

Voor een kwaliteitsvolle openbare huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Jaar- verslag 2021



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Inhoudsopgave

Voorwoord	3	De BGHM renoveert	18	De BGHM omkadert	29	De BGHM financiert	40
De BGHM, een Brusselse ION	4	1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's	19	1. Openbare vastgoedmaatschappijen	30	1. Ontvangsten	41
1. Visie en opdrachten	5	2. Technisch kadaster	22	2. Externe audit van de OVM's	31	2. Uitgaven	41
2. Beheersovereenkomsten	6	3. EPB-certificatie	22	3. Sociaal afgevaardigden	32	3. Financiering van de investeringen en uitstaande vastleggingen	42
3. Bestuursorganen	7	4. PLAGE-programma	23	4. Meervoudige inschrijving	33	4. Rentabiliteit van de OVM's	43
4. Menselijk kapitaal	9	5. Installatie van zonnepanelen	23	5. Huurreglementering en huurprijsberekening	34	5. Budget 2021	44
5. Interne klachtendienst	13	6. Prijsmonitoring	23				
De BGHM bouwt	14	De BGHM ondersteunt	24	De BGHM inspireert	36	Bijlagen	46
1. Balans van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen	15	1. Sociale actie	25	1. Artemis platform	37	1. Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen: Stand van zaken op 31 december 2021	47
2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2021	17	2. Adviesraden van de Huurders	26	2. Middagen van de sociale huisvesting	37	2. Verslagen kandidaat-huurders en inschrijvingen	51
3. Partnerships met de privésector	17	3. Programma 101%	27	3. Publicaties	38		
		4. Appinest	28	4. Animatiefilmpjes	38		
				5. Website	39		
				6. Sociale media	39		

Voorwoord

We mogen terugblikken op een fantastisch 2021. De regering heeft ons ambitieuze doelstellingen gegeven, en zowel op vlak van renovaties als de bouw van nieuwe woningen zijn we goed op weg om deze te behalen.

Vorig jaar hebben onze teams 300 nieuwe woningen opgeleverd, 329 woningen aangekocht dankzij onze vruchtbare samenwerkingen met de privésector, werden renovaties afgerond in 3.937 woningen en kregen 2.164 families een nieuwe woning toegewezen.

Dankzij de nieuwe woningen kunnen we een thuis geven aan gezinnen op de wachtlijst en met de renovaties zorgen we er onder andere voor dat het energieverbruik van onze huurders zo laag mogelijk blijft, wat in deze tijden erg belangrijk is.

Er is in 2021 ook hard gewerkt aan de verbetering van de sociale huisvestingssector, onder meer door de audits en het werk van de sociaal afgevaardigden. Zo krijgen de openbare vastgoedmaatschappijen een beter zicht op hoe ze zichzelf kunnen verbeteren. Ook de dienstverlening aan huurders wordt beter dankzij Appinest.

Voor onze raad van bestuur is het heel belangrijk dat sociale huisvesting een springplank is voor de huurders. We willen dat er sterk wordt ingezet op hun begeleiding naar een beter leven, waarbij ze zich volop kunnen ontplooiën en volwaardig kunnen deelnemen aan de maatschappij.

Daarom hebben we het organigram van de BGHM aangepast waardoor het maatschappelijk domein nu een volwaardige directie heeft. Het beleid hierrond zal verder worden gestroomlijnd en de OVM's worden beter ondersteund. Ook binnen ons gewestelijke netwerk zijn we banden aan het smeden met andere organisaties die een rol kunnen spelen in de ondersteuning van onze huurders.

Ondanks de gezondheidscrisis en het aanhoudende telewerk, legden we in 2021 een belangrijke basis voor het maatschappelijk werk van de komende jaren, en verloren we daarbij onze bouw- en renovatiedoelstellingen niet uit het oog.

We willen graag al onze teams bedanken die bergen blijven verzetten ten voordele van de Brusselaars. Jullie mogen trots zijn!



Bieke Comer,
Voorzitster



Raphaël Jehotte,
Ondervoorzitter, afgevaardigd bestuurder



Yves Lemmens,
Directeur-generaal



Dorien Robben,
Adjunct-directrice-generaal



De BGHM, een Brusselse ION

1. Visie en opdrachten
2. Beheersovereenkomsten
3. Bestuursorganen
4. Menselijk kapitaal
5. Interne klachtendienst

1. Visie en opdrachten

Onze visie

Een open, innoverende en voorbeeldige organisatie zijn, die in grote mate bijdraagt tot de uitbreiding van het aanbod en de verbetering van de kwaliteit van openbare huisvesting in Brussel.

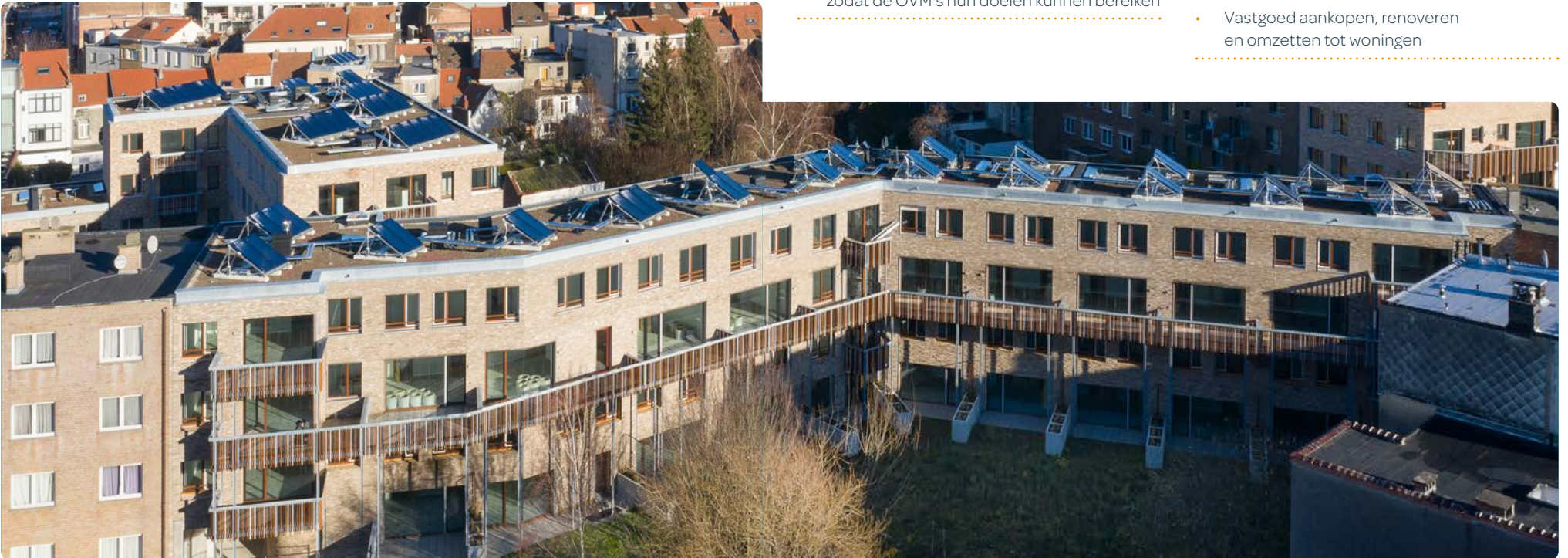
Die visie loopt als een rode draad doorheen de beheersovereenkomst tussen de BGHM en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2021 tot 2025.

De BGHM leverde in 2021 heel wat inspanningen om die beloftevolle en ambitieuze visie in de sector van de sociale huisvesting in te voeren. Dit doet zij via vernieuwende methodes, een transparante werking en een niet-aflatende aandacht voor de levenskwaliteit van de huurders.

Onze opdrachten

Dit engagement wordt waargemaakt via de verschillende opdrachten die werden omschreven in de Brusselse Huisvestingscode. Het gaat in de eerste plaats om:

- Sociale huisvesting promoten in alle 19 gemeentes van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- De nodige financiële middelen voorzien zodat de OVM's hun doelen kunnen bereiken
- Controle en administratieve voogdij uitvoeren op de activiteiten en het beheer van de OVM's
- De OVM's adviseren door hen middelen en gecentraliseerde diensten aan te bieden en door onderlinge samenwerking aan te moedigen
- Instaan voor de nieuwbouw en renovatie van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens
- Vastgoed aankopen, renoveren en omzetten tot woningen



2. Beheersovereenkomsten

De visie van de BGHM wordt concreet gemaakt via de acties die bepaald zijn in haar twee beheersovereenkomsten: de eerste verbindt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de BGHM, en de tweede wordt afgesloten tussen de 16 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de BGHM.

De bepalingen gekoppeld aan deze twee beheersovereenkomsten staan in de Brusselse Huisvestingscode.

Beheersovereenkomst niveau 1

Het jaar 2021 werd gekenmerkt door het uitwerken van de nieuwe beheersovereenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de BGHM voor de periode van 2021 tot 2025.

De ambitie van deze beheersovereenkomst? **Het aanbod en de kwaliteit van de publieke woningen verhogen en van de BGHM een gewestelijke openbare instelling maken waarvan de initiatieven door de burgers worden erkend.**

De twee partijen sloegen de handen in elkaar om de acties vast te stellen die moeten worden uitgevoerd om de doelstellingen te realiseren die zijn opgenomen in de regeringsverklaring en in het noodplan voor de huisvesting.

De BGHM heeft een dubbel **engagement** voor de komende 5 jaar:

- Ondersteuning bieden aan het verzekeren van het recht op een gepaste woning voor iedere Brusselaar, zoals wordt vastgelegd in artikel 23 van de Belgische grondwet
- Bijdragen tot een inclusiever Brussels gewest door sterke en samenhangende wijken te creëren waar de bewoners, in al hun diversiteit, een centrale plaats krijgen

De acties die worden vastgelegd in deze beheersovereenkomst zijn gestructureerd rond drie prioritaire domeinen:

- **Het domein Kwaliteit** omvat alle acties waarmee het kwaliteitsniveau en de energieprestatie van de bestaande woningen kunnen worden verbeterd, de productie van nieuwe woningen kan worden versneld en de prestaties van het financieel beheer van de sector kunnen worden verbeterd. In dit domein zijn ook de initiatieven opgenomen die de kwaliteit verhogen van de prestaties, waaronder de financiële diensten. Die prestaties worden door de BGHM aan de OVM's en haar stakeholders aangeboden, en door de OVM's aan de sociale huurders en kandidaat-huurders.
- **Het Maatschappelijke domein** combineert de pijler "sociale actie" met de pijler "bouwen". Dit domein verenigt de initiatieven die bijdragen aan de implementatie van de dynamiek van integratie en sociale cohesie en die

publieke, private en associatieve partners mobiliseren, zodat de OVM's zich kunnen focussen op hun kernactiviteiten inzake vastgoed (namelijk kwaliteitsvolle publieke woningen ter beschikking stellen).

- **Het Interne domein** brengt een reeks initiatieven samen ter ondersteuning van de verdere interne transformatie van de BGHM in een moderne en voorbeeldige werkgever die de talenten van zijn medewerkers aantrekt en ontwikkelt.

De BGHM beschikt over vijf jaar om de doelstellingen te bereiken die in deze beheersovereenkomst zijn vastgelegd. Om dit te verwezenlijken, heeft de BGHM een interne cultuur van projectbeheer ontwikkeld en een Project Management Office (PMO) opgericht.

Zo word iedere doelstelling van de beheersovereenkomst vertaald naar een of meerdere projecten waarvoor een projectleider werd aangesteld. Deze laatste organiseert en leidt de verschillende projectfasen, waarvoor hij of zij het volledige management op zich neemt.

De BGHM heeft een filmpje gemaakt over haar beheersovereenkomst met de regering om haar prioriteiten uit te leggen.



3. Bestuursorganen

Beheersovereenkomst niveau 2

In de loop van het jaar 2021 is de ontwikkeling van het beheersovereenkomst niveau 2 begonnen. De BGHM en de OVM's verbinden zich ertoe om deze beheersovereenkomst de komende vijf jaar (2022-2026) uit te voeren.

Voor het opstellen van deze nieuwe beheersovereenkomst heeft de BGHM een beroep gedaan op een adviesbureau. Deze georganiseerde workshops waarin beide partijen werden samengebracht.

De overeenkomst zal de gewestelijke doelstellingen op lokaal niveau weerspiegelen en zal, net als de beheersovereenkomst van niveau 1, gestructureerd zijn rond de domeinen kwaliteit, maatschappij en interne aangelegenheden.

Het domein Kwaliteit

- **Doelstelling 1:** Het kwaliteitsniveau en de energieprestaties van bestaande woningen verbeteren
- **Doelstelling 2:** Bijdragen tot het versnellen van de bouw van nieuwe woningen
- **Doelstelling 3:** Verbetering van de prestaties van het financieel beheer van de sector
- **Doelstelling 4:** Verdere ontwikkeling van het gemeenschappelijke platform Artemis ter versterking van de transversaliteit, de transparantie, de administratieve vereenvoudiging en de toegang tot gedeelde instrumenten

Het Maatschappelijke domein

- **Doelstelling 5:** Een transversale en geïntegreerde strategie voor sociale actie uitvoeren
- **Doelstelling 6:** Zorgen voor sociale interactiviteit en functionele diversiteit die de levenskwaliteit in de buurten versterkt
- **Doelstelling 7:** Innovatie en ontkokering van het sociale huisvestingsbeleid stimuleren
- **Doelstelling 8:** De kwaliteit van de dienstverlening voor de gebruikers verbeteren

Het Interne domein

- **Doelstelling 9:** Een kwaliteitsaanpak ontwikkelen om de prestaties van de OVM's te verbeteren
- **Doelstelling 10:** Een op samenwerking gebaseerde inter-OVM-cultuur ontwikkelen
- **Doelstelling 11:** Aanbieden van specifieke opleidingen afgestemd op de behoeften van de sector

Raad van bestuur

In het jaar 2021 is de raad van bestuur van de BGHM elf keer samengekomen en heeft hij ongeveer 255 zaken behandeld.

Voorzitster

Bieke COMER (N)

Vice-voorzitter, Gedelegeerd Bestuurder

Raphaël JEHOTTE (F)

Bestuurders

Ariane DIERICKX (F) - tot 15 juli 2021
 Aissa DMAM (F)
 Shadi FARKHOJASTEH (F) - tot 18 november 2021
 Erdem RESNE (F)
 Ahmed SI M'HAMMED (F)
 Simon WILLOCQ (F)
 Alessandro ZAPPALA (F)
 Nazgul BALMUKHANOVA (N)
 Ann CROECKAERT (N)
 Brahim LHICHOU (N)
 Emeline ROOBROEK (N)
 Cécile VAN DE MOOSDYK (F) - vanaf 15 juli 2021
 Laetitia Nsimire KALIMBIRIRO (F) - vanaf 15 juli 2021

Commissarissen van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Kevin OPDECAM (N)
 Pierre RUTTEN (F) - tot 1^{ste} april 2021
 Xavier BODSON (F) - van 1^{ste} april 2021

Staatssecretaris voor Huisvesting en Gelijke Kansen

(legislatuur 2019-2024)
 Nawal BEN HAMOU

Commissaris

Audit Belgium Group vertegenwoordigd door
 CLAEYS

Directeur-generaal:

Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directrice-generaal

Dorien ROBBEN (N)

Directiecomité

Het Directiecomité voert het beleid uit dat door de Raad van Bestuur werd uitgestippeld en beheert de BGHM op basis van een delegatie van bevoegdheden die door de Raad van Bestuur werd verleend.

Naast de activiteiten in verband met het beheer van de instelling heeft het directiecomité in het jaar 2021 40 vergaderingen gehouden. Tijdens deze vergaderingen heeft het Directiecomité, naast de voorbereiding van de dossiers voor de Raad van Bestuur, ongeveer 270 dossiers onderzocht in het kader van de delegatie van bevoegdheden die de Raad van Bestuur aan het Comité had toevertrouwd. Het directiecomité hoort ook de partijen in het kader van de procedures waarin de Brusselse huisvestingscode en de uitvoeringsbesluiten ervan voorzien.

De leden van het Directiecomité nemen ook deel aan de plenaire vergaderingen met de OVM'S (Beperkt Overlegcomité) en aan de vergaderingen met betrekking tot de sociale actoren van de sector (Sociaal Overlegcomité).

De samenstelling van het directiecomité wordt uiteengezet in artikel 19, lid 2, van de statuten van de BGHM. In 2021 is de samenstelling als volgt:

Voorzitter

- Bieke COMER (N)

Vice-voorzitter, gedelegeerd bestuurder

- Raphaël JEHOTTE (F)

Directeur

- Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directrice-generaal

- Dorien ROBBEN (N)

Bezoldiging van de leden van de bestuursorganen

Betrokken groep	Natuur	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 het bedrag (dat bedrag werd niet gewijzigd) Het bedrag is 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

De gegevens in de tabel houden rekening met de bepalingen van het gemeenschappelijk uitvoeringsbesluit van 24 januari 2019 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie tot uitvoering van artikel 5, §1 van de gemeenschappelijke 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 ambtsdragers.

Voor details over de bezoldigingen voor 2021 kunt u het jaarverslag van de BGHM voor 2021 over de transparantie van de bezoldigingen en de voordelen van de Brusselse ambtenaren raadplegen op onze website via de rubriek [Transparantie](#) of via de rubriek [Onze verslagen](#) (publicatie uiterlijk 30 juni 2022).

4. Menselijk kapitaal

De BGHM gelooft in de kennis en meerwaarde van haar mensen. Daarom krijgen de medewerkers een duidelijk kader, voldoende autonomie, vertrouwen en verantwoordelijkheid waardoor hun motivatie, de betrokkenheid en tevredenheid verhoogt en zij de beste resultaten behalen. Er werd dus resoluut gekozen om te evolueren naar een menselijke, moderne, innovatieve en performante instelling die het welzijn van haar personeelsleden centraal stelt en volledig inzet op de ontwikkeling van hun talenten.

Om dit te realiseren zijn een gedeelde visie, een duidelijke organisatiestructuur en cultuur, een strategisch personeelsbeleid, een transparante communicatie en een doorgedreven veranderingsbegeleiding van het personeel essentieel. Deze vormen immers een noodzakelijke hefboom om de ambities van onze instelling en bij uitbreiding te sector te kunnen realiseren.

Door middel van de principes van de New Ways of Working (NWOW) wordt de cultuurverandering van de voorbije jaren stapsgewijs uitgerold op het vlak van de Organisatie, Behavior, Bricks en Bytes.

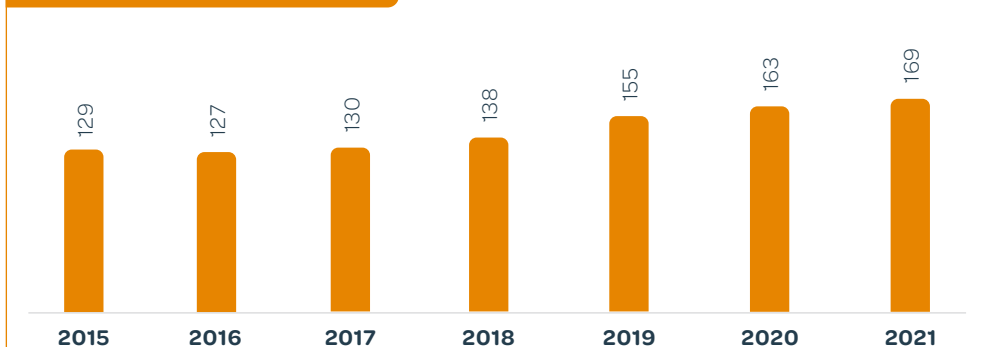
Organisatie	Bricks	Behavior	Bytes
- Gedeelde en gedragen visie - Transparante organisatiestructuur - Klantgerichte processen - Administratieve vereenvoudiging - Planmatig werken	- Activity based workplaces - Samenwerken - Netwerken - Kennisverwerving	- Resultaatgericht werken - Strategische personeelsplanning - Menselijk leiderschap - Ontwikkeling van competentie en talenten - Welzijn en vertrouwen	- Artemis - Digitalisatie - Kennisdelen - Reporting - BI

Strategische personeelsplanning

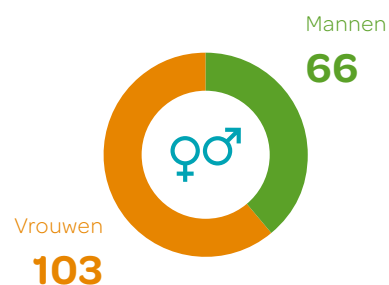
Om haar strategische doelstellingen te kunnen halen, is de BGHM in volle groei. Doorheen het jaar 2021 werden er tien nieuwe personeelsleden aangeworven zodat de BGHM de talrijke opdrachten kan vervullen die haar door de regering zijn toegewezen.

Verder werd een analyse gemaakt van de ontbrekende competenties binnen de instelling die zij nodig heeft om de doelstellingen te bereiken en de teams optimaal te laten functioneren. Op basis van deze analyses werden nieuwe medewerkers gerekruteerd die passen in de nieuwe cultuur van de BGHM. Elke nieuwe medewerker krijgt een meter of een peter die hen begeleidt, een welkomstpakket en een integratietraject.

EVOLUTIE VAN HET AANTAL MEDEWERKERS



AANTAL MANNEN EN VROUWEN



Loopbaanevoluties

Er zijn twee soorten procedures waarmee personeelsleden in hun loopbaan kunnen evolueren: statutarisering en interne mobiliteit.

Via de **statutariseringsprocedures** kunnen personeelsleden vastbenoemd worden en daardoor gemakkelijker vorderingen maken in hun loopbaan. Deze procedures worden in samenwerking met Talent.brussels gevoerd.

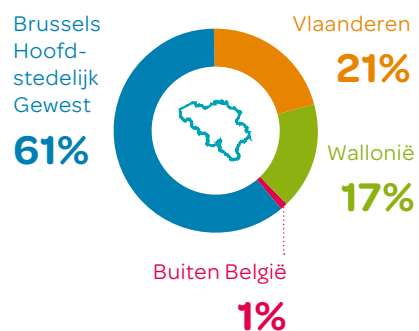
In 2021 kon de BGHM zes contractuele medewerkers een vaste benoeming geven: een werfinspecteur (niveau B1) en vijf sociaal afgevaardigden (niveau B2).

Het personeelsplan van 2021 voorzag ook twee posities voor interne mobiliteit. Doorheen het jaar konden vier posities, die initieel voorzien waren voor externe rekrutering, ook via **interne mobiliteit** worden geopend.

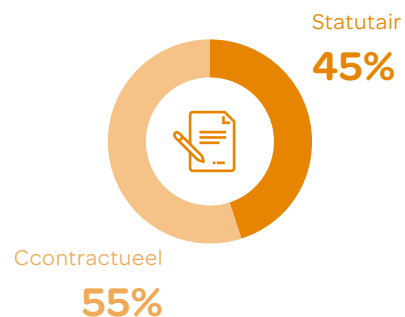
Alle posities voor interne mobiliteit werden ingevuld. Zo konden personeelsleden hun talenten en vaardigheden inzetten om te evolutueren naar een nieuwe functie.

Dankzij het intern openen van vacatures, konden de laureaten een hoger diploma laten valideren en konden zij toetreden tot een hogere functie dan die van hun aanwerving. Deze personen hebben avondschool gevolgd waardoor zij een diploma konden behalen dat hen toeliet om een hoger niveau te bereiken.

WOONPLAATS VAN DE MEDEWERKERS



AANTAL CONTRACTUELE EN STATUTAIRE MEDEWERKERS



Interne communicatie

Om de doorstroming van informatie doorheen de volledige organisatie te optimaliseren, staan het intranet en Microsoft Teams ter beschikking van alle medewerkers. Daarnaast is het ook belangrijk om mensen mondeling te kunnen informeren over belangrijke thema's zodat er ook onmiddellijk ingespeeld kan worden op hun opmerkingen, vragen en bezorgdheden. Daarom werden er regelmatige "infohalfuurtjes" georganiseerd: korte infosessies om alle medewerkers in te lichten over thema's die voor hen van belang zijn.

Tijdens de verschillende lockdowns was het meer dan ooit belangrijk om medewerkers goed te informeren en voor verbinding te zorgen. Daarom werd er maandelijks een online "Teams Live" georganiseerd, waarin de algemene directie het personeel informeerde over diverse onderwerpen en medewerkers de kans kregen om rechtstreeks vragen te stellen en met elkaar in contact te treden.

Investering in voortdurende verbetering

Om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen in hun beroep en om hun loopbaan ten volle te ontwikkelen, hebben de werknemers van BGHM de mogelijkheid om deel te nemen aan een groot aantal beroepsopleidingen.

Beroepsopleidingen stellen werknemers in staat hun kennis en vaardigheden te verbeteren of op peil te houden in verband met de functie die zij bij de overheid uitoefenen of wensen uit te oefenen.

De opleidingsbehoeften worden vastgesteld tijdens het functiegesprek, dat deel uitmaakt van de evaluatiecyclus. Elke werknemer stelt in overleg met zijn leidinggevende een persoonlijk ontwikkelingsplan op in het kader van zijn loopbaantraject. De BGHM beoogt dat elke werknemer ten minste één opleiding per jaar kan volgen.

De inzameling en analyse van de opleidingsbehoeften die in de persoonlijke ontwikkelingsplannen zijn opgenomen, worden in het opleidingsplan opgenomen en zoveel mogelijk uitgevoerd.

Alle opleidingen met het oog op de ontwikkeling of de verbetering van de prestaties en de bekwaamheden van de beambten worden op maat binnen de onderneming of samen met andere ondernemingen georganiseerd, op basis van de opleidingscatalogi die door de verschillende marktdeelnemers worden aangeboden.

Door de gezondheidscrisis vonden de meeste opleidingen in 2021 online plaats. In 2021 volgden **158** BGHM-medewerkers minstens één opleiding. Op het gehele personeel werden **3.301** opleidingsuren gevolgd.



Diversiteit en gender

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.

Binnen het diversiteitsplan 2020-2021 voerde de diversiteitscommissie van de BGHM tal van activiteiten uit in 2021:

- Deelname aan de campagnes #BrusselsYouCanDolt, “Zeg neen tegen geweld tegen vrouwen” en Coming-out dag
- Begeleiding en open communicatie bij de geslachtstransitie van een personeelslid
- Online conferenties met prominente persoonlijkheden voor de Internationale Dag van de Rechten van de Vrouw en Internationale Mannendag
- Voor de Internationale dag van personen met handicap werden er etiketten verspreid met specifieke pictogrammen om mensen met een beperking te helpen
- Twee specifieke contracten voor personeelsleden met een handicap
- Personeelsleden die op pensioen vertrokken werden in de kijker gezet

- Een Digitale Middag van de Sociale Huisvesting over Duoday
- Verschillende activiteiten in het kader van het taalproject (online applicaties en oefenplatforms, TAALTEAMS-project, presentatie van taalbeleidsplan)
- De diversiteitscommissie volgde een E-div opleiding



Een Great Place to Work

De BGHM laat zich begeleiden door het Great Place to Work Institute die met haar jaarlijkse enquête peilt naar de betrokkenheid van de medewerkers, de gedeelde visie, het vertrouwen in de instelling en de ontplooiingsmogelijkheden.

In 2021 nam de BGHM voor de derde keer deel aan deze enquête en behaalde opnieuw het label Great Place to Work dankzij de mooie resultaten: **88%** van de medewerkers vinden de BGHM een aangename werkplek en een

mensgerichte organisatie (een stijging van 8% ten opzichte van het jaar ervoor). De TRUST-index, die peilt naar het vertrouwen in de organisatie, situeert zich opnieuw op **80%**.

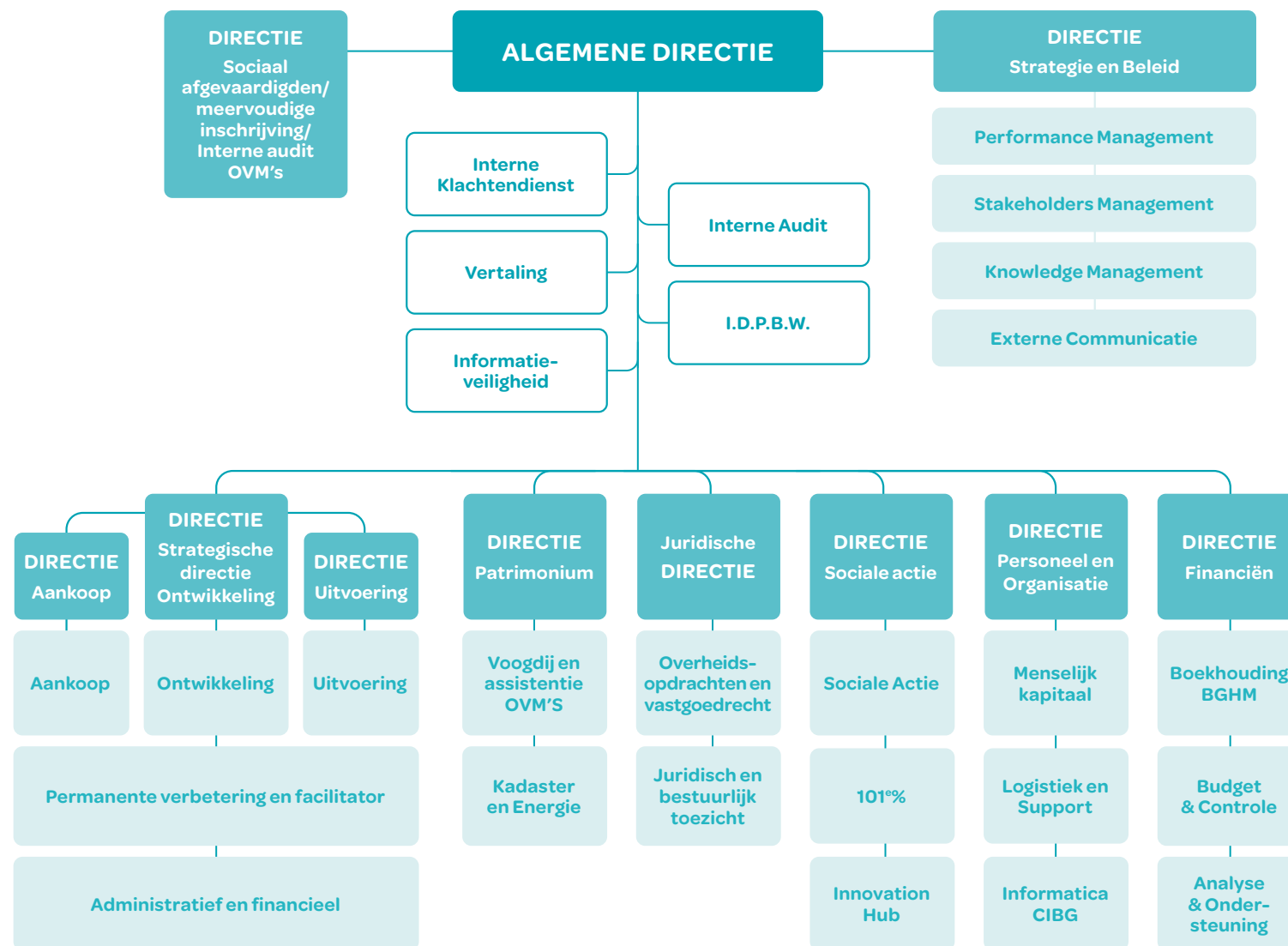
Om de vinger aan de pols te houden en deze resultaten nog te verbeteren, werd er een actieplan opgesteld met een groep vrijwillige medewerkers.



5. Interne klachtendienst

Zoals elke instelling van openbaar nut in Brussel heeft ook de BGHM een interne klachtendienst. Deze dienst ontvangt klachten van iedereen die met de BGHM in contact is geweest en betrekking hebben op de manier waarop de BGHM hem of haar in een specifiek geval heeft behandeld. De interne klachtendienst is niet bevoegd om beslissingen ten gronde te nemen.

Leden van de interne klachtendienst nemen regelmatig deel aan vergaderingen van alle interne klachtendiensten van het Gewest. Elk jaar moet de dienst een verslag opstellen. Het wordt opgenomen in een gewestelijk verslag dat aan de Regering wordt voorgelegd en vervolgens aan het Parlement wordt toegezonden. [Het jaarverslag 2021 van de interne klachtendienst van de BGHM vindt u terug op de BGHM-website.](#)



De BGHM bouwt

1. Balans van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen
2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2021
3. Partnerships met de privésector

1. Balans van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen

Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen in Brussel, heeft de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2004 het Gewestelijk Huisvestingsplan en in 2014 de Alliantie Wonen opgestart. Deze plannen hebben als doel de bouw van 8.000 openbare woningen voor de BGHM.

Aan het einde van 2021 waren er **8.537** woningen geïdentificeerd, verdeeld over **159** projecten.

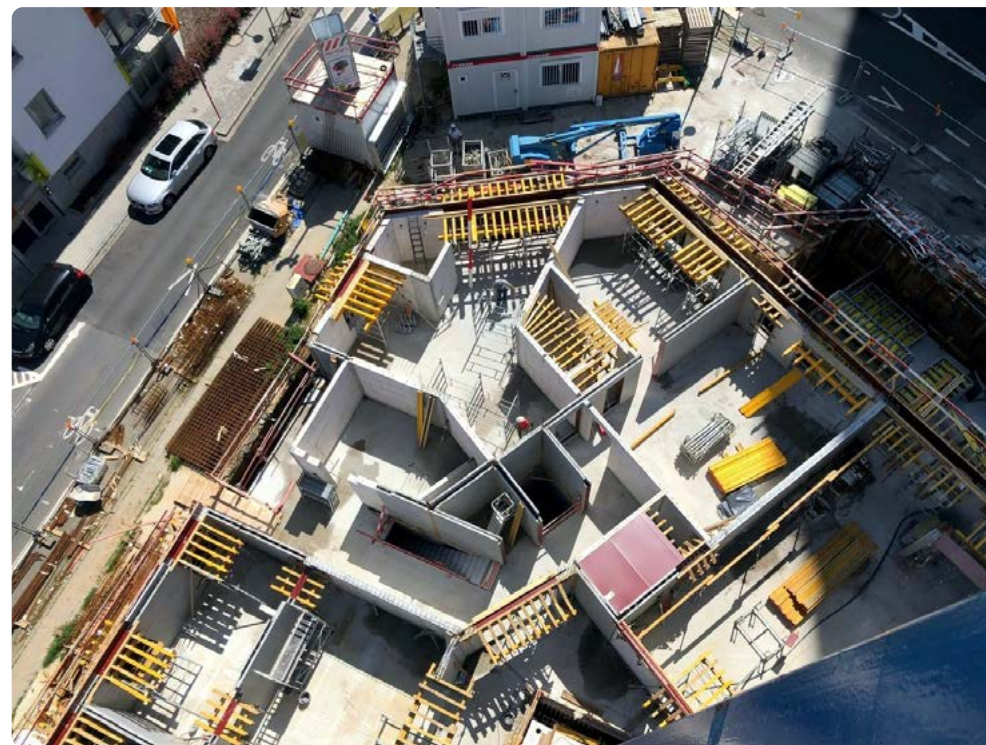
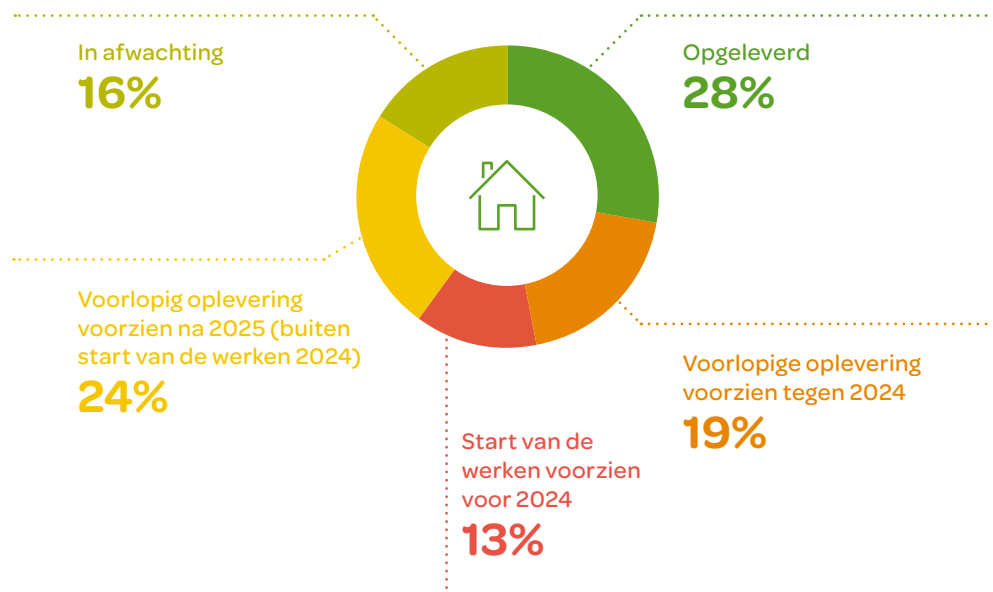
Van deze woningen zijn er:

- **2.414** opgeleverd
- **862** in aanbouw
- **3.892** in verschillende voorbereidende fasen
- **1.369** in afwachting

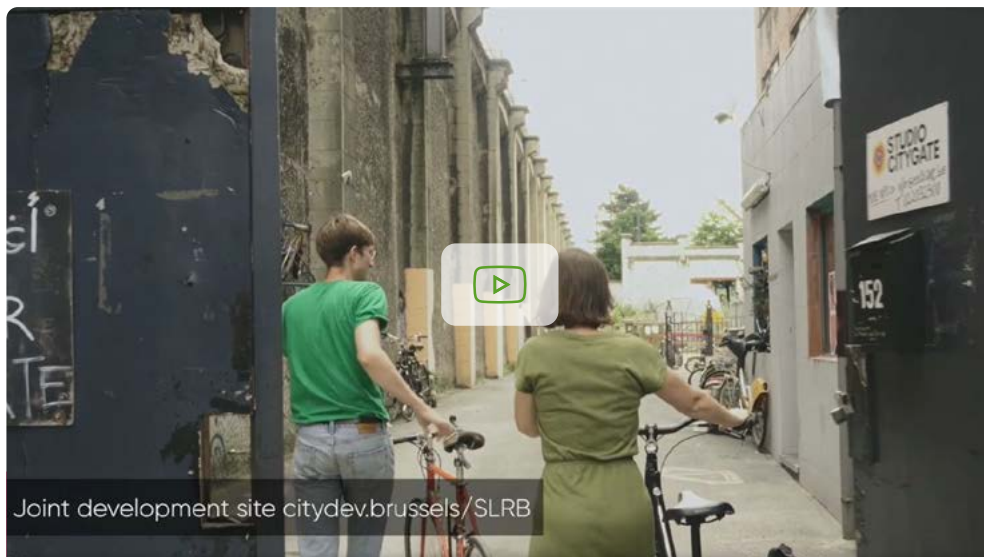
Het totaal aantal geïdentificeerde woningen is groter dan de doelstelling van 8.000 woningen die door de regering werd vastgelegd. Dit komt doordat de projecten die momenteel in pro-

pectie zijn ook worden meegeteld. Het gaat om aankoopopportuniteiten die zich in de studie-fase bevinden. Sommige van deze prospecties zullen niet leiden tot concrete projecten.

Voortgang van de verschillende projecten op 31 december 2021



Voor meer details over deze balans kan u de stand van zaken op 31 december raadplegen in **bijlage 1**.



Klein Eiland/Citygate II en Tivoli op de BBC

De serie Building Communities, geproduceerd voor Housing Europe door BBC StoryWorks, toont de verhalen achter projecten van sociale, openbare en coöperatieve woningen doorheen Europa. Deze reeks bestaat uit elf filmpjes uit Zweden, Noorwegen, Denemarken, Duitsland, Italië, Ierland, België en Brazilië waarin telkens projecten of wijken worden voorgesteld die uitstekend scoren op vlak van sociale voorzieningen, gemeenschap, duurzaamheid en innovatie.

Ook Brussel komt aan bod in deze reeks, met de Tivoliwijk en de toekomstige wijk Klein Eiland/Citygate II. Beide projecten komen voort uit een samenwerking tussen de BGHM en citydev.brussels. In het filmpje "[The growing city within Brussels](#)" vertelt een bewoonster van de Tivoliwijk hoe haar leven is verbeterd sinds ze er woont en gaan BGHM-voorzitter Bieke Comer en citydev.brussels-directeur Benjamin Cadranel dieper in op de visie achter deze wijken.

Witte Vrouwen: een ecowijk van de 21^e eeuw

In 2021 werd er een mijlpaal bereikt in het project Witte Vrouwen: na meer dan 40 jaar debatten, hebben het Gewest en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe gekozen voor de weg van de constructieve samenwerking en hebben zij een protocolakkoord ondertekend.

De ontwikkeling van dit project krijgt dus groen licht, in nauwe samenwerking met het gemeentecollege en in overleg met de buurtbewoners van deze wijk. De komende jaren worden er op dit terrein van 9,3 hectaren 120 woningen gebouwd voor OVM Aan de Rand van het Zoniënwoud, 80 koopwoningen voor citydev.brussels, een kinderdagverblijf en een buurthuis. Bijna de helft van het terrein wordt voorbehouden voor natuur en collectieve voorzieningen. Het project zal in alle opzichten een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van duurzame plaatselijke aanleg - met name wat betreft waterbeheer, energiebeheer, materiaalkeuze en circulariteit.

Verwacht wordt dat het ontwerpers- en effectbeoordelingsteam van het project tegen maart 2022 zal zijn aangesteld en dat de vergunningen in december 2023 zullen worden afgeleverd.



2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2021

In 2021 heeft de BGHM **tien** projecten opgeleverd voor een totaal van **300** woningen:

- **Aartshertogen Zuid** in Watermaal-Bosvoorde: 59 woningen voor bescheiden inkomens, een kinderdagverblijf en een medisch huis voor de gemeente Watermaal-Bosvoorde
- **Raaf 15-17** in Schaarbeek: 18 woningen voor Comensia (sleutel-op-de-deur aankoop)
- **Emaillerie** in Molenbeek: 38 sociale woningen en een gemeenschappelijke tuin voor Comensia (sleutel-op-de-deur aankoop)
- **Lemaire** in Molenbeek: 31 sociale woningen en gemeenschappelijke uitrustingen voor senioren voor de Molenbeekse Woningen
- **Candries** in Molenbeek: 26 sociale woningen voor de Molenbeekse Woningen
- **Volta III** in Elsene: 24 sociale woningen voor Binhôme
- **Msquare Kavel G** in Molenbeek: 34 sociale woningen voor de Molenbeekse Woningen (sleutel-op-de-deur aankoop)
- **Gilisquet** in Schaarbeek: 8 sociale woningen voor de Schaarbeekse Haard
- **Linné 35** in St Joost ten Node: 9 sociale woningen voor de GW van St Joost (sleutel-op-de-deur aankoop)
- **Libris** in Vorst: 53 sociale woningen voor de Zuiderhaard (sleutel-op-de-deur aankoop)



3. Partnerships met de privésector

In het kader van het Noodplan voor Huisvesting van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou, lanceerde de BGHM in januari 2021 een nieuwe aankoopstrategie, ontwikkeld in nauwe samenwerking met vastgoedpromotoren en -ontwikkelaars uit de privésector. Deze oproep stelde verschillende soorten partnerships voor via dewelke de BGHM bouwgronden, te herbestemmen gebouwen, bestaande woongebouwen en sleutelklare projecten kan aankopen. In december 2021 werd het Public Housing Partnership toegevoegd aan deze lijst.

Deze aankoopstrategie wierp haar vruchten af: in 2021 kon de BGHM 143 sleutelklare woningen opleveren en tekende ze de verkoopovereenkomst voor 165 bijkomende woningen. Dit bewijst dat er dankzij de goede samenwerking met de privésector het sociale woningpark sneller kan worden uitgebreid met kwaliteitsvolle woningen.





De BGHM renoveert

1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's
2. Technisch kadaster
3. EPB-certificatie
4. PLAGE-programma
5. Installatie van zonnepanelen
6. Prijsmonitoring

1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's

De BGHM financiert hoofdzakelijk de renovatiewerken van de OVM's via vierjaarlijkse investeringsplannen. In 2021 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 2021 werden er **34 projecten opgeleverd** voor een totaal van **3.684 woningen** en een totaalbedrag van 77,6 miljoen euro. Het gaat om volgende renovaties:

› Zware of volledige renovaties:

12 projecten voor een bedrag 39,2 miljoen euro en een totaal van 250 woningen.

- **Afbraak – heropbouw:** 18 woningen
- **Zware renovatie:** 183 woningen
- **Lichte renovatie:** 49 woningen

Enkele voorbeelden:

- **Van Droogenbroeck:** afbraak-heropbouw van 18 woningen en een gemeenschappelijke zaal door de Schaarbeekse Haard
- **De Craene-Guffens:** zware renovatie van 21 woningen door de Schaarbeekse Haard
- **Thibault 70-76:** zware renovatie van 24 woningen door Log'iris
- **Temple 9-13:** zware renovatie van 12 woningen door Comensia



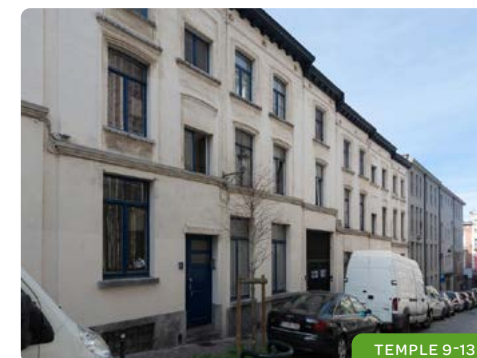
VAN DROOGENBROECK



DE CRAENE-GUFFENS



THIBAUT 70-76



TEMPLE 9-13

› **Volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil:**

13 projecten voor een bedrag van 27,4 miljoen euro en een totaal van 1.478 woningen.

- **Buitenschrijnwerk:** 542 woningen
- **Daken:** 399 woningen
- **Volledige buitenschil:** 354 woningen
- **Vervanging van onderdelen:** 183 woningen

Enkele voorbeelden: :

- **Peterbos 16:** Volledige renovatie van de buitenschil van een torengedebou van 116 woningen door Comensia
- **Fleuristes-Lacaille:** Volledige renovatie van de buitenschil van een torengedebou van 140 woningen door de Brusselse Woning
- **Van Overbeke 231-237:** Volledige renovatie van de buitenschil van een gebou van 98 woningen door Lojega
- **Homborchveld:** Renovatie van de daken van 63 huizen door Binhôme



PETERBOS 16



FLEURISTES-LACAILLE



VAN OVERBEKE 231-237



HOMBORCHVELD

› **Renovaties van technische onderdelen:**

Negen projecten voor een bedrag van 11 miljoen euro en een totaal van 1.956 woningen.

- **Elektrische installaties:** 263 woningen
- **Verwarmings- en warmwaterinstallaties:** 783 woningen
- **Brandbeveiliging:** 308 woningen
- **Liften:** 322 woningen
- **Diverse onderdelen:** 280 woningen

Enkele voorbeelden:

- **Val Maria – Tornadoiveld:** Renovatie van de verwarmingsinstallaties van 247 huizen door Comensia
- **Vallon – Marie-Thérèse:** Renovatie van de verwarmingsinstallaties van 143 woningen door de GW van St-Joost-ten-Node
- **Leuven – Vermeylen – Plato:** Renovatie van de verwarmingsinstallaties van 110 woningen door Everecity

› Goedgekeurde voorontwerpen:

In 2021 keurde de BGHM 48 voorontwerpen goed voor een bedrag van 203 miljoen euro. Deze werken zijn als volgt opgesplitst:

- 626 woningen worden volledig gerenoveerd
- 2.179 woningen krijgen een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil
- 3.688 woningen krijgen een vernieuwing van technische bestanddelen

203 miljoen euro goedgekeurde voorontwerpen
6.490 betrokken woningen

› Aanbestedingen van werken

In 2021 keurde de BGHM 51 aanbestedingsresultaten goed voor een bedrag van 121 miljoen euro. Die werken worden als volgt onderverdeeld:

- 350 woningen worden volledig gerenoveerd
- 1.247 woningen krijgen een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil
- 8.049 woningen krijgen een vernieuwing van technische bestanddelen.

121 miljoen euro vastgelegd in renovatie
9.646 betrokken 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 **1.249 woningen**.

In 2021 heeft de BGHM twee COA-projecten opgeleverd voor de OVM's:

- **Oude Landbouw** in Molenbeek: zware renovatie van 72 sociale woningen voor de Molenbeekse Woningen
- **Nieuwe Wijk** in Vorst: zware renovatie van 181 sociale woningen voor de Zuiderhaard



OUDE LANDBOUW



NIEUWE WIJK

2. Technisch kadaster

Het technisch kadaster is een beheersinstrument voor het patrimonium. Via deze tool kan de staat van alle woningen van de OVM's worden opgevolgd aan de hand van al hun parameters. Op 31 december 2021 waren er **40.727** woningen (35.696 appartementen en 5.031 huizen).

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 2021 werden er **888** woningen bezocht door de certificateurs van de BGHM, die samen meer dan **12.795** eigenschappen verifieerden.

Dankzij het programma Antilope 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 2021 werd de bibliotheek van eigenschappen van woningen en gebouwen volledig herzien. De volgende stap: de gewestelijke diagnostiek van de noden van het patrimonium van de OVM's optimaliseren.



3. EPB-certificatie

Volgens de wet moeten alle woningen een EPB-certificaat hebben voordat deze verhuurd mogen 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 wanneer deze worden toegewezen. In 2021 werden er zo **1.113** woningen gecertificeerd.

Sinds 2012 werden er door de BGHM in totaal al **12.427** certificaten opgesteld. Dankzij al deze certificaten kon de BGHM een beeld scheppen van de energiezuinigheid van het patrimonium dat ieder jaar zal worden opgevolgd.



4. PLAGÉ-programma

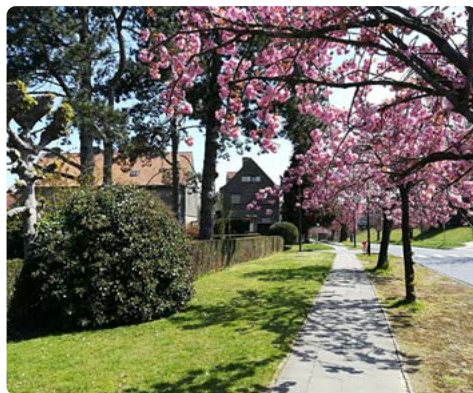
PLAGE (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) werd opgestart door Leefmilieu Brussel en is erop gericht aanzienlijke energiebesparingen te verwezenlijken zonder grote investeringen.

Dankzij het vrijwillige PLAGÉ-programma (2017-2020) dat werd ondersteund door de BGHM, konden de energie-verantwoordelijken van de OVM's het energieverbruik van 130 prioritair gebouwen gemiddeld verminderen met 11%. Dit komt neer op 14 GWh/jaar en 2.500 ton CO₂, en betekent een jaarlijkse besparing van 560.000,00€.

De bouwindustrie is de sector die de meeste broeikasgassen per jaar uitstoot en de tweede grootste luchtvervuiler in het Brussels gewest. Daarom maakte het Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE) de invoering van PLAGÉ verplicht voor alle overheidsinstanties die een gebouwenpark van meer dan 50.000 m² beheren en voor alle privé-eigenaars die gebouwen bezitten van meer dan 100.000 m² op het territorium van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De doelstellingen van deze maatregelen zijn om de uitstoot van broeikasgassen met 30% te verminderen tegen 2025 en om klimaatneutraal te zijn tegen 2050 (Europese Green Deal).

Na het vrijwillige PLAGÉ-programma in de OVM's heeft de BGHM zich via haar beheersovereenkomst van niveau 1 ertoe verbonden om de vastgoedmaatschappijen hierin te blijven ondersteunen door de nodige instrumenten in te voeren waardoor zij hun verplichtingen kunnen vervullen. In 2021 lanceerde de BGHM een enquête om de noden en verwachtingen van de OVM's in kaart te brengen.

Op basis van hun feedback, heeft zij besloten om een nieuwe begeleidingsopdracht te lanceren door een extern expertisebureau voor alle OVM's. Dit bureau zal ook andere de financiering bestuderen van de installatie van intelligente energietellers waardoor het verbruik van gebouwen op afstand kan worden opgevolgd. Ten slotte zal dit bureau de energieboekhoudingsmodule in het Antilope-programma optimaliseren voor een vlottere gegevensoverdracht naar het platform van Leefmilieu Brussel.



5. Installatie van zonnepanelen

In 2018 kreeg de BGHM het officiële akkoord over een investeringsbedrag van 10 miljoen euro om hernieuwbare energie te produceren in 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 2021 heeft de BGHM 380 woningen geïdentificeerd die zonnepanelen kunnen krijgen en werd het expert- en adviesbureau aangesteld dat dit project zal begeleiden.

De aannemers zullen worden toegewezen tijdens de zomer van 2022 en de eerste werken zullen in het laatste trimester van 2022 beginnen.



6. Prijsmonitoring

De BGHM besloot een toezicht op de prijzen van gegunde bouwwerken in te stellen om een prijsreferentie voor woningbouw-, renovatie- en opknapwerkzaamheden uit te werken.

Het project ging in 2018 van start en liep wat vertraging op. De eerste cijfers worden in de loop van 2022 verwacht.



De BGHM ondersteunt

1. Sociale actie
2. Adviesraden van de Huurders
3. Programma 101^e%
4. Appinest

1. Sociale actie

In 2021 bleef de BGHM haar financiële steun, deskundigheid en advies over sociale actie verstrekken aan OVM's, maatschappelijk werkers, adviesraden van de huurders (ARHUU's) en projecten voor sociale cohesie (PSC's).

Het kader voor de 32 PSC's werd via het Gewestelijk Overlegcomité vastgesteld in de PSC-Overeenkomst 2021-2025, wat betreft de verantwoordelijkheden van de medeondertekenaars en de algemene doelstellingen van een PSC. In deze overeenkomst wordt het kader van het PSC-systeem op zowel gewestelijk als lokaal niveau herzien, alsook de methoden voor evaluatie, subsidiëring en controle van het gebruik van de gewestsubsidie.

De methodologische ondersteuning werd bijgevoegd en de basis werd gelegd voor elk PSC is bijgevoegd en de basis werd gelegd voor de lokale en gewestelijke reporting van de actie in het veld. Ook het verwachte einde van de vijfjarige overeenkomst werd verduidelijkt. De BGHM stond in voor de uitvoering en het toezicht.

Daarnaast stelden de vertegenwoordigers van het kabinet van de Staatssecretaris, van de OVM's en

van de BGHM een bijzonder bestek op. Dat document diende als basis voor de OVM's om, in het kader van de overheidsopdrachten, de VZW's aan te wijzen die de PSC's zouden kunnen coördineren.

De OVM-diensten, de PSC-teams, de ARHUU-leden en de BGHM-diensten moesten natuurlijk ook de gezondheidsvoorschriften naleven, terwijl zij het publiek toch een nabije dienstverlening bleven aanbieden.

Rekening houdend met de gezondheidsvoorschriften die in elke OVM golden, hebben de maatschappelijk werkers van de OVM's hun dienstverlening aan de huurders aangepast en een vorm van sociale actie ontwikkeld die aangepast is aan de gezondheidscrisis. Zo konden zij blijven voldoen aan de behoeften van de bevolking en konden zij blijven zorgen voor een band of nieuwe contacten leggen.

Het vergaderprogramma van de maatschappelijk werkers van de OVM's die deel uitmaken van de Groep individueel maatschappelijk werk en de Groep collectief maatschappelijk werk werd aangepast aan de mogelijkheden om bij de BGHM bijeen te komen.



Individueel maatschappelijk werk

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 maatschappelijk werk

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 maatschappelijk werk

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.



2. Adviesraden van de Huurders

De Adviesraden van de huurders (ARHUU's) bestaan uit door de sociale huurders verkozen leden en formaliseren de dialoog tussen de sociale huurders en de OVM's. In 2021 vervulden de 6 actieve ARHUU's hun opdrachten terwijl ze zich zo goed mogelijk probeerden aan te passen aan de gezondheidscrisis.

Dotatie

Over het geheel genomen bleef de werkingsdotatie van de ARHUU's voor 2021 in lijn met de toewijzing van de vorige jaren. 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 2021 heeft de BGHM deze steun verder gedelegeerd aan verenigingen die zich inzetten voor integratie via huisvesting.

Aangezien er verkiezingen gepland waren voor maart 2021, waren de kosten die hiermee gepaard gaan ook opgenomen in de dotatie voor 2021.

Verkiezingen

De verkiezingen voor de nieuwe huurdersvertegenwoordigers waren gepland voor maart 2021. De oproep tot het indienen van kandidaten ging van start in 2020, maar deze procedure werd eind 2020 stopgezet vanwege de gezondheidscrisis.

Eind 2021 werd de nieuwe verkiezingsdatum vastgelegd op 17 september 2022. In dat kader worden de kandidaturen die eind 2022 waren goedgekeurd in rekening genomen, als de betrokken kandidaat zijn of haar kandidatuur bevestigt.



3. Programma 101^e%



Het artistieke 101^e%

Het programma 101^e% integreert unieke heden-daagse kunstwerken in sociale woonwijken en draagt zo bij tot de verbetering van het welzijn van de huurders en van de openbare ruimte.

Deze kunstwerken zijn het resultaat van een participatief proces en dialoog tussen de kunstenaar, de bewoners en de openbare vastgoedmaatschappij.

In 2021 waren er **13 artistieke projecten** van het 101^e% in verschillende stadia van ontwikkeling:

- **Tivolijwijk**, kunstproject voor deze wijk beheerd door de Lakense Haard, in samenwerking met citydev, brussels en de Stad Brussel
- **Brigittinenwijk 2**, ingreep van Vincent Glowinski en Entropie Production op het pleintje van de Brigittinen (overeenkomst met de Stad Brussel in het kader van het wijkcontract)
- **Les Portes de notre Monde**, restauratie van de muurschilderingen van de kunstenaarsvereniging Cuesmes 68 in het Grondelsgebouw beheerd door de Anderlechtse Haard
- **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

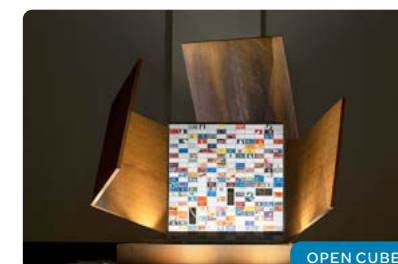
- **Strijdroswijk 2**: tweede interventiefase na de installatie van het kunstwerk Zonder Titel. (Deur D) van Léa Mayer et Evelyne de Behr, dat zal worden geïntegreerd in een nieuwbouwproject van sociale woningen voor Comensia
- **Het kind in de Modulor**: een artistieke ingreep van Hervé Paraponaris in de Galaxiewijk in Sint-Lambrechts-Woluwe beheerd door de Moderne Woning
- **De opening**: 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 Savtitzkaya in de Stepmanswijk in Koekelberg voor Log'Iris
- **Open cube**: artistieke ingreep van Patricia Sonville, Thierry Wieleman en Luc Tillé in de Lavoisierwijk beheerd door de Molenbeekse Woningen
- **Verzameltuין**: een landschappelijk kunstwerk voorgesteld door Louise Lefebvre, Vincent Confortini en Nina de Angelis in de wijk Lennik-Klaver beheerd door De Anderlechtse Haard
- **Germinalwijk**: artistieke interventie om de gemeenschappelijke buitenruimte te herwaarderen en banden te smeden tussen de oude en nieuwe gebouwen,

en hun respectieve inwoners, op deze site beheerd door Everecity

- **Krakeelwijk**: artistieke interventie in de volledige Krakeelwijk beheerd door de Brusselse Woning, om het gevoel van verbondenheid van de bewoners te versterken

- **Cobralowijk**: een artistieke, recreatieve en ludieke ruimte creëren op deze site beheerd door ABC

Verder werden er in het jaar 2021 maar liefst vijf kunstwerken van het 101^e% ingehuldigd:



Het 101^e% voor gedeelde ruimtes

In het kader van een projectoproep gelanceerd in 2019 en van de beheersovereenkomst van niveau 1, werden de opdrachten van het 101^e% uitgebreid om ook projecten van **gedeelde ruimtes** te creëren in sociale woonwijken.

Er waren verschillende projecten lopende in 2021:

- **Voetbalveld**, een volledige renovatie in de Peterboswijk in Anderlecht beheerd door Comensia
- **Kristinawijk**, de aanleg van een ontmoetingsruimte, kinderspelen en een petanquebaan in deze wijk beheerd door de Brusselse Woning
- **Helmetwijk**, de creatie van een ontmoetingsplaats binnenin het bouwblok van deze wijk beheerd door de Schaarbeekse Haard

- **Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe**: Samenwerkingsovereenkomst voor de bijdrage tot de financiering van gedeelde ruimtes
- **Kwartelzang in Watermaal-Bosvoorde**: Samenwerkingsovereenkomst voor de financiering van studies voor het ontwerp van de niet-bebouwde ruimtes en voor het creëren van collectieve en culturele ruimtes
- **Condor in Molenbeek**: Samenwerkingsovereenkomst voor de financiering van een gedeelde voorziening
- **Verdun**: Studie voor de financiering van gedeelde ruimtes en de integratie van stadslandbouw
- **Verdure – Poitiers**: Studie voor de financiering van een centrale gemengde ontmoetingsruimte



4. Appinest

De BGHM heeft een mobiele applicatie ontwikkeld voor de sociale huurders: Appinest. Deze app kadert binnen het digitaliseringsprogramma van de BGHM en kwam tot stand dankzij een partnerschap met Brussel Fiscaliteit.

Dankzij Appinest.brussels kunnen huurders en hun OVM's sneller en doeltreffender contact opnemen met elkaar. De applicatie biedt vele mogelijkheden: huurders kunnen technische problemen gemakkelijk melden, ze kunnen de OVM contacteren en een afspraak maken, ze kunnen de nieuwtjes van hun OVM en handige tips raadplegen, en ze hebben toegang tot de informatie die hen aanbelangt over hun woning, gezinssamenstelling, huurprijs enz.

Het is niet de bedoeling om afspraken tussen de huurders en de OVM's te vervangen. Het is eerder een extra dienst die hen aangeboden wordt op vraag van de sector en die mee zal evolueren al naargelang de vraag.

Appinest is sinds 2021 beschikbaar voor de huurders van een deel van de OVM's. De volledige lancering gebeurt OVM per OVM in functie van hun planningen vanaf januari 2022.

Op 31 december 2021 was Appinest ingevoerd in drie OVM's: Lojega, Logis-Floréal en de Zuiderhaard.



Appinest bekroond

In oktober 2021 won de applicatie Appinest brons op de "IAB MIXX Marketing and Interactive Excellence Awards". Deze prijs wordt gegeven aan de beste digitale initiatieven van het jaar. De applicatie kon zich onderscheiden dankzij zijn design, gebruikerservaring en oplossingen die beantwoorden aan de noden van de gebruikers.



De BGHM omkadert

1. Openbare vastgoedmaatschappijen
2. Externe audit van de OVM's
3. Sociaal afgevaardigden
4. Meervoudige inschrijving
5. Huurreglementering en huurprijsberekening

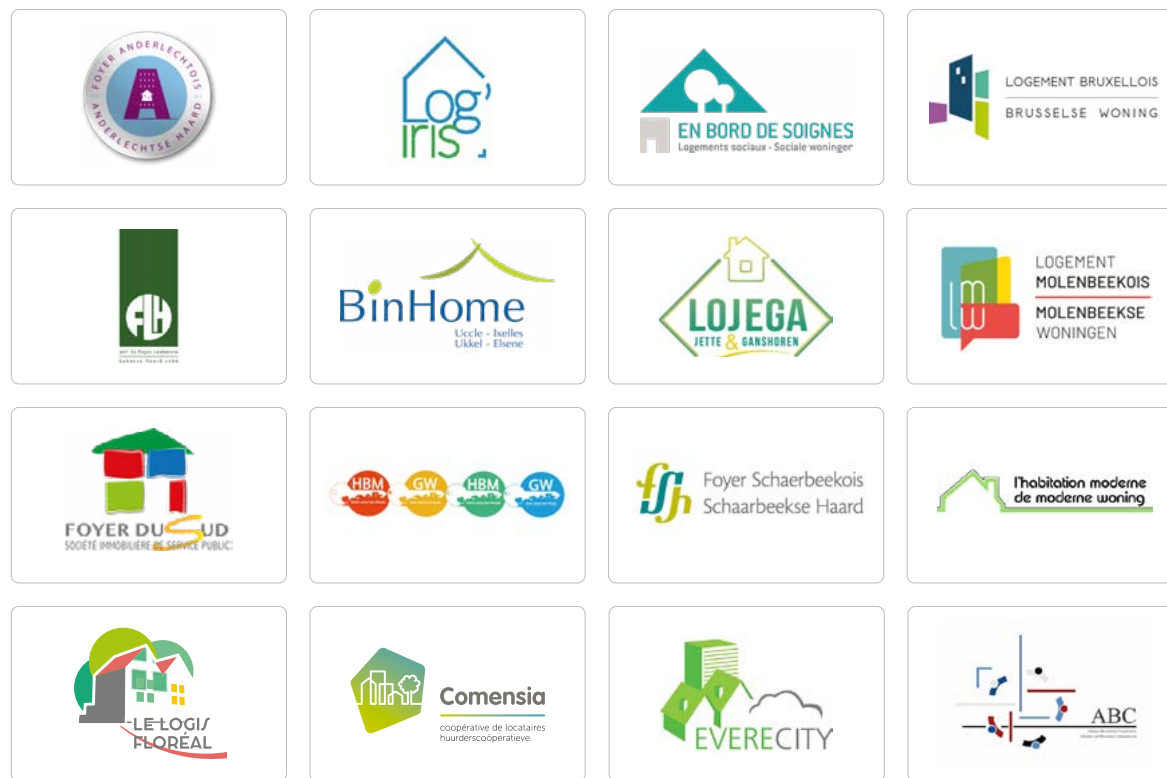
1. Openbare vastgoedmaatschappijen

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:
 - Aan de Rand van het Zoniënwoud
 - De Brusselse Woning
 - Lakense Haard
 - Binhôme
 - LOJEGA
 - De Molenbeekse Woningen
 - 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.



2. Externe audit van de OVM's

Sinds januari 2020 voeren twee auditeurs van de BGHM organisationele audits uit in de OVM's op basis van een planning. Deze reeks audits (16 in totaal) moet verspreid over vier jaar worden uitgevoerd, dus 4 per jaar.

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

Het auditprogramma is voor iedere OVM hetzelfde. Dit omvat de ondersteuningsprocessen zoals de beroepsprocessen: het beheer, de human resources, de aankoopcyclus, het stockbeheer, de kostenverrekeningen, de huurvorderingen en het klaarmaken van woningen voor verhuur.

In 2020 ontvingen Log'Iris, de Moderne Woning, ABC en de Anderlechtse Haard een audit. In 2021 hadden de audits betrekking op de Lakense Haard, Comensia, de Zuiderhaard en de GW van Sint-Joost-ten-Node.

Op basis van de aanbevelingen die de auditeurs hebben geformuleerd, hebben de OVM's een actieplan ontwikkeld om deze uit te voeren. De uitvoering van de actieplannen wordt eveneens opgevolgd door de auditeurs van de BGHM. Deze opvolging gebeurde in 2021 voor Log'Iris, de Moderne Woning, ABC en de Anderlechtse Haard.

In 2022 worden er vier andere audits voor zien : voor de Schaarbeekse Haard, Lojega, Binhôme en Aan de Rand van het Zoniënwood.



3. 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 uithuiszittingsberichten
- 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

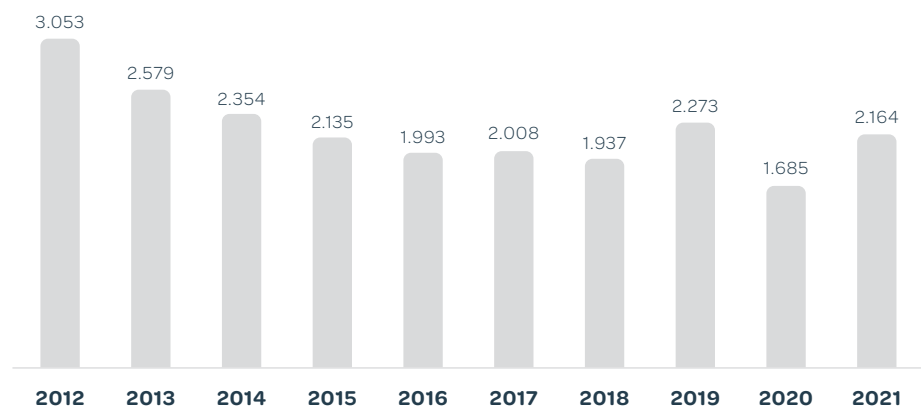


Toewijzingen in 2021

Er werden in het jaar 2021 in totaal **2.164** sociale woningen toegewezen:

- **853** aan nieuwe huurders volgens de volgorde van de wachtlijst
- **595** aan bestaande huurders voor een mutatie (een verhuis van een onaangepaste woning naar een woning die is aangepast aan de gezinssamenstelling)
- **140** aan bestaande huurders voor een transfer (bijvoorbeeld bij ernstige gezondheidsproblemen)
- In het kader van het herhuisvestingplan zijn **106** woningen toegewezen als mutatie en 133 als transfer
- **214** woningen zijn toegewezen volgens overeenkomsten
- **101** woningen zijn toegewezen via een afwijking
- **1** woning is door een gemeente overgemaakt aan een OVM (deze is al bewoond en telt dus niet mee in het totaalcijfer van de toewijzingen)

EVOLUTIE VAN HET AANTAL TOEWIJZINGEN



4. Meervoudige inschrijving

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 2021 hebben de sociaal afgevaardigden **142** klachten behandeld. Dit zijn er 40 meer dan het jaar ervoor.

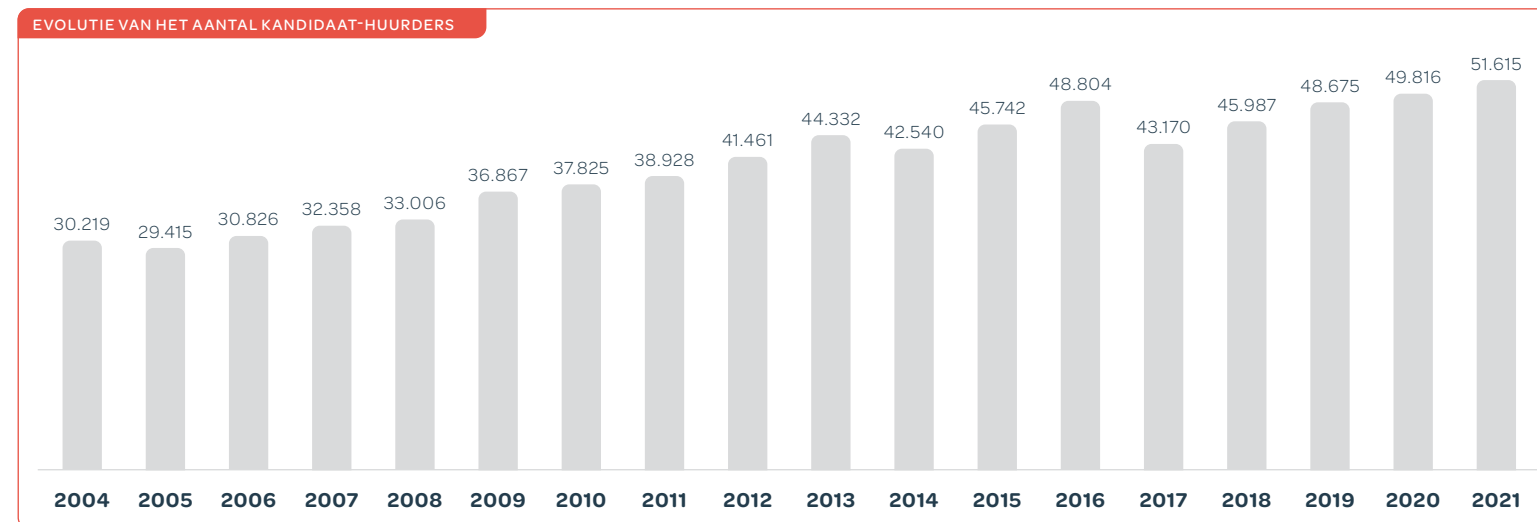
Dankzij het programma van de meervoudige inschrijving is de kandidaat-huurder met één enkele inschrijving bij een maatschappij (referentie-OVM) meteen ook geldig ingeschreven bij alle andere maatschappijen van zijn keuze (tweedelijns-OVM's).

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

In 2021 hadden:

- 1 OVM meer dan 5.000 kandidaten
- 6 OVM's tussen 4.000 en 5.000 kandidaten
- 3 OVM's tussen 3.000 en 4.000 kandidaten
- 5 OVM's tussen 1.000 en 2.000 kandidaten
- 1 OVM minder dan 1.000 kandidaten

Op 31 december 2021 stonden er **51.615** personen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.



Voor meer details kan u de verslagen van de kandidaat-huurders en inschrijvingen raadplegen in **bijlage 2**.

5. Huurreglementering en huurprijsberekening

OVM's kunnen drie woningtypes verhuren: sociale woningen, woningen voor middeninkomens en woningen voor bescheiden inkomens.

De toegangsvoorwaarden voor deze drie woningtypes zijn identiek, behalve wat het toelatingsinkomen betreft van de kandidaat-huurder.

De OVM's mogen een beperkt aantal woningen voor bescheiden en middeninkomens verhuren.

In 2021 werden er woningen voor bescheiden en middeninkomens verhuurd door 3 OVM's : de Lakense Haard (bescheiden inkomens), de Molenbeekse Woningen (middeninkomens) en de Moderne Woning (bescheiden en middeninkomens).

Sociale woningen

De huur die de huurder betaalt wordt berekend op basis van de volgende formule:

$$\text{reële huurprijs} = \text{basishuurprijs} \times \text{inkomenscoëfficiënt.}$$

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.

De huurprijs wordt ieder jaar herberekend. Sommige verminderingen of toeslagen kunnen van toepassing zijn naargelang de situatie van de huurder:



Huurprijsverminderingen

Huurprijsvermindering indien kinderen ten laste en/of personen met een handicap in het gezin.

Huurprijsbeperkingen

Wanneer een gezin in een aangepaste woning woont (of als het aanvaardt om te verhuizen naar een aangepaste woning) zal de huur beperkt worden tot 20, 22 of 24 % van het inkomen.

20 % als het inkomen < het referentie-inkomen
22% als het inkomen > het referentie-inkomen maar < het toelatingsinkomen van het gezin
24 % als het inkomen > het referentie-inkomen

Huurtoeslag voor bovenmatige woningen

Als een woning minstens 2 slaapkamers meer bevat dan wat de wet bepaalt, rekening houdend met de gezinssamenstelling, moet er een huurtoeslag betaald worden

Huurtoeslag voor passiefwoningen, lage- en zeer lage-energiewoningen

Die huurtoeslag houdt rekening met de energieprestaties van de woning.

95% van de inkomsten van deze huurtoeslag moeten gebruikt worden voor investeringen die de energiezuinigheid van woningen verbetert.

Verhogingen van basishuurprijzen en reële huurprijzen

Er werden maatregelen aangenomen om die respectieve verhogingen te omkaderen.

Maandelijkse solidariteitsbijdrage

Deze bijdrage wordt bij de huurprijs opgeteld en is verschuldigd door huurders van wie het gezinsinkomen hoger is dan het toelatingsinkomen dat toepasselijk is voor hun situatie.

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 2021:

Alleenstaande		Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens en meer
23.525,31 €	Vermeerdering voor kind(eren) ten laste	26.139,25 €	29.873,47 €
	1 kind + 2.240,50 €	28.379,75 €	32.113,97 €
	2 kinderen + 4.481,00 €	30.620,25 €	34.354,47 €
	3 kinderen + 6.721,50 €	32.860,75 €	36.594,97 €
	4 kinderen + 8.962,00 €	35.101,25 €	38.835,47 €
	5 kinderen + 11.202,50 €	37.341,75 €	41.075,97 €
	6 kinderen + 13.443,00 €	39.582,25 €	43.316,47 €

- Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste (2 x 2.240,50 = 4.481,00€)
- Een meerderjarige met een handicap = 4.481,01 €

Andere gegevens voor 2021 over sociale woningen (cijfers op 31/12/2020):

- Referentie-inkomen: 20.378,58 €
- Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs: 501,11 €
- Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs: 325,96 €
- Gemiddelde maandelijkse lasten: 114,46 €
- Huurachterstallen: 15.260.647 €

Woningen voor bescheiden en middeninkomens

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

De huurprijs van een woning voor bescheiden inkomens 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 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 100 en 150 % (voor een woning voor bescheiden inkomens) of tussen 150 en 200% (voor een woning voor middeninkomens) van het toelatingsplafond dat voor sociale woningen geldt.

U kan de details vinden over de toelatingsinkomens en de huurprijsberekening op de website van de BGHM in de rubrieken [Huurder worden](#) en [Huurder zijn](#).





De BGHM inspireert

1. Artemis platform
2. Middagen van de sociale huisvesting
3. Publicaties
4. Animatiefilmpjes
5. Website
6. Sociale media



1. Artemis platform

Het is de ambitie van de BGHM om uit te groeien tot een leerinstantie, een kenniscentrum en een doorgeefluik van informatie binnen de Brusselse sociale huisvestingssector. De OVM's hebben te kennen gegeven dat zij een betere uitwisseling van kennis in de sector wensen, en daarom heeft de BGHM hiervan een prioriteit gemaakt.

Het hoofddoel is op lange termijn minder afhankelijk te worden van externe informatiebronnen, aangezien de BGHM en de OVM's reeds over eigen knowhow beschikken.

Daarom heeft de BGHM Artemis gecreëerd: een uniek digitaal platform voor de sector van de Brusselse sociale huisvesting. Deze appli-

catie, die gebruikt wordt door de medewerkers van de BGHM, de OVM's en het voogdijkabinet, verzameld de kennis, de opleidingen, de beroepsapplicaties en de communicaties over de sector.

Via Artemis hebben de OVM's toegang tot:

- de verschillende studies, balansen en analyses betreffende de sector
- de typedocumenten die nodig zijn voor de voorbereiding van specifieke dossiers
- informatie over beste praktijken die door alle OVM's worden toegepast
- alle toepasselijke omzendbrieven van de BGHM
- een privé-gedeelte waar OVM's informatie kunnen vinden die specifiek op hen betrekking heeft

Er loopt nog een project om ervoor te zorgen dat Artemis in de toekomst nog beter inspeelt op de verwachtingen en behoeften van de OVM's.



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. Omwille van de sanitaire beperkingen, zijn al de sessies van 2021 online doorgegaan.

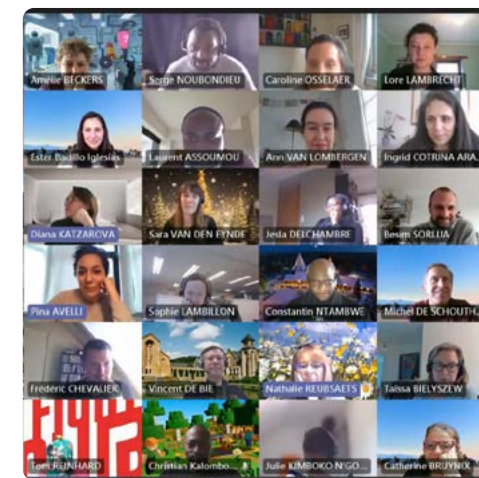
In 2021 werden volgende middagen georganiseerd:

- 11 februari: Open (groene) ruimten: stand van zaken
- 16 maart: Circulariteit in renovatieprojecten in praktijk
- 20 april: Het PLAGE programma
- 18 mei: Begeleiding van huurders tijdens renovatiewerken
- 29 mei: Hoe werkt het nieuwe platform Artemis 2.0?
- 8 november: Public Housing Partnership
- 18 november: Duoday: Impact maken met diverse talenten

Naast deze middagen organiseerde de BGHM in 2021 ook enkele bijkomende infosessies:

- 2 februari: Webinar over de lancering van de aankoopstrategie van de BGHM
- 2 maart: Infosessie over het klimaatplan voor de OVM's
- 9 november: Webinar over het Public Housing Partnership
- 2 december: Voorstelling van de stakeholders analyse voor de OVM's

Omwille van de extra covidmaatregelen aan het einde van het jaar, werd het jaarlijks colloquium dat fysiek gepland was in december, helaas uitgesteld naar 2022.



3. Publicaties

Doorheen het jaar 2021 heeft de BGHM allerlei publicaties, persberichten en nieuwsbrieven gerealiseerd om haar verschillende doelgroepen te informeren over haar activiteiten en projecten:

- 3 uitgaves van het magazine Contour
- 25 persberichten
- 9 digitale externe nieuwsbrieven
- 6 nieuwsbrieven voor de gebruikers van Artemis
- 4 nieuwsbrieven over het project Witte Vrouwen
- Het BGHM Jaarverslag 2020

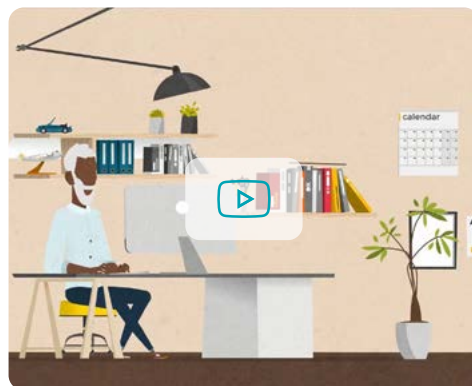


4. Animatiefilmpjes

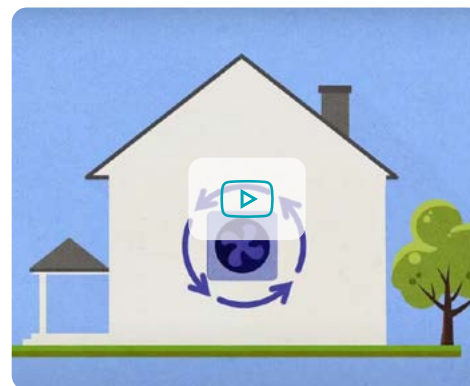
Om (kandidaat-)huurders toegang te geven tot nuttige en begrijpelijke informatie, produceert de BGHM sinds 2020 een reeks animatiefilmpjes over verschillende thema's, in nauwe samenwerking met de OVM's.

In 2021 vonden drie filmpjes de weg naar hun doelpubliek:

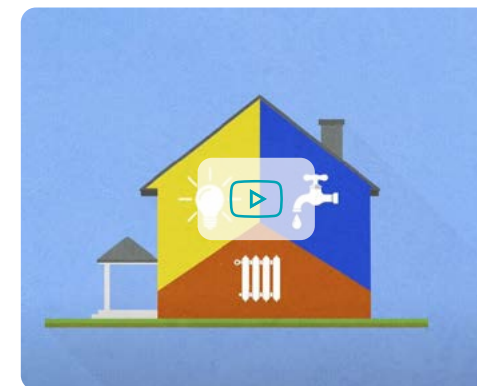
Alle filmpjes zijn beschikbaar op het [YouTubekanaal van de BGHM](#).



Hoe dien ik een klacht in bij een OVM?



Hoe beheer ik mijn energiezuinige woning?



Hoe kunt u uw energieverbruik verlagen?

5. Website

In oktober 2021 lanceerde de BGHM een nieuwe versie van haar website. De doelstelling: een moderne website creëren die volledig beantwoordt aan de noden van de gebruiker door het navigeren tussen verschillende menu's gemakkelijker te maken. Naast een grafische restyling, werden de structuur en inhoud van de website aangepakt om de bezoekers te helpen zo vlot mogelijk de gezochte informatie te vinden.



6. 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 2021 is haar bereik doorheen al deze kanalen aanzienlijk gestegen:



26% meer volgers op LinkedIn (van 1780 naar 2248). Publicaties werden **85.645** keer bekeken.



68% meer "Likes" op Facebook (van 666 naar 1121). Publicaties werden **98.474** keer bekeken.

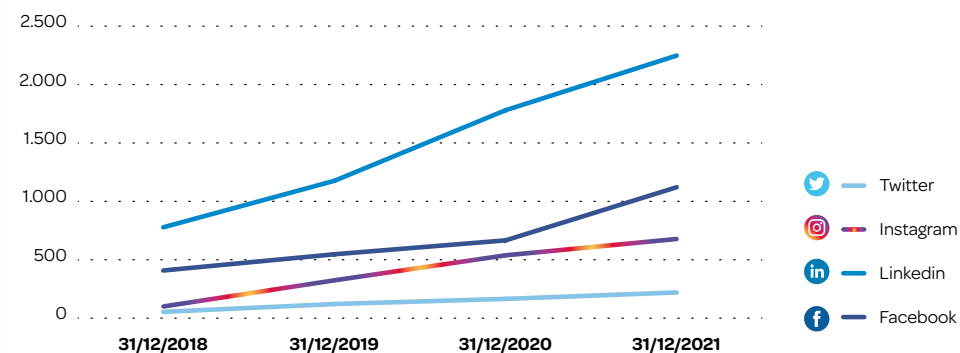


26% meer volgers op Instagram (van 538 naar 678). Publicaties werden **12.107** keer bekeken.

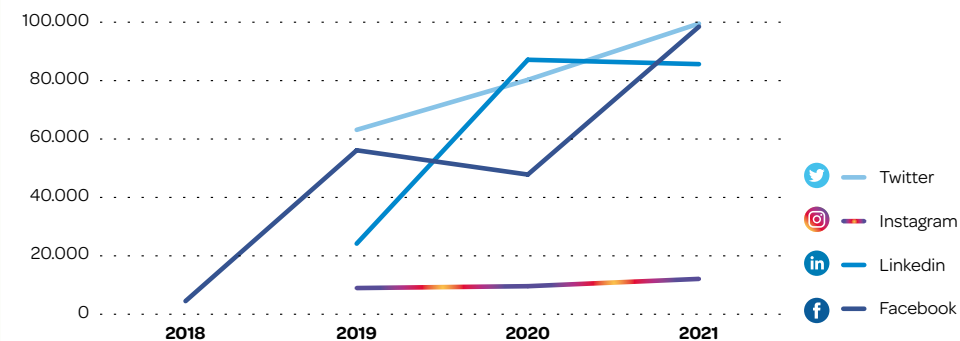


33% meer volgers op Twitter (van 165 naar 220). Publicaties werden **99.529** keer bekeken.

AANTAL VOLGERS



AANTAL KEER DAT PUBLICATIES WERDEN BEKEKEN



De BGHM financiert

1. Ontvangsten
2. Uitgaven
3. Financiering van de investeringen en uitstaande vastleggingen
4. Rentabiliteit van de OVM's
5. Budget 2021

1. Ontvangsten

De BGHM heeft in 2021 voor **402.529.414 euro** aan middelen ontvangen. **68 %** van deze ontvangsten zijn afkomstig van het gewest via werkings- en investeringssubsidies en terugvorderbare voorschotten.

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

- **1,135 miljard euro** voor klassieke programma's
- **276,5 miljoen euro** voor het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie Wonen en het Noodplan voor Huisvesting.

2. Uitgaven

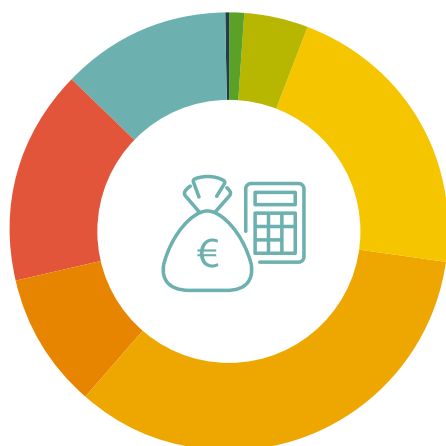
In 2021 beschikte de BGHM over een uitgavenbegroting (vereffeningen) van 495.725.000 euro. De uitvoering van de begroting bedraagt 436.089.861 euro. De uitvoeringsgraad (87,97 %) ligt beduidend hoger dan het voorgaande jaar (80,29 % in 2020). De onderbenutting is voornamelijk te vinden bij de begrotingskredieten (voorschotten aan de OVM voor de diverse programma's), aangezien deze voor een belangrijk deel provisioneel zijn. Als we deze kredieten neutraliseren, bedraagt de uitvoeringsgraad 91,31%.

De BGHM heeft in 2021 voor 447.722.691 euro vastgelegd op een totale vastleggingsbegroting van 473.933.000 euro of een uitvoeringsgraad van 94,47%.

Opdrachten

Rekening houdend met de belangrijkste opdrachten van de BGHM, wordt de begroting 2021 als volgt uitgesplitst (met telkens de vermelding van de belangrijkste uitgave binnen deze opdracht):

ONTVANGSTEN 2021 IN MILJOENEN EURO'S



- **5,34 Mio €** Huur en andere eigen opbrengsten
- **18,28 Mio €** Kosten en intrestlasten OVM
- **86,71 Mio €** Werkingsubsidies vanwege de GOB
- **137,72 Mio €** Investeringsubsidies vanwege de GOB
- **39,38 Mio €** Opbrengst ingevolge afstand van gebouwen
- **64,09 Mio €** Aflossingen leningen OVM en Woningfonds
- **50,00 Mio €** Terugvorderbare voorschotten ontvangen van de GOB
- **1,01 Mio €** Overige

Opdracht 1

Algemene uitgaven – 5,23%
of 22,8 miljoen euro

In 2021 werd **13.611.190 euro** aan bezoldigingen betaald of 78,5 % van de werkingsuitgaven. 493.470 euro werd besteed aan ontwikkelingen voor de applicatie Appinest. De beheersovereenkomst niveau 2 bepaalt dat de OVM's met een positief saldo op de rekening courant hier een vergoeding voor krijgen van 2%. In 2021 bedroeg dit 3.002.192 euro.

Opdracht 2

Specifieke uitgaven – 10,84%
of 32,4 miljoen euro

30.237.450 euro schuld werd afgelost en **2.412.148 euro** aan intresten betaald. Er werd voor 1.079.179 euro betaald met de rekening courant van de OVM.

Opdracht 3

Investeringsuitgaven – 68,99%
of 300,9 miljoen euro

De BGHM financierde de OVM's en de gemeenten ten belope van **261.913.456 euro** in het kader van de investeringsplannen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Daarnaast heeft de BGHM zelf **38.942.034 euro** betaald aan bouwkosten voor het GHP en de AW terwijl er voor **60.583.687 euro** werd aanbesteed.

Opdracht 4

Patrimoniumbeheer – 1,41%
of 6,2 miljoen euro

De BGHM heeft in 2021 een aankoop van terreinen en gebouwen voor eigen rekening verricht voor een bedrag van **5.346.997 euro**.

Opdracht 5

Opdrachten sociaal beleid – 16,94%
of 73,9 miljoen euro

In 2021 kende de BGHM een solidariteitstoelage van **37.989.905 euro** toe aan OVM's met een structureel maatschappelijk tekort. Dat bedrag dekt 75% van de maatschappelijke tekorten van de OVM's.

3. Financiering van de investeringen en uitstaande vastleggingen

Het bedrag van de uitstaande verplichtingen van de BGHM is een belangrijke graadmeter voor de vooruitgang van de verschillende renovatieprogramma's want hieronder verstaat men het verschil tussen het vastgelegde bedrag van het programma en het vereffende, betaalde bedrag met verwijzing naar het programma.

Voor het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP), de Alliantie Wonen (AW) en het Noodplan voor Huisvesting (NH) geeft het uitstaand bedrag geen juiste weergave van de reële vooruit-

gang op het terrein en de inspanningen die worden geleverd. De uitgaven/subsidies worden in principe enkel maar uitgekeerd op het einde van de werven in tegenstelling tot de subsidies en voorschotten van de renovatieprogramma's die gebeuren op basis van de vooruitgangstaten.

Het uitstaand bedrag voor de verschillende investeringsprogramma's gefinancierd met gewestelijke middelen is in 2021 gedaald met 8,42% of **124.292.105 euro**.



	Oorspronkelijke vastlegging	2020	2021	Verschil	%	Uitgevoerd
Vierjarenplannen	1.326.168.977	607.924.822	535.773.934	-72.150.888	-11,87%	59,60%
2002-2005	198.310.000	6.493.943	4.923.636	-1.570.307	-24,18%	97,52%
2006-2009	201.000.000	17.524.571	16.122.320	-1.402.251	-8,00%	91,98%
2010-2013	206.000.000	65.814.603	43.456.003	-22.358.600	-33,97%	78,90%
2014-2017	300.000.000	175.812.799	134.164.157	-41.648.642	-23,69%	55,28%
2016/2017 bis	96.360.000	62.884.937	58.772.504	-4.112.433	-6,54%	39,01%
2018-2021	300.000.000	279.393.969	254.042.139	-25.351.830	-9,07%	15,32%
2021-2022	24.498.977		24.293.175	24.293.175		0,84%
Bouwprogramma's	1.060.600.000	868.146.896	816.005.679	-52.141.217	-6,01%	23,06%
AW	598.000.000	569.493.406	527.318.331	-42.175.075	-7,41%	11,82%
GHP	440.000.000	298.653.489	266.087.348	-32.566.141	-10,90%	39,53%
NH	22.600.000	0	22.600.000	22.600.000		0,00%
Totaal	2.386.768.977	1.476.071.718	1.351.779.613	-124.292.105	-8,42%	43,36%

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 lopende rekeningen 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:

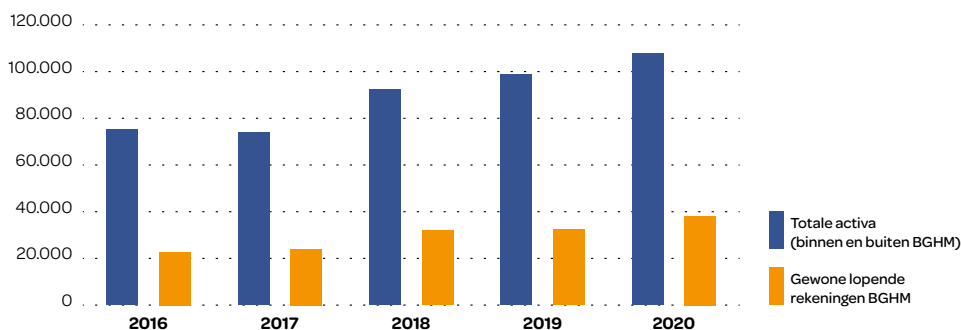
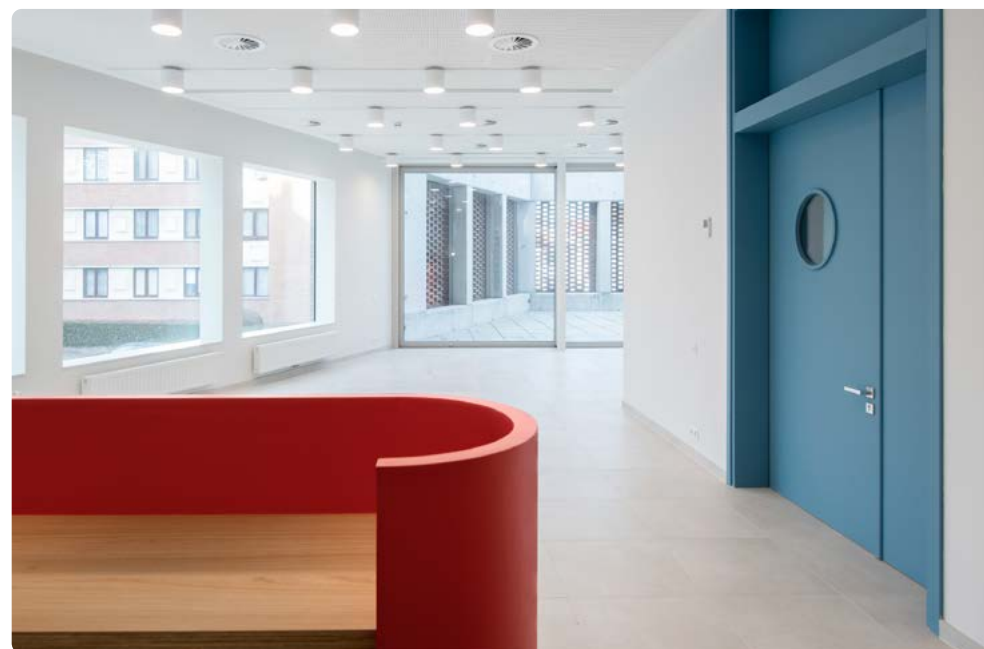
- De gewone lopende rekening van de OVM's liet tijdens het dienstjaar 2020 opnieuw een lichte vooruitgang optekenen. Alle activa waarover de OVM's op 31 december 2020 bij de BGHM beschikken, zijn van 32,2 miljoen euro naar 38,2 miljoen euro gestegen, een vooruitgang met 1,27%.

Bovendien zijn de totale activa, d.w.z. binnen en buiten de BGHM, ook gestegen tot 107.759 miljoen euro in 2020.

- De sector is nog steeds winstgevend en tekent een grote vooruitgang op van zijn geconsolideerd nettoresultaat in 2020 (+ 285%). Dit steeg van 4.745.057 euro naar 18.280.703 euro, wat een stijging van 7,51% van de geconsolideerde basishuurprijs betekent.
- In 2020 bedroeg de bijdrage van de huurders, d.w.z. de som van de huuropbrengsten en de lasten, gemiddeld 441,98 euro per woning en per maand. Als wij hierbij de door het Gewest gestorte gewestelijke solidariteitstoelage (GST) en de post met de andere opbrengsten optellen, krijgen we een totaalbedrag van 568,39 euro aan gemiddelde maandelijkse

exploitatieopbrengsten per woning. Tegelijkertijd bedragen de gemiddelde maandelijkse exploitatiekosten per woning 524,25 euro. De grootste kostenpost is die van de personeelskosten, goed voor gemiddeld 172,86 euro per woning en per maand, ofwel 32,97%. De op één na grootste post zijn de aflossingen, namelijk 157,06 euro of 29,96%.

De cijfers voor het dienstjaar 2021 zullen beschikbaar zijn na de afsluiting van alle jaarrekeningen van de OVM's.



5. Budget 2021 (in duizenden euro's)

UITGAVEN	Budget	Vereffening
Opdracht 01 Algemene uitgaven	€ 25.282	€ 22.802
Bezoldigingen voor het personeel	€ 14.344	€ 13.611
Interesten op rekeningen-courant	€ 3.150	€ 3.002
Sociaal verzorgingsfonds	€ 400	€ 376
Software en IT	€ 593	€ 536
Appinest	€ 500	€ 493
Iristeam	€ 560	€ 543
Studies, audit, kadaster	€ 1.910	€ 1.770
Diverse belastingen	€ 960	€ 912
Opleidingen	€ 240	€ 138
Publiciteit en communicatie	€ 245	€ 146
Andere lopende uitgaven voor personeel en goederen en diensten	€ 2.380	€ 1.276
Opdracht 02 Specifieke uitgaven	€ 32.433	€ 32.410
Interesten op de gewestelijke schuld	€ 2.413	€ 2.412
Aflossingen op de gewestelijke schuld	€ 28.920	€ 28.919
Betalingen op Rekening Courant OVM	€ 1.100	€ 1.079
Opdracht 03 Investeringsuitgaven	€ 352.901	€ 300.855
Interesten op kredieten van het GHP	€ 2.000	€ 1.969
Aflossingen op kredieten van het GHP	€ 1.700	€ 1.638
Toegekende investeringssubsidies (incl. Uitvoering SFAR Groene Weg)	€ 130.080	€ 120.274
Bouwkosten GHP	€ 47.021	€ 38.942
Toegekende voorschotten op investeringen	€ 172.100	€ 138.033

Opdracht04 Patrimoniumbeheer	€ 10.368	€ 6.160
Onderhoud en renovatie lokalen en uitrustingen	€ 1.336	€ 813
Aankoop terreinen en gebouwen	€ 9.032	€ 5.347
Opdracht05 Opdrachten sociaal beleid	€ 74.741	€ 73.862
Stimulansen voor de OVM's	€ 4.660	€ 4.201
Projecten voor sociale cohesie	€ 2.935	€ 2.776
DMBSH	€ 3.437	€ 3.400
HDL	€ 40	€ 19
Solidariteitstoelage	€ 37.990	€ 37.990
Pilootprojecten	€ 35	€ 35
Kapitaaldeelname OVM's	€ 0	€ 0
Compensatie OV en grote gezinnen	€ 25.309	€ 25.309
ARHUU	€ 335	€ 131
ALGEMEEN TOTAAL	€ 495.725	€ 435.862

INKOMSTEN

	Budget	Vereffening
Opdracht 01 Algemene financiering	€ 18.394	€ 17.343
Expertisepool	€ 1.120	€ 1.003
Werkingsubsidies	€ 16.775	€ 15.812
Appinest	€ 400	€ 400
Andere	€ 99	€ 128
Opdracht 02 Specifieke financiering	€ 104.052	€ 83.764
Interesten op begrotingskredieten	€ 18.409	€ 18.279
Aflossingen op begrotingskredieten	€ 83.417	€ 64.093
Subsidie FCCB	€ 142	€ 141
Beliris en taalpremies	€ 2.070	€ 182
Interne operaties	€ 0	€ 1.013
Terugbetalingen subsidies	€ 14	€ 56
Opdracht 03 Investeringsfinanciering	€ 200.600	€ 187.686
Investeringsubsidies	€ 150.600	€ 137.686
Voorschotten op investeringen	€ 50.000	€ 50.000
Opdracht 04 Patrimoniumbeheer	€ 37.201	€ 44.532
Huuropbrengsten	€ 5.265	€ 5.157
Levering projecten	€ 31.936	€ 39.375

Opdracht 05 Opdrachten sociaal beleid	€ 70.081	€ 69.205
Subsidies GOB voor DMBSH	€ 3.437	€ 3.412
Subsidies GOB en Brussel Preventie & Veiligheid voor projecten voor sociale cohesie	€ 2.935	€ 2.713
Kapitaaldeelname OVM's via BGHM door GOB	€ 0	€ 0
Subsidies GOB voor solidariteitstoelage	€ 37.990	€ 37.990
Subsidies GOB voor OV en grote gezinnen	€ 25.309	€ 24.810
Subsidies GOB voor pilootprojecten en ADL	€ 75	€ 67
ARHUU	€ 335	€ 212
ALGEMEEN TOTAAL	€ 430.328	€ 402.529
ALGEMEEN RESULTAAT	-€ 65.397	-€ 33.560
RESULTAAT CODES 0, 8 EN 9	-€ 70.903	-€ 54.566
RESULTAAT EXCLUSIEF CODES 0,8 EN 9	€ 5.506	€ 21.006



Bijlagen

1. Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen: Stand van zaken op 31 december 2021
2. Verslagen kandidaat-huurders en inschrijvingen

1. Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen: Stand van zaken op 31 december 2021



Doelstelling GHP/AW

8.000 woningen



Geïdentificeerde woningen
Op 31 december 2021

8.537 woningen



Opgeleverde woningen
Voor mei 2019

1.633 woningen

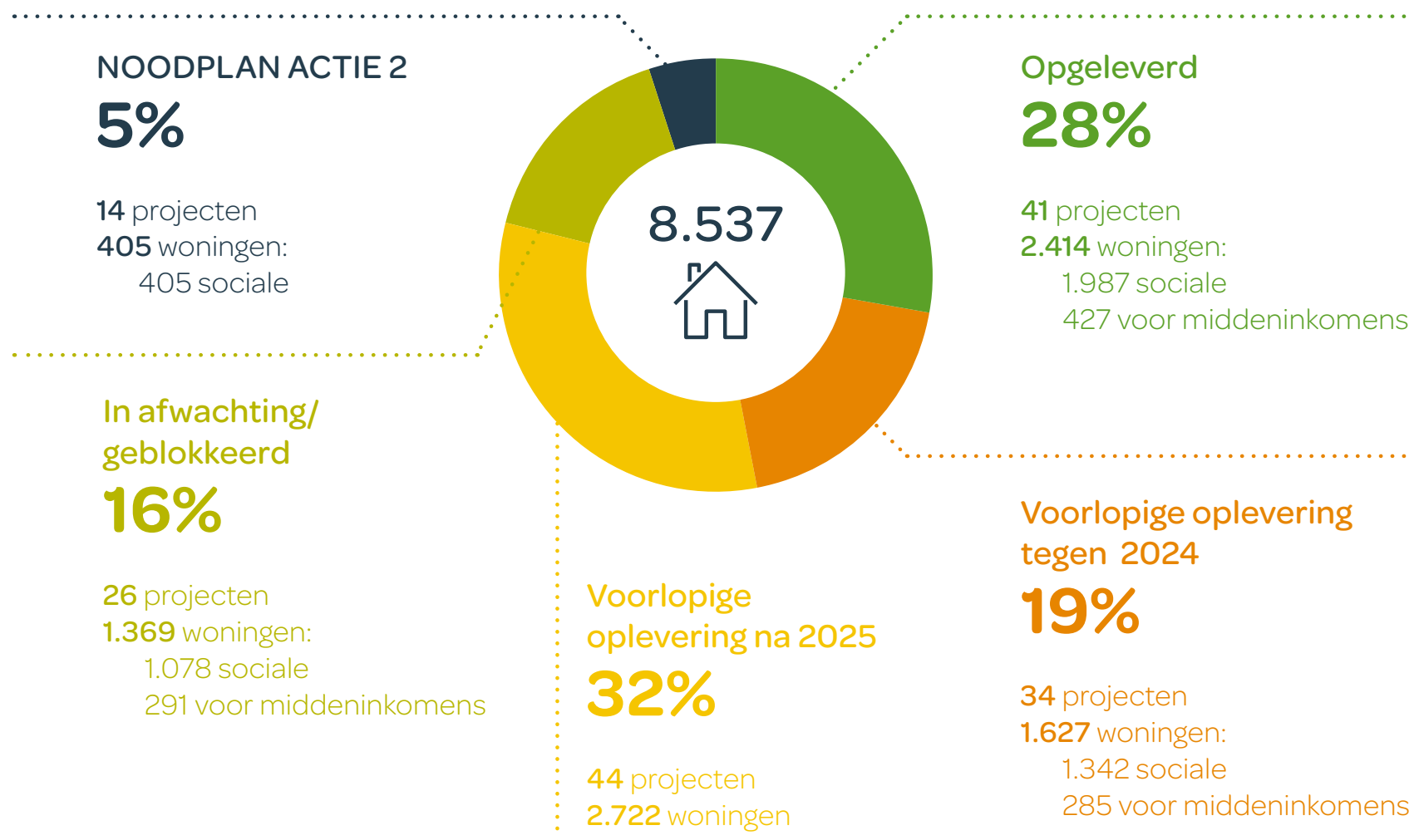
Op 31 december 2021

2.414 woningen
(+ 781 woningen)



VASTSTELLING		Op 31/12/2021	
Geïdentificeerde woningen		8.537	
	Waarvan GHP	3.370	
	Waarvan AW	5.167	
Opgeleverde woningen		2.414	
	Waarvan oplevering na mei 2019	781	
Woningen in opbouw		862	
VERWACHTINGEN			
Oplevering 01/06/2019 – 31/12/2024		2.408	
Start van de werken voor 31/12/2024		1.087	
DOELSTELLINGEN 2024		Op 31/12/2021	
		Noodplan Huisvesting	
		5.128	5.433
Oplevering voor 31/05/2019		1.633	1.633
Oplevering 01/06/2019 – 31/12/2024		2.408	2.500
Start van de werken voor 31/12/2024		1.087	1.300

Voortgang van de verschillende projecten op 31 december 2021



Tabellen Opgeleverde woningen

Programma	Project	Gemeente	Sociale woningen	Woningen voor middeninkomens	Woningen voor bescheiden inkomens	Totaal woningen
GHP	Huidevetters	Brussel	4	0	0	4
GHP	Pluim	Brussel	8	0	0	8
GHP	Zinnik	Brussel	6	0	0	6
GHP	Modelwijk 1-2	Laken	142	0	0	142
GHP	Modelwijk bis	Laken	68	0	0	68
GHP	Tivoli	Laken	126	0	0	126
AW	Modelwijk 18 à 22	Laken	129	0	30	159
GHP	Gaucheret	Schaarbeek	25	0	0	25
GHP	Planten	Schaarbeek	15	0	0	15
GHP	Reyers	Schaarbeek	84	0	0	84
GHP	Raaf	Schaarbeek	9	0	0	9
AW	Raaf 15-17	Schaarbeek	18	0	0	18
GHP	Gilisquet	Schaarbeek	8	0	0	8
GHP	Ernotte	Elsene	232	84	0	316
GHP	Volta III	Elsene	24	0	0	24
GHP	Lennik	Anderlecht	200	0	0	200
GHP	Itterbeek	Anderlecht	36	0	0	36
GHP	Mettewie	Sint-Jans-Molenbeek	58	0	0	58
GHP	Compas	Anderlecht	0	60	0	60
GHP	Lavoisier	Sint-Jans-Molenbeek	54	35	0	89
AW	Emaillerie	Sint-Jans-Molenbeek	38	0	0	38
GHP	Candries	Sint-Jans-Molenbeek	26	0	0	26
AW	M-Square Kavel G	Sint-Jans-Molenbeek	34	0	0	34
GHP	Lemaire	Sint-Jans-Molenbeek	31	0	0	31
GHP	Cognassier	Berchem-Sainte-Agathe	30	0	0	30
GHP	Gérance/Termonde	Berchem-Sainte-Agathe	75	0	0	75
GHP	Lahaye	Jette	0	65	0	65
GHP	Stienon	Jette	80	0	0	80
AW	Park Residentie	Jette	32	0	0	32
GHP	Versailles	Neder-Over-Heembeek	58	0	0	58
AW	Biebuyck	Neder-Over-Heembeek	42	0	0	42
GHP	Seigneurie	Haren	25	0	0	25
GHP	Léger	Evere	26	0	0	26
GHP	Aartshertogen Zuid	Watermaal-Bosvoorde	0	59	0	59
GHP	Bourdon	Ukkel	34	34	0	68
GHP	Moensberg	Ukkel	38	6	0	44
GHP	Olieslagerij	Vorst	35	24	0	59
AW	Libris	Vorst	53	0	0	53
GHP	Stockel	Woluwe-Saint-Lambert	70	30	0	100
GHP	Gemeente	Sint-Joost-Ten-Node	5	0	0	5
AW	Linné 35	Sint-Joost-Ten-Node	9	0	0	9
			1.987	397	30	2.414

Woningen in opbouw

Programma	Project	Gemeente	Sociale woningen	Woningen voor middeninkomens	Woningen voor bescheiden inkomens	Totaal woningen
PRL	Gryson	Anderlecht	70	0	0	70
PRL	Lennik Noord	Anderlecht	0	18	0	18
PRL	Neep	Koekelberg	25	0	0	25
PRL	Artemis	Evere	58	38	0	96
PRL	Strijdsros	Evere	100	30	0	130
PRL	Stilte	Ukkel	15	0	0	15
AH	Menslievendheid	Brussel	15	0	0	15
AH	Waterloo	Elsene	14	4	0	18
AH	Condor	Sint-Jans-Molenbeek	34	23	0	57
AH	Luttre	Vorst	63	0	0	63
AH	Kouter	Oudergem	0	8	0	8
AH	Les Pierreries	Laken	82	0	0	82
AH	Rommelaere-Depaire	Laken	38	0	0	38
AH	Edmond	Sint-Jans-Molenbeek	31	0	0	31
AH	M-Square Kavel A	Sint-Jans-Molenbeek	24	0	0	24
AH	Alfred	Neder-Over-Heembeek	18	0	0	18
AH	Evereast C Wood	Evere	54	0	0	54
AH	Bervoets	Vorst	38	0	0	38
AH	Paviljoenen Modelwijk	Laken	20	0	0	20
AH	Paviljoenen Dries	Watermaal-Bosvoorde	3	0	0	3
			702	121	0	823

2. Verslagen kandidaat-huurders en inschrijvingen

Overzicht toewijzingen (Uitleg van de soorten toewijzingen op de volgende pagina)

	Totaal	Register	Afwijking (Art. 11/33)	Art. 12/34	Art. 13/35	Art. 13 bis/36	Art. 14/37	Art. 7.7/32. §1.7	Art. 14 ter/12 herhuisv.	Art. 14/12 transfer	Mutatie	Transfer	Andere
2012	3.053	1.721	131	53			66				772	310	
%	100	57	4	2			2				25	10	
2013	2.579	1.534	95	58			73				589	230	
%	100	59	3	2			3				22	11	
2014	2.354	1.343	106	37			79				615	174	
%	100	57	5	2			3				26	7	
2015	2.135	1.122	89	36			170				502	216	
%	100	53	4	2			8				23	10	
2016	1.993	1.036	85	14	49	29	62		84		474	160	
%	100	52%	4%	1%	2%	1%	3%		4%		24%	8%	
2017	2.008	1.026	105	0	53	44	51		119		464	137	9
%	100	51	5	0	3	2	3		6		23	7	0
2018	1.937	849	111	0	58	57	72		217		387	140	46
%	100	44	6	0	3	3	4		11		20	7	2
2019	2.273	976	105	0	59	60	92	2	160	189	473	145	12
%	100	43	5	0	3	3	4	0	7	8	21	6	1
2020	1.685	681	93	0	62	75	77	14	78	98	366	141	14
%	100	40	5	0	4	4	5	1	5	6	22	8	1
2021	2.164	852	101	0	76	66	72	23	106	133	595	140	
%	100	39	5		4	3	3	1	5	6	27	6	

Toelichting van de types toewijzingen

Register:

Toewijzing op basis van de volgorde van de lijst (rekening houdend met de anciënniteit van de aanvraag en de voorkeurrechten).

Afwijkingen:

- A. toewijzing in afwijking van de volgorde van de lijst omwille van buitengewone en dringende omstandigheden. Vereist een met redenen omklede beslissing van de OVM op basis van een dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.
Wettelijke basis: artikel 33 van het BBHR van 26 september 1996 (voormalig artikel 11)
- B. toewijzing van nieuwe woningen in het kader van een met de BGHM onderhandeld programma.
Wettelijke basis: artikel 34 van het BBHR van 26 september 1996 (voormalig artikel 12)

Toewijzingsovereenkomsten:

- A. toewijzing van een sociale woning aan kandidaat-huurders die worden voorgesteld en begeleid door het OCMW waarmee de OVM een overeenkomst van prioritaire toewijzing heeft gesloten.

Wettelijke basis: artikel 35 van het BBHR van 26 september 1996 (voormalig artikel 13)

- B. prioritaire toewijzing van een sociale woning aan kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van partner- en/of intrafamiliaal geweld die worden voorgesteld en begeleid door « de sociale actor » waarmee de OVM een overeenkomst heeft gesloten, zegge een door de GGC of de COCOF erkend tehuis dat opvang biedt aan personen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld.
Wettelijke basis: Artikel 36 van het BBHR van 26 september 1996 (voormalig artikel 13 bis)
- C. prioritaire toewijzing van een sociale woning in het kader van de volgende 3 situatietypes, krachtens een overeenkomst die gesloten werd tussen een OVM en de BGHM, aan:
 - kandidaat-huurders die worden voorgesteld en begeleid door elke openbare of privé-instelling of vereniging die ijvert voor sociale integratie waarmee de OVM een overeenkomst voor de prioritaire toewijzing van woningen heeft gesloten.
 - kandidaat-huurders wier gezinskomen het toelatingsinkomen voor een sociale woning met niet meer dan 3.695,78 euro (bedrag 2020) overschrijdt (als de overeenkomst tussen de OVM en de BGHM dit bepaalt)

- kandidaat-huurders die beantwoorden aan de criteria bepaald in de overeenkomst tussen de OVM en de BGHM (specifieke toewijzingsdoelstelling zonder een beroep te doen op een openbare of private partner)

Wettelijke basis: Artikel 37 van het BBHR van 26 september 1996 (voormalig artikel 14).

Ouderen:

Toewijzing in afwijking van de volgorde van de lijst in het kader van woningen die specifiek werden ontworpen voor oudere personen die een specifieke dienstverlening genieten.

Wettelijke basis: Artikel 32, §1, 7° van het BBHR van 26 september 1996 (voormalig artikel 7, 7°).

Herhuisvestingsplan:

Toewijzing, in het kader van een door de BGHM goedgekeurd plan, aan huurders van een OVM die hun woning moeten verlaten omdat er werken in moeten worden uitgevoerd. Het plan omvat de herhuisvestingsstrategie en de eventuele overeenkomsten met andere OVM's om de huurders die betrokken zijn bij het herhuisvestingsplan geheel of gedeeltelijk prioritair op te vangen.

Wettelijke basis : artikel 12 van het BBHR van 26 september 1996 (voormalig artikel 14ter).

Mutatie:

Verhuizing van een woning die, wat het aantal slaapkamers betreft, onaangepast is aan de gezinssamenstelling van de huurder naar een woning die aangepast is volgens de definitie bepaald in artikel 3 van het BBHR van 26 september 1996.

Wettelijke basis: Artikel 140, 7° van de Brusselse Huisvestingscode en artikel 7 van het BBHR van 26 september 1996.

Transfer:

Verhuizing van een woning die, wat het aantal slaapkamers betreft, aangepast is aan de gezinssamenstelling van de huurder naar een andere aangepaste woning omwille van uiteenlopende redenen.

Aantal kandidaten

Jaar	Aantal actieve kandidaten op 1 januari	Aantal kandidaten op 31 december (geschrapte dossiers inbegrepen)
2012	36.167	41.461
2013	37.050	44.332
2014	35.758	42.540
2015	39.939	45.742
2016	43.345	48.804
2017	37.903	43.170
2018	41.292	45.987
2019	44.307	48.675
2020	46.962	49.816
2021	48.355	51.615
2022	49.771	

Schrappingen

Reden van schrapping	Aantal schrappingen		
	2019	2020	2020
Kandidatuur niet hernieuwd	1	19	4
Weigering van een voorstel van toewijzing	27	27	27
Geen antwoord op een voorstel van toewijzing	113	88	92
Weigering van een definitieve toewijzing	145	81	168
Geen antwoord op een definitieve toewijzing	108	115	228
Toewijzing van een woning	1.224	897	1.185
Inbreuk op voorwaarde over eigendom	7	15	37
Adreswijziging niet gemeld	0	0	0
Verzaking van kandidatuur	68	180	78
Overschrijding van het toelatingsinkomen	0	0	0
Inbreuk op voorwaarde over wettig verblijf	2	8	2
Verwerping door de referentie-OVM	0	0	0
Fraude	0	0	0
Andere	18	31	23
Totaal	1.713	1.461	1.844

Aantal klachten door kandidaat-huurders en huurders

	Totaal	Sociale indicator	Huurprijs-indicator	Technische indicator
2012	252	196	26	30
2013	308	228	44	36
2014	283	150	110	23
2015	152	108	22	22
2016	239	197	28	14
2017	168	108	14	46
2018	167	110	19	38
2019	121	76	29	24
2020	102	62	14	26
2021	153	87	29	37

Inschrijvingen

Jaar	Aantal inschrijvingen
2012	7.507
2013	7.353
2014	6.689
2015	5.824
2016	5.421
2017	5.113
2018	4.807
2019	4.477
2020	2.938
2021	3.345

Op een totaal van 51.615 referentiedossiers voor de volledige sector, behandelen zes OVM's minder dan 3% van de dossiers als referentie-inschrijving. De OVM's die meer dan 7% van de referentiedossiers behandelen zijn: LOJEGA, de Schaarbeekse Haard, de Molenbeekse Woningen, BinHôme, de Anderlechtse Haard en de Brusselse Woning. Er zijn 422.845 dossiers ingeschreven als tweede-lijnsinschrijving.

Eigenschappen kandidaat-huurders 2021

Oorsprong van het inkomen van alle leden van het gezin van de kandidaat-huurders

Aard van het inkomen	Aantal
Geen	16.394
Loontrekker	14.702
Zelfstandige	562
Pensioen	3.050
Werkloosheidsuitkering	13.054
Ziekenfonds	5.312
Handicap	1.865
Leefloon	15.263
Ander	325

Het aantal inkomens per gezin

Aantal inkomens	Aantal
0	2.151
1	43.753
2	5.500
3	183
4	26
5	2

Woonplaats

89% van de kandidaten woont in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Aantal slaapkamers rekening houdend met de ruimtelijke afwijking

Aantal slaapkamers	Aangepaste woning
0	486
1	22.809
2	12.630
3	9.155
4	4.404
5	1.574
6	456
>6	101
Totaal	51.615

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

bghm@bghm.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

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

Concept en redactie

BGHM, communicatiedienst
comm@bghm.brussels

Lay-out

polygraph.be

Foto's

BGHM

www.detiffe.com

Isopix

Le Foyer Schaerbeekois

Comensia

Le Logement Bruxellois

Séverin Malaud en Vincent Pierret

voor Ledroit Pierret Polet Architecten

Illustraties

Benoi



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

