

De BGHM geeft
vorm aan Brussel

Jaar-
verslag
2022



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Inhoudsopgave

Voorwoord	3	De BGHM renoveert	20	De BGHM omkadert	34	De BGHM financiert	45
De BGHM, een Brusselse ION	4	1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's	21	1. Openbare vastgoedmaatschappijen	35	1. Ontvangsten	46
1. Visie en opdrachten	5	2. Technisch kadaster	24	2. Externe audit van de OVM's	36	2. Uitgaven	47
2. Beheersovereenkomsten	6	3. EPB-certificatie	24	3. Sociaal afgevaardigden	37	3. Financiering van de investeringen en uitstaande vastleggingen	48
3. Bestuursorganen	8	4. PLAGÉ-programma	25	4. Meervoudige inschrijving	38	4. Rentabiliteit van de OVM's	50
4. Menselijk kapitaal	10	5. Installatie van zonnepanelen	25	5. Huurreglementering en huurprijsberekening	39	5. Budget 2022	51
5. Interne klachtendienst	14	De BGHM ondersteunt	26	De BGHM inspireert	41	Bijlagen	55
De BGHM bouwt	15	1. Sociale actie	27	1. Artemis platform	42	1. Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen: Stand van zaken op 31 december 2022	56
1. Het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen	16	2. Innovation hub	29	2. Evenementen	42	2. Verslagen kandidaat-huurders en inschrijvingen	59
2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2022	18	3. Programma 101%	30	3. Publicaties	43		
3. Partnerships met de privésector	19	4. Appinest.brussels	32	4. Filmpjes	43		
		5. Steun voor Oekraïne	33	5. Sociale media	44		

Voorwoord

2022 gaat de annalen in als een uitstekend en bijzonder druk jaar. Alle doelen die de regering ons heeft gesteld, zijn goed op weg om gehaald te worden. Dit is een bewijs van het harde werk en het engagement van onze medewerkers.

Vorig jaar leverden onze teams 241 nieuwe woningen op, waarvan 163 sleutelklare aankopen dankzij een vruchtbare samenwerking met de privésector, realiseerden de openbare vastgoedmaatschappijen 6.783 renovatieprojecten en kregen 2.355 gezinnen een nieuwe woning toegewezen. Een uitstekend resultaat dat de records van voorgaande jaren breekt!

Dankzij het grote aantal extra woningen dat we bouwen en kopen, kunnen we kwaliteitsvolle

woongelegenheden bieden aan gezinnen op de wachtlijst. En dankzij de renovaties krijgen de bewoners meer comfort en een lager energieverbruik zodat hun uitgaven worden verminderd.

In 2022 zette de BGHM haar werk voort om de sociale huisvestingssector te ondersteunen, onder andere via audits en het werk van de sociaal afgevaardigden. Deze inspanningen hebben de OVM's een beter inzicht gegeven in hoe ze hun interne werking kunnen verbeteren. Het Artemis-programma zal een ander middel zijn om de sector te verbeteren, vooral dankzij de uitwisseling van informatie, documenten en beste praktijken die het platform mogelijk zal maken, een echt dienstencentrum voor alles en iedereen. Een noodzakelij-

ke vereiste in 2022, het jaar van hybride werk en digitale aanpassing.

Digitale aanpassing geldt niet alleen voor de BGHM-medewerkers, maar ook voor de sociale huurders. De dienstverlening aan de huurders door de OVM's wordt namelijk ook verbeterd dankzij de applicatie Appinest, waarvan de cijfers in 2022 gestaag zijn gestegen dankzij de implementatie ervan bij verschillende OVM's en hun communicatiecampagnes.

Onze Raad van Bestuur vindt het heel belangrijk dat sociale huisvesting een springplank is voor de huurders. We willen ons immers toespitsen op de begeleiding van onze huurders naar een beter leven dat hen in staat stelt zich

te ontwikkelen en volledig deel te nemen aan de maatschappij. Ook binnen ons gewestelijke netwerk bouwen we aan banden met andere organisaties die een rol kunnen spelen in de ondersteuning van onze huurders. We zijn ook begonnen met het definiëren van de waarden van de BGHM, die door alle medewerkers zijn genomineerd: engagement, kwaliteit en teamgeest.

Nu de gezondheidscrisis achter de rug is en te werken minder gebruikelijk wordt, hebben we ook weer evenementen kunnen organiseren, zoals inhuldigingen en participatieve evenementen, zodat iedereen elkaar kan ontmoeten en van elkaars ervaringen kan profiteren. We willen al onze teams bedanken, die bergen blijven verzetten voor de Brusselaars. Jullie kunnen 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 2022 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-aflaten-de 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 middeninkomens en woningen voor bescheiden inkomens
- 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

In 2022 hebben de betrokken partijen alles in het werk gesteld om de doelstellingen te verwezenlijken die werden bepaald in de beheersovereenkomst 2021-2025.

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 5 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 wordt iedere doel-

stelling 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.



Beheersovereenkomst niveau 2

Na verschillende maanden van onderhandelingen hebben de OVM-federaties en de BGHM de nieuwe beheersovereenkomst gesloten die de betrokken partijen voor de komende vijf jaar verbindt. De beheersovereenkomst trad in november 2022 in werking.

Deze nieuwe beheersovereenkomst kadert in het gewestelijk beleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De ambitie is in de eerste plaats om het aanbod en de kwaliteit van de sociale woningen te verbeteren via voorbeeldige en vernieuwende projecten, met als doel te voldoen aan de behoeften van de Brusselaars. Tegelijk wordt de sociale begeleiding gegarandeerd die essentieel is om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren.

Bovendien wil de sociale huisvestingssector zich positioneren als een drijvende kracht in de 'empowerment' van de huurders en wil ze de context en de maatregelen ontwikkelen om dat te bereiken. In deze context streven de BGHM en de OVM's, als partners in de uitvoering van het gewestelijk beleid, de volgende strategische doelstellingen na:

- Het openbare woningenbestand in het Brusselse Gewest gedurende de volledige looptijd van de beheersovereenkomst uitbreiden en de kwaliteit ervan aanzienlijk verbeteren;

- Alle budgettaire en menselijke middelen inzetten die nodig zijn om de 6.400 woningen die gepland zijn in het DPG tegen 2025 te voltooien (opgeleverd of opgetrokken). Ten minste 750 van deze woningen zullen worden aangekocht;
- Huurders en kandidaat-huurders centraal stellen in hun gezamenlijke acties door:
 - een multifunctionele, geïntegreerde sociale actiestrategie te implementeren
 - te zorgen voor sociale interactiviteit en een functionele mix die de levenskwaliteit in onze buurten verbeteren
 - innovatie te stimuleren en het sociale huisvestingsbeleid te ontsluiten
 - de kwaliteit van de dienstverlening aan de gebruikers verbeteren
 - rekening houden met het handstreamingplan 2022-2025 bepaald door het Gewest
- Een efficiënter beheer invoeren door:
 - het ontwikkelen van een aanpak voor risicobeheer om de prestaties van de OVM's te verbeteren
 - het ontwikkelen van een cultuur tussen OVM's onderling gebaseerd op samenwerking
 - het aanbieden van specifieke opleidingen op maat van de behoeften van de sector

Om die strategische doelstellingen te verwezenlijken, worden de acties gestructureerd rond de volgende drie prioritaire domeinen:

- **Het domein Kwaliteit** bundelt de acties die door de OVM's worden uitgevoerd om de kwaliteit van de gebouwen te verbeteren en het woningaanbod te vergroten, en tegelijkertijd aan hun financiële verplichtingen te voldoen. Om deze prestaties te leveren, zullen de OVM's worden ondersteund en gecontroleerd door de BGHM op technisch, juridisch en financieel gebied.

- **Het Maatschappelijke domein** waarin de pijler sociale actie wordt gecombineerd met de pijler bouwen, is gericht op het opbouwen van een geïntegreerd gewestelijk kader voor sociale actie en het verbeteren van de kwaliteit van de diensten die aan gebruikers worden aangeboden.

- **Het Interne domein** bevat de bepalingen die de prestaties van de OVM's zullen verbeteren. De BGHM en de OVM's willen risicobeheer binnen de OVM's implementeren. Deze twee gebieden zijn bedoeld om de prestaties van OVM's te helpen verbeteren en de competenties van OVM's te vergroten.



3. Bestuursorganen

Raad van Bestuur

In het jaar 2022 is de Raad van Bestuur van de BGHM 16 keer samengekomen en heeft daarbij ongeveer 240 dossiers behandeld.

Voorzitster

Bieke COMER (N)

Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder

Raphaël JEHOTTE (F)

Bestuurders

Aissa DMAM (F)

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) - *tot 26 april 2022*

Cécile VAN DE MOOSDYK (F)

Laetitia Nsimire KALIMBIRIRO (F)

Abdellatif MGHARI (F) - *vanaf 24 maart 2022*

Jelmen HAAZE (N) - *vanaf 15 december 2022*

Commissarissen van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Xavier BODSON (F)

Kevin OPDECAM (N) - *tot 14 juli 2022*

Laurence DEMEULEMEESTER (N) - *vanaf 14 juli 2022*

Staatssecretaris voor Huisvesting en Gelijke Kansen

(legislatuur 2019-2024)

Nawal BEN HAMOU

Commissaris

Audit Belgium Group vertegenwoordigd door Werner 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 de leiding van de instelling heeft het Directiecomité in het jaar 2022 41 vergaderingen gehouden. Tijdens deze vergaderingen heeft het Directiecomité, naast de voorbereiding van de dossiers voor de Raad van Bestuur, ongeveer 360 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 2022 is de samenstelling als volgt:

Voorzitter

- Bieke COMER (N)

Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder

- Raphaël JEHOTTE (F)

Directeur-generaal

- Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directrice-generaal:

- Dorien ROBBEN (N)

Bezoldiging van de leden van de bestuursorganen

Groep	Bedrag zitpenning
Voorzitter en Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder	300 euro bruto/vergadering Aantal bezoldigde vergaderingen: maximum 40 per jaar
Bestuurders	99,16 euro bruto/vergadering van de RvB¹ De statuten voorzien niet in indexering van dit bedrag. Dit bedrag is niet herzien. Het bedrag is dus nog steeds 99,16 euro (Artikel 19.6 van de statuten). Aantal bezoldigde vergaderingen: maximum 30 per jaar
Regeringscommissarissen	148,74 euro bruto/vergadering Aantal bezoldigde vergaderingen: 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 transpa-

rantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse ambtsdragers.

Voor details over de bezoldigingen voor 2022 kunt u het jaarverslag van de BGHM voor 2022 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 2023).

¹ De algemene vergadering paste het in artikel 19.6. van de statuten bepaalde bedrag aan in het kader van een statutenwijziging van de BGHM die op 1 april 2004 in werking trad na de goedkeuring van een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 februari 1994 houdende wijziging van de statuten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

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 de sector te kunnen realiseren.

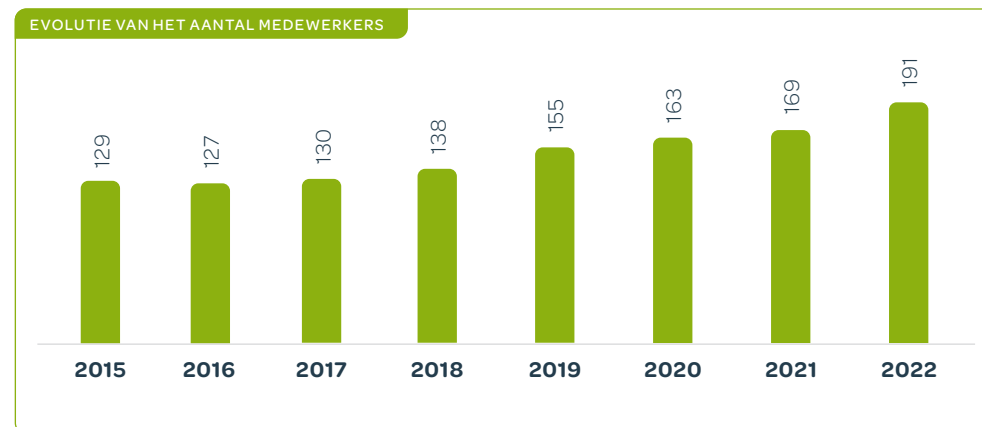
Door middel van de principes van de New Ways of Working (NWOW) wordt de cultuurverandering van de voorbije jaren stapsgewijs uitgerold op het vlak van de Organisatie, Behavior, Bricks en Bytes.

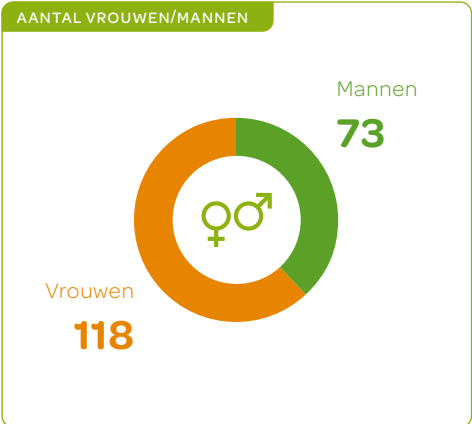
Organisatie	Bricks	Behavior	Bytes
<ul style="list-style-type: none"> Gedeelde en gedragen visie Transparante organisatiestructuur Klantgerichte processen Administratieve vereenvoudiging Planmatig werken 	<ul style="list-style-type: none"> Activity based workplaces Samenwerken Netwerken Kennisverwerving 	<ul style="list-style-type: none"> Resultaatgericht werken Strategische personeelsplanning Menselijk leiderschap Ontwikkeling van competentie en talenten Welzijn en vertrouwen 	<ul style="list-style-type: none"> Artemis Digitalisatie Kennisdelen Reporting BI

Uitbreiding van team BGHM

Om haar strategische doelstellingen te kunnen halen, is de BGHM in volle groei. Doorheen het jaar 2022 werden er 27 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.





Loopbaanontwikkeling

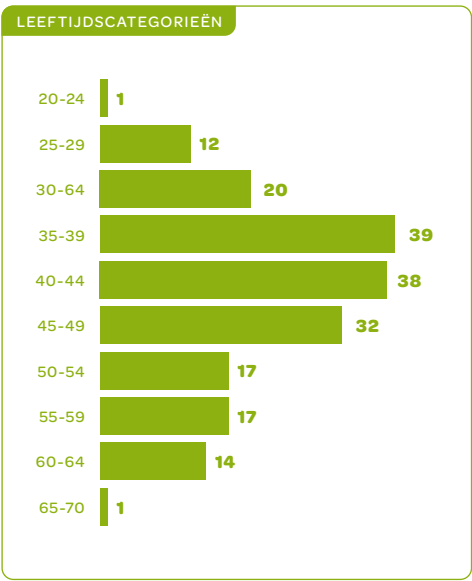
Er worden drie soorten procedures gebruikt om personeelsleden in staat te stellen hun loopbaan uit te bouwen: statutariseringen, examens voor bevordering tot een hogere rang en interne mobiliteit.

Dankzij de **statutariseringsprocedures** kunnen personeelsleden worden benoemd en zo gemakkelijker in aanmerking komen voor loopbaanontwikkeling. Deze procedures worden uitgevoerd in samenwerking met Talent.brussels.

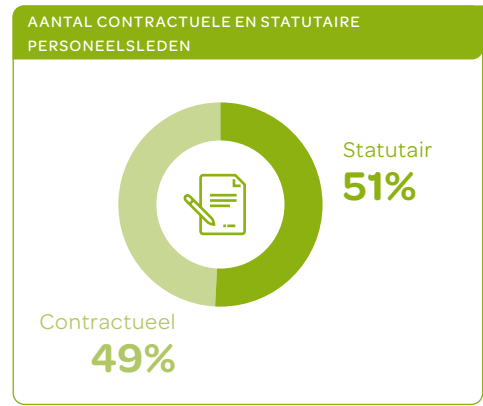
In 2022 werden zeven betrekkingen die aanvankelijk waren bestemd voor externe aanwerving ook opengesteld via **interne mobiliteit**.

Twee personen namen deel aan procedures voor **bevordering naar een hoger niveau**, waardoor ze van niveau B naar niveau A konden doorstromen.

Alle interne mobiliteitsprocedures waren succesvol, waardoor personeelsleden hun talenten en competenties konden tonen en naar een nieuwe functie konden overstappen.



In 2022 kon de BGHM 18 contractuele personeelsleden benoemen: 2 op niveau B1 en 16 op niveau A1. Het aantal statutaire personeelsleden steeg dus met 6% in vergelijking met vorig jaar.



Een omgeving die participatie en co-creatie aanmoedigt

De BGHM hecht veel belang aan participatie en co-creatie, vooral bij grote functieoverschrijdende projecten. De cel menselijk kapitaal ondersteunt dit beleid actief op zowel strategisch als operationeel niveau.

Dit was met name het geval in 2022 in het kader van het Gulden Vlies-project: de renovatie van het kantoorgebouw van de BGHM. Zoals alle projecten van de BGHM is Gulden Vlies zo veel meer dan alleen een 'bakstenen'-project. Het doel is om een plek te creëren die is aangepast aan de behoeften van de gebruikers en tegelijkertijd uitwisselingen en ontmoetingen aanmoedigt.

Deze twee concepten staan trouwens centraal in het beheer van het project. De BGHM voert deze renovatie uit in alle transparantie ten opzichte van het personeel, door de communicatie over het project en de deelname van alle diensten aan te moedigen.

Zodoende woonde een publiek van personeelsleden de vergadering van het Adviescomité bij. Nadat de projectmanager was aangesteld, werd een permanent architectenbureau ingericht binnen het hoofdkantoor van de BGHM. Naast de aanwezigheid van de projectmanager twee dagen per week op locatie en de voortdurende fysieke communicatie (posters, maquettes, enz.) in een specifieke tentoonstellingsruimte, leidde deze permanente aanwezigheid tot de organisatie van drie participatieve workshops om het project samen met de huidige en toekomstige gebruikers van het gebouw te ontwerpen. De schets is sterk gebaseerd op de resultaten van deze workshops.



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 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. Deze traditie werd voortgezet in 2022.



370

gepubliceerde
actualiteiten



7

Teams
Live Event



9

infohalfuurtjes



3

interne
evenementen

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.

In 2022 volgden 190 BGHM-medewerkers minstens één opleiding. 163 opleidingen werden georganiseerd of gepland op diverse domeinen (management, technische vaardigheden, talen, IT, communicatie, wetgeving).

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 2021-2022 voerde de diversiteitscommissie van de BGHM tal van activiteiten uit in 2022:

- Het management kreeg training over diversiteit, gelijkheid en inclusie op de werkplek. Daarnaast blijft e-div online training beschikbaar voor iedereen.
- Aansluiting van de BGHM bij de inclusiepanels
- Lancering van de campagne "Mijn talent, mijn toekomst" - samenwerking tussen de cel diversiteit van de BGHM en de verschillende OVM's met de hulp van Innovation 4 Society

- Communicatiecampagnes (Werelddag voor Sociaal Werk, Europese Dag van de Talen, campagne #sharethecolor, Werelddag voor Geestelijke Gezondheid).

- Internationale Dag van de Rechten van de Vrouw - editie 2022: enkele portretten (interview met een voormalige directieassistente en eerbetoon van de Oekraïense First Lady).

- Internationale dag tegen racisme en discriminatie: Portretten van verschillende collega's

- Internationale dag tegen geweld tegen vrouwen: lancering van onlinetraining (CEASE) over huiselijk geweld

- Huldiging van personeelsleden die met pensioen vertrekken

- Duoday 2022 - Interview met Dylan Mendes Fernandes (BGHM-medewerker)

- Diversiteitsweek 2022:
 - 29/11: Middag van de sociale huisvesting: "Diversiteit in het BHG".
 - 1/12: Wereld Aids Dag
 - 2/12: Diversiteitsmarkt + brunch wereldkeuken

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 betrokken-

heid van de medewerkers, de gedeelde visie, het vertrouwen in de instelling en de ontplooiingsmogelijkheden.

In 2022 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%**.

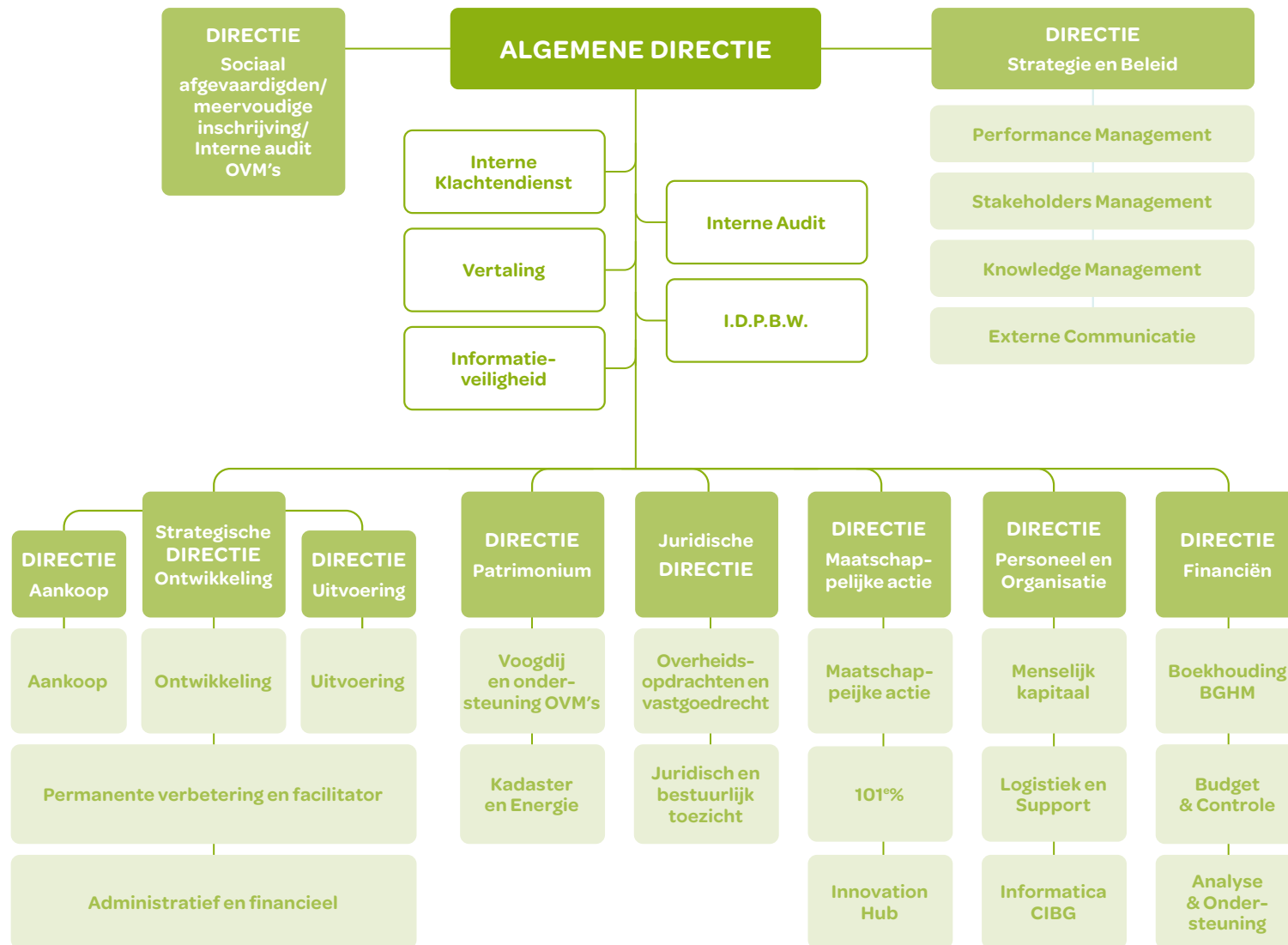
Om de vinger aan de pols te houden en deze resultaten nog te verbeteren, werd er een actieplan opgesteld met een groep vrijwillige medewerkers.



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 2022 van de interne klachtendienst van de BGHM vindt u terug op de BGHM-website.](#)





De BGHM bouwt

1. Het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen
2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2022
3. Partnerships met de privésector

1. Het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen

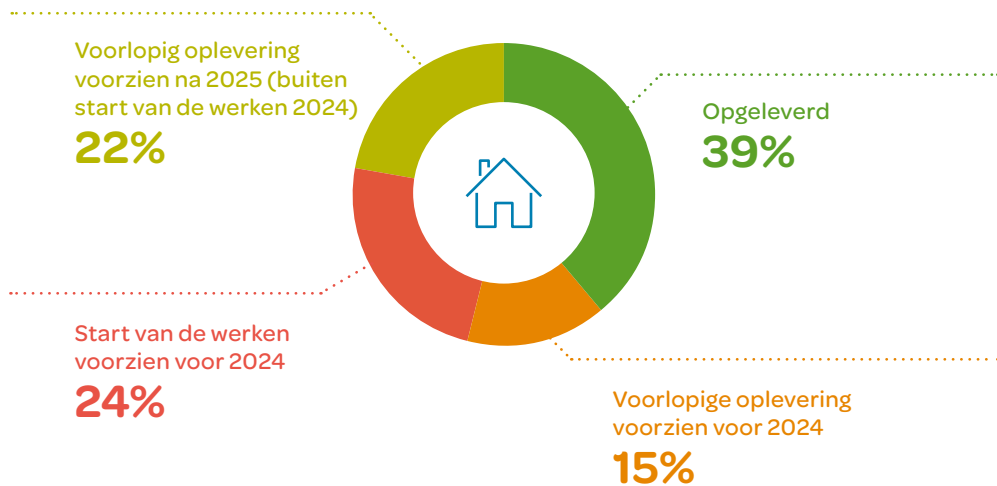
Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woningen in Brussel, heeft de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2004 het Gewestelijk Huisvestingsplan en in 2014 de Alliantie Wonen opgestart. Deze plannen hebben als doel de bouw van 8.000 publieke woningen voor de BGHM.

Aan het einde van 2021 werden er **8.537** woningen geïdentificeerd, verdeeld over 159 projecten. Eind 2022 waren er al meer dan **9.804** woningen geïdentificeerd die zich in verschillende ontwikkelingsstadia bevinden. Alle budgetten bestemd voor de bouw van nieuwe publieke woningen zullen besteed worden voor 2030.

Van deze woningen zijn er:

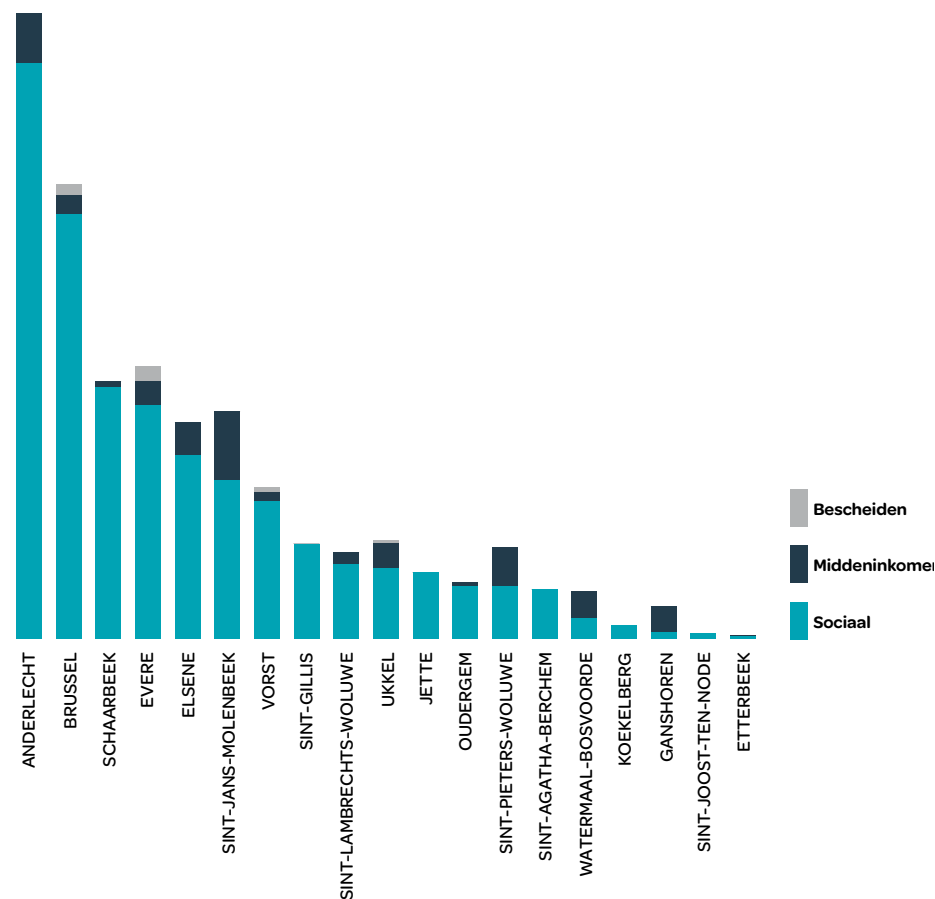
- **2.666** opgeleverd
- **1.424** in aanbouw
- **2.702** in verschillende voorbereidende fasen
- **2.528** in afwachting
- **484** geblokkeerd

Voortgang van de verschillende projecten op 31 december 2022



Aantal nieuwe woningen in het kader van het GHP/AW

Sociale woningen en woningen voor bescheiden en middeninkomens per gemeente





Kwartel: De tuinwijk van de 21^e eeuw

In het kader van de ontwikkeling van het Kwartelproject in Watermaal-Bosvoorde werd een ontwerp memorandum van overeenstemming goedgekeurd. Het doel is om de basis te leggen voor de ontwikkeling van ongeveer 70 sociale en middenklassewoningen op de locatie. Op dit terrein van 3 hectare, dat eigendom is van OVM Le Logis-Floréal, loopt momenteel een stadslandbouwproject van de vzw La Ferme du Chant des Cailles, die haar activiteiten heeft ontwikkeld op een groot deel van het terrein in het kader van een overeenkomst voor precair gebruik.

Het ontwerp memorandum is het resultaat van enkele maanden constructief werk tussen de BGHM, de OVM Le Logis-Floréal en de VZW La Ferme du Chant des Cailles - geïnitieerd door de Staatssecretaris voor Huisvesting. Het doel is een voorbeeldproject voor gemengd gebruik te creëren dat de toekomst van de activiteiten van de VZW en de biodiversiteit van de locatie op lange termijn verzekert en tegelijk een hoge levenskwaliteit garandeert voor de toekomstige huurders.

De BGHM, die kiest voor een positieve en constructieve dynamiek, hoopt dat de partners die gevraagd worden om het memorandum te sluiten een positief vervolg zullen kunnen geven aan dit gezamenlijke project dat een antwoord wil bieden op de sociale en ecologische uitdagingen waarmee Brussel en zijn inwoners geconfronteerd worden.

Modulaire paviljoenen in de Modelwijk en Dries

In 2022 werden twee projecten voor modulaire paviljoenen met sociale woningen opgeleverd.

In april werden drie modulaire gebouwen geïnstalleerd in de Modelwijk, met 20 passiefwoningen in de eerste houten modulaire paviljoenen voor sociale huisvesting in België. De drie gebouwen, ontworpen door het Bureau d'Études en Architectures Urbaines (BEAU), bestaan uit hoogwaardige geprefabriceerde houten modules. De modules werden geassembleerd in een werkplaats van Lamcol en ter plaatse geïnstalleerd door aannemer Valens.

Na de installatie van modulaire houten paviljoenen in de Modelwijk werd in juli een nieuw project voor prefab paviljoenen gelanceerd: het project Dries in Watermaal-Bosvoorde, eigendom van OVM Aan de Rand van het Zoniënwood.

Het gaat om een driegevelgebouw op een perceel dat grenst aan het sociale wooncomplex in de wijk Dries. Het nieuwe gebouw huisvest drie appartementen met één slaapkamer. Alle appartementen zijn licht en hebben een terras op de benedenverdieping. De prefabricagetechniek met hout heeft de bouwtijd aanzienlijk verkort: de montage op de bouwplaats nam slechts één week in beslag.



2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2022

In 2021 heeft de BGHM **10** projecten opgeleverd voor een totaal van **241** woningen:

- **Les Sources** te Vorst: 39 sociale woningen voor Comensia (sleutelklare aankoop)
- **Paviljoenen Modelwijk** te Laken: 20 woningen voor de Lakense Haard
- **Conscience** te Evere: 12 sociale woningen voor Everecity (klassieke aankoop)
- **Paviljoenen Dries** te Watermaal-Bosvoorde: 3 sociale woningen voor Aan de Rand van het Zoniënwoud
- **M-Square Kavel A** te Molenbeek: 24 sociale woningen voor De Molenbeekse Woningen (sleutelklare aankoop)
- **Stilte** te Ukkel: 15 sociale woningen voor BinHôme
- **Menslievendheid** in Brussel-Stad: 15 sociale woningen voor De Brusselse Woning
- **Gemene Beemden** te Neder-Over-Heembeek: 18 sociale woningen voor De Brusselse Woning (sleutelklare aankoop)
- **Les Pierreries** te Laken: 82 sociale woningen voor de Lakense Haard (sleutelklare aankoop)
- **Raphaël** te Anderlecht: 13 sociale woningen met een collectieve ruimte voor Comensia (klassieke aankoop, ontwikkeling door de OVM)



LES SOURCES



M-SQUARE KAVEL A



LES PIERRERIES



PAVILJOENEN MODELWIJK



STILTE



RAPHAËL



CONSCIENCE



MENS LIEVENDHEID



PAVILJOENEN DRIES



GEMENE BEEMDEN

© Cédric Bron, Clavicle Pics

3. Partnerships met de privésector

De aankoopstrategie die de BGHM met de steun van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou lanceerde, kent een groeiend succes bij de vastgoedsector. De samenwerking met de privésector ontwikkelde hervorming van de sleutelklare projectoproep verhoogde het aankoopritme van de BGHM tussen 2019 en 2022. In december 2021 werd het [Public Housing Partnership](#) toegevoegd aan deze lijst.

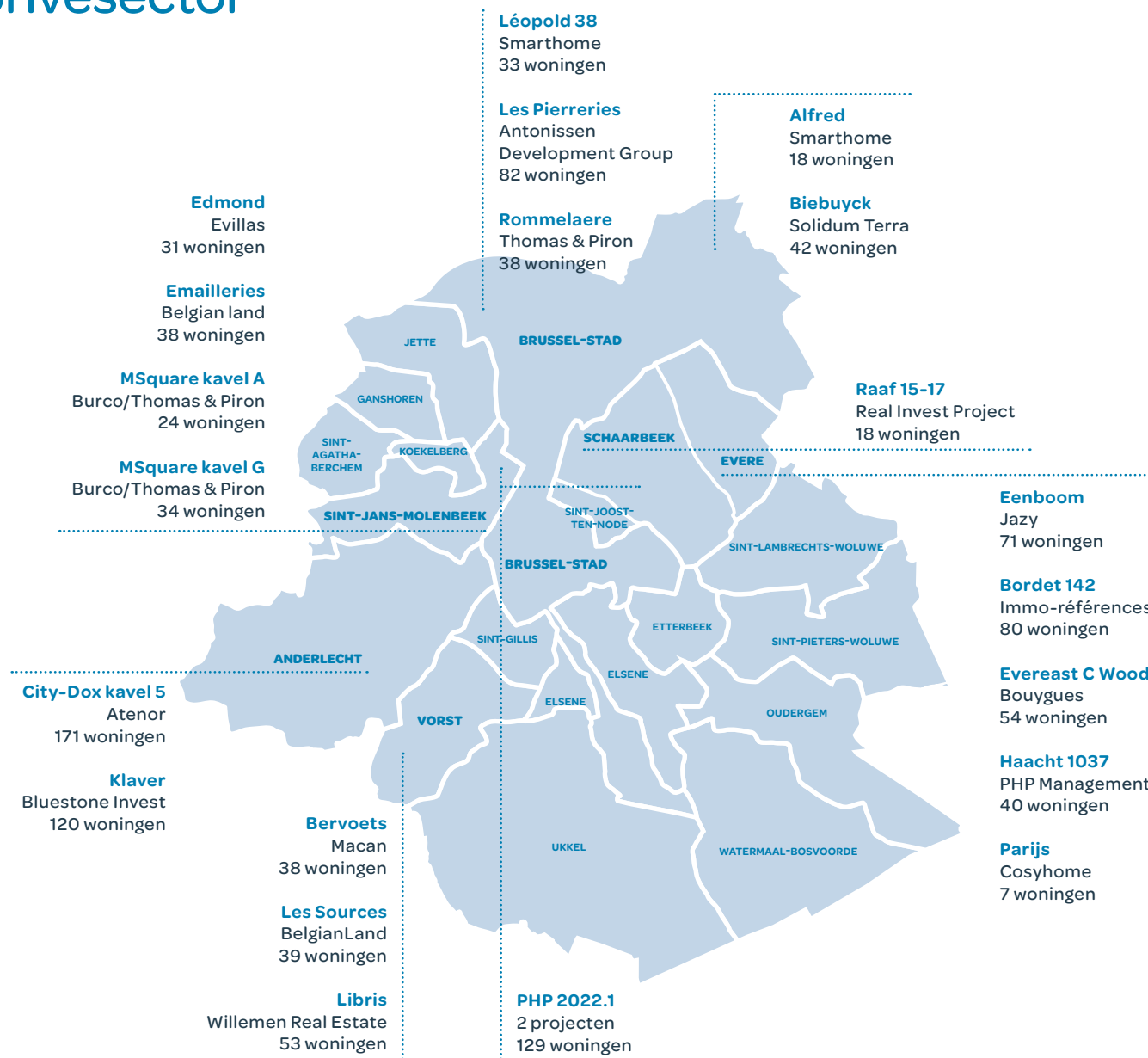
Sleutelklare projecten

Sleutelklare projecten, ontwikkeld door een private speler en met een lopende geldige vergunning, worden volgens deze procedure te koop aan de BGHM aangeboden. Als het project voldoet aan de kwaliteitscriteria van de BGHM, wordt het voor aankoop en beheer aangeboden aan een van de 16 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) van het Gewest. Op die manier werkt de BGHM samen met de OVM's om hun woningvoorraad te vergroten en oplossingen te bieden aan gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning.

Tot nu toe heeft de BGHM 20 projecten goed voor 1.031 woningen verworven in het kader van de sleutelklare projectoproep. Negen projecten goed voor 348 woningen zijn opgeleverd, terwijl elf projecten goed voor 683 woningen in aanbouw zijn. Alle projecten zullen tegen 2025 voltooid zijn.

PHP

De PHP-typeopdracht is twee keer uitgeschreven, in november 2021 en eind 2022. In het kader van de PHP-procedure heeft de BGHM 351 woningen geïdentificeerd die momenteel nog worden geanalyseerd.





De BGHM renoveert

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

1. Vierjaarlijkse investeringsprogramma's

De BGHM financiert hoofdzakelijk de renovatiewerken van de OVM's via vierjaarlijkse investeringsplannen. In 2022 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 2022 werden er **37 projecten opgeleverd** voor een totaalbedrag van 88,8 miljoen euro. Het gaat om volgende renovaties:

> Ingrijpende of volledige renovaties:

15 projecten voor een bedrag 63,4 miljoen euro en een totaal van 518 woningen.

Enkele voorbeelden:

- **Helmet**: lichte renovatie van 8 gebouwen met in totaal 128 woningen door de Schaarbeekse Haard
- **Het Rad – Goede Lucht**: ingrijpende renovatie van 17 woningen door de Anderlechtse Haard
- **Modelwijk 2**: ingrijpende renovatie van 96 woningen door de Lakense Haard
- **Villon – Galg**: ingrijpende renovatie van 34 woningen door Everecity



MODELWIJK



HET RAD - GOEDE LUCHT



VILLON - GALG

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

4 projecten voor een bedrag van 4,3 miljoen euro en een totaal van 276 woningen.

Enkele voorbeelden :

- **Moderne wijk:** Renovatie van buitenschrijnwerk van 90 huizen door Comensia
- **Moortebeek:** Renovatie van de daken van 126 woningen door ABC



> **Renovaties van technische onderdelen:**

18 projecten voor een bedrag van 21,1 miljoen euro en een totaal van 5.989 woningen.

- **Elektrische installaties:** 3.906 woningen
- **Verwarmings- en warm waterinstallaties:** 838 woningen
- **Brandbeveiliging:** 663 woningen
- **Diverse onderdelen:** 582 woningen

Enkele voorbeelden:

- **Brusselse Woning:** conform maken van de elektriciteitsinstallaties van 2.202 appartementen door de Brusselse Woning
- **Zuiderhaard – diverse sites te Sint-Gillis:** renovatie van de stookplaatsen van 5 sites voor in totaal 491 woningen door Zuiderhaard

> Goedgekeurde voorontwerpen:

In 2022 keurde de BGHM 36 voorontwerpen goed voor een bedrag van 119,4 miljoen euro. Deze werken zijn als volgt opgesplitst:

- 1.045 woningen worden volledig gerenoveerd
- 915 woningen krijgen een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil
- 2.900 woningen krijgen een vernieuwing van technische bestanddelen

119,4 miljoen euro goedgekeurde voorontwerpen
4.860 betrokken woningen

> Aanbestedingen van werken:

In 2022 keurde de BGHM 40 aanbestedingsresultaten goed voor een bedrag van 95,5 miljoen euro. Die werken worden als volgt onderverdeeld:

- 372 woningen worden volledig gerenoveerd
- 844 woningen krijgen een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil
- 2.911 woningen krijgen een vernieuwing van technische bestanddelen

95,5 miljoen euro vastgelegd in renovatie
4.127 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 **1.248 woningen**.

In 2022 heeft de BGHM twee COA-projecten opgeleverd voor de OVM's:

- **Volta II** in Elsene: zware renovatie van 46 sociale woningen door BinHôme
- **11 Hoeken** in Sint-Jans-Molenbeek: zware renovatie van 22 sociale woningen voor de Molenbeekse Woningen



VOLTA II



11 HOEKEN

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 2022 waren er **40.913** woningen (35.884 appartementen en 5.029 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 2022 bezochten de certificateurs van de BGHM **995** woningen. Samen verifieerden ze meer dan **14.193 bestanddelen**.

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.



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 2022 werden er zo **1.049** woningen gecertificeerd.

Sinds 2012 werden er door de BGHM in totaal meer dan **15.000** 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. PLAGE-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.

In navolging van het vrijwillige PLAGE OVM, via de beheersovereenkomst niveau 1, is de BGHM vastbesloten om de sector op dit gebied te blijven ondersteunen, door de nodige tools in te voeren om de OVM's in staat te stellen aan hun verplichtingen te voldoen.

In 2022 is een nieuwe opdracht getekend voor begeleiding door een extern adviesbureau voor alle OVM's. Samen met de energiemangers van de OVM's zal dit adviesbureau de middelen bestuderen die moeten worden geïmplementeerd om hun werk te vergemakkelijken (installatie van slimme energiemeters waarmee het verbruik van gebouwen op afstand kan worden gevolgd en optimalisatie van de energieboekhoudmodule in Antilope).



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

De BGHM heeft officiële goedkeuring gekregen voor een investering van 10 miljoen euro om zoveel mogelijk gebouwen in de sector uit te rusten met fotovoltaïsche panelen. Er is ook subsidie toegekend voor de aanwerving van personeel om het project vanaf de ontwerp-fase tot aan de oplevering te begeleiden.

De BGHM heeft 380 gebouwen geïdentificeerd die geschikt zijn voor deze installaties en heeft het advies- en deskundigheidsbureau gekozen dat haar gedurende het hele project zal ondersteunen.

Een eerste aanbesteding voor het werk vond eind 2022 plaats, maar was niet succesvol. De opdracht wordt begin 2023 opnieuw uitgeschreven en de eerste werken zouden voor de zomer van datzelfde jaar van start moeten gaan.



Sunsud : Innovatief delen van energie

SunSud is een innovatief project om lokaal hernieuwbare energie te produceren en te gebruiken in het Vlogaert-gebouw van de Zuiderhaard. Fotovoltaïsche panelen worden gebruikt om energie te produceren. Deze leveren elektriciteit aan de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw en dat komt ten goede aan de gemeenschappelijke lasten voor alle huurders. Het productieoverschot wordt herverdeeld onder huurders die ervoor kiezen een individueel abonnement te nemen, waardoor ze een deel van de elektriciteit tegen een lagere prijs kunnen afnemen.

Doelstellingen:

- Gemeenschappelijke lasten verlagen door hun eigen met zonne-energie opgewekte elektriciteit te gebruiken;
- Huurders de mogelijkheid bieden om lokale, hernieuwbare, door zonne-energie opgewekte elektriciteit individueel te gebruiken tegen een lagere prijs;
- Huurders workshops aanbieden om hen te helpen begrijpen hoe ze het beste gebruik kunnen maken van zonne-energie;
- Zowel energiebesparing als sociale cohesie nastreven.





De BGHM ondersteunt

1. Sociale actie
2. Innovation hub
3. Programma 101%
4. Appinest.brussels
5. Steun voor Oekraïne

1. Sociale actie

Strategie

In 2022 heeft de BGHM een nieuwe directie "maatschappelijke actie" opgericht. De cel sociale actie staat centraal in deze verandering. Aangezien de beheersovereenkomsten van niveau 1 en 2 bijzonder ambitieus zijn op dit gebied, is het de bedoeling om deze cel te versterken. Dit gaat in 2023 van start.

In de loop van 2022 werd de methodologie voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de beheersovereenkomsten vastgesteld. In het bijzonder zal een gemeenschappelijke strategische visie voor de sector sociale actie worden vastgesteld, evenals het minimumkader daarvan.

De cel heeft haar deskundigheid en advies aan de OVM's op het gebied van sociale actie voortdurend georganiseerd en ontwikkeld via haar interacties met maatschappelijk werkers, adviesraden van de huurders (ARHUU) en projecten voor sociale cohesie (PSC's).

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.

Op 17 september 2022 werden verkiezingen georganiseerd voor ARHUU's bij twaalf van de zestien OVM's. In de vier andere OVM's werd het minimumaantal van de vijf kandidaturen niet ingediend en gevalideerd.



De resultaten van de verkiezingen zorgden voor zeven AARHU's. Voor de overige vijf OVM's, waarvan het validatiepercentage (minimum 5%) van de deelname niet gehaald is, worden er in 2023 nieuwe verkiezingen georganiseerd.

Eind 2022 begonnen de verkozen AARHU's zich te organiseren om in 2023 volledig operationeel te kunnen zijn.

Projecten voor Sociale Cohesie

32 Projecten voor Sociale Cohesie (PSC's) zijn actief op de sociale woningsites. 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 kader voor de 32 PSC's werd via het Gewestelijk Overlegcomité vastgesteld in de PSC-Overeenkomst 2021-2025. Het gewestelijk overlegcomité is in 2022 vier keer bijegekomen om de verantwoordelijkheden van de medeondertekenaars, de doelstellingen en de algemene streefdoelen te bespreken.

Hoewel de overeenkomst in 2022 ongewijzigd is gebleven (ze definieert het kader van de PSC's op zowel gewestelijk als lokaal niveau, evenals de procedures voor de evaluatie, subsidiëring en controle van het gebruik van de gewestelijke subsidie), is het budget ervan aanzienlijk

herzien als gevolg van de werkzaamheden van de BGHM inzake objectivering. Bij besluit van 8 december 2022 keurde de Brusselse Regering een verhoging goed van het jaarlijkse minimumbudget voor 2023 tot 142.000 euro/PSC in plaats van de oorspronkelijke 74.049 euro. Ook werd het oorspronkelijke budget voor 2022 geïndexeerd met 5% om rekening te houden met de inflatie.

Er werden een opleiding en twee workshops georganiseerd voor de coördinatoren om de kwaliteitsindicatoren te definiëren.

Er vonden 64 vergaderingen voor de opvolging van de 32 PSC's evenals drie algemene informatiesessies plaats.



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.

- In 2022 organiseerde de BGHM **8 bijeenkomsten.**

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.

- In 2022 organiseerde de BGHM **6 bijeenkomsten.**



2. Innovation hub

De groene long voor de buurten van de sociale woningen

2022 was het jaar waarin het in kaart brengen van de open ruimtes in de sociale huisvesting werd afgerond. Uit deze studie bleek dat de aanwezigheid van open ruimtes in de sociale huisvesting zeer groot is: **4 km²**. Dat is een oppervlakte groter dan die van zes Brusselse gemeenten (Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg, Etterbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-Ten-Node, Ganshoren). In deze open ruimtes werden niet minder dan 1,2 km² publiek toegankelijke gebieden geteld.

Op basis van deze bevindingen stelt de sector vast dat het onderhoud (maaien, hagen scheren, enz.) voornamelijk de verantwoordelijkheid is van de huurders. Ook wordt slechts 50% van de tuinaanleg (snoeien, planten, grondwerken, enz.) gesubsidieerd, terwijl de sociale huurders de rest via hun huur moeten betalen.

De kwestie van de onderhoudskosten is opgenomen in een van de prioriteiten van het noodplan voor de huisvesting. Wat verbeteringen betreft, voorziet doelstelling 7 van de beheers-overeenkomst in de creatie van een project-oproep voor “gemeenschapsruimtes”. Dit is zowel een troef voor de bewoners van sociale woningen als een grote last, aangezien meer dan een kwart van deze ruimtes toegankelijk is voor het publiek.

Proefproject - meer natuur op de sites!

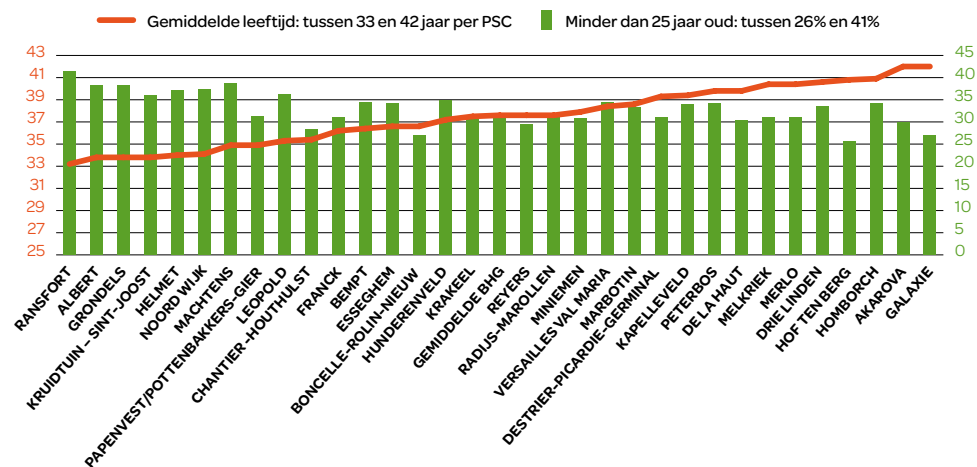
2022 was ook het jaar waarin de proefprojecten van gedifferentieerd beheer ten einde liepen.

Gedifferentieerd beheer is een beredeneerde aanpak voor het beheer van groene ruimten. Het sluit beter aan bij de aspiraties van vandaag en is gebaseerd op een beheer met meer respect voor het milieu, zonder kwaliteitsverlies. Het stelt de tuinbouwaanpak ter discussie, zonder deze daarom uit te bannen. Het principe is om voor elk gebied de meest geschikte beheermethode toe te passen, rekening houdend met het gebruik, de ligging,...

Een gedifferentieerd beheer maakt het mogelijk om de soorten groene ruimten te diversifiëren, de biodiversiteit aan te moedigen en het maaien en snoeien van heggen in minder frequent bezochte zones te verminderen.

In overeenstemming met het noodplan voor de huisvesting en in het kader van het partnerschap met Leefmilieu Brussel inzake open ruimtes, heeft de BGHM, samen met Leefmilieu Brussel en de OVM-partners, het onderhoud opgestart door middel van gedifferentieerd beheer op drie sites:

- Verregat te Laken (Comensia, 2 hectare groene ruimte)
- Laag Evere (Everecity, 1,7 hectare)
- Transvaal te Oudergem (Aan de Rand van het Zoniënwoud, 3,8 hectare)



Wat kunnen we in het algemeen leren van deze eerste ervaringen?

- De bij de OVM's betrokken partijen zeiden dat ze tevreden waren met de esthetische resultaten.
- Vanaf het eerste jaar werden positieve effecten op de biodiversiteit waargenomen (terugkeer van kikkers in het eerste jaar)
- Twee deelnemende OVM's, Everecity en Comensia, breiden het ecologisch beheer uit naar al hun sites.
- Er bestaat een signalatiekader dat klaar is voor gebruik.
- Veel vragen van bewoners in het 1e jaar. Het vergt tijd en voorbereiding.

- Er moet tijd worden voorzien voor de opleiding van de beheerteams en de teams die aanwezig zijn op de betrokken sites

Sociaaleconomische analyse van de PSC-wijken

De Innovation Hub ondersteunde de directie maatschappelijke actie bij haar inspanningen om een sociaaleconomische analyse van PSC-wijken uit te voeren. Dit was een zuiver kwantitatieve analyse op basis van de door de OVM's aangeleverde gegevens en buurtmonitoringgegevens. Dit werk gaf een eerste kwantitatief overzicht van aspecten zoals inkomen, isolement en bevolkingsdichtheid voor elke PSC-buurt. Het werk werd gepresenteerd tijdens de plenaire vergadering van de PSC's op 20 oktober 2022.

3. Programma 101e%



Het artistieke 101e%

Het programma 101e% integreert unieke hedendaagse 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 2022 waren er **11 kunstprojecten** van het 101e% in verschillende stadia van ontwikkeling:

- **“De Poorten van onze Wereld”**, restauratie van de muurschilderingen van de kunstenaarsvereniging Cuesmes 68 in het Grondelsgebouw beheerd door de Anderlechtse Haard, wachtend op het einde van de verbouwingswerken.
- **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)
- **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
- **“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 Anderlechtse Haard

- **“Het kind met de Modolor”**: een artistieke ingreep van Hervé Paraponaris in de Galaxiewijk in Sint-Lambrechts-Woluwe beheerd door de Moderne Woning.
- **“Vortex Babelut”**: herstel van het kunstwerk van Jean-Bernard Métais in de Modelwijk van de Lakense 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
- **Cobralwijk**: een artistiek, recreatief en ludiek project gericht op het netwerken van de ontmoetingsruimtes op deze site beheerd door ABC
- **Site Mariëndaal**: een artistieke ingreep in de hele tuinwijk, beheerd door Comensia, met het oog op het benadrukken van zachte mobiliteit en het creëren van sociale cohesie in de wijk.
- **Site Hoog**: een tijdelijke artistieke interventie om huurders te begeleiden in een wijk in overgang, die verschillende transformatiefases zal ondergaan.

2022 was ook de **20^e verjaardag van het 101e% kunstprogramma**. Het hele jaar door vonden er verschillende acties en evenementen plaats, waaronder rondleidingen langsheen de werken van het 101e%.

In april 2022 heeft de BGHM een **nieuwe projectoproep 101e%** voorgesteld aan de 16 OVM's. De OVM's hebben **8 voorstellen** ingediend bij de BGHM voor de integratie van een artistiek project op een site van sociale woningen.



Vier participatieve activiteiten rond de kunstwerken werden met de huurders georganiseerd:

- **Vestibule. Het bedenken van een gemeenschappelijke plek:** activiteiten rond het werk op het buurtfeest in de Sint-Franciscuswijk in Sint-Joost-ten-Node van de GW.
- **Een boek in open lucht:** een activiteit rond het werk op een boekenfestival op de Machtensite van de Molenbeekse Woningen
- **Stap voor stap:** een evenement rond het werk in de verenigingssouk op de Florairsite van Lojega in Jette
- **Zonder titel (Deur D.):** activiteiten rond het werk op het buurtfeest Strijdros van Comensia in Evere



Er werden rondleidingen georganiseerd om het grote publiek kennis te laten maken met de werken van het 101% in de sociale woonwijken:

- In het weekend van 8-9 oktober 2022 konden 52 bezoekers de werken **“Een tuin onder de sterren”**, **“Een boek in open lucht”** en **“Open cube”** ontdekken tijdens een rondleiding in het noordwesten van Brussel (Molenbeek – Koekelberg).
- Tijdens het weekend van 15-16 oktober 2022 konden 72 bezoekers de volgende werken ontdekken **“Dikke Beuktuin”**, **“Vortex Babbulut”**, **“Stap voor stap”**, **“Straatlantaarnmuseum”** tijdens een rondleiding door het noorden van Brussel in Laken en Jette.

Er werd ook een educatieve partnerschapsovereenkomst ondertekend met de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten in Brussel om na te denken over de plaats van kunstwerken op sociale woonlocaties zodra het participatieve verloop is afgerond.

Het 101e% voor gedeelde ruimtes

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

In 2022 liepen er verschillende projecten of werden ze onderzocht:

- **Een 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 collectieve uitrusting



4. Appinest.brussels

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 en de 16 OVM's.

Dankzij Appinest.brussels kunnen huurders en hun OVM's sneller en doeltreffender contact opnemen met elkaar. De applicatie biedt vele mogelijkheden:

- Technische problemen in de woning of het gebouw gemakkelijk signaleren
- De OVM contacteren en een afspraak maken
- Nieuwtjes van hun OVM en handige tips raadplegen
- Toegang tot de informatie die betrekking heeft op hun woning, hun gezinssamenstelling, hun huurprijs enz.

Het is niet de bedoeling om de permanenties van de OVM's of de 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 gaandeweg zal evolueren al naargelang de vraag.

De uitrol werd in 2022 voortgezet, OVM per OVM, volgens hun planning. Op 31 december 2022 waren elf van de zestien OVM's in productie. Er werden ook andere acties uitgevoerd, zoals:

- De opzet en uitrol van Appinestkiosken (bij acht OVM's);
- Voortzetting van de communicatiecampagne op sociale netwerken, YouTube en Artemis;
- Eind 2022, lancering van 'AppiHelp'-teams bestaande uit studenten-huurders en niet-huurders van de OVM's om huurders bij de OVM's te helpen met de installatie en het gebruik van de applicatie;
- Implementatie van KPI's met behulp van Power BI.



5. Steun voor Oekraïne

De oorlog in Oekraïne heeft geleid tot een ware volksverhuizing, ook naar ons land. Elk gewest heeft een verdeelsleutel gekregen die bepaalt hoeveel vluchtelingen het moet opnemen. Na verschillende gesprekken tussen het federale niveau en de gewesten kreeg Brussel de opdracht om 20.000 plaatsen te vinden. De BGHM ondernam in 2022 verschillende acties om Oekraïense vluchtelingen te helpen.

Een taskforce om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten

Dorien Robben, Adjunct-directrice-generaal van de BGHM, werd benoemd tot voorzitter van de sectorale werkgroep huisvesting. Met deze werkgroep heeft zij de taak om een digitaal platform van beschikbare huisvestingsplaatsen te ontwikkelen, zodat al deze plaatsen kunnen worden gemonitord. Yves Lemmens, Directeur-generaal van de BGHM, is ook lid van twee werkgroepen, waaronder de werkgroep collectieve huisvesting. De BGHM is dus een actieve deelnemer. De opdracht, in samenwerking met Citydev, de MSI, Urban en de BGHM, is om 13.000 plaatsen te creëren in leegstaande kantoren, in collectieve infrastructuur, op terreinen en bij de OVM's. Het doel is om er modulaire woningen te plaatsen.

De BGHM stelt haar Ariane-site ter beschikking voor de tijdelijke huisvesting van 1.500 Oekraïense vluchtelingen

In het kader van de Brusselse inspanningen om Oekraïense vluchtelingen te helpen, heeft de BGHM haar Ariane 7-site ter beschikking gesteld voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. De vluchtelingen kunnen enkele nachten in dit overgangscentrum verblijven terwijl FEDASIL hen doorstuurt naar een geschikte woning. Deze tijdelijke huisvestingsoplossing werd opgezet in nauw overleg met het Nationaal Crisiscentrum, FEDASIL, het Rode Kruis, de Civiele Bescherming en de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe. Er werden 1.500 bedden ter beschikking gesteld en de vroegere eigenaar van het gebouw. Op termijn zal dit gebouw worden omgebouwd tot individuele sociale woningen.



Installatie van 75 modulaire woningen op verschillende gewestelijke locaties

De eerste 12 modulaire noodverblijven die de BGHM bouwde voor Oekraïense vluchtelingen waren eind 2022 klaar. In 2023 zullen 63 andere woonunits en 6 gemeenschapzalen met polyvalente ruimtes worden geïnstalleerd op andere sites in Molenbeek, Schaarbeek en Watermaal-Bosvoorde. Het Gewest heeft gekozen voor een oplossing met meerdere sites om geen te grote dichtheid op één site te creëren en om zo de integratie van deze gezinnen in de bestaande wijken te vergemakkelijken. Het platform Bruss'Help zal deze woningen aanbieden aan vluchtelingengezinnen die op de wachtlijst staan. De vzw's Communa, New Samu en BXL Refugees (Burgerplatform) hebben de opdracht gekregen om in te staan voor het operationele beheer en de gemeenschapsbegeleiding op elke locatie.





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:**

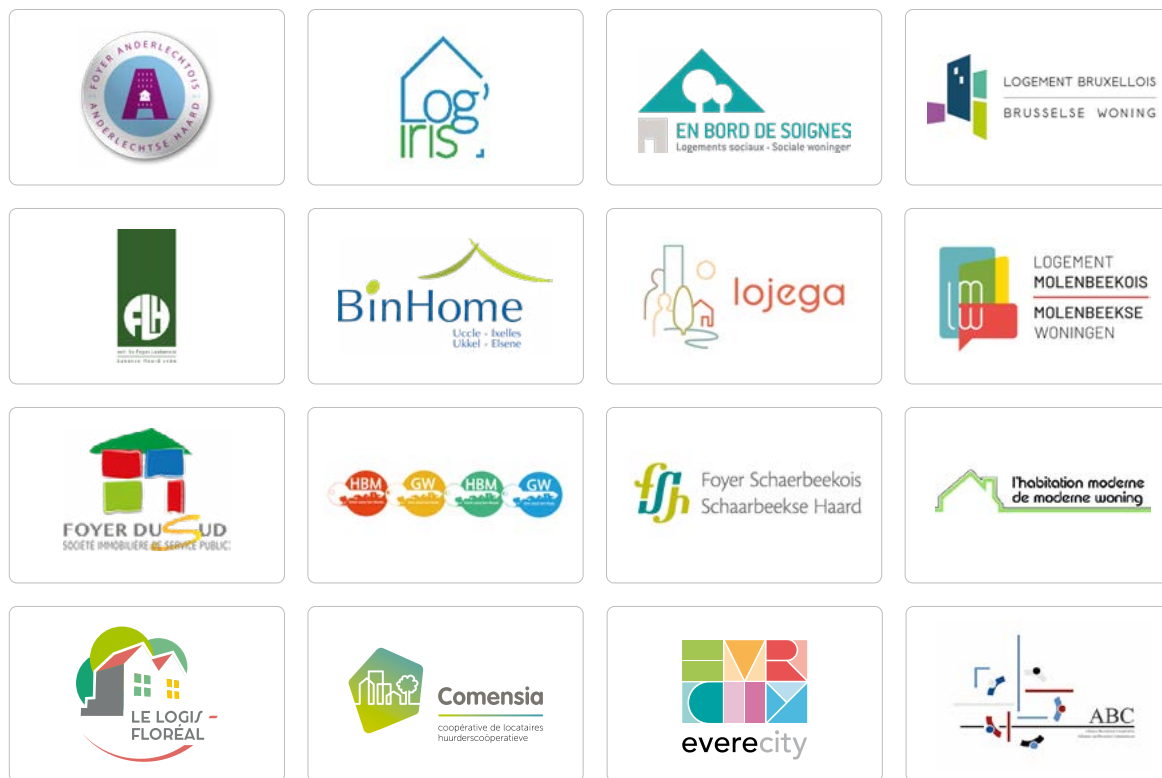
- De Anderlechtse Haard
- LOG'IRIS

- **10 coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid:**

- Aan de Rand van het Zoniënwoud
- De Brusselse Woning
- Lakense Haard
- BinHôme
- LOJEGA
- De Molenbeekse Woningen
- De Zuiderhaard
- Woningen Van Brussel Duizend Tweehonderdtien (nieuwe benaming van de vennootschap 'GW van Sint-Joost-ten-Node' sinds 14/11/2022)
- 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 de twee auditeurs van de BGHM organisatorische audits uit in de OVM's op basis van een planning. Deze reeks audits (zestien in totaal) moet verspreid over vier jaar worden uitgevoerd, dus vier 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.

In 2022 werden er vier andere audits gepland: voor de Schaarbeekse Haard, Lojega, Bin'Hôme en Aan de Rand van het Zoniënwoud.

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 2022 voor Log'Iris, de Moderne Woning, ABC, de Anderlechtse Haard en de Lakense Haard.



3. Sociaal afgevaardigden

De sociaal afgevaardigden zijn het gezicht van de BGHM in het veld 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

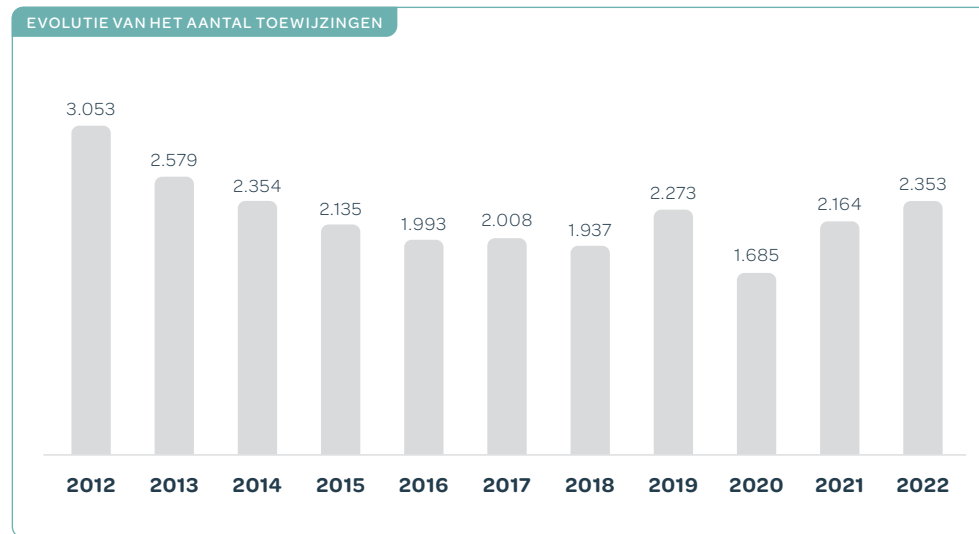
- Behandeling van de door huurders of kandidaat-huurders ingediende klachten
- Opvolging van de beheersovereenkomsten in samenwerking met de cel beheersovereenkomsten van de BGHM
- Redactie van een jaar- en halfjaarverslag over hun activiteiten en de activiteiten van de OVM's. Dat werkinstrument wordt 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 2022

Er werden in het jaar 2022 in totaal **2.353** sociale woningen toegewezen:

- **1.089** aan nieuwe huurders volgens de volgorde van de wachtlijst
- **542** aan bestaande huurders voor een mutatie (een verhuis van een onaangepaste woning naar een woning die is aangepast aan de gezinssamenstelling)
- **136** aan bestaande huurders voor een transfer (bijvoorbeeld bij ernstige gezondheidsproblemen)

- In het kader van het herhuisvestingplan zijn **135** woningen toegewezen als mutatie en **150** als transfert
- **232** woningen zijn toegewezen volgens overeenkomsten
- **69** woningen zijn toegewezen via een afwijking
- **77** woningen zijn via patrimoniumoverdracht aan een OVM toegewezen (deze zijn al bewoond en tellen dus niet mee in het totaalcijfer van de toewijzingen)
- **3** toewijzingen van bescheiden woningen
- **2** toewijzingen voor middeninkomens



4. Meervoudige inschrijving

Behandeling van klachten

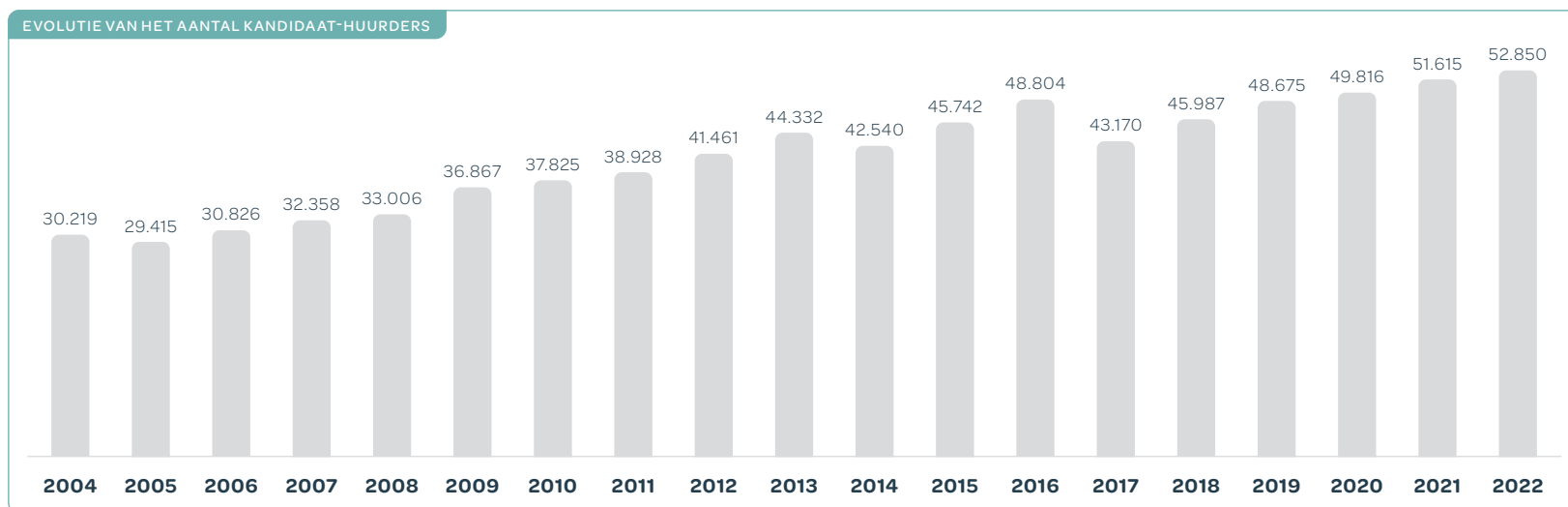
De sociaal afgevaardigden staan rechtstreeks in contact met de werkelijkheid in het veld en kijken verder dan de administratieve dossiers om te peilen naar wat er precies op het spel staat. Zij luisteren naar de kandidaat-huurders en huurders en behandelen de klachten. Dat onderstreept de menselijke dimensie van hun werk.

In 2022 hebben de sociaal afgevaardigden **181** klachten behandeld.

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 opgevolgd.

Op 31 december 2022 stonden er **52.850** personen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.



Voor meer details kan u het verslag van meervoudige inschrijving 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 2022 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 2022:

Alleenstaande		Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens en meer
24.066,39 €	Vermeerdering voor kind(eren) ten laste	26.740,45 €	30.560,56 €
	1 kind + 2.292,03 €	29.032,48 €	32.852,59 €
	2 kinderen + 4.584,06 €	31.324,51 €	35.144,62 €
	3 kinderen + 6.876,09 €	33.616,54 €	37.436,65 €
	4 kinderen + 9.168,12 €	35.908,57 €	39.728,68 €
	5 kinderen + 11.460,15 €	38.200,60 €	42.020,71 €
	6 kinderen + 13.752,18 €	40.492,63 €	44.312,74 €

- Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste ($2 \times 2.292,03 = 4.584,06\text{€}$)
- Een meerderjarige met een handicap = 4.584,07 €

Andere gegevens voor 2022 over sociale woningen:

- Referentie-inkomen: 20.847,29 €
- Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs: 520,31 € (cijfers van 31/12/2021)
- Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs: 329,21 € (cijfers van 31/12/2021)
- Gemiddelde maandelijkse lasten: 115,70 € (cijfers van 31/12/2021)
- Huurachterstallen: 12.632.130,00 € (cijfers van 31/12/2021)

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.

In beide gevallen moet de huurprijs hoger zijn dan de door de BGHM vastgestelde minimale

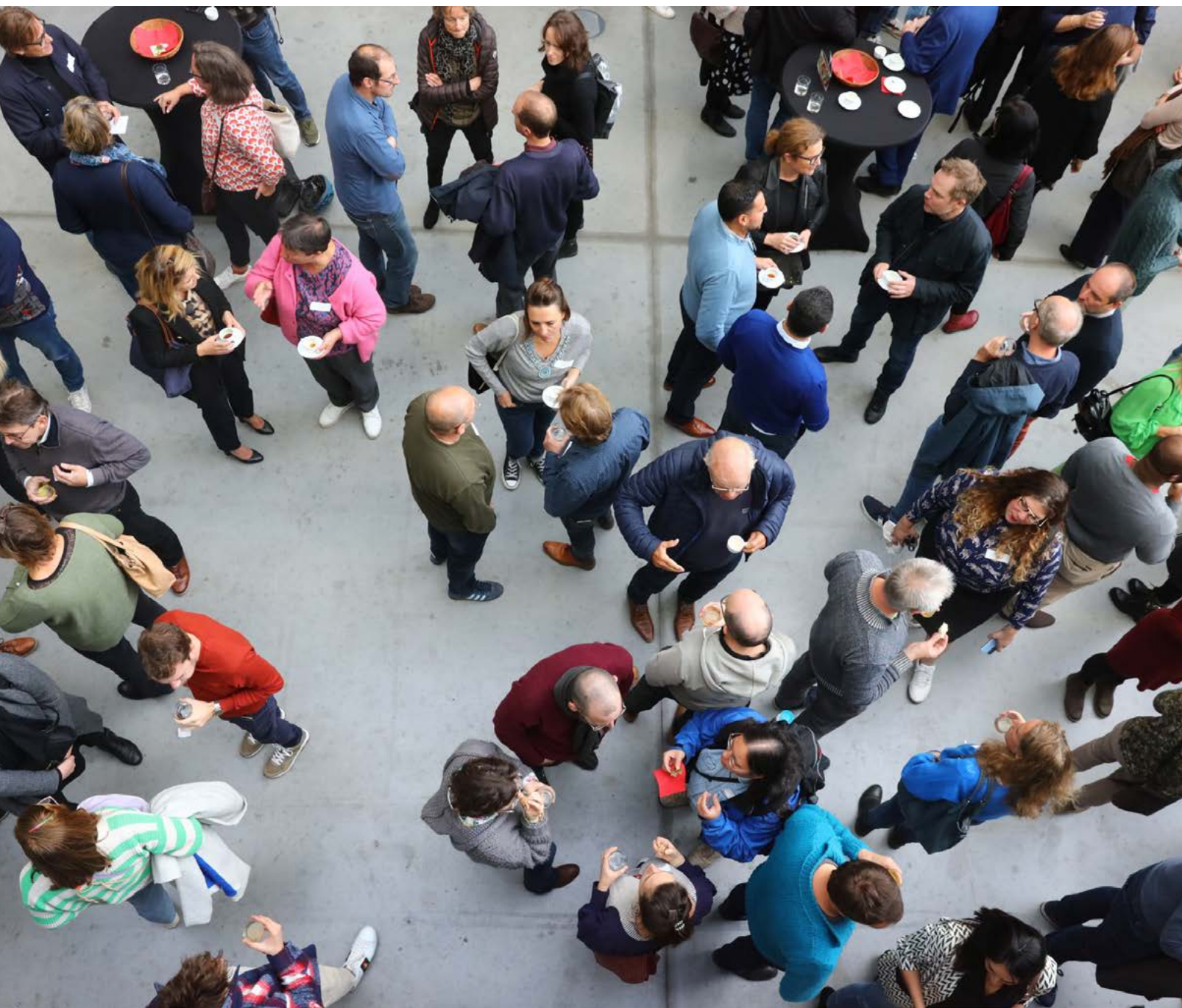
rentabiliteitsdrempel, die wordt berekend op basis van de gemiddelde kosten die de OVM voor het verhuren van de woningen draagt.

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. Evenementen
3. Publicaties
4. Filmpjes
5. 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 applicatie, die gebruikt wordt door de medewerkers van de BGHM, de OVM's en het voogdijkabinet, verzamelt 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 alle OVM's toepassen
- alle toepasselijke omzendbrieven van de BGHM
- een privé-gedeelte waar OVM's informatie kunnen vinden die specifiek op hen betrekking heeft

Artemis gaat veranderen. De komende jaren zal het platform een volledige metamorfose ondergaan om beter tegemoet te komen aan de behoeften van de gebruikers - zowel bij de OVM's als bij de BGHM - om zo "het dienstencentrum voor alles en iedereen" te worden. Na 2022 zal Artemis stapsgewijs worden aangepast.

Dit centrale platform zal uiteindelijk een digitale transformatie betekenen die meer kennisbeheer en betere gegevensuitwisseling mogelijk zal maken. De verandering die het project teweegbrengt, zal meer autonomie op de werkvloer creëren in alle eenvoud en transparantie.

De GIPRAC-tool wordt het vlaggenschip-project in de ontwikkeling van het Artemis 2.0-platform voor het geïnformatiseerde beheer van de volgende vier processen: renovatie, aankoop, bouw en de projecten van het 101%-programma.



2. Evenementen

Inhoudingen

In 2022 konden er meerdere inhoudingen georganiseerd worden op het einde van de lockdown:



- Modulaire paviljoenen Modelwijk (Laken, Lakense Haard)



- Raphaël (Anderlecht, Comensia)

Middagen van de sociale huisvesting en colloquium

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 2022 zijn de middagen online doorgegaan, daarna gebeurden deze op een hybride manier in navolging van de versoepeling van de sanitaire maatregelen die toen geldig waren.

In 2022, werden volgende middagen georganiseerd:

- 24 februari: Multijobs
- 17 maart: Begeleider duurzame wijk
- 28 april: SunSud
- 31 mei: Observatorium BPV
- 31 juni: Nieuw projectoproep 101e%
- 29 november: Diversiteit
- 6 december: Aankoopcentrale

Het jaarlijks colloquium vond plaats op 12 oktober 2022, over het thema klimaat- en energie-uitdagingen in de sociale huisvesting. Alle betrokkenen van de sector konden elkaar opnieuw ontmoeten na twee jaar pandemie.

3. Publicaties

Doorheen 2022 heeft de BGHM allerlei publicaties, persberichten en nieuwsbrieven gerealiseerd om haar verschillende doelgroepen te informeren over haar activiteiten en projecten:

- **3** uitgaven van het magazine Contour
- **16** persberichten
- **8** digitale externe nieuwsbrieven
- **3** nieuwsbrieven voor de gebruikers van Artemis
- **4** nieuwsbrieven over het project Witte Vrouwen
- **4** nieuwsbrieven over het project Kwartel
- Het BGHM Jaarverslag 2021



4. Filmpjes

Animatiefilmpjes

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

In 2022 kwam er een eind aan onze eerste serie van animatiefilmpjes met het laatste animatiefilmje dat ter beschikking werd gesteld van de doelgroep:

Animatievideo: "Hoe wordt de huur van mijn sociale woning berekend?" - YouTube



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

Projecten in beeld

Naast de animatievideo's heeft de BGHM ook talrijke video's op het YouTube-kanaal geplaatst:

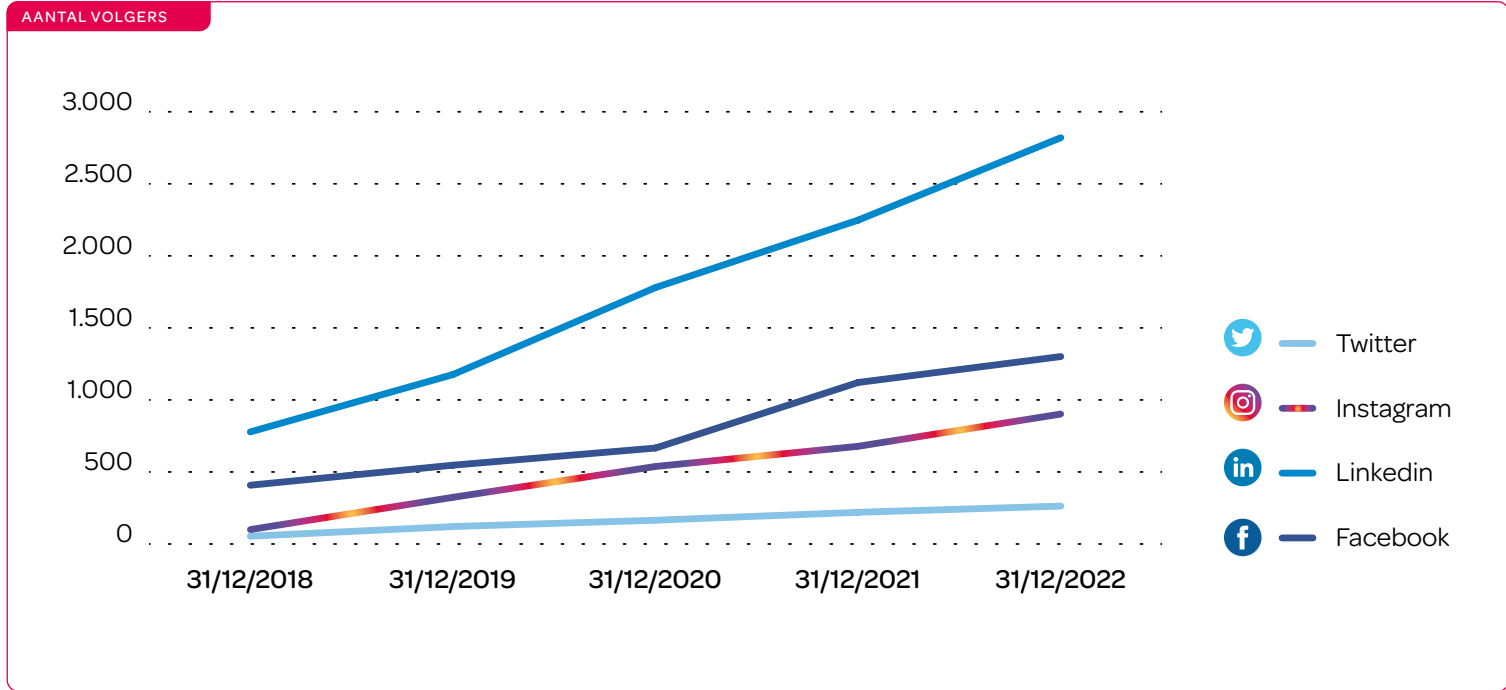
- **6 filmpjes** van het programma 101%
- **2 filmpjes** voor de promotie van Appinest
- **1 filmje** voor de timelapse modulaire paviljoenen Modelwijk
- **1 filmje** voor de inhuldiging van project Lemaire
- **1 filmje** voor de ondertekening van de beheersovereenkomst niveau 2

5. Sociale media

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

Hier slaagt zij steeds beter in, want tussen 1 januari en 31 december 2022 is haar bereik doorheen al deze kanalen aanzienlijk gestegen:

-  **25%** meer volgers op LinkedIn (van 2248 naar 2820). Publicaties werden **85.017** keer bekeken.
-  **16%** meer "Likes" op Facebook (van 1121 naar 1301). Publicaties werden **50.802** keer bekeken.
-  **33%** meer volgers op Instagram (van 678 naar 902). Publicaties werden **27.819** keer bekeken.
-  **19%** meer volgers op Twitter (van 220 naar 263). Publicaties werden **23.228** keer bekeken.



De BGHM financiert

1. Ontvangsten
2. Uitgaven
3. Financiering van de investeringen en uitstaande vastleggingen
4. Rentabiliteit van de OVM's
5. Budget 2022



1. Ontvangsten

De BGHM heeft in 2022 voor **300.535.818** euro aan middelen ontvangen. **60 %** 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:

- **1,227 miljard euro** voor klassieke programma's
- **313,97 miljoen euro** voor het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP), de Alliantie Wonen (AW) en het Noodplan voor de Huisvesting.

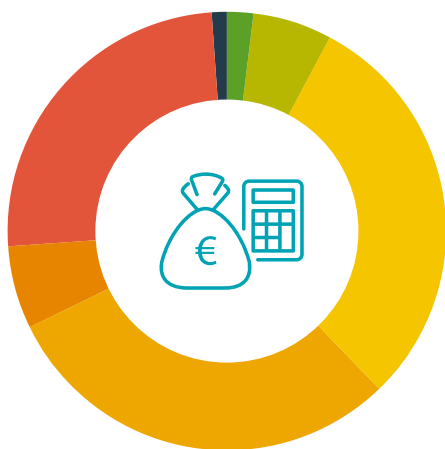
71,87% van de ontvangsten werd gerealiseerd.

De niet-realiserende van sommige inkomsten is voornamelijk te wijten aan twee factoren:

- Wijzigingen van het financieringsmechanisme van de renovatieprogramma's (SPDR). In tegenstelling tot wat in de begroting was aangegeven, is er in 2022 geen 45 miljoen euro aan voorschotten uitgekeerd aan de BGHM. Vanaf 2023 worden de voorschotten enkel nog betaald op basis van de boekhoudkundige stukken van het voorgaande jaar.

- In 2022 vond tijdens de eerste helft van het jaar slechts één begrotingsaanpassing plaats. In voorgaande jaren werden ook tijdens het laatste kwartaal aanpassingen aangebracht in de begroting en was er een betere aansluiting tussen de investeringsbudgetten en de vooruitgang in het veld met de voortgang van de bouwwerkzaamheden. Het zijn vooral de overdrachten van de gebouwen en de inkomsten die hieruit vloeien die hierdoor beïnvloed worden. Deze projecten, waarvan de voorspelbaarheid op één jaar complex is, hebben vertraging opgelopen en konden in 2022 worden gerealiseerd.

ONTVANGSTEN 2022 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
- **1,01 Mio €** Overige

2. Uitgaven

In 2022 beschikte de BGHM over een uitgavenbegroting (vereffeningen) van **519.809.000 euro**. De uitvoering van de begroting bedraagt 448.266.554 euro. De uitvoeringsgraad (86,24 %) ligt iets lager dan het voorgaande jaar (87,92 % in 2021). De onderbenutting is voornamelijk te vinden bij de kredieten (voorschotten aan de OVM's voor de diverse programma's), aangezien deze voor een groot deel provisioneel zijn. Bovendien kon de operatie met betrekking tot de aankoop van het gebouw Paleis 48 in Schaarbeek niet worden uitgevoerd, rekening houdend met de moeilijkheden die werden ondervonden in verband met de illegale bezetting van het gebouw.

De BGHM heeft in 2022 voor 477.052.231 euro vastgelegd op een totale vastleggingsbegroting van 564.713.000 euro of een uitvoeringsgraad van 84,48 %.

Opdrachten

Rekening houdend met de belangrijkste opdrachten van de BGHM wordt de begroting 2022 als volgt uitgesplitst (met telkens de vermelding van de belangrijkste uitgave binnen deze opdracht):

Opdracht 1 Algemene uitgaven – 5,56% of 24,90 miljoen euro

In 2022 werd **15.359.000 euro** aan bezoldigingen betaald of 61,6 % van de werkingsuitgaven. 300.000 euro werd besteed aan ontwikkelingen voor de applicatie Appinest. De beheersovereenkomst van 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 2.914.770 euro.

Opdracht 2 Specifieke uitgaven – 8,7% of 39,02 miljoen euro

35.005.212 euro schuld werd afgelost en **2.375.698 euro** aan interesten betaald. Er werd voor 1.600.000 euro betaald met de rekening courant van de OVM's.

Opdracht 3 Investeringsuitgaven – 68,85 % of 308,64 miljoen euro

De BGHM financierde de OVM's en de gemeenten ten belope van **255.273.617 euro** in het kader van de investeringsplannen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Daarnaast heeft de BGHM zelf **44.166.000 euro** betaald aan bouwkosten voor het GHP en de AW terwijl er voor **127.712.987 euro** werd aanbesteed. **5.595.119 euro** werd betaald als onderdeel van de strategie om Oekraïense burgers te integreren in de Brusselse samenleving.

Opdracht 4 Patrimoniumbeheer – 0,32% of 1,42 miljoen euro

De BGHM heeft in 2022 de aankoop van het gebouw Paleis 48 niet kunnen afronden vanwege de problemen met illegale bezetting, wat de slechte uitvoering van deze opdracht verklaart. De aankoop werd uiteindelijk in februari 2023 afgerond.

Opdracht 5 Opdrachten sociaal beleid – 16,57% of 74,28 miljoen euro

In 2022 kende de BGHM een solidariteitstoelage van **41.717.000 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.

Het bedrag aan uitstaande vastleggingen bedraagt eind 2022 1.760.659.773 euro. Dit betekent een daling met 29,05 miljoen euro of 1,62% ten opzichte van 2021.

Aan de basis van deze daling liggen de inspanningen die de BGHM de voorgaande jaren heeft geleverd om haar doelstellingen te halen.

Zo dalen de uitstaande vastleggingen van de subsidies voor de verschillende bouwprogramma's, het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP), Alliantie Wonen (AW) en Noodplan voor de Huisvesting, met 27,1 miljoen euro of 4,55%. Eind 2022 was 26,56% van de programma's vereffend.

Voor het GHP en de AW geeft het uitstaand bedrag geen volledige juiste weergave van de reële vooruitgang 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.

Bij de renovatieprogramma's valt bij de subsidies en de voorschotten globaal een daling van de uitstaande vastleggingen vast te stellen met respectievelijk -26, miljoen euro (-13,78%) en 46,3 miljoen euro (13,15%).

Het uitstaande bedrag van de vierjarenprogramma's kent een daling van 48,5 miljoen euro (-26,46%) voor de subsidies en 53,70 miljoen euro (-15,24%) voor de voorschotten. Het uitstaande bedrag aan subsidies voor deze vierjarenprogramma's bedraagt nog 134 miljoen euro, wat betekent dat 75 % is uitgevoerd. Bij de voorschotten, die pas na de subsidies worden aangewend, bedraagt de uitvoering 62%.

In 2022 werd het financieringsmechanisme van de renovatieprogramma's gewijzigd. De vastlegging van de subsidies en de voorschotten gebeurt op het moment van toewijzing van werken. Eind 2022 bedraagt het uitstaande bedrag hiervan voor de subsidies 10,612 miljoen euro en voor de voorschotten 7,359 miljoen euro.



	Vastlegging	Encours 2021	Encours 2022	Vershil	% uitvoering	
Gereguleerde investeringssubsidies aan de OVM's voor de oplevering van woningen in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)	Totaal	1.060.600.000	816.005.679	780.273.790	- 35.731.889	26,43%
	<i>Alliantie Wonen</i>	598.000.000	527.318.331	501.740.070	- 25.578.261	16,10%
	<i>GHP</i>	440.000.000	266.087.348	260.722.206	- 5.365.143	40,74%
	<i>Noodplan Huisvesting</i>	22.600.000	22.600.000	17.811.515	- 4.788.485	21,19%
Kredietverleningen aan de OVM's voor het niet-gesubsidieerd deel van de projecten binnen het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen	Totaal	.	38.875.101	75.383.517	36.508.416	.
Gereguleerde investeringssubsidies aan de OVM's in verband met de vierjarenplannen	Totaal	337.164.625	193.652.827	166.960.299	- 26.692.528	50,48%
	<i>2002-2005 Subsidies</i>	49.580.000	12	12	-	100,00%
	<i>2006-2009 Subsidies</i>	101.000.000	3.032.193	2.578.940	- 453.253	97,45%
	<i>2010-2013 Subsidies</i>	101.000.000	10.443.077	6.097.526	- 4.345.551	93,96%
	<i>2014-2017 Subsidies</i>	147.000.000	49.464.063	26.094.542	- 23.369.520	82,25%
	<i>2018-2021 Subsidies</i>	149.920.000	120.384.394	100.044.484	- 20.339.910	33,27%
	<i>Beliris: 2020 - Peterbos</i>	11.294.026		11.294.026	11.294.026	0,00%
	<i>Beliris 2021: 2140 - Que./Esse)</i>	10.329.087	10.329.087	10.238.709	- 90.378	0,87%
	<i>PSRD2022</i>	10.612.059	-	10.612.059	10.612.059	0,00%
Terugvorderbare voorschotten aan de OVM voor de bouw en de renovatie van sociale woningen	Totaal	789.683.340	352.450.194	306.119.899	- 46.330.295	61,24%
	<i>2002-2005 Voorschotten</i>	148.730.000	4.923.624	4.916.429	- 7.195	96,69%
	<i>2006-2009 Voorschotten</i>	100.000.000	13.090.126	11.304.018	- 1.786.109	88,70%
	<i>2010-2013 Voorschotten</i>	105.000.000	33.012.926	21.109.871	- 11.903.055	79,90%
	<i>2014-2017 Voorschotten</i>	153.000.000	84.700.094	68.602.777	- 16.097.317	55,16%
	<i>2016-2017 Voorschotten (bis)</i>	96.360.000	58.772.504	51.948.685	- 6.823.819	46,09%
	<i>2018-2021 Voorschotten</i>	150.000.000	133.657.745	119.315.967	- 14.341.778	20,46%
	<i>2021-2022 Enveloppe "RSE"</i>	24.498.977	24.293.175	21.548.635	- 2.744.541	12,04%
	<i>PSRD2022</i>	12.094.363	-	7.373.518	7.373.518	39,03%
Bouwkosten in het kader van het GHP en de AW	Totaal	.	146.365.656	235.947.937	89.582.281	.
Afhalingen op eigen middelen voor voorschotten op L.T aan de OVM voor investeringen in de bouw, renovatie van sociale woningen	Totaal	.	154.785.324	181.695.364	26.910.040	.
Overige	Totaal	.	1.777.674	14.375.037	12.597.363	.
Totaal			1.789.712.830	1.760.755.843	- 28.956.987	

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.

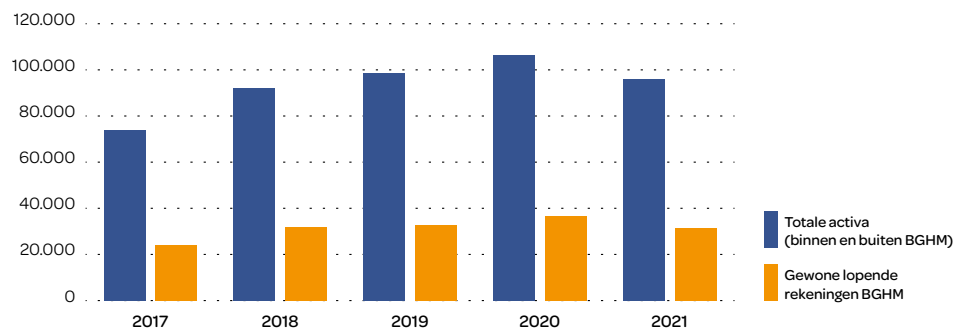
Uit het verslag onthouden wij vooral de volgende conclusies:

- De totale activa van de OVM's waarover zij op 31 december 2021 bij de BGHM beschikten, waren 9,63% lager dan in 2020. Ze daalden van 36,8 miljoen euro naar 31,3 miljoen euro. Bovendien daalden de totale activa, d.w.z. de activa die zowel binnen als buiten de BGHM werden aangehouden, ook tot 96,1 miljoen euro in 2021.

- In 2021 was de sector nog altijd winstgevend. De geconsolideerde nettowinst van de sector bedroeg 24.483.355 euro (tegenover 18.270.703 euro in 2020), wat neerkomt op een stijging van 34% en overeenkomt met 9,63% van de geconsolideerde basishuurprijs.
- In 2021 bedraagt de bijdrage van de huurders, d.w.z. de som van de huurinkomsten en de lasten, gemiddeld 440,66 euro per woning per maand. Als we daar de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) bij optellen die door het Gewest wordt betaald en de post "Andere", komen we op een totaal van 577,38 euro aan gemiddelde maandelijkse exploitatie-inkomsten per woning.

- De gemiddelde maandelijkse exploitatiekosten per woning bedragen 533,80 euro. De grootste kostenpost zijn de personeelskosten, die gemiddeld 178,24 euro per woning per maand bedragen, of 33,39%. De op één na grootste post zijn de afschrijvingen, goed voor 164,34 euro, oftewel 30,79%.

De cijfers voor het dienstjaar 2022 zullen beschikbaar zijn na de afsluiting van alle jaarrekeningen van de OVM's.



5. Budget 2022

In vergelijking met vorig jaar toont de resultatenrekening een aantal wijzigingen in de bedrijfsopbrengsten:

- **De eerste wijziging** is een stijging van de omzet met 4.319,90 euro (+55,37%). Deze sterke stijging is echter louter tijdelijk, want ze houdt verband met de verkoop van het project "Stilte" aan OVM BinHôme. Bovendien werd de opbrengst van deze verkoop gecompenseerd door een negatieve voorraadwijziging als gevolg van de verwijdering van dit gebouw uit de voorraad. Tot slot was de transactie neutraal wat betreft de nettowinst van het jaar.
- **De tweede wijziging** heeft betrekking op de werkingsdotatie, die met 9,35% is gestegen (+ 1.483,96 euro).

De bedrijfskosten waren aanzienlijk hoger dan vorig jaar als gevolg van het economische klimaat.

De energiekosten stegen met 154% (+254,69 euro) als gevolg van de energiecrisis, ondanks de rationaliseringsinspanningen van de BGHM.

De onderhoudskosten voor gebouwen stegen ook met 58,73% (+225.534 euro).

De totale salariskosten stegen met 18,77% als gevolg van zowel nieuwe aanwervingen als de automatische loonindexering omdat de centrale index in 2022 vijf keer is overschreden. Er waren geen significante wijzigingen in de andere bedrijfskosten. Het bedrijfsresultaat vertoonde een verlies van 6.159.272,86 euro, een stijging van 1.882.586,16 euro (+44,02%).

De financiële inkomsten stijgen met 1.271.345 euro (+6,63%), terwijl de financiële kosten dalen met 193.233 euro (-2,62%). Het financiële resultaat stijgt dus met 1.464.578 euro (+12,42%) tot 13.259.721 euro.

Dit gunstige financiële resultaat compenseert het operationele verlies, wat een winst vóór belastingen oplevert van 7.100.448 euro in 2022, tegenover 7.518.456 euro in 2021.

RESULTAATREKENING	2022	2021	Variatie	Variatie in %
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	25.668.920,13	24.120.210,82	1.548.709,31	6,42%
OMZET	12.121.644,83	7.801.739,22	4.319.905,61	55,37%
VARIATIES VAN DE GOEDEREN IN BEWERKING, AFGEWERKTE GOEDEREN EN BESTELLINGEN WAARVAN DE UITVOERING LOOPT	-4.337.009,97	-	-4.337.009,97	-100%
ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	17.884.285,27	16.318.471,60	1.565.813,67	9,60%

RESULTAATREKENING	2022	2021	Variatie	Variatie in %
BEDRIJFSLASTEN	31.828.192,99	28.396.897,52	3.431.295,47	12,08%
HANDELSGOEDEREN, GROND - EN HULPSTOFFEN	-	-53.086.341,66	53.086.341,66	100,00%
VOORRAADWIJZINGEN	-	53.086.341,66	-53.086.341,66	-100%
DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	4.920.517,18	3.971.425,50	949.101,68	23,90%
BEZOLDIGINGEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN	16.390.487,16	13.800.499,60	2.589.987,56	18,77%
AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN	6.894.161,72	6.899.973,10	-5.811,38	-0,08%
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	13.356,02	3.413,47	9.942,55	291,27%
ANDERE BEDRIJFSLASTEN	3.609.660,91	3.721.585,85	-111.924,94	-3,01%
BEDRIJFSRESULTAAT	-6.159.272,86	-4.276.686,70	-1.882.586,16	44,02%

RESULTAATREKENING	2022	2021	Variatie	Variatie in %
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	20.451.257,47	19.179.912,37	1.271.345,10	6,63%
OPBRENGSTEN UIT VLOTTENDE ACTIVA	1.715.036,82	1.573.042,98	141.993,84	9,03%
ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	18.736.220,65	17.606.869,39	1.129.351,26	6,41%
FINANCIËLE KOSTEN	7.191.536,16	7.384.769,27	-193.233,11	-2,62%
KOSTEN VAN SCHULDEN	7.185.077,74	7.383.215,07	-198.137,33	-2,68%
ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	6.458,42	1.554,20	4.904,22	315,55%
FINANCIËEL RESULTAAT	13.259.721,31	11.795.143,10	1.464.578,21	12,42%
BOEKJAARRESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.100.448,45	7.518.456,40	-418.007,95	-5,56%
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	160.953,09	91.048,74	69.904,35	76,78%
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	6.939.495,36	7.427.407,66	487.912,30	6,57%

Gezien de kapitaalaflossing zullen de financiële inkomsten in de toekomst echter dalen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de invloed van de terugbetaling van kapitaal op de rente die de BGHM de komende tien jaar zal ontvangen.

De terugbetaling van de schuld van de BGHM aan het Gewest zal ook aan hetzelfde fenomeen onderworpen zijn, hoewel de vermindering van de rentelast bescheidener zal zijn.

Bij gelijke situatie zal het financiële resultaat de komende jaren dus waarschijnlijk verslechteren. Wat de balans betreft, is de langetermijnschuld van BGHM zeer licht gedaald tot 938.544.809 euro (-4,12%). We herinneren eraan dat de belangrijkste schuldeiser van deze schuld het Brussels Gewest is voor 866.840.333 euro.

De vorderingen op het Gewest dalen met 74.154.046 euro. Deze daling is louter technisch en volgt op de betaling in 2023 van het saldo van de dotatie van 2022. De thesaurie die de OVM's op hun rekeningen-courant bij de BGHM stortten, bedroegen 138.480.537 euro in hun voordeel.

Anderzijds vertonen negen gewone rekeningen-courant bij de BGHM (GRC) een saldo ten gunste van de BGHM van in totaal 92.013,07 euro. Deze negatieve rekeningen-courant van de OVM's vertoonden een negatieve verandering van 15.553,20 euro in vergelijking met 2021.

De volgende tabel toont het bedrag van de GRC's voor elk van deze negen OVM's.

OVM's	Bedrag GRC
Foyer Anderlechtois	18.797.149,02
Le Logement Bruxellois	20.670.921,58
Comensia	1.023.828,28
BinHôme	18.977.724,81
Le Logement Molenbeekois	4.529.578,00
Foyer du Sud	14.951.920,65
HBM St-Josse	2.042.641,20
Habitation Moderne	2.560.099,30
Everecity	8.459.210,70
TOTAAL	92.013.073,54

De uitvoering van de vierjarenprogramma's wordt voortgezet. Van de totale ontvangsten van het Gewest (inclusief voorschotten en subsidies) ten belope van 1.227.660.000 euro bedroegen de uitgaven 908.430.000 euro. Er blijft dus een verschil over van slechts 319.230.000 euro.

Anderzijds, met betrekking tot het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en de Alliantie Wonen (AW), moet worden opgemerkt dat op een totaal aan inkomsten ontvangen van het Gewest (enkel subsidies) van 313.970.000 euro, de uitgaven 670.810.000 euro bedroegen. BGHM financierde het verschil van -356.840.000 euro dus met eigen middelen.

De voorraden stegen met 33.728.693,78 euro. Deze stijging weerspiegelt de vooruitgang die werd geboekt bij de bouw van de nieuwe woningen.

02.02.2023		B.G.H.M.			
Maatschappij	TOTAAL	01.01.2023 - 31.12.2023			
Jaar	Saldo	Afschrijving	Interest	Kostenlast	Annuititeiten
2024	1.204.861.476,23	48.194.050,45	14.449.415,93	2.867.163,96	65.510.630,34
2025	1.156.667.425,78	48.025.557,48	13.849.535,56	2.846.608,93	64.721.701,97
2026	1.108.641.868,30	48.277.467,07	13.363.445,49	2.837.903,39	64.478.815,95
2027	1.060.364.401,23	48.521.273,64	12.866.124,36	2.826.341,09	64.213.739,09
2028	1.011.843.127,59	48.707.112,18	12.357.991,60	2.812.620,16	63.877.723,94
2029	963.136.015,41	48.281.987,45	11.838.217,76	2.767.534,33	62.887.739,54
2030	927.516.783,61	63.372.315,50	11.306.871,34	2.728.338,53	77.407.525,37
2031	864.144.468,11	48.519.101,27	10.762.867,27	2.681.669,31	61.963.637,85
2032	815.625.366,84	47.292.016,99	10.205.895,01	2.594.324,66	60.092.236,66
2033	768.333.349,85	47.206.786,17	9.635.989,40	2.563.974,41	59.406.749,98
2034	721.126.563,68	47.189.508,52	9.053.550,36	2.536.110,34	58.779.169,22
2035	673.937.055,16	47.159.781,52	8.458.161,96	2.507.304,78	58.125.248,26

17.01.2020		B.G.H.M.			
Definitieve editie	ANNUÏTEITEN	Bd. Kr. 1984-2020			
Jaar	Saldo	Afschrijving	Interest	Annuititeiten	
2020	651.068.871,21	22.489.908,95	2.447.708,01	24.937.616,96	
2021	628.578.962,26	25.171.626,57	2.412.147,67	27.583.774,24	
2022	603.407.335,69	25.197.064,86	2.375.698,32	27.572.763,18	
2023	578.210.270,83	25.234.425,33	2.338.337,75	27.572.763,08	
2024	552.975.845,50	25.269.585,19	2.300.043,14	27.569.628,33	
2025	527.706.260,31	25.308.837,14	2.260.791,19	27.569.628,33	
2026	502.397.423,17	25.349.070,40	2.220.557,93	27.569.628,33	
2027	477.048.352,77	25.390.309,50	2.179.318,83	27.569.628,33	
2028	451.658.043,27	25.433.442,07	2.137.048,79	27.570.490,86	
2029	426.224.601,20	25.216.783,21	2.093.721,98	27.310.505,19	
2030	401.007.817,99	24.602.675,88	2.049.311,96	26.651.987,84	
2031	376.405.142,11	23.928.852,06	2.003.791,74	25.932.643,80	
2032	352.476.290,05	23.553.632,41	1.957.133,49	25.510.765,90	
2033	328.922.657,64	22.533.564,29	1.909.308,81	24.442.873,10	
2034	306.389.093,35	21.625.994,98	1.860.288,47	23.486.283,45	
2035	284.763.098,37	20.671.349,89	1.810.042,68	22.481.392,57	

In dezelfde context steeg het uitstaande bedrag van budgettaire basisallocaties onder economische code 72.00 met 82 miljoen euro, wat ook de voortgang van de programma's GHP en AW weerspiegelt.

Tot slot daalde de transitrekening van 124.658.823 euro naar 27.632.006 euro

(-97.026.817 euro). Deze daling is het gevolg van het gebruik door de BGHM van haar trekingsmogelijkheid in het kader van het door het gewest ingevoerde cashpoolingsysteem. Het gebruik van deze faciliteit heeft het mogelijk gemaakt om de voortgang van de GHP- en AW-projecten te financieren zonder een beroep te doen op leningen.

UITGAVEN	Budget		Realisatie	uitv%
	liq	€ 27.968.000	€ 24.902.968	89,04%
Opdracht 1: Algemene uitgaven	eng	€ 31.637.000	€ 27.657.175	87,42%
Bezoldigingen voor het personeel	liq	€ 16.917.000	€ 15.358.525	90,79%
	eng	€ 16.917.000	€ 15.365.715	90,83%
Interesten op rekeningen-courant	liq	€ 3.050.000	€ 2.914.770	95,57%
	eng	€ 3.050.000	€ 2.914.770	95,57%
Sociaal verzorgingsfonds	liq	€ 420.000	€ 403.739	96,13%
	eng	€ 420.000	€ 411.098	97,88%
Software en IT	liq	€ 593.000	€ 546.724	92,20%
	eng	€ 613.000	€ 523.017	85,32%
Appinest	liq	€ 300.000	€ 300.000	100,00%
	eng	€ 300.000	€ 300.000	100,00%
Iristeam	liq	€ 633.000	€ 618.620	97,73%
	eng	€ 633.000	€ 633.000	100,00%
Studies, audit, kadaster	liq	€ 2.021.000	€ 1.930.583	95,53%
	eng	€ 5.670.000	€ 4.359.424	76,89%
Diverse belastingen	liq	€ 705.000	€ 596.887	84,66%
	eng	€ 705.000	€ 604.887	85,80%
Opleidingen	liq	€ 250.000	€ 226.170	90,47%
	eng	€ 250.000	€ 220.137	88,05%
Publiciteit en communicatie	liq	€ 230.000	€ 209.903	91,26%
	eng	€ 275.000	€ 262.758	95,55%
Andere lopende uitgaven voor personeel en goederen en diensten	liq	€ 2.849.000	€ 1.797.049	63,08%
	eng	€ 2.804.000	€ 2.062.369	73,55%

UITGAVEN	Budget		Realisatie	uitv%
	liq	€ 39.057.000	€ 39.017.361	99,90%
Opdracht 2: Specifieke uitgaven	eng	€ 39.057.000	€ 39.017.361	99,90%
Interesten op de gewestelijke schuld	liq	€ 2.376.000	€ 2.375.698	99,99%
	eng	€ 2.376.000	€ 2.375.698	99,99%
Aflossingen op de gewestelijke schuld	liq	€ 35.006.000	€ 35.005.212	100,00%
	eng	€ 35.006.000	€ 35.005.212	100,00%
Betalingen op Rekening Courant OVM	liq	€ 1.600.000	€ 1.600.000	100,00%
	eng	€ 1.600.000	€ 1.600.000	100,00%
Terugbetaling ongebruikte subsidies	liq	€ 75.000	€ 36.451	48,60%
	eng	€ 75.000	€ 36.451	48,60%
Opdracht 3: Investeringsuitgaven	liq	€ 367.881.000	€ 308.639.395	83,90%
	eng	€ 406.140.000	€ 331.456.900	81,61%
Interesten op kredieten van het GHP	liq	€ 1.900.000	€ 1.894.610	99,72%
	eng	€ 1.900.000	€ 1.894.610	99,72%
Aflossingen op kredieten van het GHP	liq	€ 1.710.000	€ 1.709.775	99,99%
	eng	€ 1.710.000	€ 1.709.775	99,99%
Toegekende investeringssubsidies	liq	€ 97.890.000	€ 85.349.152	87,19%
	eng	€ 30.140.000	€ 23.454.213	77,82%
Bouwkosten GHP	liq	€ 50.481.000	€ 44.166.274	87,49%
	eng	€ 129.690.000	€ 127.712.987	98,48%
Toegekende voorschotten op investeringen**	liq	€ 205.200.000	€ 169.924.466	82,81%
	eng	€ 230.000.000	€ 166.556.264	72,42%
Uitgaven Ukraine-crisis	liq	€ 10.700.000	€ 5.595.119	52,29%
	eng	€ 12.700.000	€ 10.129.051	79,76%

UITGAVEN		Budget	Realisatie	uitv%
Opdracht 4 : Patrimoniumbeheer	liq	€ 9.900.000	€ 1.427.523	14,42%
	eng	€ 12.262.000	€ 3.865.998	31,53%
Onderhoud en renovatie lokalen en uitrustingen	liq	€ 1.840.000	€ 1.427.523	77,58%
	eng	€ 4.202.000	€ 3.865.998	92,00%
Aankoop terreinen en gebouwen	liq	€ 8.060.000	€ 0	0,00%
	liq	€ 8.060.000	€ 0	0,00%
Opdracht 5 : Opdrachten sociaal beleid	liq	€ 75.003.000	€ 74.279.307	99,04%
	eng	€ 75.617.000	€ 75.054.797	99,26%
Stimulansen voor de OVM's	liq	€ 4.600.000	€ 4.155.138	90,33%
	eng	€ 4.570.000	€ 4.129.877	90,37%
Projecten voor sociale cohesie	liq	€ 4.549.000	€ 4.444.500	97,70%
	eng	€ 4.994.000	€ 4.914.442	98,41%
DMBSH	liq	€ 3.478.000	€ 3.330.383	95,76%
	eng	€ 3.689.000	€ 3.689.000	100,00%
HDL	liq	€ 40.000	€ 22.510	56,28%
	eng	€ 40.000	€ 22.510	56,28%
Solidariteitstoelage	liq	€ 41.717.000	€ 41.716.624	100,00%
	eng	€ 41.717.000	€ 41.716.624	100,00%
Pilotprojecten	liq	€ 35.000	€ 35.000	100,00%
	eng	€ 35.000	€ 35.000	100,00%
Kapitaaldeelname OVM's	liq	€ 0	€ 0	
	eng	€ 0	€ 0	
Tussenkomst kinderen ten laste	liq	€ 18.109.000	€ 18.109.000	100,00%
	eng	€ 18.109.000	€ 18.109.000	100,00%
Compensatie OV	liq	€ 1.900.000	€ 1.892.713	99,62%
	eng	€ 1.900.000	€ 1.892.713	99,62%
ARHUU	liq	€ 575.000	€ 573.438	99,73%
	eng	€ 563.000	€ 545.631	96,91%
ALGEMEEN TOTAAL	liq	€ 519.809.000	€ 448.266.554	86,24%
ALGEMEEN TOTAAL	eng	€ 564.713.000	€ 477.052.231	84,48%

INKOMSTEN	Budget	Realisatie	uitv%
Opdracht 1: Algemene financiering	€ 20.604.000	€ 18.689.475	90,71%
Expertisepool	€ 1.120.000	€ 1.014.866	90,61%
Werkingsubsidies	€ 18.718.000	€ 17.202.000	91,90%
Appinest	€ 580.000	€ 367.200	63,31%
Andere	€ 186.000	€ 105.409	56,67%
Opdracht 2: Specifieke financiering	€ 118.679.000	€ 97.121.780	81,84%
Interesten op begrotingskredieten	€ 18.905.000	€ 18.865.982	99,79%
Aflossingen op begrotingskredieten	€ 98.682.000	€ 75.779.543	76,79%
Subsidie FCCB	€ 300.000	€ 227.535	75,85%
interne operaties	€ 792.000	€ 2.084.648	263,21%
terugbetalingen subsidies en taalpremies	€ 0	€ 164.071	
Opdracht 3: Investeringsfinanciering	€ 159.700.000	€ 90.948.927	56,95%
Investeringsubsidies GHP + AH	€ 54.600.000	€ 37.354.808	68,42%
Investeringsubsidies PSRD + vierjarenplannen	€ 32.813.000	€ 32.813.000	100,00%
Investeringsubsidies Ukraine-crisis	€ 10.700.000	€ 10.700.000	100,00%
Investeringsubsidies PHV	€ 12.187.000	€ 8.177.182	67,10%
Beliris	€ 4.400.000	€ 1.903.937	43,27%
Voorschotten op investeringen	€ 45.000.000	€ 0	0,00%
Opdracht 4: Patrimoniumbeheer	€ 48.333.000	€ 23.190.895	47,98%
Huuropbrengsten	€ 5.489.000	€ 4.924.664	89,72%
Levering projecten	€ 42.844.000	€ 18.266.231	42,63%
Opdracht 5: Opdrachten sociaal beleid	€ 70.848.000	€ 70.584.740	99,63%
Subsidies GOB voor DMBSH	€ 3.478.000	€ 3.611.884	103,85%
Subsidies GOB en Brussel Preventie & Veiligheid voor projecten voor sociale cohesie	€ 4.954.000	€ 4.494.703	90,73%
Subsidies GOB voor solidariteitstoelage	€ 41.717.000	€ 41.716.624	100,00%
Subsidies GOB voor grote gezinnen	€ 18.109.000	€ 18.109.000	100,00%
Subsidies GOB voor pilotprojecten - ADL	€ 155.000	€ 90.565	58,43%
Subsidies GOB voor OV	1.900.000,00	1.892.712,66	99,62%
ARHUU	€ 535.000	€ 669.252	125,09%
ALGEMEEN TOTAAL	€ 418.164.000	€ 300.535.818	71,87%
ALGEMEEN RESULTAAT	-€ 101.645.000	-€ 147.730.736	145,34%
RESULTAAT CODES 0, 8 EN 9	-€ 99.547.000	-€ 130.375.262	
RESULTAAT EXCLUSIEF CODES 0,8 EN 9	-€ 2.098.000	-€ 17.355.474	



Bijlagen

1. Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen: Stand van zaken op 31 december 2022
2. Verslagen kandidaat-huurders en inschrijvingen

1. Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen: Stand van zaken op 31 december 2022

Tabellen Opgeleverde woningen

Project	Programma	Gemeente	Sociale woningen	Woningen voor middeninkomens	Woningen voor bescheiden inkomens	Totaal woningen
Huidevetters	GHP	Brussel	4	0	0	4
Pluim	GHP	Brussel	8	0	0	8
Zinnik	GHP	Brussel	6	0	0	6
Modelwijk 1-2	GHP	Laken	142	0	0	142
Modelwijk bis	GHP	Laken	68	0	0	68
Tivoli	GHP	Laken	126	0	0	126
Modelwijk 18 tot 22	AW	Laken	129	0	30	159
Gaucheret	GHP	Schaarbeek	25	0	0	25
Planten	GHP	Schaarbeek	15	0	0	15
Raaf	GHP	Schaarbeek	84	0	0	84
Raaf	GHP	Schaarbeek	9	0	0	9
Raaf 15-17	AW	Schaarbeek	18	0	0	18
Gilisquet	GHP	Schaarbeek	8	0	0	8
Ernotte	GHP	Elsene	232	84	0	316
Volta III	GHP	Elsene	24	0	0	24
Lennik	GHP	Anderlecht	200	0	0	200
Itterbeek	GHP	Anderlecht	36	0	0	36
Compas	GHP	Anderlecht	0	60	0	60
Mettewie	GHP	Sint-Jans-Molenbeek	58	0	0	58
Lavoisier	GHP	Sint-Jans-Molenbeek	57	32	0	89
Emaillerie	AW	Sint-Jans-Molenbeek	38	0	0	38
Candries	GHP	Sint-Jans-Molenbeek	26	0	0	26
M-Square Kavel G	AW	Sint-Jans-Molenbeek	34	0	0	34
Lemaire	GHP	Sint-Jans-Molenbeek	31	0	0	31
Cognassier	GHP	Sint-Agatha-Berchem	30	0	0	30

Project	Programma	Gemeente	Sociale woningen	Woningen voor middeninkomens	Woningen voor bescheiden inkomens	Totaal woningen
Gérance/Termonde	GHP	Sint-Agatha-Berchem	75	0	0	75
Lahaye	GHP	Jette	65	0	0	65
Stienon	GHP	Jette	80	0	0	80
Park Residentie	AW	Jette	32	0	0	32
Versailles	GHP	Neder-Over-Heembeek	58	0	0	58
Biebuyck	AW	Neder-Over-Heembeek	42	0	0	42
Seigneurie	GHP	Haren	25	0	0	25
Léger	GHP	Evere	26	0	0	26
Aartshertogen Zuid	GHP	Watermaal-Bosvoorde	0	59	0	59
Bourdon	GHP	Ukkel	34	34	0	68
Moensberg	GHP	Ukkel	38	6	0	44
Olieslagerij	GHP	Vorst	35	24	0	59
Libris	AW	Vorst	53	0	0	53
Stockel	GHP	Sint-Lambrechts-Woluwe	70	30	0	100
Gemeente	GHP	Sint-Joost-ten-Node	5	0	0	5
Linné 35	AW	Sint-Joost-ten-Node	9	0	0	9
Gemene Beemden	AW	Neder-Over-Heembeek	18	0	0	18
Conscience	AW	Evere	12	0	0	12
Les Pierreries	AW	Laken	82	0	0	82
Les Sources	AW	Vorst	39	0	0	39
M-Square Kavel A	AW	Sint-Jans-Molenbeek	24	0	0	24
Paviljoenen Modelwijk	AW	Laken	20	0	0	20
Paviljoenen Dries	AW	Watermaal-Bosvoorde	3	0	0	3
Menslievendheid	AW	Brussel	15	0	0	15
Raphaël	AW	Anderlecht	13	0	0	13
Stilte	GHP	Ukkel	15	0	0	15
			2.296	329	30	2.655

Woningen in opbouw

Project	Programma	Gemeente	Sociale woningen	Woningen voor middeninkomens	Woningen voor bescheiden inkomens	Totaal woningen
Gryson	GHP	Anderlecht	70	0	0	70
Lennik Noord	GHP	Anderlecht	0	18	0	18
Neep	GHP	Koekelberg	25	0	0	25
Artemis	GHP	Evere	58	38	0	96
Strijdros	GHP	Evere	100	30	0	130
Stilte	GHP	Ukkel	15	0	0	15
Menslievendheid	AW	Brussel	15	0	0	15
Waterloo	AW	Elsene	14	4	0	18
Condor	AW	Sint-Jans-Molenbeek	34	23	0	57
Luttre	AW	Vorst	63	0	0	63
Kouter	AW	Oudergem	0	8	0	8
Les Pierreries	AW	Laken	82	0	0	82
Rommelaere-Depaire	AW	Laken	38	0	0	38
Edmond	AW	Sint-Jans-Molenbeek	31	0	0	31
M-Square Kavel A	AW	Sint-Jans-Molenbeek	24	0	0	24
Gemene Beemden	AW	Neder-Over-Heembeek	18	0	0	18
Evereast C Wood	AW	Evere	54	0	0	54
Bervoets	AW	Vorst	38	0	0	38
Paviljoenen Modelwijk	AW	Laken	20	0	0	20
Paviljoenen Dries	AW	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.\$6	Art. 7.7/32.\$7.	Art. 14/12 herhuisv	Art. 14/12 transfer	Mutatie	Transfer
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
%	100	51	5	0	3	2	3				6	23	7
2018	1.937	849	111	0	58	57	72				217	387	140
%	100	44	6	0	3	3	4				11	20	7
2019	2.273	976	105	0	59	60	92	2		160	189	473	145
%	100	43	5	0	3	3	4	0		7	8	21	6
2020	1.685	681	93	0	62	75	77	14		78	98	366	141
%	100	40	5	0	4	4	5	1		5	6	22	8
2021	2.164	852	101	0	76	66	72	23		106	133	595	140
%	100	39	5	0	4	3	3	1		5	6	27	6
2022	2.353	1.065	69	0	92	67	73	7	17	135	150	542	136
%	100	45	3	0	4	3	3	0	1	6	6	23	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 gezinsinkomen 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	52.850
2023	49.445	

Schrappingen

Redenen van schrapping	Aantal schrappingen					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kandidatuur niet bevestigd met hernieuwings-procedure	12	6	1	19	4	18
Weigering van of geen antwoord op voorstel van een toewijzing	255	349	256	27	27	233
Toewijzing van een woning	1.267	1.117	1.224	897	1.185	1.321
Weigering van of geen antwoord op definitieve toewijzing	191	/	108	88	168	547
Inbreuk op voorwaarde over eigendom	7	24	7	15	37	557
Adreswijziging niet gemeld	0	3	0			2
Verzaking	73	118	68	180	78	467
Overschrijding van het toelatingsinkomen	46	/	0			
Inbreuk op voorwaarde over wettig verblijf	6	3	2	8	2	54
Verwerping door de referentiemaatschappij	3	3	0			
Fraude	0	1	0	0	socialis	31
Andere	16	56	18	0	23	174
Totaal	1.876	1.680	1.713	1.461	1.844	3.404

Aantal klachten door kandidaat-huurders en huurders

	Totaal	Sociale indicator	Huurprijsindicator	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
2022	181	135	24	22

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
2022	4.405

Er zijn **435.699 dossiers** ingeschreven als tweedelijnsinschrijving.

Eigenschappen kandidaat-huurders 2022

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

Aard van het inkomen	Aantal
Geen	15.275
Loontrekker	17.476
Zelfstandige	703
Pensioen	3.974
Werkloosheidsuitkering	13.073
Ziekenfonds	6.576
Handicap	2.085
Leefloon	12.251
Ander	366
Geen inkomen doorgegeven	310

Het aantal inkomens per gezin

Aantal inkomens	Aantal
0	1.966
1	43.711
2	6.763
3	367
4	43
5	

Woonplaats

86% van de kandidaten woont in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Aantal slaapkamers rekening houdend met de ruimtelijke afwijking

Aantal slaapkamers	Aangepaste woning
0	435
1	23.633
2	12.492
3	9.334
4	4.640
5	1.717
6	483
>6	116
Totaal	52.850

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 Schaerbeekoïis

Comensia

Le Logement Bruxelloïis

Séverin Malaud en Vincent Pierret

voor Ledroit Pierret Polet Architecten

Illustraties

Benoi



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

