Citygate II in Anderlecht:
Voorstel van het team Project Continues *(niet weerhouden project)*

https://bit.ly/AnderlechtTeam5

LOXAM



De BGHM financiert

1. Het SAP-platform
2. Ontvangsten
3. Uitgaven
4. Rentabiliteit van de OVM's
5. Financiering van de investeringen
6. Budget 2019

« 2019 was een belangrijk overgangsjaar met de overstap naar SAP. Dit instrument, samen met de inzet van het team Financiën, maakt dat we onze dienstverlening kunnen verbeteren. »

Tom Reinhard
DIRECTEUR FINANCIËN

1. Het SAP-platform

Voor de directie Financiën was 2019 een belangrijk jaar. Op 1 januari 2019 is de BGHM toegetreden tot het gewestelijke SAP-platform.

In het kader van de mutualisering, de verwezenlijking van synergie-effecten en om de integratie van de boekhoudkundige en budgettaire gegevens van het gewest te vergemakkelijken, heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 16 juli 2015 de implementatie van het gewestelijke SAP-platform goedgekeurd.

Het gaat om een gemeenschappelijk platform waarbinnen elke gewestelijke instelling haar eigen « onderneming » heeft en dus volledig autonoom werkt. Het platform, dat wordt opgebouwd op basis van het boekhoud- en begrotingsmodel van de GOB, maakt het mogelijk om de regels na te leven van de Organieke ordonnantie houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle (OOBBC) en te zorgen voor een vlot begrotingsbeheer en een correcte interne controle.

Vanuit boekhoudkundig standpunt biedt deze oplossing in het bijzonder een geïntegreerde algemene en begrotingsboekhouding, een dubbele boekhouding, een vlotte uitgave van de door de algemene rekening vereiste financiële staten en van de verschillende door het Rekenhof geëiste verslagen.

Door de integratie van alle nodige controles maakt het SAP-platform onder meer een gedigitaliseerde workflow mogelijk van de vastleggingen en vereffeningen, alsook een geïnformatiseerd en optimaal modern begrotingsbeheer van de BGHM. Tot slot maakt de module Vendor Invoice Management het mogelijk om de facturen te scannen en hiermee beheren de technische diensten ook het validatiecircuit ervan. Aan de hand hiervan zal de elektronische facturatie in de toekomst ook worden ingevoerd.

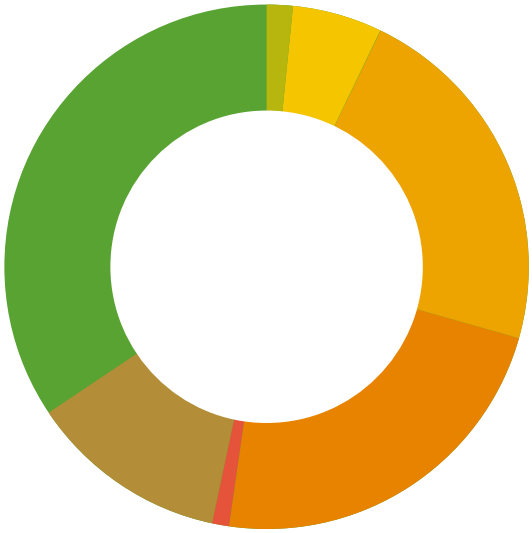
2. Ontvangsten

De BGHM heeft in 2019 voor 316.618.892 euro aan middelen ontvangen. 79,4% van deze ontvangsten zijn afkomstig van het gewest via werkings- en investeringssubsidies en terugvorderbare voorschotten.

Sinds 2002 stortte het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 1.187.670.000 euro aan de BGHM voor de financiering van de sociale huisvesting:

- 1.028.000.000 euro voor klassieke programma's
- 159.670.000 euro voor het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en de Alliantie Wonen (AW)

ONTVANGSTEN 2019



- **109,02 miljoen €** Terugvorderbare voorschotten ontvangen van de GOB
- **5,32 miljoen €** Huur en andere eigen opbrengsten
- **17,66 miljoen €** Kosten en intrestlasten OVM
- **69,95 miljoen €** Werkingsubsidies vanwege de GOB
- **72,50 miljoen €** Investeringssubsidies vanwege de GOB
- **3,12 miljoen €** Opbrengst ingevolge afstand van gebouwen
- **39,05 miljoen €** Aflossingen leningen OVM en Woningfonds

3. Uitgaven

In 2019 beschikte de BGHM over een uitgavenbegroting (vereffeningen) van 379.877.000 euro. De uitvoering van de begroting bedraagt 270.045.010 euro. Deze lage uitvoeringsgraad in vergelijking van vorige jaren is te verklaren door de omschakeling naar SAP. In de begroting 2019 werden immers voldoende buffers voorzien om de overschakeling naar SAP op te vangen. Als we deze kredieten neutraliseren bedraagt de uitvoeringsgraad 92%.

De BGHM heeft in 2019 voor 297.689.334 euro vastgelegd op een totale vastleggingsbegroting van 404.807.000 euro.

Opdrachten

Rekening houdend met de belangrijkste opdrachten van de BGHM wordt de begroting 2019 als volgt uitgesplitst (met telkens de vermelding van de belangrijkste uitgave binnen deze opdracht):

Opdracht 1 **Algemene uitgaven** **6,55%** of 17,69 miljoen €	In 2019 werd **10.926.286 euro** aan bezoldigingen betaald of 62% van de werkingsuitgaven.
Opdracht 2 **Specifieke uitgaven** **10,31%** of 27,85 miljoen €	**24.730.514 euro** schuld werd afgelost en **2.482.401 euro** aan intresten betaald.
Opdracht 3 **Investeringsuitgaven** **60,20%** of 162,58 miljoen €	De BGHM financierde de OVM's ten belope van **139.214.310 euro** in het kader van de investeringsplannen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Daarnaast heeft de BGHM zelf **23.361.173 euro** besteed aan bouwkosten voor het GHP en de AW.
Opdracht 4 **Patrimoniumbeheer** **1,07%** of 2,9 miljoen €	De BGHM heeft in 2019 geen klassieke aankopen van terreinen verricht.
Opdracht 5 **Opdrachten sociaal beleid** **21,86%** of 59,03 miljoen €	In 2019 kende de BGHM een solidariteitstoelage van **32.959.109 euro** toe aan OVM's met een structureel maatschappelijk tekort. Dat bedrag dekt 75% van de maatschappelijke tekorten van de OVM's.

4. Rentabiliteit van de OVM's

De BGHM stelt jaarlijks een verslag op over de evolutie van de financiële en boekhoudkundige situatie van de OVM's. Aan de hand van die analyse kan de evolutie van de rekeningen-courant beter begrepen worden, kunnen de resultaten van de OVM's onderzocht worden en is het mogelijk om iedere OVM met het gemiddelde van de sector te vergelijken.

Uit het verslag onthouden wij vooral de volgende conclusies:

- De gewone rekening-courant van de OVM's liet tijdens het dienstjaar 2018 opnieuw een mooie vooruitgang optekenen. Alle activa waarover de OVM's op 31 december 2018 bij de BGHM beschikken, zijn van 23,9 miljoen euro naar 31,8 miljoen euro gestegen, wat een vooruitgang van 32,6 % betekent. Bovendien zijn de totale activa, d.w.z. binnen en buiten de BGHM, ook gestegen tot 61,2 miljoen euro in 2018.
- De sector is nog steeds winstgevend. In 2018 werd er een geconsolideerd nettoresultaat van 8,9 miljoen euro gerealiseerd tegenover 14,7 miljoen euro in 2017. Dat vertegenwoordigt 4,08% van de geconsolideerde basishuurprijs. In vijf jaar tijd was het nettoresultaat van de sector zeer sterk gestegen. Namelijk van 9,977 miljoen euro in 2013 naar 14,745 miljoen euro in 2017, terwijl er voor 2018 een sterke daling werd opgetekend.
- In 2018 bedroeg de bijdrage van de huurders, d.w.z. de som van de huuropbrengsten en de lasten, gemiddeld 431,62 euro per woning en per maand. Dit betekent dat de huurders voor 79,4% van de bedrijfsinkomsten van de OVM's zorgen. Als wij hierbij de door het Gewest gestorte gewestelijke solidariteitstoelage en de post met de andere opbrengsten erbij optellen, krijgen we een totaal bedrag van 543,64 euro aan gemiddelde maandelijkse bedrijfsopbrengsten per woning. Tegelijkertijd bedragen de gemiddelde maandelijkse exploitatiekosten per woning 516,29 euro. De grootste kostenpost is die van het personeel, goed voor 157,53 euro, ofwel 30,5%. De op één na grootste post zijn de aflossingen, die gemiddeld 136,49 euro per woning en per maand bedragen, ofwel 26,4%.

De gegevens voor het dienstjaar 2019 zullen beschikbaar zijn nadat de jaarrekeningen van alle OVM's werden afgesloten.

5. Financiering van de investeringen

Te raadplegen op www.bghm.brussels:

1. Vierjarenplan 2002 – 2005
2. Vierjarenplan 2004 –2007
3. Vierjarenplan 2006 – 2009
4. Vierjarenplan 2010–2013
5. Vierjarenplan 2014–2017
6. Vierjarenplan bis 2016-2017 (zonder subsidies)
7. Vierjarenplan 2018-2021
8. Tabel van de toegewezen investeringen voor de dienstjaren 1990-2017

Peters Bros

6. Budget 2019 (in duizend euros)

UITGAVEN	Budget	Vereffening
Opdracht 01 Algemene uitgaven	**€ 20.743**	**€ 17.689**
Bezoldigingen voor het personeel	€ 11.695	€ 10.926
Interesten op rekeningen-courant	€ 3.000	€ 2.703
Sociaal voorzorgsfonds	€ 350	€ 316
Software en IT	€ 655	€ 418
Iristeam	€ 475	€ 457
Studies, audit, kadaster	€ 865	€ 849
Diverse belastingen	€ 895	€ 734
Opleidingen	€ 200	€ 115
Publiciteit en communicatie	€ 250	€ 170
Andere lopende uitgaven voor personeel en goederen en diensten	€ 2.358	€ 1.001
Opdracht 02 Specifieke uitgaven	**€ 52.854**	**€ 27.852**
Kosten op rekening-courant van de OVM's*	€ 25.000	€ 0
Interesten op de gewestelijke schuld	€ 2.483	€ 2.482
Aflossingen op de gewestelijke schuld	€ 24.731	€ 24.731
Terugbetaling taalpremies aan de GOB	€ 640	€ 639
Opdracht 03 Investeringsuitgaven	**€ 241.178**	**€ 162.575**
Interesten op kredieten van het GHP	€ 1.150	€ 1.036
Aflossingen op kredieten van het GHP	€ 1.150	€ 1.147
Toegekende investeringssubsidies	€ 73.978	€ 72.758
Bouwkosten GHP	€ 26.000	€ 23.361
Toegekende voorschotten op investeringen**	€ 138.500	€ 63.894
Opdracht 04 Patrimoniumbeheer	**€ 3.296**	**€ 2.900**
Onderhoud en renovatie lokalen en uitrustingen	€ 1.196	€ 948
Aankoop terreinen en gebouwen	€ 0	€ 0
Gewaarborgde rekeningen	€ 2.100	€ 1.952
Opdracht 05 Opdrachten sociaal beleid	**€ 61.806**	**€ 59.028**
Stimulansen voor de OVM's	€ 4.541	€ 4.225
Projecten voor sociale cohesie	€ 2.942	€ 2.808
DMBSH	€ 3.063	€ 3.063
Gewestelijk observatiecentrum voor de huisvesting	€ 46	€ 34
HDL	€ 40	€ 5
Solidariteitstoelage	€ 32.960	€ 32.959
Pilootprojecten	€ 35	€ 35
Kapitaaldeelname OVM's	€ 784	€ 0
Compensatie OV en grote gezinnen	€ 17.100	€ 15.719
ARHUU	€ 295	€ 179
ALGEMEEN TOTAAL	**€ 379.877**	**€ 270.045**

* Ingevolge opmerking van het Rekenhof worden de uitgaven op de rekening courant niet meer budgettair aangerekend

** Buffers voorzien om de overschakeling SAP te verzekeren

INKOMSTEN	Budget	Vereffening
Opdracht 01 Algemene financiering	**€ 16.111**	**€ 13.760**
Expertisepool	€ 1.120	€ 1.124
Werkingssubsidies	€ 14.897	€ 12.417
Andere	€ 94	€ 219
Opdracht 02 Specifieke financiering	**€ 75.716**	**€ 56.873**
Inkomsten op rekening-courant van de OVM's*	€ 18.000	€ 0
Interesten op begrotingskredieten	€ 17.696	€ 17.656
Aflossingen op begrotingskredieten	€ 39.214	€ 38.994
Subsidie Financieel Coördinatiecentrum van het Brussels hoofdstedelijk gewest	€ 166	€ 166
Opdracht 03 Investeringsfinanciering	**€ 187.174**	**€ 181.484**
Investeringssubsidies	€ 72.459	€ 72.461
Voorschotten op investeringen	€ 114.715	€ 109.023
Opdracht 04 Patrimoniumbeheer	**€ 7.350**	**€ 8.223**
Huuropbrengsten	€ 5.248	€ 5.105
Levering projecten	€ 2.102	€ 3.117
Opdracht 05 Opdrachten sociaal beleid	**€ 58.080**	**€ 56.280**
Subsidies GOB voor DMBSH	€ 3.063	€ 3.063
Subsidies GOB en Brussel Preventie & Veiligheid voor projecten voor sociale cohesie	€ 2.942	€ 2.765
Subsidies GOB voor gewestelijk observatiecentrum voor de huisvesting	€ 46	€ 46
Kapitaaldeelname OVM's via BGHM door GOB	€ 1.534	€ 0
Subsidies GOB voor solidariteitstoelage	€ 32.960	€ 32.959
Subsidies GOB voor OV en grote gezinnen	€ 17.100	€ 17.100
Subsidies GOB voor pilootprojecten en ADL	€ 75	€ 75
ALGEMEEN TOTAAL	**€ 344.431**	**€ 316.619**
ALGEMEEN RESULTAAT	**-€ 35.446**	**€ 46.574**
RESULTAAT CODES 0, 8 EN 9	€ 20.347	-€ 55.335
RESULTAAT EXCLUSIEF CODES 0,8 EN 9	-€ 15.317	-€ 8.761

* Ingevolge opmerking van het Rekenhof worden de inkomsten op de rekening courant niet meer budgettair aangerekend

Onze actualiteit vindt u terug op **www.bghm.brussels**

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
Jourdanstraat 45-55
1060 Brussel
www.bghm.brussels
T +32 2 533 19 11
F +32 2 533 19 00
bghm@bghm.brussels

Verantwoordelijke uitgever
Yves Lemmens, Directeur-generaal
Jourdanstraat, 45-55 - 1060 Brussel

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting