



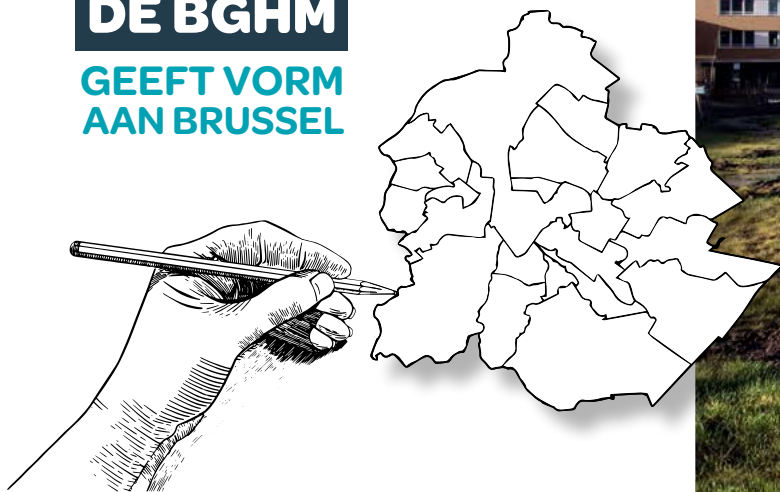
slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Jaar- verslag

2023

DE BGHM

**GEEFT VORM
AAN BRUSSEL**



Inhoud

		1. Visie en opdrachten	7	1. Het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie wonen en het Noodplan voor Huisvesting	18
		2. Beheersovereenkomsten	8	2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2023	20
		3. Bestuursorganen	10	3. Partnerships met de privésector	21
		4. Menselijk kapitaal	12		
1. Investeringsprogramma's	23	1. Sociale actie	29	1. Openbare vastgoedmaatschappijen	37
2. Technisch kadaster	26	2. Innovation Hub	31	2. Huurreglementering en huurprijsberekening	38
3. EPB-certificatie	27	3. 101%-programma	32	3. Externe audit van de OVM's	41
4. Installatie van zonnepanelen	27	4. Appinest.brussels	35	4. Sociaal afgevaardigden	43
		5. Aankoopcentrales	35	5. Meervoudige inschrijving	44
				6. Studie voor een nieuw toewijzingssysteem	45
1. Artemisprogramma	47	1. Inkomsten	53	1. Verslag kandidaat-huurdere en inschrijvingen	58
2. Inhuldigen en eerstesteeleggingen	48	2. Uitgaven	54	2. Werven en voorlopige opleveringen	63
3. Middagen van de sociale huisvesting en jaarlijks colloquium	49	3. Financiering van de investeringen en uitstaande vastleggingen	55	3. Maatschappelijk kapitaal van de OVM's	67
4. Delegaties	49	4. Rentabiliteit van de OVM's	55	4. Jaarrekening 2023 van de BGHM	69
5. Publicaties	49			5. Begroting 2023 (in EUR) - Uitgaven	72
6. Sociale media	50				

Voorwoord



Safouane Akremi,
Voorzitter



Raphaël Jehotte,
Ondervoorzitter,
afgevaardigd bestuurder



Yves Lemmens,
Directeur-generaal



Dorien Robben,
Adjunct-directrice-generaal

2023 werd een druk jaar voor de sociale huisvestingssector. Onze medewerkers hebben hun inspanningen van de afgelopen jaren allesbehalve verslapt. We positioneren ons als een van de belangrijkste spelers op de Brusselse woningmarkt en verbeteren het leven van zowel huurders als buurtbewoners.

In de loop van het jaar hebben onze teams 258 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 145 sleutelklaar verworven in samenwerking met de privésector. We voltooiden ook 5.694 ingrijpende renovaties, hetzij volledig, gedeeltelijk of alleen van technische onderdelen, terwijl 2.213 gezinnen een nieuwe woning kregen toegewezen. Dit zijn opnieuw uitstekende resultaten en een heuse opsteker voor de hele sector!

Maar deze woningen zijn ook van uitstekende kwaliteit: comfort, hoge energieprestaties, betere isolatie, activiteiten, voorzieningen voor de buurt... Zoveel kenmerken die niet alleen onze huurders ten goede komen, maar de hele buurt.

Hoewel we een belangrijke speler zijn in de openbare ruimte van Brussel met onze vele bouw- en renovatieprojecten, en met het 101% en zijn vele prachtige kunstwerken, is het belangrijk om te benadrukken dat we ook minder zichtbare maar even belangrijke troeven hebben.

Terwijl het doorzettingsvermogen van onze teams ons in staat heeft gesteld om woningen van hoge kwaliteit aan te bieden, is de BGHM ook de sociale huisvestingssector blijven ondersteunen, met name via onze externe auditors en onze sociale afgevaardigden, die het hele jaar door ook opmerkelijk werk hebben geleverd bij de openbare vastgoedmaatschappijen. Daarnaast is de BGHM innovatief: ook het Artemis-programma wordt ver-

der geactualiseerd met een aantal doelstellingen, waaronder het creëren van een zo efficiënt mogelijk sectoraal uitwisselingsplatform. Appinest evolueert geleidelijk aan, met cijfers die een groeiende interesse tonen voor de applicatie voor Brusselse sociale huurders.

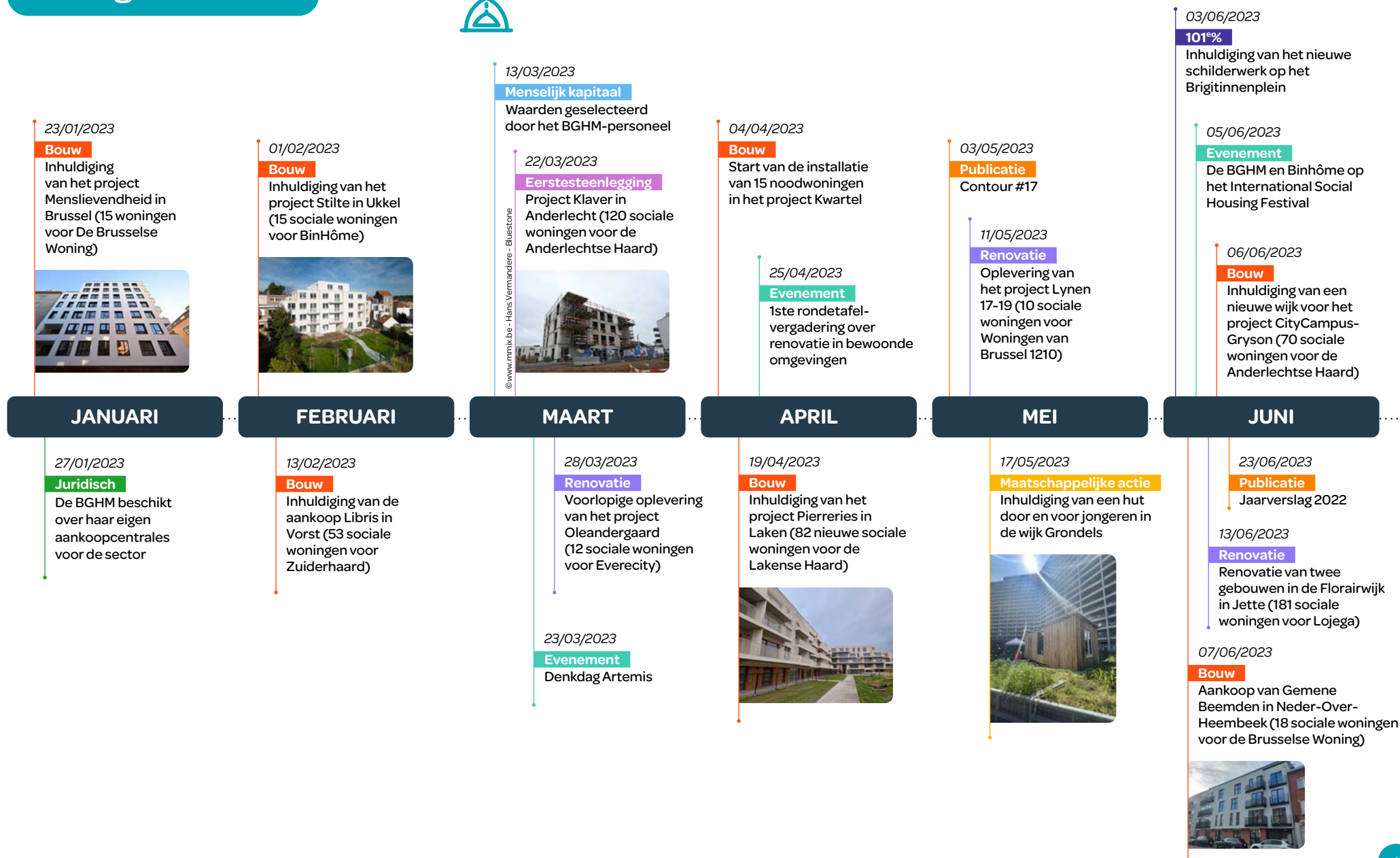
De BGHM heeft nu een directie Maatschappelijke Actie, waardoor we in de toekomst het maatschappelijk werk in de sector kunnen versterken om onze huurders te helpen. Dankzij onze toezichthoudende rol zijn we een echte partner van de sector geworden in zijn professionalisering en kunnen we beter samenwerken dankzij het harde werk van al onze directies.

Dit doorzettingsvermogen wordt weerspiegeld in de drie waarden van de BGHM, die door alle medewerkers zijn gekozen: kwaliteit, teamgeest en engagement. Deze waarden zijn geworteld in de BGHM en verklaren voor een groot deel waarom we in 2023 voor de vierde keer op rij het Great Place to Work-label hebben gekregen: een geweldige plek om te werken, waar doorzettingsvermogen, vriendelijkheid en trots echte drijvende krachten zijn. Tot slot willen we al onze teams bedanken voor hun inzet, die de stuwende kracht is achter de sociale huisvestingssector in Brussel! ●



Terugblik
2023

Terugblik 2023





05/07/2023

Bouw

Inhoudiging van het project Rommelaere (38 sociale woningen voor Lakense Haard)



JULI

30/08/2023

Renovatie

Voorlopige oplevering van het project Ossegem 72-78 (8 sociale woningen voor de Molenbeekse Woningen)



AUGUSTUS

05/09/2023

Renovatie

Project Helmet (41 energiezuinige woningen voor de Schaarbeekse Haard)

11/09/2023

Renovatie

Eland/Dries (18 sociale woningen voor Aan de Rand van het Zoniënwood)

20/09/2023

Bouw

Inhoudiging van het project Lennik Noord (18 nieuwe middenklassewoningen voor de Anderlechtse Haard)



SEPTEMBER

29/09/2023

Publicatie

Contour #18

28/09/2023

Evenement

Middag van de sociale huisvesting: Eenoudergezinnen en de toegang tot huisvesting in het Brussels Gewest

25/09/2023

Start

Projectoproep empowerment

21/09/2023

Evenement

2^e ronde tafel over woningrenovatie in bewoonde omgevingen

7 en 11/10/2023

Maatschappelijke actie
ARHUU-verkiezingen

10/10/2023

Evenement

Middag van de sociale huisvesting: Huurders van gebouwen met hoge energieprestaties begeleiden



OKTOBER

09/11/2023

Evenement

Middag van de sociale huisvesting: De nieuwe Participatiedienst van perspective.brussels

09/11/2023

Start

Studie voor een nieuw toewijzingssysteem voor sociale woningen

29/11/2023

Evenement

Jaarlijks colloquium: Empowerment in de sociale huisvesting

13/11/2023

Bouw

Inhoudiging van het sleutelklare project Parijs (7 woningen voor Everecity)



NOVEMBER

07/12/2023

Evenement

Middag van de sociale huisvesting: Diversiteit, Inclusie en Duurzaamheid

12/12/2023

101^e %

Het park van de Brigittinen is laureaat van de Brussels Architecture Prize 2023: "Openbare Ruimte"



DECEMBER



De BGHM, een
Brusselse ION

De BGHM, een Brusselse ION



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





De BGHM, een
Brusselse ION

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.

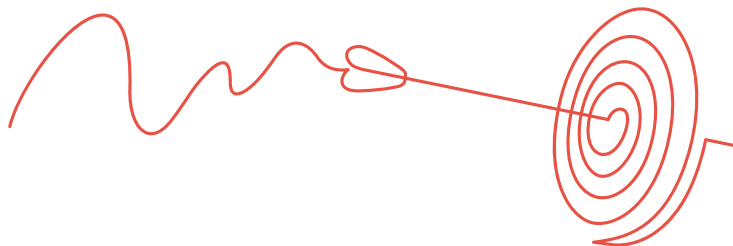
Die visie loopt als een rode draad doorheen de beheersovereenkomst tussen de BGHM en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2021 tot 2025.

De BGHM leverde in 2023 heel wat inspanningen om die beloftevolle en ambitieuze visie in de sector van de sociale huisvesting in te voeren. Dit doet zij via vernieuwende methodes, een transparante werking en een niet-aflatende aandacht voor de levenskwaliteit van de huurders.

Onze opdrachten

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

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





De BGHM, een
Brusselse ION

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 2023 hebben de betrokken partijen alles in het werk gesteld om de doelstellingen te bereiken uit de beheersovereenkomst 2021-2025.

De BGHM heeft een **dubbel engagement** voor de lopende beheersovereenkomst:

- ▶ 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 la hun diversiteit, een centrale plaats krijgen

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

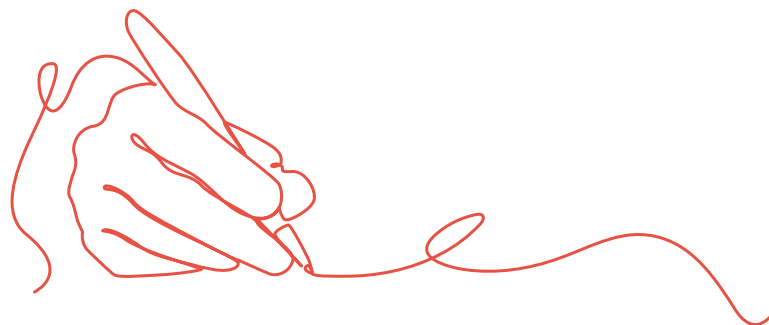
- ▶ **Het domein Kwaliteit** omvat alle acties waarmee het kwaliteitsniveau en de energieprestatie van de bestaande woningen kunnen worden verbeterd, de productie van nieuwe woningen kan worden versneld en de prestaties van het financieel beheer van de sector kunnen worden verbeterd. In dit domein zijn 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.

Eind 2023 voerde de BGHM een tussentijdse evaluatie van de beheersovereenkomst uit om na te gaan of de doelstellingen waren bereikt. Hieruit bleek dat 48,44% van de aan de BGHM toegewezen doelstellingen, projecten en acties waren verwezenlijkt en dat 40,63% gedeeltelijk of bijna was verwezenlijkt.

Bovendien gaat de BGHM door met het opzetten van haar Project Management Office (PMO), dat tot doel heeft het projectbeheer binnen de BGHM te verbeteren om een kader, beste praktijken en striktheid te bieden om het succespercentage van projecten te verhogen.

De belangrijkste taken van het PMO zijn:

- ▶ Het projectmanagementproces standaardiseren
- ▶ Toegang bieden tot hulpmiddelen en methodologische ondersteuning, training en coaching
- ▶ De voortgang van projecten bewaken
- ▶ Rapporteren over de projectportefeuille en strategische ondersteuning bieden aan het management
- ▶ Bevorderen van transversaliteit en transparantie tussen directies en management

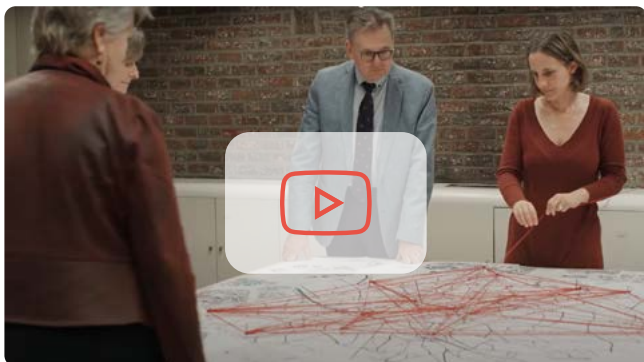




Beheersovereenkomst niveau 2

Deze beheersovereenkomst, die in werking is getreden op 16 november 2022, 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 en tegelijk de sociale begeleiding te garanderen 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 gebouwd). 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 handi-streamingplan 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.

In 2023 hebben de BGHM en de OVM's al hun energie gestoken in het boeken van vooruitgang met hun gezamenlijke strategische projecten, namelijk:

- ▶ De maatschappelijke actiestrategie van de BGHM voor de sector;
- ▶ De studie over het nieuwe toewijzingssysteem voor sociale woningen;
- ▶ Digitale transformatie, waaronder Artemis GIPRAC en Digital Workplace;
- ▶ Financiering van de sector



De BGHM, een
Brusselse ION

3. Bestuursorganen

Raad van Bestuur

In het jaar 2023 is de Raad van Bestuur van de BGHM 12 keer samengekomen en heeft daarbij ongeveer 230 dossiers behandeld.

Voorzit(s)ter:

Bieke COMER (N) vervangen door
Safouane AKREMI (N)
vanaf 21 december 2023

**Commissarissen van de
Brusselse Hoofdstedelijke Regering:**

Xavier BODSON (F)
Laurence DEMEULEMEESTER (N)

Directeur-generaal:

Yves LEMMENS (F)

Adjunct-directrice-generaal:

Dorien ROBBEN (N)

Ondervoorzitter, afgevaardigd bestuurder:

Raphaël JEHOTTE (F)

Staatssecretaris voor Huisvesting en Gelijke Kansen

(legislatuur 2019-2024):
Nawal BEN HAMOU

Bestuurders:

Aïssa 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) tot 21 december 2023
Cécile VAN DE MOOSDYK (F)
Laetitia Nsimire KALIMBIRIRO (F)
Abdellatif MGHARI (F)
Jelmen HAAZE (N)
Zeynep BALCI (N) vanaf 21 december 2023

Commissaris:

RSM Belgium Audit vertegenwoordigd door Marie DELACROIX





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 2023 33 vergaderingen gehouden. Tijdens deze vergaderingen heeft het Directiecomité, naast de voorbereiding van de dossiers voor de Raad van Bestuur, ongeveer 333 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 2023 is de samenstelling als volgt:



Bezoldiging van de leden van de bestuursorganen

Groep	Bedrag zitpenning
Voorzitter en Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder	300 euro bruto/vergadering Aantal bezoldigde vergaderingen: maximaal 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: maximaal 30 per jaar
Regeringscommissarissen	148,74 euro bruto/vergadering Aantal bezoldigde vergaderingen: maximaal 40 per jaar

De gegevens in de tabel houden rekening met de bepalingen van het gemeenschappelijk uitvoeringsbesluit van 24 januari 2019 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie tot uitvoering van artikel 5, §1 van de gemeenschappelijke ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse ambtsdragers.

Voor details over de bezoldigingen voor 2023 kunt u het jaarverslag van de BGHM voor 2023 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 2024).

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.



De BGHM, een
Brusselse ION

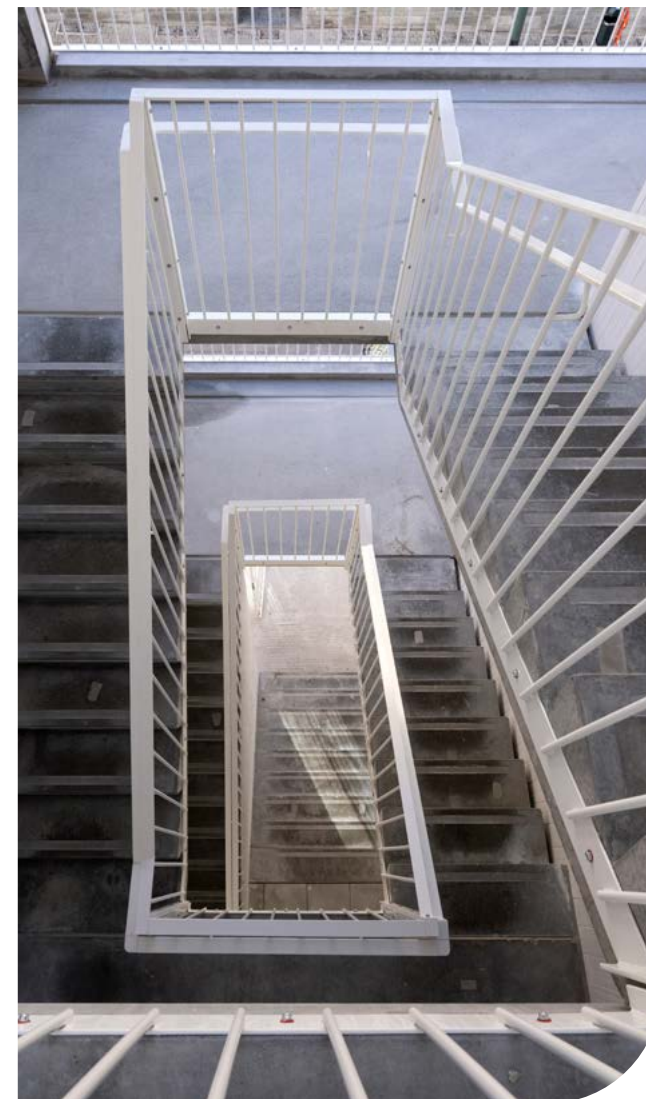
4. Menselijk kapitaal

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





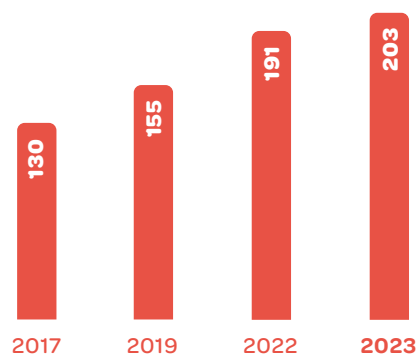
De BGHM, een
Brusselse ION

Uitbreiding van het BGHM-team

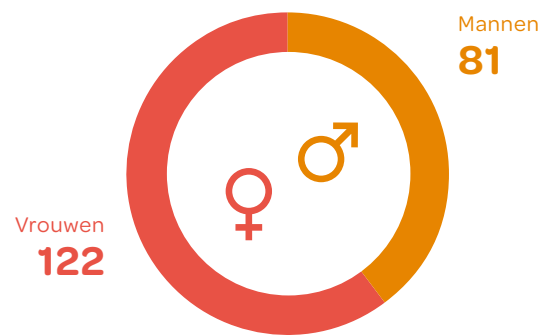
Om haar strategische doelstellingen te kunnen halen, is de BGHM in volle groei. Doorheen het jaar 2023 werden er 19 nieuwe personeelsleden aangeworven zodat de BGHM de talrijke opdrachten kan vervullen die haar door de regering zijn toegewezen.

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

EVOLUTIE VAN HET AANTAL MEDEWERKERS



AANTAL VROUWEN/MANNEN



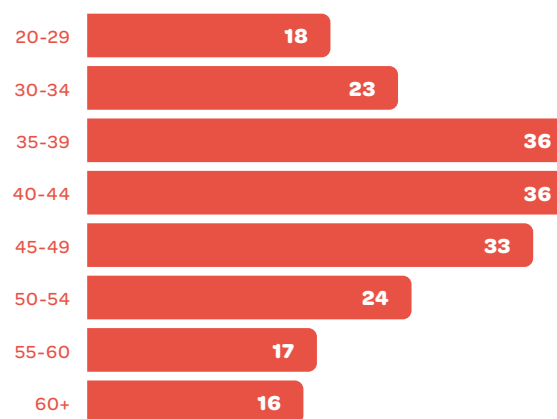
Loopbaanontwikkeling

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

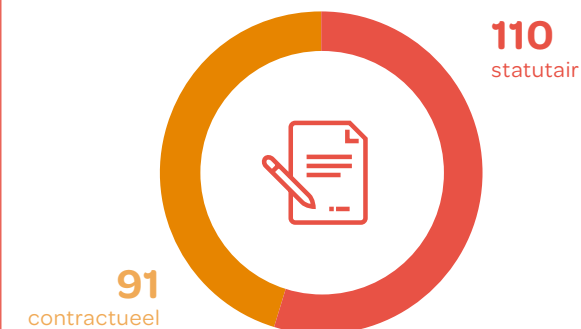
Dankzij de **statutariseringsprocedures** kunnen personeelsleden worden benoemd en zo gemakkelijker in aanmerking komen voor loopbaanontwikkeling. Deze procedures worden uitgevoerd in samenwerking met Talent.brussels.

In 2023 kon de BGHM 3 contractuele personeelsleden benoemen: 1 op niveau B1 en 2 op niveau A1.

LEEFTIJDSCATEGORIEËN



AANTAL CONTRACTUELE EN STATUTAIRE PERSONEELSLEDEN



op 31 december 2023



De BGHM, een
Brusselse ION

In 2023 werden twee betrekkingen die aanvankelijk waren bestemd voor externe aanwerving ook opgesteld via **interne mobiliteit**.

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

Verschillende personen konden deelnemen aan procedures voor **bevordering naar een hoger niveau** en hebben hiervoor testen afgelegd bij Talent.brussels.



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 belangrijk om mensen mondeling te kunnen informeren over belangrijke thema's zodat er onmiddellijk ingespeeld kan worden op hun opmerkingen, vragen en bezorgdheden.

Na de verschillende lockdowns heeft de BGHM een maandelijkse editie gecreëerd van de "Teams Live Events". Via deze evenementen krijgen medewerkers rechtstreekse informatie over de projecten die binnen de BGHM worden ondernomen door de projectverantwoordelijken, worden ze geïnformeerd over strategische en praktische zaken, en wordt de sfeer, erkenning en transversaliteit gestimuleerd. De BGHM stelde ook een gevarieerd evenementenprogramma voor aan haar personeel zodat medewerkers elkaar konden ontmoeten, zowel online als fysiek.



Bijna **390** gepubliceerde artikels



7 Teams Live Event



6 "infohalfuurtjes"



3 interne transversale evenementen



2 SLRB-BGHM talks

(uitwisselingsmomenten begeleid door experts over thema's die leven binnen de organisatie)



Investerings 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.

Deze opleidingen 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 functiesprek, 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 deze opleidingen 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 2023:



202 BGHM-medewerkers volgden
minstens één opleiding



154 opleidingen werden georganiseerd
binnen diverse domeinen
(management, technische vaardigheden,
talen, IT, communicatie, wetgeving)

Diversiteit en gender

In 2023 investeerde de BGHM opnieuw volop in diversiteit.

Er werden een aantal workshops georganiseerd om het wereldbeeld van onze medewerkers te verbreden, waaronder een veganistische kooksessie, een workshop over culturele diversiteit en dialoog en een uitgebreide presentatie over de Marokkaanse cultuur.

Er werd een nieuwe editie van de Taalteams georganiseerd na het succes van de editie van 2021, waaraan 20 collega's deelnamen. Deze keer wilde het Diversiteitscomité fysieke conversatietafels organiseren, zodat 25 collega's informeel Nederlands met elkaar konden spreken.

Het Diversiteitscomité blijft ook communicatiecampagnes voeren om BGHM-medewerkers bewust te maken van internationale dagen zoals de Internationale Dag van de Rechten van de Vrouw, de Internationale Dag van de Man, de Internationale Dag tegen Racisme en Discriminatie of de Internationale Dag tegen Homofobie, Transfobie en Bifobie.

De BGHM bracht ook hulde aan de medewerkers die in 2023 met welverdiend pensioen gingen, met een interview en hun 10 minutes of fame op het BGHM-intranet. Loopbaaneindebeheer - een van de pijlers van diversiteitsmanagement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - gaat veel verder dan het organiseren van een pensioenfeest. Mensen waarderen en hun prestaties erkennen en bedanken maakt ook deel uit van deze opdracht. Daartoe werd een specifieke werkgroep opgericht die in 2024 zal worden versterkt door een nieuwe collega.

Tot slot sloot het Diversiteitscomité 2023 af met een Middag van de Sociale Huisvesting gericht op diversiteit, inclusie en duurzaamheid.

Wat gender betreft, heeft het Diversiteitscomité in 2023 tien genderanalyses afgerond, die werden gevalideerd door het kabinet van de staatssecretaris en Equal.brussels.



Een Great Place to Work

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

In 2023 nam de BGHM voor de vierde keer deel aan deze enquête en behaalde opnieuw het label Great Place to Work dankzij de mooie resultaten: **89%** van de medewerkers vinden de BGHM een aangename werkplek en een mensgerichte organisatie. De TRUST-index, die peilt naar het vertrouwen in de organisatie, situeert zich op **78%**.

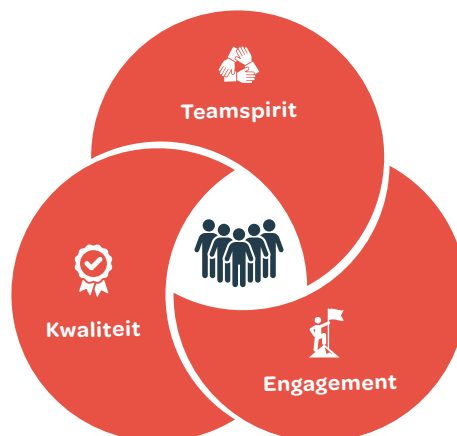


Nieuwe waarden die weerklank vinden bij de BGHM

Na een participatietraject binnen de instelling, heeft de BGHM nieuwe waarden aangenomen die door alle medewerkers worden gedragen.

De BGHM wilde waarden die leven, solide en nuttig zijn, in overeenstemming met haar essentie, haar bijzonderheden en haar bestaansredenen. Waarden die de BGHM onderscheiden en die voortleven binnen de organisatie.

De **drie door het personeel gekozen waarden**, die de kern vormen van de bedrijfscultuur, die de BGHM zo uniek maken en die - als drijvende kracht en kompas van de instelling - de basis zullen vormen voor toekomstige acties, zijn de volgende:



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 2023 van de interne klachtendienst van de BGHM vindt u terug op de BGHM-website.](#)

De leden van de interne klachtendienst zijn ook het aanspreekpunt voor de diensten van de Brusselse Ombudsdienst voor alle klachten die zij ontvangt over zaken die door de BGHM worden behandeld. De leden van de interne klachtendienst wonen de door de Ombudsdienst georganiseerde vergaderingen bij.



De BGHM
bouwt

De BGHM bouwt



1. Het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie wonen en het Noodplan voor Huisvesting
2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2023
3. Partnerships met de privésector





De BGHM
bouwt

1. Het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie wonen en het Noodplan voor Huisvesting

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is zich bewust van de huisvestingscrisis in Brussel en heeft belangrijke stappen ondernomen om het aanbod van openbare woningen te vergroten. Via drie ambitieuze plannen - het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) in 2004, de Alliantie Wonen (AH) in 2014 en het Noodplan voor Huisvesting (NH) in 2020 - heeft de BGHM meer dan 1 miljard euro uitgetrokken voor de bouw van nieuwe woningen.

Alle enveloppes voor de bouw van nieuwe openbare woningen zullen tegen 2032 opgebruikt zijn.

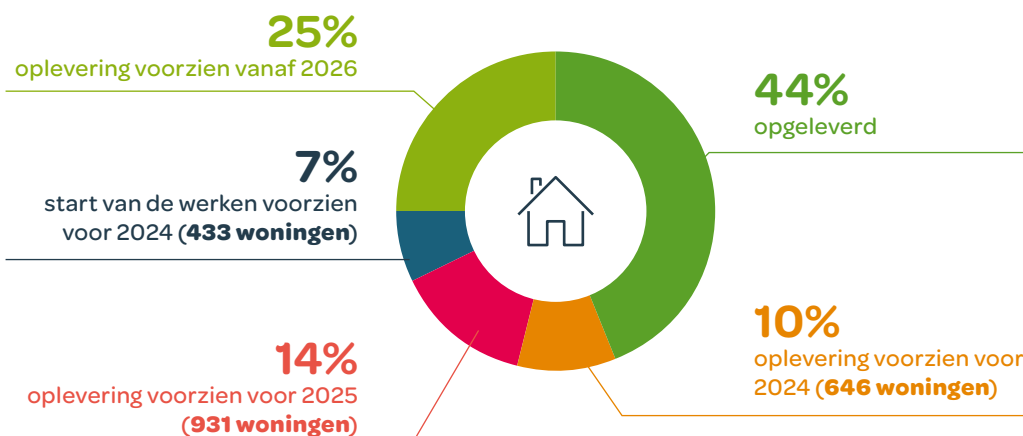
Tegen eind 2023 waren er **9.957** nieuwe woningen geïdentificeerd als resultaat van deze initiatieven. Van alle geïdentificeerde projecten zullen **6.615** woningen worden gefinancierd met de enveloppen van GHP/AW/NH.

Van deze woningen zijn er:

- ▶ **2.924** opgeleverd
- ▶ **1.531** in aanbouw
- ▶ **2.160** in ontwikkeling

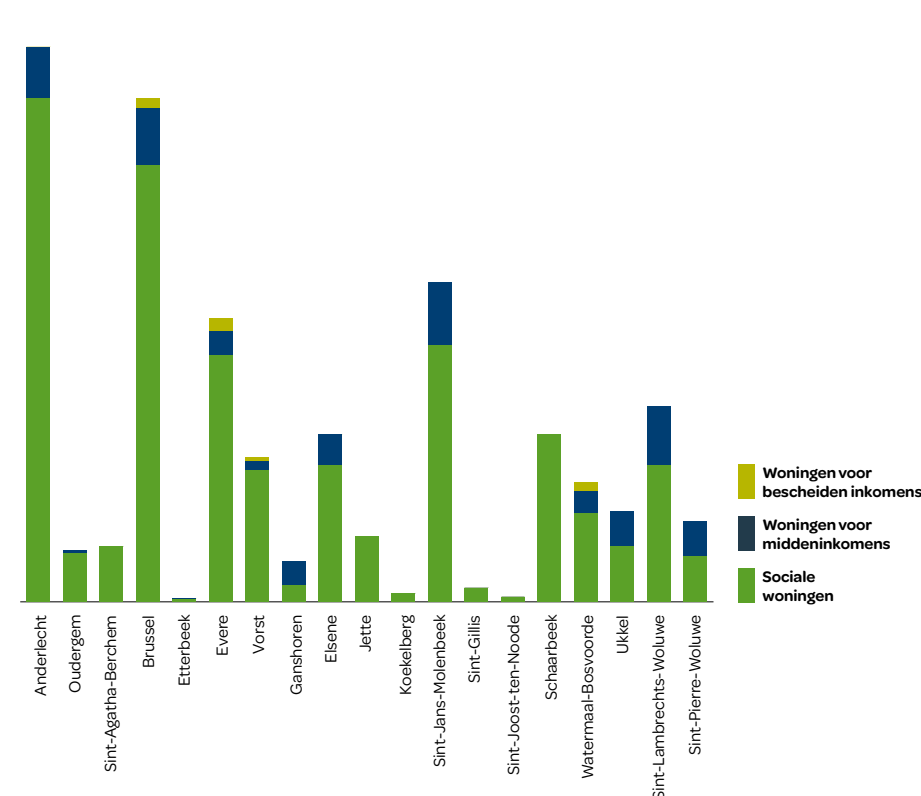
VOORTGANG VAN DE VERSCHILLENDE PROJECTEN

op 31 december 2023



AANTAL NIEUWE WONINGEN IN HET KADER VAN GHP/AW

Sociale woningen en woningen voor bescheiden en middeninkomens per gemeente





De BGHM
bouwt

Project in de kijker: Neep in Koekelberg

Op 30 november 2023 werd het project Neep opgeleverd. Dit project telt 25 nieuwe kwaliteitsvolle woningen in het historisch hart van Koekelberg. Deze woningen bevinden zich op een terrein van de gemeente en worden beheerd door Log'Iris. Ze tellen 1 tot 4 slaapkamers, waarmee ze beantwoorden aan de sterke vraag naar grote woningen, en twee woningen zijn bestemd voor personen met beperkte mobiliteit. Binnen het project vinden we ook een polyvalente zaal, een tuin en de lokalen van een Jobhuis op de benedenverdieping.

Het project Neep, naar een ontwerp van het team Low Architecten en uitgevoerd door de firma Franki, vormt een harmonieuze aanvulling op het bestaande stadsweefsel en zorgt voor een coherente gevellijn in de Neepstraat en de Jean Jacquetstraat. Het hoofdgebouw is gesloten gehouden om de binnenruimte een zekere geborgenheid mee te geven. De hoogte en diepte van het gebouw zijn zo goed mogelijk afgestemd op de omliggende bebouwing om de buurtbewoners niet te hinderen.

Het nieuwe Jobhuis, dat zal worden beheerd door de gemeente Koekelberg, onderscheidt zich van de rest van de gevel met grote raampartijen die zicht bieden naar binnen toe en op de collectieve tuin. De bewoners van de wijk kunnen er begeleiding krijgen in hun zoektocht naar werk. Koekelberg is voorlopig de enige Brusselse gemeente die geen Actiriskantoor heeft, dus deze nieuwe dienst zal de buurtbewoners beter kunnen begeleiden om hen aan het werk te stellen.

De 25 woningen hebben raamopeningen op minstens twee gevels met verschillende oriëntaties. Op die manier valt er meer licht in de woningen, is er een groter ruimtegevoel en kunnen de woningen ook optimaal worden geventileerd.

Met het oog op een goede thermische en akoestische isolatie werden er kwaliteitsvolle materialen gebruikt voor de gebouwschil. Het schrijnwerk bestaat uit driedubbele beglazing met passief geïsoleerde houten profielen aan de binnenkant en een aluminium afwerking voor de buitenkant. Bovendien werden er op het dak fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst voor de gemeenschappelijke delen en is er een groendak om de effecten van de verontreiniging te temperen.





De BGHM
bouwt

2. Opleveringen van nieuwe woningen in 2023

En 2023, heeft de BGHM **8** projecten opgeleverd voor een totaal van **258** woningen:



Bervoets te Vorst:
38 sociale woningen voor Zuiderhaard
(sleutelklare aankoop)



Gryson/Citycampus te Anderlecht:
70 sociale woningen
voor Anderlechtse Haard



Lennik Noord te Anderlecht:
18 middenklassewoningen
voor de gemeente Anderlecht



Paris te Evere:
7 sociale woningen voor Everecity
(sleutelklare aankoop)



Evereast - The Wood te Evere:
54 sociale woningen voor Everecity
(sleutelklare aankoop)



Rommelaere te Laken:
38 sociale woningen voor Lakense Haard
(sleutelklare aankoop)



Neep te Koekelberg:
25 sociale woningen voor Log'Iris

Kouter te Oudergem:
8 middenklassewoningen voor de gemeente
Oudergem (sleutelklare aankoop)



De BGHM
bouwt

3. Partnerships met de privésector

De aankoopstrategie die de BGHM met de steun van de Staatssecretaris voor Huisvesting lanceerde, kent een groeiend succes bij de vastgoedsector. De sleutelklare projectoproep werd in samenwerking met de privésector hervormd. Hierdoor kon het aankoopritme van de BGHM tussen 2019 en 2023 sterk toenemen. In december 2021 werd het Public Housing Partnership toegevoegd aan deze lijst.

Public Housing Partnership

De PHP-overeenkomst is twee keer gelanceerd, in november 2021 en eind 2022. In het kader van de PHP-procedure heeft de BGHM 271 woningen geïdentificeerd die momenteel nog worden geanalyseerd. In 2022 werd het Antares-project ook gegund in het kader van de DB+ 2021-opdracht, wat deze publiek-private samenwerking bevestigt.

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 eind 2023 heeft de BGHM 20 projecten goed voor 1.031 woningen verworven in het kader van de sleutelklare projecto-

proep. 13 projecten goed voor 485 woningen zijn opgeleverd, terwijl 7 projecten goed voor 546 woningen in aanbouw zijn. Alle projecten zullen tegen 2025 voltooid zijn.

Project in de kijker: Evereast – The Wood in Evere

Het project Evereast – The Wood werd eind 2023 ingehuldigd. Dit vastgoedcomplex van 54 appartementen werd verwezenlijkt door vastgoedontwikkelaar Bouygues Immobilier en het team

van A2RC Architects. Het vervolledigt een locatie met twee andere gebouwen van private eigenaars.

Het gebouw biedt een breed scala aan woningen, van studio's tot drieslaapkamerappartementen, om te voldoen aan de behoeften van zowel alleenstaanden als grotere gezinnen. De architecten hebben bijzondere aandacht besteed aan de lichtinval, waarbij elke woning profiteert van grote erkers die daglicht binnenlaten en uitzicht bieden op de groene ruimten aan de tuinkant.





De BGHM
renoveert

De BGHM renoveert



1. Investeringsprogramma's
2. Technisch kadaster
3. EPB-certificatie
4. Installatie van zonnepanelen





De BGHM
renoveert

1. Investeringsprogramma's

De BGHM financiert de renovatiewerken van de OVM's voornamelijk via investeringsplannen. Er zijn grote vierjarige investeringsplannen opgesteld en sinds 2022 uitgevoerd.

Om de OVM's in staat te stellen een renovatiestrategie op lange termijn te ontwikkelen, werd vanaf 2022 een eerste Strategisch Plan voor Duurzame Renovatie (SPDR) opgesteld om het nieuwe financieringsbesluit van de renovaties van sociale woningen te operationaliseren.

Het SPDR beschrijft de projecten die de komende 10 jaar moeten worden uitgevoerd en wordt elk jaar geactualiseerd om een extra financieringsjaar op te nemen.

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 2023 werden er **28 projecten opgeleverd** voor een totaalbedrag van **37,3** miljoen euro. Het gaat om volgende renovaties:

► Ingrijpende of volledige renovaties:

7 projecten voor in totaal €4 miljoen en in totaal 135 woningen, waaronder:

OVM	Werken	Site	Aantal woningen
Anderlechtse Haard	Renovatie binnen	Verschillende sites	70
Aan de Rand van het Zoniënwoud	Renovatie binnen	Leopold-Florent Lambin 4,5 / René Stevens 14 / Rotiers 7 / Antwerpen 1,2	19
Molenbeekse Woningen	Volledige renovatie	Ossegem 72-78	8
Woningen van Brussel 1210	Volledige renovatie	Lynen 17-19	10
Everecity	Renovatie binnen	Oleandergaard 17, 36, 64, 74, 76, 82, 85, 94, 95, 98, 99	12



Ossegem



Oleandergaard

► Volledige of gedeeltelijke renovatie van de gebouwschil:

8 projecten voor een globaal bedrag van 21,9 miljoen € en een totaal van 1110 woningen, waaronder:

OVM	Werken	Site	Aantal woningen
Anderlechtse Haard	Fac + schrijnwerk + dak	Albert 11-28	291
Logis - Floréal	Restauratie	Lammerendries 2	26
Log'iris	Schrijnwerk buiten	Henry 138	115
Lojega	Dak	Lahaye 298-302 (ESSE 6)	32
Zuiderhaard	Schrijnwerk buiten	Jordens 1-6	110
Everecity	Fac + dak	Galg 18-22 Doolegt 2,4 Verdonck 10,12 Picardië 92	410
Alliantie Brusselse Coöperatieven	Schrijnwerk buiten	Homborchwijk (Cobralo)	69



► Renovatie van technische componenten:

13 projecten voor een totaal van €11,2m en een totaal van 4449 woningen, waaronder:

OVM	Werken	Site	Aantal wonin- gen
Brusselse Woning	Prod. individuele verwarming	Kristina 8,9,10,12,14,16	34
Lakense Haard	Elektriciteit	Modelwijk 6,7	213
Comensia	Asbest-verwijdering	Wijk Mariëndaal	177
Binhome	Brand-beveiliging	Diverse Sites - 1050 Elsene	809
Moderne Woning	Ventilatie	Wijk Hof Ten Berg	105
Everecity	Brand-beveiliging	Picardië 92 Doollegt 2,4 Verdonck 10,12 Vermeylen 58,60 Léger 38	418



Mariëndaal

IN TOTAAL:
37,3 M € werven voltooid
5694 betrokken woningen

Goedgekeurde voorontwerpen

In 2023 keurde de BGHM 44 voorontwerpen goed voor een bedrag van 65,5 miljoen euro. Deze werken zijn als volgt opgesplitst:

- 237 woningen worden volledig gerenoveerd
- 1058 woningen krijgen een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil
- 6937 woningen krijgen een vernieuwing van technische bestanddelen

IN TOTAAL:
65,5 miljoen euro goedgekeurde voorontwerpen
8232 woningen

Aanbestedingen van werken

In 2023 keurde de BGHM 76 aanbestedingsresultaten goed voor een bedrag van 153,3 miljoen euro. Die werken worden als volgt onderverdeeld:

- 580 woningen worden volledig gerenoveerd
- 1585 woningen krijgen een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenschil
- 3871 woningen krijgen een vernieuwing van technische bestanddelen

IN TOTAAL:
153,3 miljoen euro vastgelegd in renovatie
6036 woningen



Helmet



De BGHM
renoveert

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 2023, werd er een CAO-project opgeleverd:

- ▶ **Jordens** in Sint-Gillis: zware renovatie van 110 sociale woningen voor de Zuiderhaard

Er zijn nog maar 2 CAO-projecten bezig:

- ▶ **Grote Haag** dat zal worden opgeleverd in 2024
- ▶ **7 huizen** in Sint-Pieters-Woluwe

Rondetafelgesprekken over werken in bewoonde omgevingen

Om de uitdaging van renovatie in bewoonde omgevingen aan te gaan, heeft de directie Patrimonium van de BGHM samen met OVM-medewerkers het project "Toolbox voor renovatie in bewoonde omgevingen" gelanceerd.

Aansluiting, inspelen op de werkelijke behoeften van de bewoners, betrokkenheid: dit zijn slechts enkele van de voordelen van participatie en van een aanpak waarbij de mens centraal staat.

In het kader van dit project werden in 2023 twee rondetafelgesprekken georganiseerd. De eerste, over technische sociale ondersteuning voor bouwplaatsen, vond plaats op 25 april. De tweede ging over participatieprocessen bij de ondersteuning van huurders tijdens de renovatie van hun woning en vond plaats op 21 september.





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 2023 waren er **41.236** woningen (36.175 appartementen en 5.061 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 2023 bezochten de certificateurs van de BGHM **1.140** woningen. Samen verifieerden ze meer dan **16.032 bestanddelen**.

Dankzij het Antilope-programma heeft de BGHM een globale en volledige kijk op de staat van de woningen in de sector. Wanneer de OVM's hun renovaties programmeren en voorstellen kan de BGHM aan de hand van het kadaster nagaan of die voorstellen relevant zijn ten opzichte van de staat waarin het patrimonium van de OVM zich bevindt.





De BGHM
renoveert

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 2023 werden er zo **1.122** woningen gecertificeerd.

Sinds 2012 werden er door de BGHM in totaal meer dan **17.000** 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. Installatie van zonnepanelen

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 ontwerpfase 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 de werken vond eind 2022 plaats, maar was niet succesvol. De opdracht werd begin 2023 opnieuw uitgeschreven, maar helaas ook zonder resultaat.

Na deze twee mislukkingen heeft de BGHM de opdrachtdocumenten gewijzigd om de opdracht in een vereenvoudigde vorm opnieuw te lanceren. Het doel was om het voor elke aannemer en/of groep aannemers gemakkelijker te maken om een offerte in te dienen. De algemene opdracht werd daarom opgesplitst in kleinere opdrachten voor gebouwen en/of groepen gebouwen in hetzelfde gebied.

Eind 2023 werd een eerste reeks gebouwen aanbesteed en twee locaties vonden gegadigden.

Verdere aanbestedingen zullen in 2024 en 2025 plaatsvinden.





De BGHM
ondersteunt

De BGHM ondersteunt



1. Sociale actie
2. Innovation HUB
3. 101%-programma
4. Appinest.brussels
5. Aankoopcentrales





De BGHM
ondersteunt

1. Sociale actie

Strategie

In 2023 gaat de BGHM verder met het opzetten van de directie Maatschappelijke actie. De cel sociale actie staat centraal in deze verandering. Aangezien de beheersovereenkomsten van niveau 1 en 2 bijzonder ambitieus zijn voor dit gebied, zal deze cel in 2023 worden versterkt door de aanwerving van twee personeelsleden.

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

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 2023 vier keer bijeengekomen om de verantwoordelijkheden van de medeonder-tekenaars, 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 vonden **64 vergaderingen** voor de opvolging van de 32 PSC's plaats, evenals de jaarlijkse algemene vergadering.





De BGHM
ondersteunt



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 2023 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 aanbod 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 beheer ruimte of van activiteiten die een beroep doen op de creativiteit en het initiatief van vrijwilligers.



In 2023 organiseerde de BGHM **6 bijeenkomsten**.

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.

2023 was het eerste jaar van het mandaat van de op 17 september 2022 verkozen ARHUU's. Tegelijkertijd werden in oktober 2023 nieuwe verkiezingen gehouden in de 5 OVM's waar in 2022 niet de minimale opkomst was gehaald die nodig was om de verkiezingen geldig te verklaren.

Deze verkiezingen leidden echter slechts tot de verkiezing van één ARHUU in oktober 2023 voor OVM Lojega, als gevolg van een onvoldoende aantal kandidaten en/of een te lage opkomst.





De BGHM
ondersteunt

2. Innovation HUB

Dankzij de oprichting van de maatschappelijke directie bij de BGHM eind 2021, de versterking van het team en het feit dat het Gewest, de OVM's en de BGHM de sociale actie centraal stellen, heeft de BGHM heel wat werk kunnen verzetten rond de definitie en de visie van de sociale actie, die in de beheersovereenkomsten zijn voorzien.

Tijdens het eerste deel van 2023 heeft het BGHM-team met elke OVM vergaderd. Tijdens deze ontmoetingen kon het team de realiteit van de OVM's, hun sociale acties en de situatie in elke wijk leren kennen. Op basis van een analyse van deze bijeenkomsten en de beschikbare gegevens voor elke wijk publiceerde de BGHM een stand van zaken, die in september 2023 werd afgerond en goedgekeurd.



In de tweede helft van 2023 ging een co-constructieproces van start. Er werden vier bijeenkomsten gehouden met experts van buiten de sector (van universiteiten, instellingen en verenigingen) en met experts uit het veld. Na afloop van deze bijeenkomsten ontstond een eerste schets van het gemeenschappelijke kader en de sociale actiestrategie voor de OVM's.

De BGHM heeft dit schema vervolgens getest en aangepast aan elk type wijk, door het te vergelijken met de praktijk op het terrein tijdens 12 bijeenkomsten met lokale stakeholders tot half januari 2024. De laatste aanpassingen zijn gepland voor de eerste helft van 2024.

Eerste projectoproep Empowerment van de sociale huisvestingssector

Empowerment, dat is het vergroten van de capaciteit van bewoners om keuzes te maken en om deze keuzes om te zetten naar acties en resultaten. De BGHM heeft in 2023 een projectoproep Empowerment gelanceerd bij de OVM's om ervoor te zorgen dat sociale huurders niet enkel huurder zijn, maar dat zij een daadwerkelijke rol opnemen in hun wijk en bij hun burens.

Deze eerste projectoproep was erg populair: in totaal werden er door 13 verschillende OVM's 15 projecten ingediend. De BGHM kon zes van deze projecten subsidiëren voor een uiteindelijk budget van 248.850 euro:

- ▶ Een collectief kookproject van Le Logis-Floréal in samenwerking met La Ferme du Chant des Cailles wil isolement doorbreken, wederzijdse hulp aanmoedigen en iedereen de middelen geven om zijn/haar dagelijkse voedselinname te verbeteren.
- ▶ Een voedingsproject in de Bemptwijk, gedragen door de Zuiderhard in samenwerking met VRAC Brussel, wil toegang tot gezonde en duurzame voeding vergemakkelijken.
- ▶ Een project voor solidaire alleenstaande ouders van Le Logis-Floréal in samenwerking met de dienst preventie en sociale cohesie van de gemeente Watermaal-Bosvoorde wil de daadkracht van eenoudergezinnen vergroten.
- ▶ Een solidariteitsproject voor eenoudergezinnen in de Brunfautwijk van de Molenbeekse woningen om gezinshoofden van eenoudergezinnen te begeleiden in een traject voor sociaal-professionele en maatschappelijke inschakeling.
- ▶ Een project voor digitale inclusie van de Lakense Haard wil de bewoners emanciperen door hen de digitale vaardigheden bij te brengen die ze nodig hebben in het dagelijkse leven.
- ▶ Het project "le bottin des voisins" van Lojega wil de empowerment van personen uit de sociale huisvesting vergroten en de banden en de cohesie tussen de huurders versterken dankzij het theatergezelschap Chapitre, dat een toneelstuk zal organiseren.



De BGHM
ondersteunt

3. 101^e%-programma

Het doel van het 101^e%-programma is om de leefbaarheid in sociale woonwijken te verbeteren door de extra investeringen te doen die het verschil kunnen maken.

Door de integratie van kunstwerken, de activering van gemeenschappelijke benedenverdiepingen, de inrichting van buitenruimtes of de creatie van kleinschalige voorzieningen zorgt de BGHM ervoor dat er een aangename leefomgeving wordt gecreëerd die bewoners aanmoedigt om samen te komen.

Een belangrijk element in het succes van deze projecten is de betrokkenheid van bewoners bij het ontwikkelingsverloop. Door participatie aan te moedigen, ondersteunt de BGHM de verbetering van het gemeenschapsleven en de mobilisatie van burgers.

Het artistieke 101^e%

Het 101^e%-programma 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 2023 waren er **12 kunstprojecten** van het 101^e% 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**, inhuldiging op 3 juni 2023 van de schildering van Vincent Glowinski op het pleintje van de Brigittinen (overeenkomst met de Stad Brussel in het kader van het wijkcontract)
- ▶ **Strijdroswijk 2**: interventie 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



Brigittinen

BGHM JAARVERSLAG 2023



Toekomstig project "Radio Krakeel" van BNA-BBOT en Void



Toekomstig project "Follie's" van kunstnares Elise Eeraerts



De BGHM
ondersteunt

- ▶ **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
- ▶ **Germinalwijk**: artistieke interventie om de gemeenschappelijke buitenruimte te herwaarderen en banden te smeden tussen de oude en nieuwe gebouwen, en hun respectieve inwoners, op deze site beheerd door Everecity
- ▶ **Krakeelwijk**: artistieke interventie in de volledige Krakeelwijk beheerd door de Brusselse Woning, om het gevoel van verbondenheid van de bewoners te versterken
- ▶ **Cobralowijk**: een 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.
- ▶ **Site Drie Linden**: artistieke interventie om een ontmoetingsplaats te creëren geïntegreerd binnen de tuinwijk beheerd door Le Logis Floréal
- ▶ **Site Rodenbach**: artistieke interventie om een binnenblok te herwaarderen en activeren beheerd door de Zuiderhaard
- ▶ **Site Akarova**: artistieke interventie over waterbeheer in de buitenruimtes van deze recente wijk beheerd door Binhôme.

Het 101^e% voor gedeelde ruimtes

Naast artistieke projecten subsidieert het 101e%-programma ook de (her)inrichting van gemeenschapsruimtes binnen een participatief kader. Op deze manier wil het de bewoners aanmoedigen om zich gedeelde ruimten eigen te maken, de biodiversiteit in groene ruimten vergroten, stadslandbouw aanmoedigen binnen het niet-bebouwde patrimonium van de OVM's en een functionele mix ontwikkelen die is aangepast aan de werkelijke behoeften van de bewoners.

In 2023 liepen er verschillende projecten of werden ze onderzocht:

- ▶ **Peterboswijk**: volledige renovatie van een voetbalveld in de buitenruimtes van een sociale woonwijk in Anderlecht, beheerd door Comensia
- ▶ **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



Synthesebeeld van het Peterfoot project door VVV architecture en Studio Paola Vigano



De BGHM
ondersteunt

In juni 2023 werd een omzendbrief aan de 16 OVM's toegestuurd om de start aan te kondigen van een **nieuwe projectoproep** voor de **(her)inrichting van collectieve ruimtes** in een sociale woonwijk, **uitgevoerd binnen een participatief kader**. In september 2023 ontving de Cel 101% **33 kandidaturen** van 14 van de 16 OVM's voor projecten voor collectieve ruimtes in een sociale woonwijk. In december 2023 keurde de Raad van Bestuur van de BGHM 25 projecten goed voor de inrichting of renovatie van gemeenschappelijke ruimten, met inspraak van de huurders.

Het feit dat de oproep tot het indienen van voorstellen openstond voor een breed scala aan thema's betekende dat er kandidaturen werden ontvangen voor projecten van alle types en met een grote diversiteit:

- ▶ zelfbouw van hutten voor kinderen
- ▶ planten van fruitbomen
- ▶ aanleg van een wandelpad
- ▶ inrichting van gemeenschapsruimtes op de benedenverdieping van woongebouwen,
- ▶ installatie van containers om nieuwe gebruiksmogelijkheden te testen en huurders in staat te stellen samen te komen tijdens grote renovatiewerken,
- ▶ programmeringsstudies om de binnenkant van woonblokken te kunnen toe-eigenen of om te innoveren met koelteoplossingen in wijken met veel verhardingen, enz.

Dit zijn slechts enkele van de projecten die de gezelligheid en het gemeenschapsleven in onze wijken bevorderen.

Drie Good Food pilootprojecten

Met de innovation hub werd begin 2023 een oproep gelanceerd voor stadslandbouwprojecten op sociale woonlocaties.

Leefmilieu Brussel is partner in deze oproep en zal gedurende 2 jaar technische begeleiding bieden voor de installatie en participatie in het kader van het **Good Food 2.0** plan.

In april 2023 keurde de jury 3 proefprojecten goed van de 4 die door de OVM's werden ingediend: **Mus** voor De Molenbeekse Woningen, **Vriendschapswijk** voor Aan de Rand van het Zoniënwood en **Galaxie** voor de Moderne Woning. Op 2 mei 2023 heeft de BGHM een financiering toegekend voor de inrichting van landbouwproductiegebieden. De projecten worden gevolgd voor een periode van 2 jaar tot 31 december 2024.





De BGHM
ondersteunt

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.
- ▶ Deelnemen aan enquêtes gecreëerd door hun OVM

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 2023 voortgezet, OVM per OVM, volgens hun planning. Op 31 december 2023 waren 13 van de 16 OVM's in productie. Er werden ook andere acties uitgevoerd, zoals:

- ▶ De opzet en uitrol van Appinestkiosken. Eind 2023 waren er 28 kiosken geïnstalleerd in 12 OVM's.
- ▶ Voortzetting van de communicatiecampagne op sociale netwerken, YouTube, Artemis en in de OVM's
- ▶ 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. Eind 2023 hadden 9 OVM's beroep gedaan op de AppiHelpers.
- ▶ Implementatie van KPI's met behulp van Power BI.
- ▶ Een Appinest portaal creëren en installeren om de toegang tot Appinest mogelijk te maken voor medewerkers van de OVM's (en niet enkel sociale huurders)

	jan	feb	maart	apr	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec
Toegang tot herstellings-module	671	628	467	705	2927	4327	4151	4463	6601	8292	10160	7290
Aantal connecties per maand per OVM	691	463	431	532	472	626	582	567	1120	1102	1608	1923

5. Aankoopcentrales

Sinds begin 2023 biedt de BGHM al haar directies en de 16 Brusselse OVM's en ION's de mogelijkheid om bestellingen voor verschillende soorten diensten te plaatsen via aankoopcentrales. Deze aankoopcentrales worden opgericht en toegewezen door de BGHM en de leden van de aankoopcentrale kunnen dan - afhankelijk van wat er in het bestek staat - ofwel rechtstreeks bestellen bij een van de geselecteerde bedrijven, ofwel een mededinging uitschrijven tussen verschillende inschrijvers. Aangezien de vermoedelijke hoeveelheden voor alle leden worden samengevoegd, zijn de tarieven vaak voordeliger dan voor individuele bestellingen.

In 2023 waren er twee aankoopcentrales actief bij de BGHM: consultancy en quantity surveyor.

De aankoopcentrale **consultancy** omvat percelen in de volgende dienstverleningsgebieden:

- ▶ Strategie en organisatie
- ▶ ICT-strategie (informatie- en communicatietechnologie)
- ▶ Interne audit en controle
- ▶ Vastgoedondersteuning en -ontwikkeling
- ▶ Financiële analyse
- ▶ Evaluatie van overheidsbeleidsinstrumenten
- ▶ Burgerparticipatie
- ▶ Communicatie

De aankoopcentrale **quantity surveyor** maakt het mogelijk om bureaus aan te stellen die gespecialiseerd zijn in quantity surveying, in het bijzonder voor budget- en hoeveelhedencontrole. Hun rol zal erin bestaan onafhankelijke bijstand te verlenen aan sociale huisvestingsactoren bij het ramen en analyseren van kosten en hoeveelheden in alle fasen van bouw- en/of renovatieprojecten.



De BGHM omkadert



1. Openbare vastgoedmaatschappijen
2. Huurreglementering en huurprijsberekening
3. Externe audit van de OVM's
4. Sociaal afgevaardigden
5. Meervoudige inschrijving
6. Studie voor een nieuw toewijzingssysteem



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

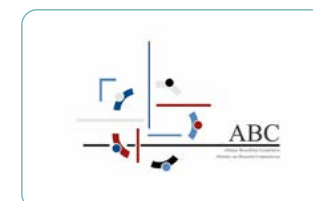
► **10 coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid:**

- Aan de Rand van het Zoniënwoud
- De Brusselse Woning
- Lakense Haard
- Binhôme
- LOJEGA
- De Molenbeekse Woningen
- De Zuiderhaard
- Woningen Van Brussel Duizend Tweehonderdtien
- 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. Huurreglementering en huurprijsberekening

Tevredenheidsenquête voor huurders

In de beheersovereenkomst van niveau 2 hebben de OVM's zich ertoe verbonden een actieplan uit te voeren om de kwaliteit van hun dienstverlening te verbeteren, met name door een tevredenheidsenquête onder huurders uit te voeren. Tussen oktober 2022 en januari 2023 werkten de OVM's en de BGHM samen om de inhoud van de enquête en de te gebruiken methodologie te bepalen.

De enquête werd op 1 mei gelanceerd onder de huurders van de 10 deelnemende OVM's en begin november afgesloten. 200 huurders per OVM werden willekeurig geselecteerd en gebeld door een onderzoeksinstituut, dat hen vragen stelde over hun woning en woonomgeving. De resultaten van het onderzoek worden in de loop van 2024 geanalyseerd en gecommuniceerd. Dankzij de deelname van huurders aan het onderzoek hopen de OVM's hun diensten te kunnen verbeteren zodat deze zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de huurders.



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 2023 werden er woningen voor bescheiden en middeninkomens verhuurd door vier OVM's: de Lakense Haard (bescheiden inkomens), de Molenbeekse Woningen (middeninkomens), de Moderne Woning (middeninkomens) en Everecity (bescheiden inkomens).





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 voor kinderen ten laste en/of personen met een handicap in het gezin
Huurprijbeperkingen	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 zeerlage-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
Maandelijks 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 2023:

Alleenstaande	Vermeerdering voor kind(eren) ten laste	Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens en meer
26.400,83 €	/	29.334,27 €	33.524,93 €
	1 kind	+ 2.514,36 €	31.848,63 €
	2 kinderen	+ 5.028,72 €	34.362,99 €
	3 kinderen	+ 7.543,08 €	36.877,35 €
	4 kinderen	+ 10.057,44 €	39.391,71 €
	5 kinderen	+ 12.571,80 €	41.906,07 €
	6 kinderen	+ 15.086,16 €	44.420,43 €

- ▶ Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste (2 x 2.514,36 = 5.028,72 €)
- ▶ Een meerderjarige met een handicap = 5.028,72 €

Andere gegevens voor 2023 over sociale woningen (cijfers op 31/12/2021):

- ▶ Referentie-inkomen: 22.869,48 €
- ▶ Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs: 520,31€
- ▶ Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs: 329,21 €
- ▶ Gemiddelde maandelijkse lasten: 115,70 €
- ▶ Huurachterstallen: 12.632.130,00 €



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](#).



3. Externe audit van de OVM's

In 2023 werden vier OVM's door de BGHM geauditeerd, waarmee de in januari 2020 begonnen cyclus werd voortgezet. Dit waren Logis-Floréal, Brusselse Woning, Everecity en De Molenbeekse Woningen. Met deze vier audits is de eerste cyclus nu voltooid. Alle OVM's werden met betrekking tot de implementatie van de aanbevelingen opgevolgd, met uitzondering van de laatste 4 OVM's, die in 2024 een follow-up krijgen.

Er moet worden opgemerkt dat de uitgevoerde audits eerder een beoordeling zijn van belangrijke organisatorische processen dan een strikte audit op basis van een risicoanalyse die specifiek is voor elke gecontroleerde entiteit, gezien de aard van de opdracht die de Raad van Bestuur van de BGHM in 2019 aan de auditors heeft toevertrouwd.

Zeven organisatorische processen werden onder de loep genomen: governance, aankoopbeheer, voorraden, huurachterstallen, lasten- en verbruiksverrekeningen, heringebruikname van woningen en human resources.

De verschillende situaties werden beoordeeld aan de hand van een vragenrooster gebaseerd op het COSO-model. Voor elk proces werden de volgende elementen geanalyseerd:

- ▶ Zijn de doelstellingen die zijn toegewezen aan de OVM, de dienst en de individuele medewerkers vastgesteld, gekend en gedeeld?
- ▶ Zijn de risico's in verband met het bereiken van deze doelstellingen geïdentificeerd, geanalyseerd en geprioriteerd?
- ▶ Zijn er acties ondernomen om deze risico's te beheersen? Zijn de resterende risico's aanvaardbaar?
- ▶ Wie wordt geïnformeerd, wat wordt gecommuniceerd en hoe wordt dit gecommuniceerd als onderdeel van het verloop?
- ▶ Welke maatregelen zijn er om het verloop te beheren? Hoe wordt er aangepast als er wordt afgeweken van de doelstelling?

Het doel van de OVM-audits die door de BGHM-auditors zijn uitgevoerd, was het beoordelen van de effectiviteit en efficiëntie van de processen zoals die door elke OVM worden uitgevoerd, waarbij speciale aandacht werd besteed aan de interne controlemaatregelen. Op basis van de bevindingen vestigden de auditors de aandacht op gebieden die voor verbetering vatbaar zijn en deden ze aanbevelingen om de interne werking van elke OVM te verbeteren en de sector als geheel verder te professionaliseren.





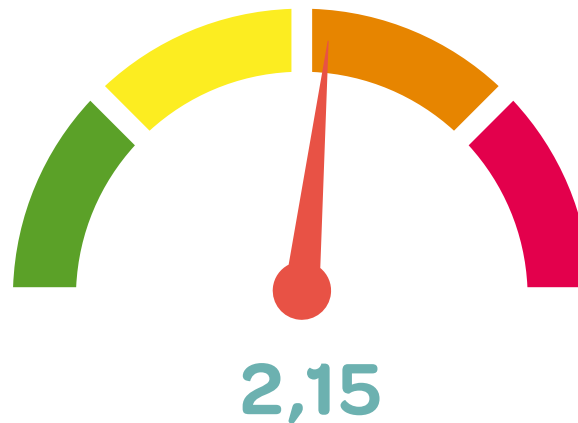
Zoals de onderstaande tabel laat zien, hebben de auditors 204 aanbevelingen gedaan voor alle OVM's. Nadat de aanbevelingen zijn opgevolgd, staan er nog 131 aanbevelingen open, aangezien de laatste 4 OVM's nog niet zijn opgevolgd. Dit betekent niet dat de OVM's niets toepassen, integendeel. De aanbevelingen waren van tweeërlei aard: ofwel betroffen ze mogelijke acties die snel moesten worden uitgevoerd, wat over het algemeen ook is gebeurd. Andere bevindingen gaven aanleiding tot aanbevelingen die betrekking hadden op veranderingen die in de organisatie zelf moesten worden doorgevoerd, waardoor een meer globale reflectie nodig was en de implementatie in de tijd werd uitgesteld.

Thema	Open aanbevelingen	Initiële aanbevelingen	Huidig gemiddeld risico
Beheer	26	40	Gematigd
Aankopen	42	50	Hoog
Stock	18	28	Gematigd
Achterstallen	8	20	Gematigd
Lasten	6	13	Gematigd
(Her)invoer van woningen	8	14	Gematigd
HR	23	39	Gematigd

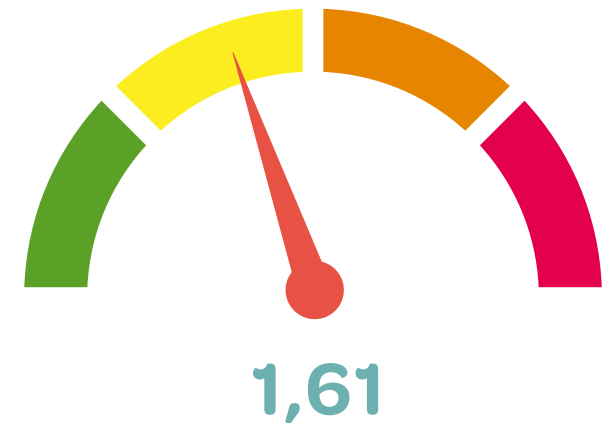
Aan het einde van elke opdracht bepaalde de auditor een risiconiveau voor elk specifiek proces. Na de controle beoordeelde de auditor het risiconiveau opnieuw aan de hand van de door OVM's geïmplementeerde maatregelen. Het zijn deze maatregelen die in de illustraties worden weergegeven.

Deze rondgang langs OVM's heeft een aantal goede praktijken aan het licht gebracht. Deze analyses hebben ons ook in staat gesteld om acties te identificeren die in de loop van 2024 moeten worden uitgevoerd om OVM's beter te begeleiden en de sector te helpen zich te ontwikkelen in de richting van een cultuur van risicobeheer om een groter aanpassingsvermogen aan veranderingen te garanderen.

GEMIDDELD RISICONIVEAU AAN HET EINDE VAN DE AUDITS



GEMIDDELD RISICONIVEAU NA OPVOLGING





4. Sociaal afgevaardigden

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

Opdrachten

- ▶ Vereiste aanwezigheid tijdens de vergaderingen van de beheersinstanties van de OVM's
- ▶ Controle van de dossiers van de kandidaat-huurders en van de toewijzingen
- ▶ Controle van procedures betreffende de uithuiszettingsberichten
- ▶ Behandeling van de door huurders of kandidaat-huurders ingediende klachten
- ▶ Opvolging van de beheersovereenkomsten in samenwerking met de cel beheersovereenkomsten van de BGHM
- ▶ Redactie van een jaar- en halfjaarverslag over hun activiteiten en de activiteiten van de OVM's. Dat

werkinstrument wordt bezorgd aan de Minister, de Raad van Bestuur van de BGHM en aan de OVM's en stelt de afgevaardigden in staat om eventuele problemen bij de maatschappijen onder de aandacht te brengen.

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



Toewijzingen in 2023

Er werden in 2023 in totaal 2.213 sociale woningen toegewezen:

- ▶ **1.010** aan nieuwe huurders volgens de volgorde van de wachtlijst
- ▶ **428** aan bestaande huurders voor een mutatie (een verhuis van een onaangepaste woning naar een woning die is aangepast aan de gezinssamenstelling)

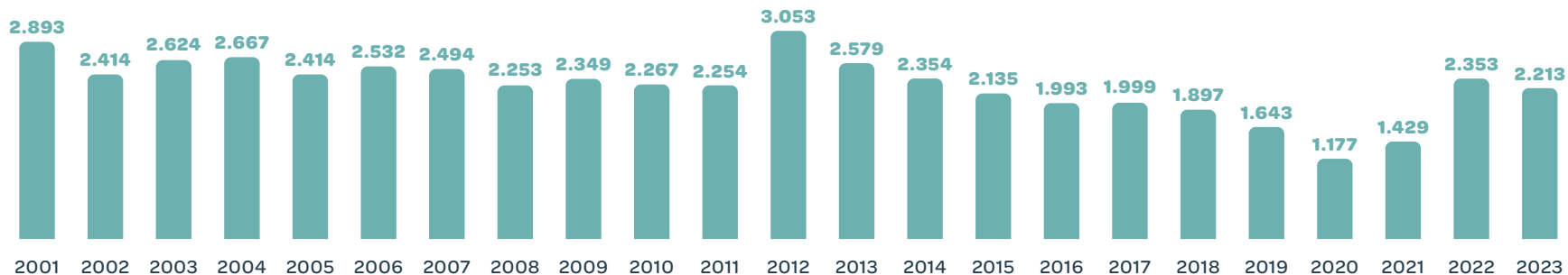
- ▶ **134** aan bestaande huurders voor een transfer (bijvoorbeeld bij ernstige gezondheidsproblemen)
- ▶ In het kader van het herhuisvestingplan zijn **137** woningen toegewezen als mutatie en **141** als transfert
- ▶ **278** woningen zijn toegewezen volgens overeenkomsten
- ▶ **88** woningen zijn toegewezen via een afwijking
- ▶ **6** woningen zijn toegewezen na een brand
- ▶ **3** woningen zijn toegewezen voor middeninkomens

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 2023 hebben de sociaal afgevaardigden **187** klachten behandeld.

EVOLUTIE VAN HET AANTAL TOEWIJZINGEN





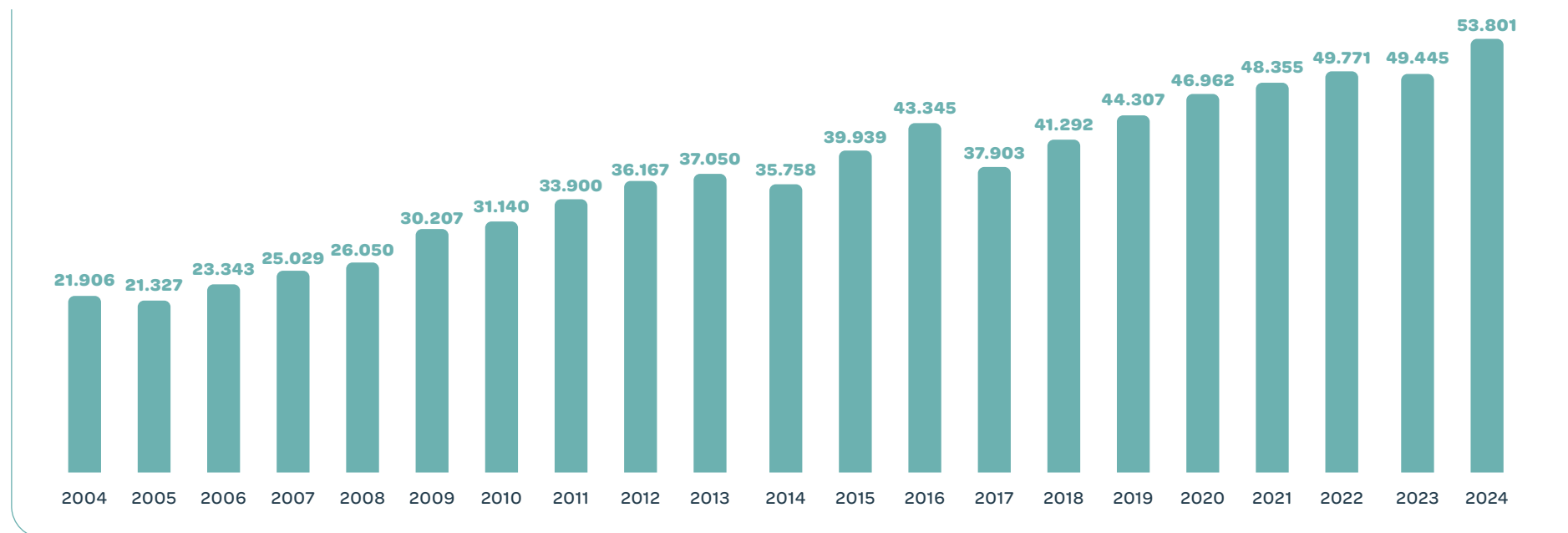
5. Meervoudige inschrijving

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

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

Op 31 december 2023 stonden er **56.382** personen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.

EVOLUTIE VAN HET AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS OP 1 JANUARI



Voor meer details kan u het verslag van meervoudige inschrijving raadplegen in bijlage 2.

6. Studie voor een nieuw toewijzingssysteem

Tijdens de onderhandelingen over de beheersovereenkomst van niveau 2 tussen de BGHM en de 16 OVM's heeft de BGHM zich ertoe verbonden de toewijzingsprocedure te herzien. Het doel is te komen tot een evenwichtig toewijzingssysteem dat zowel de OVM's als de kandidaat-huurders ten goede komt.

De sector wil een digitaal toewijzingssysteem ontwikkelen zodat toekomstige huurders hun woning zelf kunnen kiezen. Door huurders een keuze te geven, krijgen ze meer macht en controle over hun situatie.

Via een openbare offerteaanvraag werd de studie van dit project toevertrouwd aan het ULB Policy Lab. Deze studie, die in november 2023 van start ging, zal bepalen welke andere toewijzingssystemen kunnen worden ingevoerd, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de doelgroep en hun verzelfstandiging.

In de eerste fase zal de studie het huidige systeem analyseren. In de tweede fase wordt een vergelijking gemaakt met verschillende digitale toewijzingssystemen in het buitenland. Ook wordt nagegaan of een digitaal toewijzingssysteem tot extra belemmeringen leidt.

Op basis van deze informatie wordt een nieuw voorstel opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende punten:

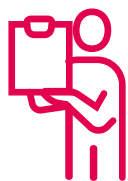
- ▶ De nieuwe tool moet toegankelijk zijn en mag kandidaat-huurders zonder digitale vaardigheden niet uitsluiten.
- ▶ Het systeem moet de administratie vereenvoudigen: administratieve gegevens (inkomen, gezinssamenstelling, enz.) moeten via de nationale gegevensbank kunnen worden verkregen.
- ▶ Er moet worden overwogen om de Appinestapplicatie uit te breiden tot kandidaat-huurders.
- ▶ Het systeem mag het aantal leegstaande woningen niet doen toenemen, want het is immers de bedoeling om de gemiddelde toewijzingstijd te verkorten.
- ▶ Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan het mentale welzijn van kandidaat-huurders wanneer ze geconfronteerd worden met een afwijzing in het digitale toewijzingssysteem.





De BGHM
inspireert

De BGHM inspireert



1. Artemisprogramma
2. Inhuldigen en eerstesteenleggingen
3. Middagen van de sociale huisvesting en jaarlijks colloquium
4. Delegaties
5. Publicaties
6. Sociale media





De BGHM
inspireert



1. Artemisprogramma

Het is de ambitie van de BGHM om uit te groeien tot een leerinstansie, 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. Dit programma wil een gebruikersgericht digitaal ecosysteem creëren voor het beheer van processen, gegevens en documenten, dat aan de noden van de OVM's en de BGHM beantwoordt om de samenwerking en het kennisdelen te ondersteunen.

Het Artemisplatform

Het digitale Artemisplatform, dat 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.

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 veranderingen aan Artemis begonnen in 2023 met een herontwerp van het huidige platform. Experts op het gebied van gebruikerservaring werkten aan het herontwerpen van de pagina's van het platform om inhoud prominenter te maken en om zoekopdrachten naar omzendbrieven te verbeteren.

GIPRAC

GIPRAC, gericht op digitalisering van de processen in de sector, is een van de vlaggenschipprojecten van het Artemisprogramma. Via de beheersovereenkomst van niveau 2 heeft de BGHM zich ertoe verbonden om, in samenwerking met de OVM's, de GIPRAC-tool (Gestion Informatisée des Projets de Rénovation, d'Acquisition, de Construction et du 101^{er}%) in te zetten, een gemeenschappelijke geautomatiseerde beheertool voor het invoeren en opvolgen van de uitvoering van projecten, ongeacht hoe ze gefinancierd worden.



(2) Automatisch Beheer van de Renovatie-Aankoop- en Bouwprogramma's van het 101^{er}%



2. Inhuldigen en eerstesteenleggingen

De mogelijkheden die GIPRAC biedt, komen tegemoet aan de huidige behoeften van de OVM's en de BGHM en omvatten:

- ▶ Verbetering van bedrijfsprocessen, inclusief formalisering van de rollen en verantwoordelijkheden van de diensten die betrokken zijn bij de BGHM en de OVM's
- ▶ Verbetering van de efficiëntie van het toezicht op de uitvoering van projecten
- ▶ Verbetering van de interne en externe samenwerking
- ▶ De oprichting van één enkele gegevensbank, die een betere traceerbaarheid van de aanvragen en een gepaste opvolging mogelijk maakt
- ▶ Administratieve, juridische en technische opvolging van projecten, of ze nu gefinancierd worden met eigen middelen of ondersteund worden door de BGHM
- ▶ Financiële opvolging van projecten ondersteund door de BGHM

In 2023 werden de eerste werkzaamheden uitgevoerd in co-constructie met de OVM's en de BGHM, waardoor de doelarchitectuur kon worden gedefinieerd op basis van een definitie op hoog niveau van de behoeften en functies die door het toekomstige instrument moeten worden gedekt. Deze definitie van de doelarchitectuur stelde de leden van het GIPRAC-comité in staat om het type IT-tool te selecteren dat toekomstige gebruikers nodig hebben om de 4 betrokken bedrijfsprocessen van begin tot eind te kunnen beheren.

In 2023 werden een aantal inhuldigingsevenementen georganiseerd na de voltooiing van een groot aantal bouw- en aankoopprojecten:

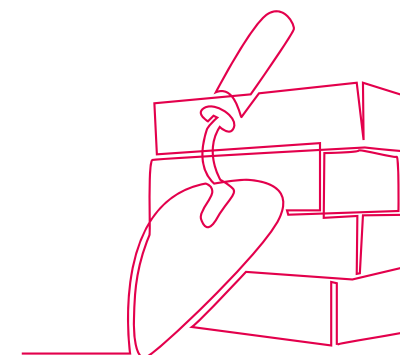
- ▶ 23 januari: **Menslievendheid**, 15 sociale woningen voor de Brusselse Woning in Brussel-Stad
- ▶ 1 februari: **Stilte**, 15 sociale woningen voor BinHôme in Ukkel
- ▶ 13 februari: **Libris**, 53 sociale woningen voor de Zuiderhaard in Vorst
- ▶ 19 april: **Les Pierreries**, 82 sociale woningen voor de Lakense Haard in Laken
- ▶ 7 juni: **Gemene Beemden**, 18 sociale woningen voor de Brusselse Woning in Neder-Over-Heembeek



- ▶ 13 juni: **Florair II en III**, 181 sociale woningen voor Lojega in Jette
- ▶ 5 juli: **Rommelaere**, 38 sociale woningen voor de Lakense Haard in Laken
- ▶ 20 september: **Lennik Noord**, 18 sociale woningen voor de Anderlechtse Haard in Anderlecht
- ▶ 13 november: **Parijs**, 7 sociale woningen voor Everecity in Evere

Er werden ook vier eerstesteenleggingen georganiseerd:

- ▶ 11 januari: **Luttre**, 63 sociale woningen voor de Zuiderhaard in Vorst
- ▶ 22 maart: **Klaver**, 120 sociale woningen voor de Anderlechtse Haard in Anderlecht
- ▶ 17 oktober: **Renoir**, 160 sociale woningen voor Everecity in Evere
- ▶ 13 december: **Prins**, 170 sociale woningen voor de Anderlechtse Haard in Anderlecht





De BGHM
inspireert

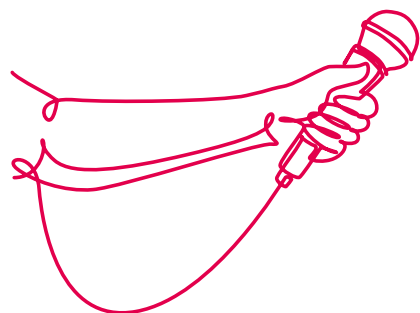
3. Middagen van de sociale huisvesting en jaarlijks colloquium

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 2023 werden er vier middagen van de sociale huisvesting georganiseerd over volgende thema's:

- ▶ Eénouderschap en toegang tot huisvesting
- ▶ Huurdersbegeleiding voor energie-efficiënte gebouwen
- ▶ Burgerparticipatie en de nieuwe aankoopcentrale van Perspective.brussels
- ▶ De ESG-uitdagingen van diversiteit, inclusie en duurzaamheid

Het jaarlijkse colloquium over "Empowerment in sociale huisvesting: utopie of maatschappelijke visie?" vond plaats op 29 november. Het was een gelegenheid voor de sector om samen te komen en te discussiëren over een onderwerp dat centraal staat in onze activiteiten.



4. Delegaties

Zes Europese delegaties bezochten BGHM-projecten om te leren van de beste praktijken in de Brusselse sociale huisvestingssector, of het nu gaat om circulariteit, renovatie, duurzaamheid, mobiliteit of hernieuwbare energie:

15/02/2023	Bezoek aan de Modelwijk met Housing Europe door Public Housing Sweden
28/03/2023	Bezoek aan de bouwplaats Brunfaut door Housing Europe
13/09/2023	Bezoek aan de Clos des Mariés en de Modelwijk door Eurhonet
09/10/2023	Bezoek aan de projecten Kersbeek, Nieuwe Wijk en Olieslagerij door Swedish Federation of Public Housing
12/10/2023	Bezoek aan het project Petite Ile/CityGate door Housing Europe
25/10/2023	Bezoek aan het project SunSud door Housing Europe



5. Publicaties

Doorheen 2023 heeft de BGHM allerlei publicaties, persberichten en nieuwsbrieven gerealiseerd om haar verschillende doelgroepen te informeren over haar activiteiten en projecten:

- ▶ 2 uitgaven van het magazine Contour
- ▶ 18 persberichten
- ▶ 7 digitale externe nieuwsbrieven
- ▶ 6 nieuwsbrieven voor de gebruikers van Artemis
- ▶ 6 nieuwsbrieven over projecten of het 101^{ste}
- ▶ Het BGHM Jaarverslag 2022





6. Sociale media

Via Facebook, Instagram 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 2023 is haar bereik doorheen al deze kanalen aanzienlijk gestegen:



39% meer volgers op LinkedIn (van 2820 naar 3916).
Publicaties werden **93.057** keer bekeken.

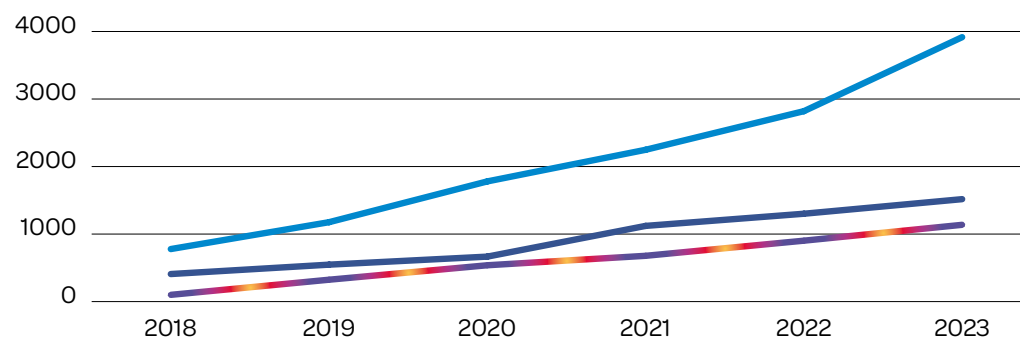


14% meer "Likes" op Facebook (van 1301 naar 1517).
Publicaties werden **78.901** keer bekeken.



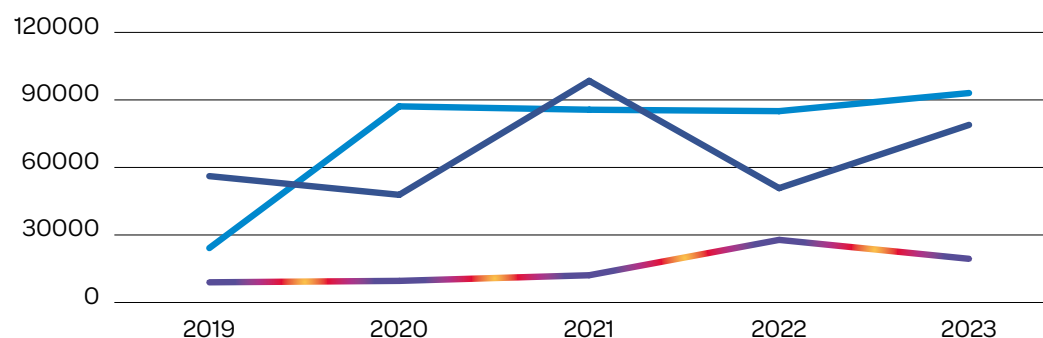
26% meer volgers op Instagram (van 902 naar 1137).
Publicaties werden **19.405** keer bekeken.

AANTAL ABONNEES



Instagram
LinkedIn
Facebook

AANTAL KEER DAT DE PUBLICATIES BEKEKEN ZIJN

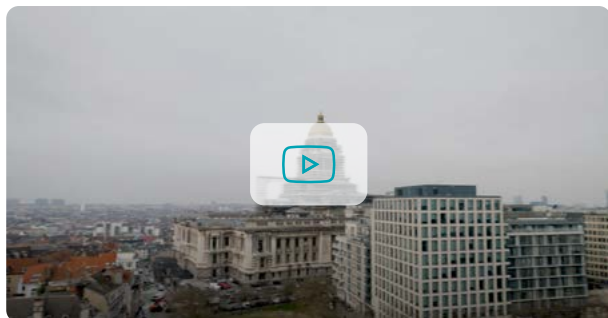




De BGHM
inspireert

In 2023 heeft de BGHM 5 nieuwe filmpjes op YouTube gepubliceerd:

- **“De BGHM geeft vorm aan Brussel”**
[FR/NL versie](#) en [Engelse versie](#)



- Project: [Rommelaere](#)



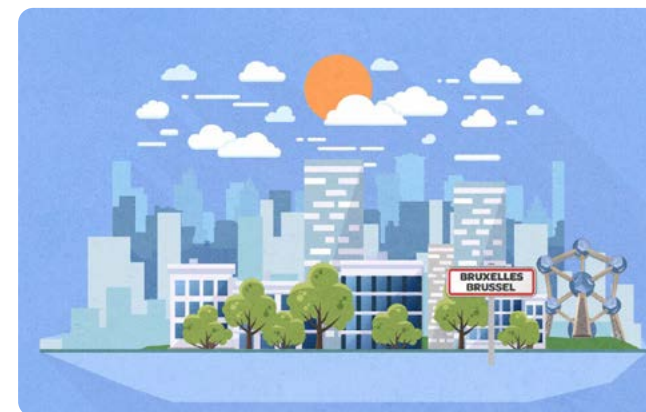
- Project: [Les Pierreries](#)



- Aanwerving: [Bouwplaatsinspecteur](#)



De twee meest bekeken filmpjes op ons YouTube-kanaal zijn de animatiefilmpjes **“Zich voor een woning inschrijven bij een OVM van het Brussels Gewest”** (14.872 keer bekeken) en **“Brand vermijden”** (5.382 keer bekeken).





De BGHM
financiert

De BGHM financiert

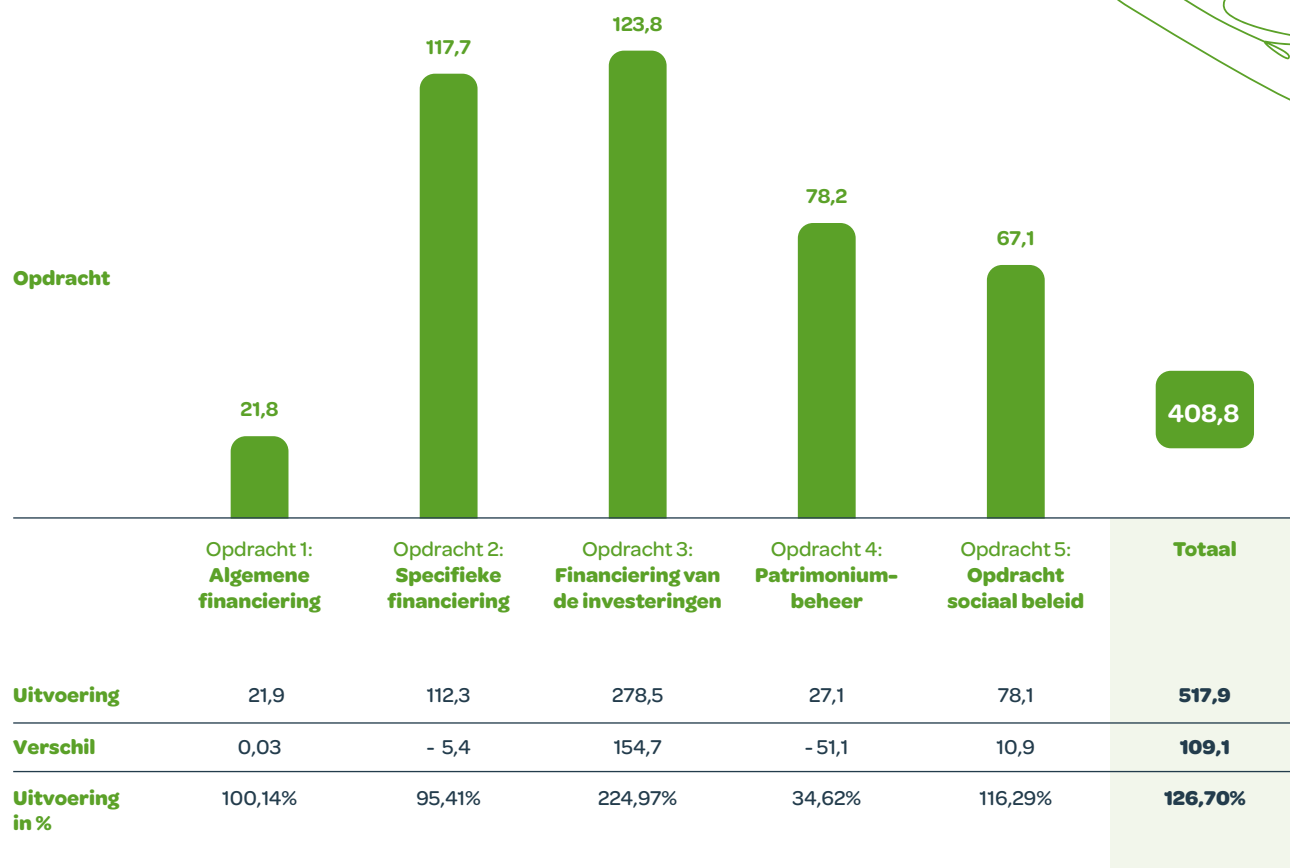


1. Inkomsten
2. Uitgaven
3. Financiering van de investeringen
en uitstaande vastleggingen
4. Rentabiliteit van de OVM's

1. Inkomsten

In 2023 ontving de BGHM een totaal bedrag van 517.945.059 euro.

INKOMSTEN 2023 (IN M€)



126,7% van de opbrengsten werd gerealiseerd. Het niet realiseren van bepaalde inkomsten is voornamelijk te wijten aan twee factoren:

- Financiering van de investeringen: (+154,73M euro)
Voornamelijk de lening van 125M euro en de terugbetaling van het Spiegelproject voor 20,92M euro.
- Vermogensbeheer: (-51,14M euro) Opleveringen van projecten uitgesteld tot 2024.

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

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



De BGHM
financeert

2. Uitgaven

In 2023 beschikte de BGHM over een uitgavenbegroting (vereffeningen) van 607.774.232 euro. De uitvoering van de begroting bedraagt 537.365.830 euro. Het uitvoeringspercentage (88,41%) is vrijwel gelijk aan deze van het vorig jaar (88,24% in 2022).

De BGHM heeft in 2023 voor 770.125.748 euro vastgelegd op een totale vastleggingsbegroting van 864.085.549 euro of een uitvoeringsgraad van 89,12 %.

Opdrachten

Rekening houdend met de belangrijkste opdrachten van de BGHM wordt de begroting 2023 als volgt uitgesplitst (met telkens de vermelding van de belangrijkste uitgave binnen deze opdracht):

UITGAVEN 2023 (IN €)

Opdracht	Budget	Uitvoering	Verschil	Uitvoering in %
Opdracht 06: Financiering van de acties binnen het "Intern" domein	68 369 099	64 643 846	-3 725 253	94,55%
Opdracht 07: Financiering van de acties binnen het Domein "Kwaliteit"	531 341 346	464 908 737	-66 432 609	87,50%
Opdracht 08: Financiering van de acties binnen het Domein "Maatschappij"	8 063 786	7 813 247	-250 539	96,89%
Totaal	607 774 232	537 365 830	-70 408 401	88,42%

Opdracht 06: Dit vertegenwoordigt 12,03% van het totaal en bestaat voornamelijk uit:

- ▶ Aflossingen op terugvorderbare voorschotten toegekend door de GOB voor de vierjarenplannen: 35,04 M euro
- ▶ Bezoldigingen volgens de barema's: 11,53 M euro
- ▶ Sociale bijdragen ten laste van de werkgevers, afgedragen aan instellingen of fondsen: 5,83 M euro

Opdracht 07: Dit vertegenwoordigt 86,52% van het totaal en bestaat voornamelijk uit:

- ▶ De BGHM financierde de OVM's en de gemeenten ten belope van 228,34 M euro in het kader van de investeringsplannen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen.

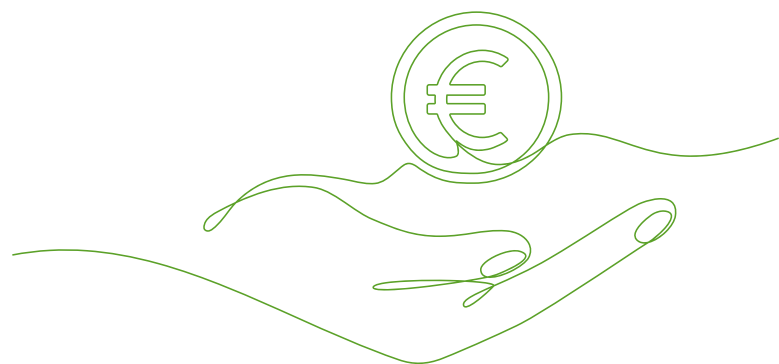
Opdracht 08: Dit vertegenwoordigt 1,45% van het totaal en bestaat voornamelijk uit:

- ▶ Werkingssubsidie aan de vzw Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) – voor de maatschappelijk werkers: 4,05 M euro

Er is een verschil van 70,4 M euro tussen de begroting en de werkelijke uitgaven. Dit was voornamelijk te wijten aan een vermindering van de financiering voor acties binnen het domein Kwaliteit (-66,43 M euro).

De belangrijkste onderbestedingen zijn:

- ▶ Voorschotten voor GHP en AW: -20,82 M euro
- ▶ Voorschotten voor renovatie: -19,63 M euro
- ▶ Subsidies voor GHP en AW: -12,66 M euro
- ▶ Voorschotten op eigen vermogen (PLT): -6,94 M euro





De BGHM
financeert

3. Financiering van de investeringen en uitstaande vastleggingen

Het bedrag van de uitstaande verplichtingen van de BGHM en 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 1.937.335.358 euro eind 2023. Dit betekent een stijging van 176,60 M euro of 10,00% t.o.v. 2022.

Begrotingscode (in €)	2022	2023	Vershil
Lopende uitgaven voor en ontvangsten van goederen en diensten	4 353 155	5 057 611	704 456
Inkomensoverdrachten aan en van andere sectoren	1 824 897	2 233 943	409 046
Kapitaaloverdrachten aan en van andere sectoren	947 234 181	918 147 331	-29 086 850
Kapitaaloverdrachten binnen de overheidssector	264 739	-	-264 739
Investeringen en desinvesteringen	243 605 414	432 991 606	189 386 192
Kredietverleningen en kredietaflossingen: deelnemingen en vereffeningen van deelnemingen andere financiële producten	563 473 457	578 904 867	15 431 410
Totaal	1 760 755 843	1 937 335 358	176 579 515

Deze stijging is voornamelijk het gevolg van hogere bouwkosten voor Investeringen en desinvesteringen.

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.

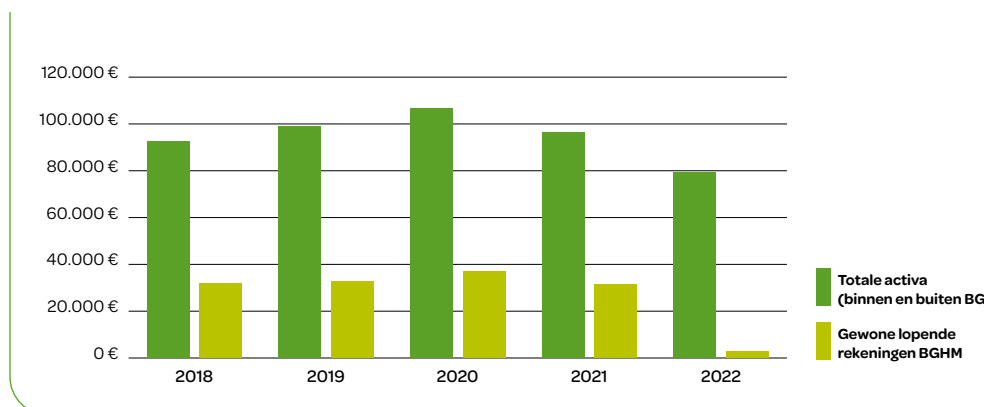
Uit het verslag onthouden wij vooral de volgende conclusies:

- ▶ De totale activa van de OVM's liggen op 31.12.2022 17,49% lager dan in 2021, en gingen van 96,137 miljoen euro naar 79,326 miljoen euro. Om een algemeen beeld te krijgen van de liquide middelen van de OVM's, houdt deze globale indicator rekening met:
 - het saldo van de tegoeden op de rekening-courant van de BGHM
 - de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) betaald voor het betrokken jaar
 - de meerwaarden op verkopen
 - het saldo van de activa die OVM's aanhouden bij andere bankinstellingen
- ▶ De RC's van de OVM's daalden met 28,948 miljoen euro (-92,52%). Het is belangrijk op te merken dat de daling van het saldo op de rekening-courant van veel OVM's onder andere kan worden verklaard door de voltooiing van werken met eigen middelen en door de voorfinanciering van gesubsidieerde werken waarvoor de subsidies nog niet zijn uitbetaald.



De BGHM
financieert

EVOLUTIE VAN DE GEWONE ZICHTREKENINGEN 2018-2022 (IN MILJOEN EURO)

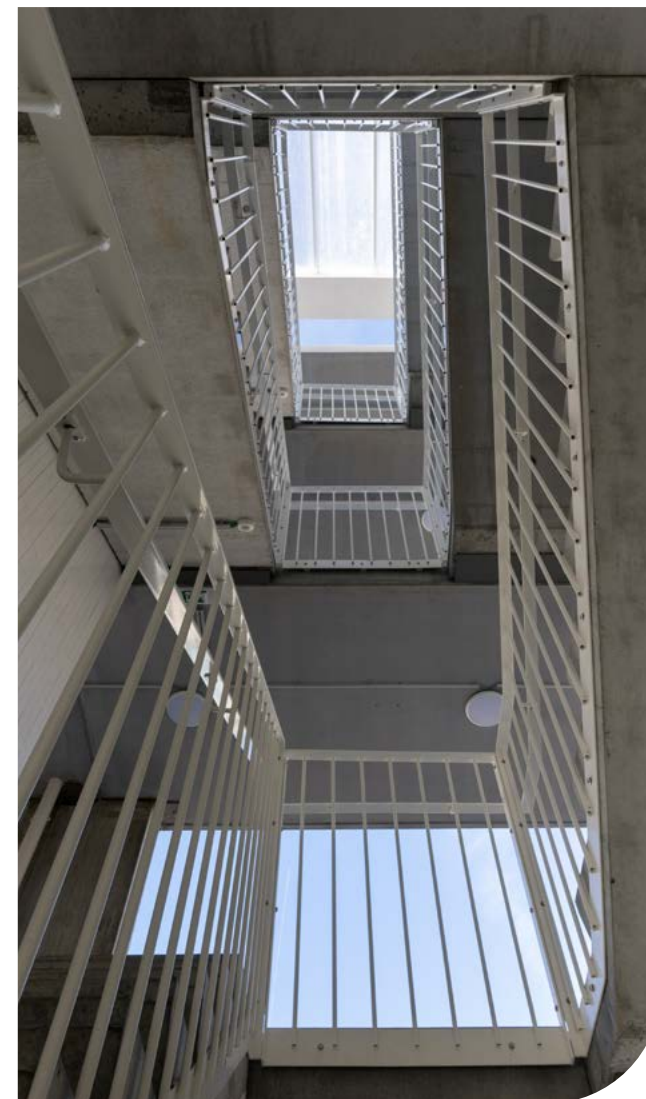


	2021	2022	Vershil
Bedrijfsresultaat	21.151.106 €	1.943.659 €	-19.207.446 €
Financieel resultaat	3.714.889 €	5.482.711 €	1.767.821 €
Uitzonderlijk resultaat	1.978.991 €	1.773.726 €	- 205.266 €
Belastingen	-2.361.630 €	787.739 €	3.149.368 €
Nettoresultaat	24.483.357 €	9.987.834 €	-14.495.522 €

- In 2022 is de sector nog steeds winstgevend. De geconsolideerde nettowinst van de sector zal echter slechts € 9.987.834 bedragen, tegenover € 24.483.357 in 2021. Dit vertegenwoordigt een daling van 59,20%.

- In 2022 zullen de bijdragen van de huurders, d.w.z. de som van de huurinkomsten en de lasten, gemiddeld €463,03 per woning per maand bedragen. 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 € 621,01 aan gemiddelde maandelijkse exploitatie-inkomsten per woning.
- De gemiddelde maandelijkse exploitatiekosten per woning bedragen €617,02. De grootste kostenpost zijn de personeelskosten, die gemiddeld €199,38 per woning per maand bedragen, oftewel 32,31%. De op één na grootste post is afschrijving, goed voor 176,58 euro, oftewel 28,94 %.

Aangezien de meeste OVM's hun rekeningen voor 2023 nog niet hebben afgesloten, zullen de gegevens voor dat jaar rond september 2024 beschikbaar zijn.





Bijlagen



1. Verslag kandidaat-huurders en inschrijvingen
2. Werven en voorlopige opleveringen
3. Maatschappelijk kapitaal van de OVM's
4. Begroting 2023 (in EUR) - Uitgaven





1. Verslag kandidaat-huurders en inschrijvingen

Overzicht toewijzingen (Uitleg over de types 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 en 7	Art. 14/12 herhuiv. mutatie	Art. 14/12 herhuiv transfer	Mutatie	Transfer	Andere
2012	3.053	1721	131	53			66				772	310	
%	100	57	4	2			2				25	10	
2013	2.579	1534	95	58			73				589	230	
%	100	59	3	2			3				22	11	
2014	2.354	1343	106	37			79				615	174	
%	100	57	5	2			3				26	7	
2015	2.135	1122	89	36			170				502	216	
%	100	53	4	2			8				23	10	
2016	1.993	1036	85	14	49	29	62			84	474	160	
%	100	52	4	1	2	1	3			4	24	8	
2017	2.008	1026	105	0	53	44	51			119	464	137	9
%	100	51	5	0	3	2	3			6	23	7	0
2018	1.937	849	111	0	58	57	72			217	387	140	46
%	100	44	6	0	3	3	4			11	20	7	2
2019	2.273	976	105	0	59	60	92	2	160	189	473	145	12
%	100	43	5	0	3	3	4	0	7	8	21	6	1
2020	1.685	681	93	0	62	75	77	14	78	98	366	141	14
%	100	40	5	0	4	4	5	1	5	6	22	8	1
2021	2.164	852	101	0	76	66	72	23	106	133	595	140	
%	100	39	5		4	3	3	1	5	6	27	6	
2022	2.353	1065	69	0	92	67	73	7	17	135	150	542	
%	100	45	3	0	4	3	3	0	1	6	6	23	
2023	2.213	1010	88	0	75	83	85	33	137	141	428	134	
%	100	46	4	0	3	4	4	2	6	6	19	6	



Toelichting van de types toewijzingen

Register:

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

A. Afwijkingen:

Artikel 33: 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. Uitbreiding van het patrimonium

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)

C. Toewijzingsovereenkomsten:

- A. toewijzing van een sociale woning aan kandidaat-huurders die worden voorgesteld en begeleid door het OCMW waarmee de OVM een overeenkomst 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. De OVM sluit overeenkomsten met erkende opvanghuizen voor 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).

Personen met een handicap

Artikel 32 §1 punt 6: toewijzing van woningen geschikt voor personen erkend als persoon met een handicap in het kader van woningen die specifiek werden ontworpen voor hen.

Ouderen:

Toewijzing van een woning 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	56.382

Schrappingen

Reden van schrapping	Aantal schrappingen						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kandidatuur niet bevestigd met hernieuwings-procedure	12	6	1	19	4	18	2
Weigering van of geen antwoord op voorstel van een toewijzing	255	349	256	27	27	233	248
Toewijzing van een woning	1.267	1.117	1.224	897	1.185	1.321	1330
Weigering van of geen antwoord op definitieve toewijzing	191	/	108	88	168	547	280
Inbreuk op voorwaarde over eigendom	7	24	7	15	37	557	535
Adreswijziging niet gemeld	0	3	0			2	3
Verzaking	73	118	68	180	78	467	97
Overschrijding van het toelatingsinkomen	46	/	0				
Inbreuk op voorwaarde over wettig verblijf	6	3	2	8	2	54	5
Verwerping door de referentiemaatschappij	3	3	0				0
Fraude	0	1	0	0			0
Socialisering							31
Andere	16	56	18	0	23	174	50
Totaal	1.876	1.680	1.713	1.461	1.844	3.404	2.581



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
2023	187	133	28	26

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
2023	6.354

Er zijn **468.084 dossiers** ingeschreven als tweedelijnsinschrijving.



Eigenschappen kandidaat-huurders

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

Aard van het inkomen	Aantal
Geen	16.149
Loontrekker	19.103
Zelfstandige	746
Pensioen	4.184
Werkloosheidsuitkering	13.321
Ziekenfonds	7.036
Handicap	2.291
Leefloon	12.908
Ander	374
Geen inkomen doorgegeven	463
TOTAAL	76.575

Het aantal inkomens per gezin

Aantal inkomens	Aantal
0	2.358
1	46.288
2	7.258
3	431
4	45
5	2
TOTAAL	56.382

Woonplaats

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

Aantal slaapkamers rekening houdend met de ruimtelijke afwijking

Aantal slaapkamers	Aangepaste woning
0	426
1	25.392
2	13.073
3	9.838
4	5.070
5	1.931
6	518
>6	134
TOTAAL	56.382



2. Werven en voorlopige opleveringen

Woningen in aanbouw

Project	Programma	Gemeente	# sociale	# midden-inkomens	# bescheiden inkomens	Totaal # woningen
Eénboom	AH/AW	Evere	71	0	0	71
Artemis	PRL/GHP	Evere	58	0	38	96
Bordet 142	AH/AW	Evere	80	0	0	80
City-Dox Lot 5	AH/AW	Anderlecht	171	0	0	171
Condor	AH/AW	Molenbeek	56	0	0	56
Edmond	AH/AW	Molenbeek	31	0	0	31
Gay	AH/AW	Sint-Pieters-Woluwe	0	23	0	23
Generaal Jacques	AH/AW	Elsene	61	0	0	61
Waterranonkel	AH/AW	Haren	66	0	0	66
Haacht 1037	AH/AW	Evere	40	0	0	40
Homborchveld	PRL/GHP	Ukkel	72	18	0	90
Leopold 38	AH/AW	Laken	33	0	0	33
Luttre	AH/AW	Vorst	63	0	0	63
Prins	AH/AW	Anderlecht	170	0	0	170
Renoir	AH/AW	Evere	102	64	0	166
Klaver	AH/AW	Anderlecht	120	0	0	120
Mariëndaal	AH/AW	Neder-Over-Heembeek	46	0	0	46
Waterloo	AH/AW	Elsene	14	4	0	18
TOTAAL			1254	109	38	1401



Opgeleverde woningen

Project	Programma	Gemeente	# sociale	# midden-inkomens	# bescheiden inkomens	Totaal # woningen
Alfred	AW	Neder-Over-Heembeek	18	0	0	18
Angle 12	AW	Brussel	10	0	0	10
Aartshertogen Zuid	GHP	Watermaal-Bosvoorde	0	59	0	59
Bervoets	AW	Vorst	38	0	0	38
Biebuyck	AW	Neder-Over-Heembeek	42	0	0	42
Horzel	GHP	Ukkel	34	34	0	68
Candries	GHP	Molenbeek	26	0	0	26
Modelwijk 1-2	GHP	Laken	142	0	0	142
Modelwijk 18 tot 22	AW	Laken	129	0	30	159
Modelwijk bis	GHP	Laken	68	0	0	68
Kweeperenboom	GHP	Sint-Agatha-Berchem	30	0	0	30
Gemeente	GHP	Sint-Joost-Ten-Node	5	0	0	5
Passer	GHP	Anderlecht	0	60	0	60
Conscience	AW	Evere	12	0	0	12
Raaf	GHP	Schaarbeek	9	0	0	9
Raaf 15-17	AW	Schaarbeek	18	0	0	18
Derby 45	AW	Elsene	1	0	0	1
Emaillerie	AW	Molenbeek	38	0	0	38
Ernotte	GHP	Elsene	232	84	0	316
Evereast C Wood	AW	Evere	54	0	0	54



Project	Programma	Gemeente	# sociale	# midden-inkomens	# bescheiden inkomens	Totaal # woningen
Gaucheret	GHP	Schaarbeek	25	0	0	25
Beheer/Dendermonde	GHP	Sint-Agatha-Berchem	75	0	0	75
Gilisquet	GHP	Schaarbeek	8	0	0	8
Gryson	GHP	Anderlecht	70	0	0	70
Olieslagerij	GHP	Vorst	35	24	0	59
Itterbeek	GHP	Anderlecht	36	0	0	36
Kouter	AW	Oudergem	0	8	0	8
Lahaye	GHP	Jette	0	65	0	65
Lavoisier	GHP	Molenbeek	54	35	0	89
Léger	GHP	Evere	26	0	0	26
Lemaire	GHP	Molenbeek	31	0	0	31
Lennik	GHP	Anderlecht	200	0	0	200
Lennik Noord	GHP	Anderlecht	0	18	0	18
Les Pierreries	AW	Laken	82	0	0	82
Les Sources	AW	Vorst	39	0	0	39
Libris	AW	Vorst	53	0	0	53
Linné 35	AW	Sint-Joost-Ten-Node	9	0	0	9
Mettewie	GHP	Molenbeek	58	0	0	58
Moensberg	GHP	Ukkel	38	6	0	44
M-Square Lot A	AW	Molenbeek	24	0	0	24
M-Square Lot G	AW	Molenbeek	34	0	0	34
Neep	GHP	Koekelberg	25	0	0	25



Project	Programma	Gemeente	# sociale	# midden-inkomens	# bescheiden inkomens	Totaal # woningen
Parijs	AW		7	0	0	7
Park Residentie	AW	Jette	32	0	0	32
Paviljoenen Modelwijk	AW	Laken	20	0	0	20
Paviljoenen Dries	AW	Watermaal-Bosvoorde	3	0	0	3
Menslievendheid	AW	Brussel	15	0	0	15
Planten	GHP	Schaarbeek	15	0	0	15
Pluim	GHP	Brussel	8	0	0	8
Raphaël	AW	Anderlecht	13	0	0	13
Reyers	GHP	Schaarbeek	84	0	0	84
Rommelaere-Depaire	AW	Laken	38	0	0	38
Heerlijkheid	GHP	Haren	25	0	0	25
Stilte	GHP	Ukkel	15	0	0	15
Zennik	GHP	Brussel	6	0	0	6
Stienon	GHP	Jette	80	0	0	80
Stokkel	GHP	Sint-Lambrechts-Woluwe	70	30	0	100
Huidevetters	GHP	Brussel	4	0	0	4
Tivoli	GHP	Laken	126	0	0	126
Versailles	GHP	Neder-Over-Heembeek	58	0	0	58
Volta III	GHP	Elsene	24	0	0	24
TOTAAL			2.471	423	30	2.924

3. Maatschappelijk kapitaal van de OVM's

Verdeling van het maatschappelijk kapitaal van de OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 31.12.2023 (in €) (1)

OVM	Kapitaal onderschreven door							Kapitaal gestort door						
	Het Gewest	De gemeenten	De OCMW's	De huurders	Andere inschrijvers	Uitgifte-premie/ onbeheerde aandelen	TOTAAL	Het Gewest	De gemeenten	De OCMW's	De huurders	Andere inschrijvers	Uitgifte-premie/ onbeheerde aandelen	TOTAAL
2020 De Anderlechtse Haard	15.529,77	90.572,72	1.306,30	0,00	357,99		107.766,38	3.980,39	58.962,55	1.306,30	0,00	264,64		64.513,88
2040 Aan de Rand van het Zoniënwood	184.027,92	851.305,51	200.553,02	0,00	143.194,8		1.379.081,25	48.683,79	216.606,14	58.696,86	0,00	42.176,52		366.163,31
2070 Le Logis-Floréal (2)	162.702,86	3.098,67	0,00	582.855,68	9.317,88	-15.247,04	742.728,05	162.702,86	3.098,67	0,00	242.885,00	3.561,85		412.248,38
2140 Brusselse Woning	51.041,85	12.580.083,81	168.576,39	0,00	11.510,49		12.811.212,54	39.123,63	12.538.009,75	156.426,93	0,00	11.110,91		12.744.671,22
2160 Lakense Haard	26.876,71	234.218,92	129.549,68	0,00	1.985,35		392.630,66	8.545,14	157.983,43	119.573,94	0,00	1.825,68		287.928,18
2170 Comensia (3)	90.600,00	71.275,00	1.375,00	351.150,00	198.525,00	225,00	713.150,00	46.856,54	33.907,07	1.179,32	271.383,59	125.916,29	224,79	479.467,60
2270 Log'Iris	18.423,23	92.083,40	19.514,75	0,00	2.610,41		132.631,79	17.906,56	90.875,67	19.460,48	0,00	2.555,09		130.797,80
2400 Binhôme	14.291,27	89.083,49	14.163,60	0,00	5.605,36		123.143,71	14.291,27	89.083,49	14.163,60	0,00	5.605,36		123.143,71
2410 Lojega	7.157,28	88.057,36	24.370,96	0,00	12.977,84		132.563,44	5.207,27	75.109,13	12.113,70	0,00	2.543,64		94.973,74
2500 Molenbeekse Woningen	9.994,40	136.003,19	3.930,80	0,00	2.219,61		152.148,00	2.501,82	106.255,97	3.930,80	0,00	1.713,90		114.402,49
2560 Zuiderhaard	36.688,72	260.292,82	10.867,19	0,00	9.360,48		317.209,21	28.578,42	225.523,33	7.742,19	0,00	7.168,10		269.012,05
2570 GW	1.660,89	158.354,38	1.883,99	0,00	99,16		161.998,42	498,27	158.354,38	513,79	0,00	23,80		158.144,58
2580 De Schaarbeekse Haard	21.070,95	144.274,03	5.205,76	0,00	1.605,12		172.155,86	5.267,74	73.382,68	1.301,44	0,00	401,31		80.353,17
2700 De Moderne Woning	6.197,34	20.736,29	0,00	0,00	4.053,05		30.986,68	6.197,34	14.577,78	0,00	0,00	3.867,05		24.642,17
2800 Everecity	165.041,60	40.721,60	230,64	1.818.000,00	2.318,47		2.026.312,31	164.260,40	40.721,60	230,64	1.253.281,41	2.315,09		1.460.809,14
2810 ABC	184.065,75	4.462,20	0,00	858.601,65	58.380,45		1.105.510,05	184.065,75	4.462,20	0,00	842.515,89	58.380,45		1.089.424,29

(1) De gegevens in de onderstaande tabellen werden door de OVM's aan de BGHM bezorgd in antwoord op het verzoek van de BGHM op 8 december 2023

(2) De gegevens van Le Logis-Floréal houden rekening met een in de tabel opgegeven uitgiftepremie

(3) Het totale onderschreven bedrag houdt rekening met een bedrag van 225,00 euro dat overeenstemt met onbeheerde aandelen op 31.12.2022, en het totale gestorte bedrag houdt rekening met een bedrag van 224,79 euro dat overeenstemt met onbeheerde aandelen op 31.12.2022.



Verhouding gestort kapitaal/onderschreven kapitaal in %

OVM	Het Gewest	De gemeenten	De OCMW's	De huurders	Andere inschrijvers	TOTAAL
2020 De Anderlechtse Haard	25,63	65,10	100,00	0,00	74,01	59,86
2040 Aan de Rand van het Zoniënwoud	26,45	25,44	29,27	0,00	29,40	26,55
2070 Le Logis -Floréal	100,00	100,00	0,00	41,67	38,23	55,50
2140 Brusselse Woning	76,65	99,67	92,79	0,00	96,53	99,48
2160 Lakense Haard	31,80	67,45	92,30	0,00	91,96	73,33
2170 Comensia	51,71	47,57	85,76	77,28	63,43	67,23
2270 Log'Iris	97,20	98,69	99,72	0,00	97,88	98,62
2400 Binhôme	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
2410 Lojega	72,75	85,30	49,71	0,00	19,60	71,60
2500 Molenbeekse Woningen	25,03	78,13	100,00	0,00	77,22	75,19
2560 Zuiderhaard	77,89	86,64	71,24	0,00	76,58	84,81
2570 GW	30,00	100,00	27,27	0,00	24,00	97,62
2580 De Schaarbeekse Haard	25,00	50,86	25,00	0,00	25,00	46,67
2700 De Moderne Woning	100,00	70,30	0,00	0,00	95,86	79,52
2800 Everecity	99,53	100,00	100,00	68,94	99,85	72,09
2810 ABC	100,00	100,00		98,13	100,00	98,54



4. Jaarrekening 2023 van de BGHM

	2022	2023	Vershil	Vershil in %
Verkopen en prestaties (70- 74)	25 668 921 €	30 076 107 €	4 407 186 €	17,17%
Kosten van verkopen en prestaties (60-64)	31 828 194 €	36 226 326 €	4 398 132 €	13,82%
Diensten en diverse goederen (60-61)	4 920 527 €	6 451 316 €	1 530 789 €	31,11%
Bezoldigingen (62)	16 390 487 €	19 796 733 €	3 406 246 €	20,78%
Afschrijvingen en bedrijfskosten (63-64)	10 517 180 €	9 978 277 €	-538 903 €	-5,12%
Bedrijfsresultaat (64-75)	-6 159 273 €	-6 150 219 €	9 054 €	-0,15%

De resultatenrekening laat een aantal ontwikkelingen zien ten opzichte van vorig dienstjaar:

Verkopen en prestaties

- De belangrijkste reden voor de stijging van de verkopen en prestaties met 17,17% is de stijging van de werkingssubsidie.

Kosten van verkopen en prestaties

- De stijging van de diensten en diverse goederen met 31,11% betreft voornamelijk consultancykosten en kosten in verband met de opvang van Oekraïners.
- De stijging van de bezoldigingen met 20,78% kan worden toegeschreven aan de vele indienstneming in 2022-2023, alsook aan de indexerings en andere baremawijzigingen.

Het bedrijfsresultaat laat geen significante verandering zien ten opzichte van 2022.

Het bedrijfsresultaat toont een verlies van € 6.150.129, wat een verschil betekent van € 9.504 (-0.15%).

	2022	2023	Vershil	Vershil in %
Financiële opbrengsten (75)	20 451 257 €	21 121 825 €	670 568 €	3,28%
Financiële kosten (65)	7 191 536 €	7 970 815 €	779 279 €	10,84%
Winst van het dienstjaar vóór belasting (60-76)	7 100 448 €	7 000 791 €	-99 657 €	-1,40%
Belasting (67)	160 953 €	83 242 €	-77 711 €	-48,28%
Te bestemmen winst van het dienstjaar (60-77)	6 939 495 €	6 917 549 €	-21 946 €	-0,32%

De financiële opbrengsten stijgen met € 670.568 (+3.28%). De financiële kosten stijgen ook met € 779.279 (+10.84%). Bijgevolg daalt het financiële resultaat met € 99.657 (-1.40%) tot € 13.151.010.

Dat gunstige financiële resultaat kan het bedrijfsverlies compenseren en levert een winst vóór belasting op van € 7.000.791 in 2023 tegenover € 7.100.448 in 2022.

Rekening houdend met de kapitaalaflossing zullen de financiële opbrengsten in de toekomst echter dalen.



Onderstaande tabel geeft een overzicht van de invloed van de terugbetaling van het kapitaal op de door de BGHM ontvangen interesten voor de komende tien jaar.

Jaar	Saldo	Aflossing	Interest	Kosten	Annuïteiten
2025	1.331.578.792,32	52.767.963,81	15.670.776,22	3.117.406,86	71.556.146,89
2026	1.306.530.466,66	53.098.296,67	15.287.955,59	3.108.093,82	71.494.346,08
2027	1.253.432.169,99	53.384.176,02	14.748.561,68	3.097.139,02	71.229.876,72
2028	1.200.047.993,97	53.613.303,00	14.197.140,48	3.083.418,09	70.893.861,57
2029	1.146.434.690,97	53.233.410,39	13.632.134,52	3.038.332,26	69.903.877,17
2030	1.168.911.765,42	89.979.165,34	13.054.224,73	2.999.136,46	106.032.526,53
2031	1.078.939.722,43	56.503.550,73	12.462.050,09	2.952.467,24	71.918.068,06
2032	1.022.436.171,70	55.326.094,95	11.855.449,33	2.865.122,59	70.046.666,87
2033	967.110.076,75	55.292.625,61	11.233.782,24	2.834.777,64	69.361.185,49
2034	911.817.451,14	55.328.699,29	10.597.991,87	2.806.913,57	68.733.604,73

De terugbetaling van de schuld van de BGHM aan het Gewest zal daarentegen onderhevig zijn aan het omgekeerde fenomeen. Door de versnelling van de woningproductie in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan zijn er nieuwe leningen nodig. De hoge rentevoeten zullen de intrest-last aanzienlijk de hoogte injagen.

Het ziet er dan ook naar uit dat het financiële resultaat de komende dienstjaren zal verslechteren.

Wat de balans betreft:

Activa (in €):

	2022	2023	Variation	Variation en %
Activa	1 843 174 633	1 976 364 821	133 190 188	7,23%
Vaste activa	118 273 010	92 621 758	-25 651 252	-21,69%
Vlottende activa	1 724 901 623	1 883 743 063	158 841 440	9,21%

De vaste activa dalen met € 25.651.252 (-21.69%). Dat stemt overeen met de terugvordering van een voor het project Spiegel gestort voorschot.

Bij de vlottende activa stellen we een stijging van € 158.841.440 (+9.21%) vast:

- ▶ Stijging van de voorschotten aan de OVM's: + 118,38 miljoen euro
- ▶ Bouwwerken in uitvoering (GHP en AW): +68,18 miljoen euro
- ▶ Schuldvorderingen Gewest + andere: -38,08 miljoen euro
- ▶ Bankrekeningen: -1,54 miljoen euro
- ▶ Negatieve rekeningen-courant van de OVM's: + 11,90 miljoen euro

**OVM's met negatieve rekening-courant ten voordele van de BGHM (in €):**

	2022	2023	Vershil	Vershil in %
2020	18 797 149,02	18 015 784,92	-781 364,10	-4,16%
2140	20 670 921,58	20 378 094,43	-292 827,15	-1,42%
2170	1 023 828,28	1 370 603,81	346 775,53	33,87%
2400	18 977 724,81	23 550 730,42	4 573 005,61	24,10%
2500	4 529 578,00	9 099 202,48	4 569 624,48	100,88%
2560	14 951 920,65	18 470 701,85	3 518 781,20	23,53%
2570	2 042 641,20	1 923 829,89	-118 811,31	-5,82%
2700	2 560 099,30	2 721 830,84	161 731,54	6,32%
2800	8 459 210,70	8 383 526,62	-75 684,08	-0,89%
	92 013 073,54	103 914 305,26	11 901 231,72	12,93%

Tabel in euro

Passiva (in €):

	2022	2023	Vershil	Vershil in %
Passiva	1 843 174 633	1 976 364 821	133 190 188	7,23%
Eigen kapitaal	701 005 018	704 229 828	3 224 810	0,46%
Voorzieningen	1 865 648	1 983 090	117 442	6,29%
Schulden	1 140 303 967	1 270 151 903	129 847 936	11,39%

Het eigen kapitaal stijgt met 3,22 miljoen euro. Dat stemt overeen met de opnemings van het resultaat aan reserves alsook de aflossing van de kapitaalsubsidie.

De schulden stijgen dan weer met € 129,85 miljoen euro. Dat is in hoofdzaak te wijten aan de lening van € 125 miljoen euro en, voor het overige, aan de ontvangen voorschotten voor het SPDR.

Begrotingsresultaat

De vierjarenprogramma's worden verder uitgevoerd. Op een totaal bedrag van € 1.330.830.000 aan van het Gewest ontvangen inkomsten (voorschotten en subsidies samen) werden er uitgaven gedaan voor een totaal bedrag van € 1.040.560.000. Er blijft dus nog maar een bedrag van € 290.270.000 over.

Wat het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en de Alliantie Wonen (AW) betreft, weze echter opgemerkt dat op een totaal bedrag van € 349.530.000 aan van het Gewest ontvangen inkomsten (enkel subsidies), er uitgaven werden gedaan voor een totaal bedrag van € 791.900.000. De BGHM heeft dus met eigen middelen het verschil van - € 442.370.000 gefinancierd.

De voorraden stijgen met € 68,18 miljoen euro. Die stijging weerspiegelt de voortgang in de productie van nieuwe woningen.

In diezelfde context is het uitstaande bedrag van de basisallocaties met economische code 72.00 met € 189 miljoen euro gestegen (433 miljoen euro in 2023 tegenover 244 miljoen euro in 2022), wat ook een weerspiegeling vormt van de voortgang van de programma's van het GHP en de AW.

De transitorekening ten slotte gaat van € 27.632.005,77 naar € 7.197.831,00 (- € 20.434.174,77). Die daling is het resultaat van het feit dat de BGHM gebruik heeft gemaakt van haar trekkingsmogelijkheid in het kader van het door het Gewest opgezette cashpoolingsysteem. Op die manier kon de BGHM de voortgang van de GHP- en AW-projecten financieren zonder leningen.



5. Begroting 2023 (in EUR) - Uitgaven

Opdracht	Naam van de Basisallocaties	Krediet	Begroting	Uitvoering
Opdracht 06: Financiering van de acties binnen het “Intern” domein	Aankoop van ICT-diensten bij IRISTEAM	B	881 152	664 351
	Aankoop van ICT-diensten bij IRISTEAM	C	860 950	753 818
	Aankoop van meubilair en machines	B	275 000	250 609
	Aankoop van meubilair en machines	C	212 000	204 172
	Aflossingen op terugvorderbare voorschotten toegekend door de GOB voor de vierjarenplannen	B	36 407 000	35 042 573
	Aflossingen op terugvorderbare voorschotten toegekend door de GOB voor de vierjarenplannen	C	36 407 000	35 042 573
	Beroepsvorming	B	240 000	240 000
	Beroepsvorming	C	240 000	209 847
	Bezoldigingen beheerders en commissarissen	B	39 996	33 209
	Bezoldigingen beheerders en commissarissen	C	39 996	33 209
	Bezoldigingen volgens de barema's	B	13 202 133	11 526 356
	Bezoldigingen volgens de barema's	C	13 202 133	11 526 356
	Diverse logistieke kosten - loon in natura voor het personeel	B	19 156	18 938
	Diverse logistieke kosten - loon in natura voor het personeel	C	19 156	18 993
	Diverse personeelkosten	B	171 000	167 157
	Diverse personeelkosten	C	171 000	165 505
	Erelonen advocaten en gerechtskosten	B	91 000	57 400
	Erelonen advocaten en gerechtskosten	C	91 000	91 000
	Interesten op terugvorderbare voorschotten voor de vierjarenplannen toegekend door de GOB	B	3 615 000	3 566 806
	Interesten op terugvorderbare voorschotten voor de vierjarenplannen toegekend door de GOB	C	3 615 000	3 566 806
	IT-investeringen	B	740 941	708 469
	IT-investeringen	C	740 941	596 865
	Kosten met betrekking tot informatica	B	602 000	602 000
	Kosten met betrekking tot informatica	C	602 000	597 181
	Kosten van publiciteit, representatie, receptie, studiereizen en congressen	B	259 000	227 579
	Kosten van publiciteit, representatie, receptie, studiereizen en congressen	C	249 000	249 000
	Leningen en voorschotten toegestaan aan het personeel	B	10 000	5 593



Opdracht	Naam van de Basisallocaties	Krediet	Begroting	Uitvoering
Opdracht 06: Financiering van de acties binnen het “Intern” domein	Leningen en voorschotten toegestaan aan het personeel	C	10 000	5 593
	Logistieke werkingskosten (huur, onderhoud en herstelling, economaat, verzekeringen...)	B	253 000	237 354
	Logistieke werkingskosten (huur, onderhoud en herstelling, economaat, verzekeringen...)	C	248 000	248 000
	Onderhoud en herstelling van lokalen, meubilair, materieel en machines	B	586 000	554 071
	Onderhoud en herstelling van lokalen, meubilair, materieel en machines	C	586 000	586 000
	Onkosten bedrijfsrevisoren en vertaling	B	67 089	55 918
	Onkosten bedrijfsrevisoren en vertaling	C	103 106	103 106
	Onroerende voorheffing, belastingen en diverse taken	B	860 000	828 242
	Onroerende voorheffing, belastingen en diverse taken	C	852 000	820 242
	Schadevergoedingen en verwijlinteressen	B	83 000	83 000
	Schadevergoedingen en verwijlinteressen	C	83 000	83 000
	Sociale bijdragen ten laste van de werkgevers, afgedragen aan instellingen of fondsen	B	5 893 000	5 832 612
	Sociale bijdragen ten laste van de werkgevers, afgedragen aan instellingen of fondsen	C	5 873 000	5 813 691
	Syndicale premies, toelagen telewerk, eindejaarspremies, vakantiegeld	B	1 526 000	1 526 000
	Syndicale premies, toelagen telewerk, eindejaarspremies, vakantiegeld	C	1 526 000	1 526 000
	Tegemoetkoming personeelskosten	B	-	-
	Tegemoetkoming personeelskosten	C	-	-
	Telefoonkosten	B	240 000	206 503
	Telefoonkosten	C	210 000	210 000
	Terugbetaling aan het GOB van ongebruikte werkingssubsidies	B	47 000	46 502
	Terugbetaling aan het GOB van ongebruikte werkingssubsidies	C	47 000	46 502
	Tussenkomen van het Sociaal Voorzorgsfonds van de BGHM (in speciën)	B	473 000	454 338
	Tussenkomen van het Sociaal Voorzorgsfonds van de BGHM (in speciën)	C	463 000	456 134
	Uitgaven in het kader van de diversiteit	B	12 999	8 072
	Uitgaven in het kader van de diversiteit	C	12 999	12 999
	Uitgaven in het kader van de veiligheid (werkkledij, DIPT)	B	6 000	5 189
	Uitgaven in het kader van de veiligheid (werkkledij, DIPT)	C	6 000	6 000



Opdracht	Naam van de Basisallocaties	Krediet	Begroting	Uitvoering
Opdracht 06: Financiering van de acties binnen het “Intern” domein	Uitgaven in het kader van verbetering cohesie personeel (Vriendenkring, interne acties)	B	30 000	30 000
	Uitgaven in het kader van verbetering cohesie personeel (Vriendenkring, interne acties)	C	30 000	30 000
	Uitgaven met betrekking tot interne communicatie	B	111 000	111 000
	Uitgaven met betrekking tot interne communicatie	C	81 000	77 857
	Verbruiksuitgaven voor energie (Water, Gas, Elektriciteit, Benzine...)	B	463 026	390 000
	Verbruiksuitgaven voor energie (Water, Gas, Elektriciteit, Benzine...)	C	470 072	390 000
	Vernieuwing van installaties, investeringen in gebouwen	B	1 007 000	1 007 000
	Vernieuwing van installaties, investeringen in gebouwen	C	2 105 225	340 713
	Werkingsubsidies aan privéverenigingen (inclusief de buurthuizen) voor projecten van sociale cohesie	B	-	- 604
	Werkingsuitgaven met betrekking tot het HR-beleid (consultancy, publicaties enz.)	B	157 608	157 608
	Werkingsuitgaven met betrekking tot het HR-beleid (consultancy, publicaties enz.)	C	152 960	110 952
Opdracht 07: Financiering van de acties binnen het Domein “Kwaliteit”	Aankoop van gebouwen in uitvoering van de strategie voor de opvang van Oekraïense burgers in de Brusselse samenleving	B	-	-
	Aankoop van gebouwen in uitvoering van de strategie voor de opvang van Oekraïense burgers in de Brusselse samenleving	C	-	-
	Aankoop van gebouwen op eigen fondsen in de privésector.	B	8 070 000	8 069 633
	Aankoop van gebouwen op eigen fondsen in de privésector.	C	8 070 000	8 069 633
	Aankopen van gronden op eigen fondsen binnen de overheidssector	B	-	-
	Aankopen van gronden op eigen fondsen binnen de overheidssector	C	-	-
	Aankopen van gronden op eigen fondsen in de privésector	B	-	-
	Aankopen van gronden op eigen fondsen in de privésector	C	-	-
	Afhalingen op eigen middelen voor voorschotten op L.T aan de OVM voor investeringen in de bouw, renovatie van sociale woningen	B	28 264 000	21 322 251
	Afhalingen op eigen middelen voor voorschotten op L.T aan de OVM voor investeringen in de bouw, renovatie van sociale woningen	C	34 600 000	15 902 187
	Aflossingen van krediettoekenningen voor de GHP	B	1 785 000	1 784 418
	Aflossingen van krediettoekenningen voor de GHP	C	1 785 000	1 784 418
	Afschaffing van debetinteressen	B	1 050 948	600 033
	Afschaffing van debetinteressen	C	1 050 948	600 033
	Bouwkosten in het kader van het «Gewestelijk Huisvestingsplan» (GHP) en de « Alliantie Wonen »(AW)	B	60 622 736	60 622 736
	Bouwkosten in het kader van het «Gewestelijk Huisvestingsplan» (GHP) en de « Alliantie Wonen »(AW)	C	301 515 000	254 940 210



Opdracht	Naam van de Basisallocaties	Krediet	Begroting	Uitvoering
Opdracht 07: Financiering van de acties binnen het Domein "Kwaliteit"	Deelneming in de geconsolideerde autonome bestuursinstellingen	B	500 000	-
	Deelneming in de geconsolideerde autonome bestuursinstellingen	C	500 000	-
	Deelneming in het kapitaal van de OVM	B	-	-
	Deelneming in het kapitaal van de OVM	C	-	-
	Diverse uitgaven uitgevoerd via de rekening-courant toebehorend aan de OVM bij de BGHM (uitgaven voor rekening van de OVM)	B	1 600 000	1 519 122
	Diverse uitgaven uitgevoerd via de rekening-courant toebehorend aan de OVM bij de BGHM (uitgaven voor rekening van de OVM)	C	1 600 000	1 519 122
	Facultatieve investeringssubsidies aan de OVM's in verband met de renovatieplannen	B	-	-
	Facultatieve investeringssubsidies aan de OVM's in verband met de renovatieplannen	C	-	-
	Gereguleerde Investeringsubsidies aan de OVM's in verband met de renovatieplannen	B	53 051 240	52 280 151
	Gereguleerde Investeringsubsidies aan de OVM's in verband met de renovatieplannen	C	43 322 460	38 897 330
	Gereguleerde investeringsubsidies aan de OVM's voor de oplevering van woningen in het kader van het GHP en AW	B	46 663 000	34 004 030
	Gereguleerde investeringsubsidies aan de OVM's voor de oplevering van woningen in het kader van het GHP en AW	C	21 000 000	21 000 000
	Interesten op krediettoekenningen GHP	B	1 880 000	1 872 503
	Interesten op krediettoekenningen GHP	C	1 880 000	1 872 503
	Intresten rekening courant	B	3 000 000	2 425 397
	Intresten rekening courant	C	3 000 000	2 425 397
	Investerings IT - Verbetering Financieel beheer sector	B	-	-
	Investerings IT - Verbetering Financieel beheer sector	C	-	-
	Investerings OVM's	B	260 000	250 000
	Investerings OVM's	C	250 000	250 000
	Investeringsuitgaven in uitvoering van de strategie voor de opvang van Oekraïense burgers in de Brusselse samenleving	B	10 232 000	8 434 293
	Investeringsuitgaven in uitvoering van de strategie voor de opvang van Oekraïense burgers in de Brusselse samenleving	C	3 900 000	5 700 000
	Kapitaalsubsidie aan de gemeenten bij de oplevering van woningen gebouwd in het kader van het GHP en AW voor het gesubsidieerde gedeelte	B	2 700 000	2 700 000
	Kapitaalsubsidie aan de gemeenten bij de oplevering van woningen gebouwd in het kader van het GHP en AW voor het gesubsidieerde gedeelte	C	2 700 000	2 700 000
	Kredietverleningen aan de gemeenten voor het niet-gesubsidieerd deel van de projecten binnen het GHP en AW	B	5 400 000	4 181 328
	Kredietverleningen aan de gemeenten voor het niet-gesubsidieerd deel van de projecten binnen het GHP en AW	C	5 400 000	4 181 328



Opdracht	Naam van de Basisallocaties	Krediet	Begroting	Uitvoering
Opdracht 07: Financiering van de acties binnen het Domein "Kwaliteit"	Kredietverleningen aan de OVM's voor het niet-gesubsidieerd deel van de projecten binnen het GHP en AW	B	144 000 000	123 175 217
	Kredietverleningen aan de OVM's voor het niet-gesubsidieerd deel van de projecten binnen het GHP en AW	C	230 000 000	222 030 777
	Overdracht aan de OVM's om het effect van de verhoging van de onroerende voorheffing voor de sociale huisvesting te immuniseren	B	1 893 000	1 892 713
	Overdracht aan de OVM's om het effect van de verhoging van de onroerende voorheffing voor de sociale huisvesting te immuniseren	C	1 893 000	1 892 713
	Overdracht aan de OVM's voor de toekenning van huurprijsverminderingen aan kroostrijke gezinnen	B	22 256 000	22 255 144
	Overdracht aan de OVM's voor de toekenning van huurprijsverminderingen aan kroostrijke gezinnen	C	22 256 000	22 255 144
	Subsidies ondersteuning sector (VTE + Stimulansen voor de OVM's, BFUH, HT, FESOCOLAB)	B	3 249 000	3 027 504
	Subsidies ondersteuning sector (VTE + Stimulansen voor de OVM's, BFUH, HT, FESOCOLAB)	C	3 313 000	3 310 149
	Terugstorting van te veel geïnde investeringssubsidies aan het Gewest.	B	-	-
	Terugstorting van te veel geïnde investeringssubsidies aan het Gewest.	C	-	-
	Terugvorderbare voorschotten aan de OVM voor de bouw en de renovatie van sociale woningen	B	85 000 000	65 372 689
	Terugvorderbare voorschotten aan de OVM voor de bouw en de renovatie van sociale woningen	C	45 000 000	38 616 394
	Verlening van kredieten aan de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) in het kader van het investeringsmechanisme voor zonne-energie voor de sociale woningen	B	-	-
	Verlening van kredieten aan de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) in het kader van het investeringsmechanisme voor zonne-energie voor de sociale woningen	C	3 664 000	416 000
	Werkingskosten - IT - Verbetering Financieel beheer sector	B	-	-
	Werkingskosten - IT - Verbetering Financieel beheer sector	C	-	-
	Werkingsubsidie aan de OVM voor de bijstand bij handelingen uit het dagelijkse leven (HDL)	B	30 997	26 371
	Werkingsubsidie aan de OVM voor de bijstand bij handelingen uit het dagelijkse leven (HDL)	C	30 997	26 371
	Werkingsubsidie aan de OVM voor de solidariteitstoelage in de deficits van de erkende huisvestingsmaatschappijen	B	46 429 000	46 428 568
	Werkingsubsidie aan de OVM voor de solidariteitstoelage in de deficits van de erkende huisvestingsmaatschappijen	C	46 429 000	46 428 568
	Werkingsubsidie aan OVM om de meerkost te dekken van de bouw van het pilootproject "La Marolle"	B	35 000	35 000
	Werkingsubsidie aan OVM om de meerkost te dekken van de bouw van het pilootproject "La Marolle"	C	35 000	35 000
	Werkingsuitgaven - Dienstverlening OVM- (consultancy + audit + communicatie+ studies)	B	1 205 000	1 205 000
	Werkingsuitgaven - Dienstverlening OVM- (consultancy + audit + communicatie+ studies)	C	1 728 000	1 727 428
	Werkingsuitgaven - Kwaliteitsaanpak OVM	B	-	-



Opdracht	Naam van de Basisallocaties	Krediet	Begroting	Uitvoering
Opdracht 07: Financiering van de acties binnen het Domein "Kwaliteit"	Werkingsuitgaven - Kwaliteitsaanpak OVM	C	-	-
	Werkingsuitgaven - Verbetering Financieel beheer van de sector	B	98 180	98 180
	Werkingsuitgaven - Verbetering Financieel beheer van de sector	C	294 660	162 855
	Werkingsuitgaven (begeleiding PLAGE, zonnepanelen + kadaster huurtoelage + studies...)	B	472 246	335 737
	Werkingsuitgaven (begeleiding PLAGE, zonnepanelen + kadaster huurtoelage + studies...)	C	259 000	259 000
	Werkingsuitgaven- Versnelling productie nieuwe woningen	B	1 594 000	990 719
	Werkingsuitgaven- Versnelling productie nieuwe woningen	C	1 208 000	1 208 000
Opdracht 08: Financiering van de acties binnen het Domein "Maatschappij"	Investeringsubsidies aan de OVM- Kunstprojecten 101% (uitstaand bedrag)	B	-	-
	Investeringsubsidies aan de OVM- Kunstprojecten 101% (uitstaand bedrag)	C	-	-
	Investeringsubsidies aan de OVM-Participatieve projecten (1% uitstaand bedrag)	B	-	-
	Investeringsubsidies aan de OVM-Participatieve projecten (1% uitstaand bedrag)	C	-	-
	Subsidies pilootprojecten	B	428 000	357 012
	Subsidies pilootprojecten	C	453 000	445 382
	Werkingsubsidie aan de vzw "Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH)"- voor de maatschappelijk werkers	B	4 053 595	4 053 527
	Werkingsubsidie aan de vzw "Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH)"- voor de maatschappelijk werkers	C	4 094 181	4 094 030
	Werkingsubsidies aan de Adviesraad voor Huurders	B	351 000	337 951
	Werkingsubsidies aan de Adviesraad voor Huurders	C	406 000	397 424
	Werkingsubsidies aan de VZW "Buurthuis" voor de projecten van sociale cohesie	B	3 003 000	2 929 433
	Werkingsubsidies aan de VZW "Buurthuis" voor de projecten van sociale cohesie	C	2 956 000	2 934 854
	Werkingsuitgaven- sociaal woonbeleid	B	80 000	32 597
	Werkingsuitgaven- sociaal woonbeleid	C	80 000	80 000
	Werkingsuitgaven- Transversale sociale actie	B	98 180	98 180
	Werkingsuitgaven- Transversale sociale actie	C	98 220	36 838
	Werkingsuitgaven- Verbetering levenskwaliteit wijken	B	50 012	4 547
	Werkingsuitgaven- Verbetering levenskwaliteit wijken	C	4 547	4 547
TOTAAL	Werkingsuitgaven- Verbetering levenskwaliteit wijken		1 471 859 780	1 307 491 579

Bijlage bij het jaarverslag 2023:

Verwachte energiebesparingen door renovatiewerken

Artikel 13 van het financieringsbesluit bepaalt het volgende:

« Het jaarverslag dat BGHM bij de regering indient, zal informatie bevatten over de indicatoren voor de verwezenlijking van de in eerste alinea vermelde doelstellingen, met name de totale besparing in kWh/jaar die wordt verwacht van de renovatiewerkzaamheden en de vervanging van onderdelen die in de loop van het jaar worden uitgevoerd, alsook de bijdrage die deze besparingen leveren aan het traject dat zal leiden tot de verwezenlijking van de regionale klimaatdoelstellingen die voor de volkshuisvesting zijn vastgesteld. »

Gewestelijke doelstellingen voor de volkshuisvesting:

BWLKE 2024

« Vanaf 2040 moeten alle openbare woningen een energieprestatie behalen van 150 kWh/jaar of minder.

De gemiddelde prestatie van alle openbare woningen (met uitzondering van geklasseerde woningen) moet een maximaal gemiddeld verbruik halen van 100 kWh/m².jaar »

Balans 2023: op basis van de DOW die in 2023 werden gegund

De verwachte besparingen stemmen overeen met een portefeuille van 37 gegunde projecten voor een kostprijs incl. BTW van 153 M€.

- Verwachte besparing: **18.025.446 Kwh/jaar** of **18,03 Gwh/jaar**
- Verbruik van het woningenbestand (situatie op 31/10/2022): **887 GWh/jaar**
- Verbruiksdoel van het woningenbestand in 2040 (gemiddelde van 100kWh/m².jaar – BWLKE): **326 GWh/jaar**
- Te verwezenlijken energiebesparing: **561 GWh/jaar**
- % van het doel behaald na de verwezenlijking van de in 2023 gegunde werken: **3,2%**
- Gemiddelde prijs: **8,5 M€ / GWh/jaar**