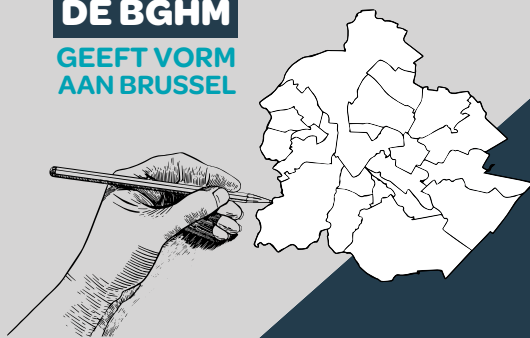




**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

**DE BGHM**

**GEEFT VORM  
AAN BRUSSEL**



Jaar-  
verslag  
**2025**



## TABLE DES MATIÈRES

### TABLE DES MATIÈRES

### AVANT-PROPOS

### HIGHLIGHTS 2025

### LA SLRB, UN OIP BRUXELLOIS

### LA SLRB CONSTRUIT

### LA SLRB ET LES SISP RÉNOVENT

### LA SLRB MET L'HUMAIN AU CENTRE

### LA SLRB ENCADRE

### LA SLRB INSPIRE

### LA SLRB FINANCE

### ANNEXES



### Voorwoord



### Highlights 2025



### De BGHM, een Brusselse instelling

- 9 Visie en opdrachten
- 10 Beheersovereenkomsten
- 12 Bestuursorganen
- 15 Strategisch comité
- 16 Menselijk kapitaal



### De BGHM bouwt

- 22 Het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie wonen en het Noodplan voor Huisvesting
- 25 Opleveringen van nieuwe woningen in 2025
- 26 Partnerships met de privésector



### De BGHM en de OVM's renoveren

- 29 Investeringsprogramma's
- 34 Technisch kadaster
- 34 EPB-certificatie
- 35 Installatie van zonnepanelen
- 35 De commissie circulariteit en hergebruik



### De BGHM zet de bewoner centraal

- 38 Innovation Hub
- 39 Sociale Actie
- 41 101%-programma



### De BGHM omkadert

- 44 Openbare vastgoedmaatschappijen
- 45 Auditcel
- 46 Huurreglementering en huurprijsberekening
- 48 Sociaal afgevaardigden
- 49 Inschrijvingen en toewijzingen



### De BGHM inspireert

- 52 Artemisprogramma
- 53 Inhoudingen
- 54 Middagen van de sociale huisvesting
- 54 Internationale delegaties
- 55 Publicaties
- 55 Sociale media
- 56 Campagne Een glimlach is de sleutel



### De BGHM financiert

- 58 Inkomsten
- 59 Uitgaven
- 60 Financiering van de investeringen
- 64 Social Finance Framework
- 67 Rentabiliteit van de OVM's



### Bijlages

- 69 Verslag kandidaat-huurders en inschrijvingen
- 75 Maatschappelijk kapitaal van de OVM's
- 76 De rekeningen 2025 van de BGHM
- 79 Budget 2025



# Voorwoord

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door een mijlpaal in onze geschiedenis: in augustus vierde de BGHM haar 40-jarig bestaan. Veertig jaar maatschappelijke inzet ten dienste van de huisvesting in Brussel, veertig jaar van ontwikkeling, leren en aanpassing aan de sociale, stedelijke en ecologische realiteit van het Gewest. Dit jubileum was een gelegenheid om de afgelegde weg te evalueren, hulde te brengen aan de vroegere en huidige teams, maar ook om onze centrale rol in de opbouw van een rechtvaardigere en meer solidaire stad te bevestigen.

Toch was de context dit jaar erg ingewikkeld voor de Brusselse sociale huisvestingssector. De institutionele onzekerheden en de aanhoudende budgettaire beperkingen bleven een rem zetten op onze slagkracht. In dit complexe kader heeft de BGHM met vastberadenheid en toewijding haar essentiële missie voortgezet: het garanderen van kwaliteitsvolle, toegankelijke en duurzame huisvesting en leefomgeving voor de Brusselaars.

Deze dynamiek heeft geleid tot tastbare resultaten. In 2025 hebben de teams van de BGHM 572 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 404 sleutelklaar aangekocht. De 16 openbare vastgoedmaatschappijen hebben in totaal 3037 volledige renovaties, binnenrenovaties en renovaties van de gebouwschil uitgevoerd. Bovendien kregen 2.581 gezinnen een nieuwe woning toegewezen en waren er 28 projecten van het 101e%-programma in uitvoering, waaronder 13 artistieke projecten en 16 projecten voor de (her)inrichting van gemeenschappelijke ruimtes.

Gesterkt door haar 40 jaar expertise gaat de BGHM de toekomst met helderheid en ambitie tegemoet. Er zijn nog tal van uitdagingen, maar de inzet van de teams, de rijke partnerschappen en het hernieuwde vertrouwen in onze missie vormen belangrijke troeven om Brussel te blijven vormgeven, vandaag en voor de toekomstige generaties. ●



**Alain Verheulpen**  
Directeur-generaal



**Dorien Robben**  
Adjunct-directrice-generaal

*Aangezien er op de datum van publicatie van dit jaarverslag geen voorzitter of vicevoorzitter in functie is, wordt het voorwoord ondertekend namens de algemene directie.*



# Highlights 2025

## INHOUD

-  **INHOUD**

---

-  **VOORWOORD**

---

-  **HIGHLIGHTS 2025**

---

-  **DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

---

-  **DE BGHM BOUWT**

---

-  **DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

---

-  **DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

---

-  **DE BGHM OMKADERT**

---

-  **DE BGHM INSPIREERT**

---

-  **DE BGHM FINANCIERT**

---

-  **BIJLAGES**

## JANUARI ..... FEBRUARI ..... MAART .....>

**23 Evenement**  
 Middag van de sociale huisvesting :  
 Het mobiele team voor  
 mentale gezondheid

**29 Renovatie**  
 De Brusselse Woning huldigt de eerste  
 renovaties van in van het plan  
 "De vergeten groep van het klimaat"

**31 Evenement**  
 Yves Lemmens, Directeur-generaal  
 van de BGHM, vertrekt op pensioen



**4 Evenement**  
 Be Sustainable viert zijn vijfde  
 verjaardag bij de BGHM

**17 Renovatie**  
 Start van de werf Clos des Mariés: circulaire  
 economie staat centraal bij de renovaties

**19 Bouw**  
 Het sleutelklaar project Edmond in  
 Molenbeek: 31 sociale woningen ingehuldigd



**6 Maatschappelijke actie**  
 Solidaire alleenstaande  
 ouders en Mimosa 1080:  
 twee empowermentprojecten  
 voor alleenstaande moeders

**28 Publicatie**  
 Contour #21



## INHOUD

**INHOUD**

**VOORWOORD**

**HIGHLIGHTS 2025**

**DE BGHM, EEN BRUSSELE  
INSTELLING**

**DE BGHM BOUWT**

**DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN**

**DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL**

**DE BGHM OMKADERT**

**DE BGHM INSPIREERT**

**DE BGHM FINANCIERT**

**BIJLAGES**

## APRIL

**1 Evenement**  
Middag van de Sociale Huisvesting :  
Sensibiliseren voor afvalsortering en  
-vermindering in verticale woningen

**3 Bouw**  
Inhuldiging van 171 nieuwe sociale  
woningen in Anderlecht: City Dox (Lot 5)

**24 Evenement**  
De sociale huisvestingssector mobiliseert  
zich voor de 20km van Brussel

**25 Maatschappelijke actie**  
La Maison du Bien-Être in Evere:  
een oase van rust en emancipatie

**30 Evenement**  
De BGHM op het Public  
Village van het Irisfeest



## MEI

**23 Evenement**  
De BGHM ontvangt een delegatie van de  
Northern Ireland Federation of Housing



## JUNI

**3 Renovatie**  
Inhuldiging van het project Vandeuren  
in Elsene door BinHôme

**11 Bouw**  
Inhuldiging van het project Klaver  
in Anderlecht

**13 Evenement**  
De commissie circulariteit en  
duurzaamheid organiseert een dag over  
circulaire economie BHGM-OVM's

**19 Evenement**  
Middag van de sociale huisvesting:  
Terugblik op de projectoproep  
'Empowerment' in sociale huisvesting

**26 Publicatie**  
Het jaarverslag 2024



**27 Evenement**  
Workshop van de Master in Social  
Innovation Design: Presentatie  
van de Stadsbivakprojecten

## INHOUD

-  **INHOUD**

---

-  **VOORWOORD**

---

-  **HIGHLIGHTS 2025**

---

-  **DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

---

-  **DE BGHM BOUWT**

---

-  **DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

---

-  **DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

---

-  **DE BGHM OMKADERT**

---

-  **DE BGHM INSPIREERT**

---

-  **DE BGHM FINANCIERT**


---

-  **BIJLAGES**

**JULI**
**AUGUSTUS**
**SEPTEMBER**


**3 Onderscheiding**

De BGHM is voor de zesde keer een Great Place to Work



**9 Evenement**

De BGHM bestaat 40 jaar



**13 Maatschappelijke actie**

Sociale cohesie in actie: buurtbewoners Reyers-Evenepoel maken het verschil

**3 Renovatie**


Inhoudiging van het project Esseghem 4 door Lojega

**11 Evenement**

Middag van de sociale huisvesting: Art Déco voor iedereen! De Brusselse sociale huisvesting tijdens het interbellum

**11 101<sup>e</sup> %**

Muurschilderingen en kleuren om nieuw leven te blazen in de Machtens-torens



**11 Evenement**

Heritage Days: de sociale huisvesting in de kijker

## INHOUD

 INHOUD

 VOORWOORD

 HIGHLIGHTS 2025

 DE BGHM, EEN BRUSSELE INSTELLING

 DE BGHM BOUWT

 DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN

 DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL

 DE BGHM OMKADERT

 DE BGHM INSPIREERT

 DE BGHM FINANCIERT

 BIJLAGES

## OKTOBER ..... NOVEMBER ..... DECEMBER .....>

**1** **Bouw**  
 Inhuldiging van het project Waterranonkel in Haren

**13** **Maatschappelijke actie**  
 Plenaire vergadering van de projecten voor sociale cohesie

**20** **Publicatie**  
 Contour #22

**20** **Evenement**  
 Lancering van de campagne: Een glimlach is de sleutel



**13** **Evenement**  
 Middag van de sociale huisvesting - Samen leven en ouder worden: uitdagingen en perspectieven

**18** **Renovatie**  
 Inhuldiging van het project Grote Haag in Etterbeek voor Log'Iris



**3** **Bouw**  
 City-Dox: Verkoop van 6 loten van ruimtes voor productieactiviteiten in Anderlecht



# De BGHM, een Brusselse instelling



- 9 Visie en opdrachten
- 10 Beheersovereenkomsten
- 12 Bestuursorganen
- 15 Strategisch comité
- 16 Menselijk kapitaal



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## 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 2025 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

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

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

De beheersovereenkomst 2021-2025 heeft een tweeledige doelstelling: het recht op degelijke huisvesting voor elke Brusselaar waarborgen en bijdragen aan de ontwikkeling van een meer inclusief Gewest, gebaseerd op sterke en samenhangende wijken. De acties waarin de overeenkomst voorziet, zijn gestructureerd rond drie prioritaire domeinen: de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening, de maatschappelijke dimensie van de sociale huisvesting en de interne transformatie van de BGHM tot een moderne en voorbeeldige organisatie.

In 2025 werd de uitvoering van de beheersovereenkomst niveau 1 voortgezet in een bijzonder onzekere context, gekenmerkt door het langdurige ontbreken van een volwaardige regering, de opschorting van de begrotingsarbitrages en de financiële onzekerheid. In dit kader werd het vermogen van de BGHM om haar opdrachten doeltreffend voort te zetten ondermijnd, wat ertoe leidde dat bepaalde beslissingen met betrekking tot bouw- en renovatieopdrachten werden uitgesteld en dat bepaalde strategische

projecten prioriteit kregen. In deze veeleisende context kon dankzij de inzet van de teams de continuïteit van de essentiële opdrachten niet-temin worden gewaarborgd.

Een deel van het jaar werd ook besteed aan de eindevaluatie van de overeenkomst. Hieruit blijkt dat de doelstellingen over het algemeen op bevredigende wijze zijn gerealiseerd, waarbij een ruime meerderheid van de acties als gerealiseerd of gedeeltelijk gerealiseerd wordt beschouwd, ondanks een ongunstig klimaat.

De belangrijkste vastgestelde belemmeringen zijn voornamelijk te wijten aan externe factoren. De evaluatie wijst bovendien op aanzienlijke vooruitgang op het gebied van bestuur, kwaliteit van de dienstverlening en interne modernisering, wat wijst op een toenemende maturiteit van de organisatie.

De geleerde lessen vormen een stevige basis voor de voorbereiding van de volgende beheersovereenkomst, die moet steunen op een flexibel kader, waardoor aanpassingen tijdens de uitvoering mogelijk zijn en de financiële middelen beter gewaarborgd zijn.



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Beheersovereenkomst niveau 2

De beheersovereenkomst voor 2022-2027 sluit aan bij de gewestelijke ambities om het aanbod en de kwaliteit van de sociale huisvesting te versterken en tegelijkertijd de begeleiding van huurders en de sociale cohesie te consolideren. Het is ook gebaseerd op drie prioritaire domeinen: de kwaliteit van de gebouwen en het beheer, de maatschappelijke dimensie van de sociale huisvesting en de versterking van de interne prestaties van de OVM's.

In 2025 werd de uitvoering van de beheersovereenkomst niveau 2 voortgezet in een context die eveneens gekenmerkt werd door grote onzekerheden, met name als gevolg van het langdurige ontbreken van een volwaardige regering, toegenomen budgettaire beperkingen en een gebrek aan zichtbaarheid op de financiering op middellange termijn. Deze factoren hadden een impact op het tempo van de voortgang van bepaalde acties, in het bijzonder degene die aanzienlijke investeringen vereisten. De sector heeft daarom zijn prioriteiten bijgesteld, terwijl de nauwe samenwerking met de BGHM werd voortgezet.

De tussentijdse evaluatie, wijst op een over het algemeen bevredigend uitvoeringsniveau: 84 % van de acties wordt beschouwd als voltooid of in uitvoering, terwijl een kleiner deel nog in behan-

deling is, voornamelijk als gevolg van externe factoren.

Ze wijst ook op aanzienlijke vooruitgang, met name wat betreft de opzet van strategische plannen, de versterking van stuurinstrumenten en de ontwikkeling van een dynamiek van gezamenlijke ontwikkeling tussen de BGHM en de OVM's. Er is ook vooruitgang geboekt bij het beheer van renovatieprojecten en de integratie van de sociale aspecten bij ingrepen in een bewoonde omgeving.

Er blijven echter uitdagingen bestaan, met name in verband met budgettaire beperkingen, veranderingen in de regelgeving, vooral op het gebied van energieprestaties, en politieke onzekerheden. Deze factoren belemmeren het vermogen van de sector om bepaalde doelstellingen volledig te verwezenlijken, met name die welke zware investeringen of structurele hervormingen vereisen.

De lessen die uit deze evaluatie zijn getrokken, hebben geleid tot de opstelling van een aanhangsel bij de beheersovereenkomst, dat tot doel heeft bepaalde prioriteiten en uitvoeringsmodaliteiten aan te passen. Ze vormen ook een essentiële basis voor de voorbereiding van de volgende overeenkomst, die de duidelijkheid van de doelstellingen, de prioritering ervan en de afstemming tussen strategische ambities en beschikbare middelen moet versterken.



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025

DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING

DE BGHM BOUWT

DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVERENDE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL

DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Raad van Bestuur

In 2025 is de Raad van Bestuur van de BGHM 15 keer samengekomen en heeft daarbij ongeveer 130 dossiers behandeld.

**Voorzitter:**

Safouane AKREMI (N)

**Ondervoorzitter, afgevaardigd  
bestuurder:**

Raphaël JEHOTTE (F)

**Bestuurders / Bestuursters:**

Aissa DMAM (F)  
 Erdem RESNE (F)  
 Ahmed SI M'HAMMED (F)  
 Simon WILLOCQ (F)  
 Alessandro ZAPPALA (F)  
 Nazgul BALMUKHANOVA (N)  
 Ann CROECKAERT (N)  
 Cécile VAN DE MOOSDYK (F)  
 Laetitia Nsimire KALIMBIRIRO (F)  
 Abdellatif MGHARI (F)  
 tot 3 april 2025  
 Jelmen HAAZE (N)  
 Zeynep BALCI (N)

**Commissarissen van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Regering:**

Xavier BODSON (F)  
 Laurence DEMEULEMEESTER (N)

**Staatssecretaris voor  
Huisvesting en Gelijke Kansen  
(legislatuur 2019-2024):**

Nawal BEN HAMOU

**Commissaris :**

RSM Belgium Audit  
 vertegenwoordigd door Marie DELACROIX

**Directeur-generaal:**

Yves LEMMENS (F)  
 tot 31 januari 2025. Vanaf 1 februari 2025  
 staat deze functie open.

**Adjunct-directrice-generaal:**

Dorien ROBBEN (N)



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## 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 2025 37 vergaderingen gehouden. Tijdens deze vergaderingen heeft het Directiecomité, naast de voorbereiding van de dossiers voor de Raad van Bestuur, ongeveer 360 dossiers onderzocht in het kader van de delegatie van bevoegdheden die de Raad van Bestuur aan het Comité had toevertrouwd. Het Directiecomité hoort ook de partijen in het kader van de procedures voorzien door de Brusselse huisvestingscode en de uitvoeringsbesluiten.

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



In 2025 is de samenstelling van het Directiecomité als volgt:

### Voorzitter:

Safouane AKREMI (N)

### Ondervoorzitter, afgevaardigd bestuurder:

Raphaël JEHOTTE (F)

### Directeur-generaal:

Yves LEMMENS (F) tot 31 januari 2025.  
Vanaf 1 februari 2025 staat deze functie open.<sup>1</sup>

### Adjunct-directrice-generaal:

Dorien ROBBEN (N)

(1) Van 1 februari 2025 tot 31 december 2025, zoals in de statuten wordt voorzien, heeft Taïssa BIELYSZEW (F), Directrice Ontwikkeling, dit mandaat overgenomen in het Directiecomité.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



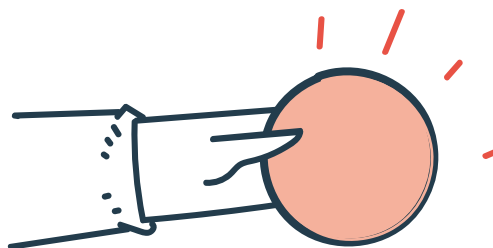
BIJLAGES

## Bezoldiging van de leden van de bestuursorganen

	Bedrag zitpenning
Voorzitter en Ondervoorzitter, Afgevaardigd bestuurder	<b>300 euro bruto/vergadering</b> Aantal bezoldigde vergaderingen: maximaal <b>40</b> per jaar
Bestuurders/Bestuursters	<b>99,16 euro bruto/vergadering van de RvB.</b> Er werd in 2025 geen indexering van dit bedrag toegepast. Aantal bezoldigde vergaderingen: maximaal <b>30</b> per jaar
Regeringscommissarissen	<b>148,74 euro bruto/vergadering</b> Aantal bezoldigde vergaderingen: maximaal <b>40</b> 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 over de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse ambtsdragers.

Voor meer details kunt u het jaarverslag van de BGHM voor 2025 over de transparantie van de bezoldigingen en de voordelen van de Brusselse ambtenaren raadplegen op haar website via de rubriek [Transparantie](#) of via de rubriek [Onze verslagen](#) (publicatie ten laatste op 30 juni 2026).



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

Sinds 2024 organiseert de BGHM strategische comités waarin de algemeen directeuren van de 16 OVM's bijeenkomen. Het doel van dit comité is om grote hervormingsprojecten en sectoroverschrijdende dossiers te bespreken. Het gaat met name om het bundelen van IT-behoeften, de maatschappelijke actiestrategie, de hervorming van de huurprijsberekening en genormeerde kosten, de renovatieatlas en andere actuele dossiers.

Dit comité biedt een gelegenheid voor informatie-uitwisseling en debat. In 2025 kwam het tweemaal bijeen, en een laatste vergadering werd omgevormd tot een workshop om een nieuwe visie voor het technisch kadaster van de sector uit te werken.

Deze comités worden beschouwd als belangrijke momenten die de uitwisseling tussen de BGHM en de OVM's, maar ook tussen de OVM's onderling vergemakkelijken. Vooral in tijden van financiële onzekerheid en hervormingen zijn deze dialoogplatforms van onschatbare waarde.



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

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. De BGHM heeft 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.



## 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 instellingen en de ontplooiingsmogelijkheden.

In 2025 behaalde de BGHM voor de zesde keer op rij het Great Place to Work label. De volgende mooie resultaten kunnen voorgelegd worden: 87% 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 77%.



**INHOUD**

**INHOUD**

**VOORWOORD**

**HIGHLIGHTS 2025**

**DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

**DE BGHM BOUWT**

**DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

**DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

**DE BGHM OMKADERT**

**DE BGHM INSPIREERT**

**DE BGHM FINANCIERT**

**BIJLAGES**

**Het BGHM team**

Sinds eind december 2023 geldt er een moratorium op het personeel van de publieke diensten van Brussel, wat aanwervingen en vervanging van personeel beperkt. Dit heeft een aanzienlijke invloed op de personeelsbewegingen van de BGHM.



**PENSIONERING VAN YVES LEMMENS**



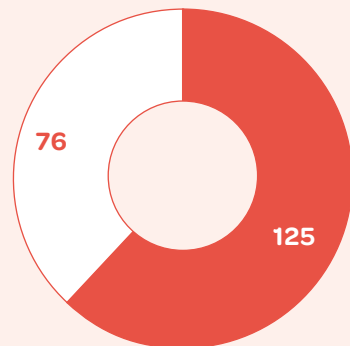
Na een carrière van bijna 40 jaar in de sociale huisvesting ging Yves Lemmens in januari 2025 met pensioen.

altijd voorop. Op 13 december 2013, bij de benoeming van het directieduo met Dorien Robben, adjunct-directrice-generaal, kreeg hij officieel de titel van directeur-generaal van de BGHM, een functie die hij zou bekleden tot aan zijn pensionering in 2025.

Zestien jaar lang vervulde hij tijdelijke functies in moeilijke tijden, die gekenmerkt werden door veel onzekerheden. Dat heeft hem er nooit van weerhouden zich volledig in te zetten. Integendeel, het algemeen belang en met name dat van de meest kansarmen stond

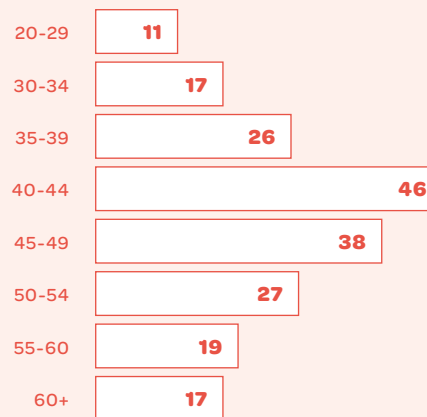
Voor Yves Lemmens is sociale huisvesting een garantie voor stabiliteit voor de hele samenleving en een bron van hoop voor de meest kwetsbaren. Hij heeft deze visie in de loop der jaren overgebracht op zijn teams en op de Brusselse sociale huisvestingssector, en ze zal in de herinnering gegrift blijven.

**AANTAL VROUWEN/MANNEN OP DE BGHM**

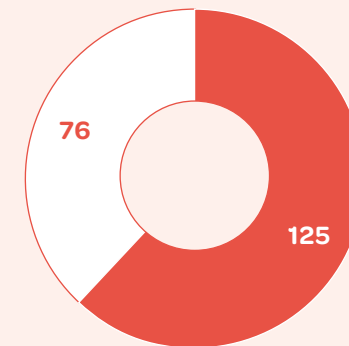


● Vrouwen  
○ Mannen

**LEEFTIJDSCATEGORIEËN**



**AANTAL CONTRACTUELE EN STATUTAIRE PERSONEELSLEDEN**



● Statutairen  
○ Contractuelen

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Loopbaanontwikkeling

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

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

In 2025 kon de BGHM twee contractuele personeelsleden van niveau B benoemen. Een functie kon worden opengesteld via interne mobiliteit.



**2**  
contractuele  
personeelsleden  
van niveau B benoemen

## Investeren 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. Er worden opleidingen voorgesteld binnen erg uiteenlopende domeinen: management, technische competenties, talen, IT, communicatie, wetgeving, persoonlijke ontwikkeling, veiligheid en welzijn,...

De opleidingsbehoeften worden vastgesteld tijdens het functiegesprek, dat deel uitmaakt van de evaluatiecyclus. Elke werknemer stelt in overleg met haar/zijn leidinggevende een persoonlijk ontwikkelingsplan op in het kader van haar/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.

## Optimalisatie van de evaluatiecyclus

In de loop van 2025 heeft de BGHM een grondige herziening uitgevoerd van de functiebenamingen, de functiebeschrijvingen en de beoordelingscyclus, met het oog op modernisering en een betere afstemming op de praktijk. Dit initiatief werd ook ingegeven door een collectieve wens naar meer transparantie en meer feedback. Deze aanpak was uitgesproken op samenwerking gericht, waarbij de verschillende directies en vakgebieden werden betrokken om te zorgen voor duidelijkere, samenhangende en representatieve beschrijvingen van de daadwerkelijk uitgevoerde taken.

Dit werk heeft ook geleid tot de samenstelling van een nieuwe, gestructureerde en geharmoniseerde functiecatalogus, die een globaal en actueel beeld biedt van de rollen binnen de organisatie. Deze catalogus vormt een essentiële basis ter ondersteuning van de HR-processen, met name op het gebied van evaluatie, indicatoren, mobiliteit en competentieontwikkeling.

Tegelijkertijd heeft de BGHM nauw samengewerkt met Talent.brussels om de integratie van deze nieuwe tools in het daarvoor bestemde gewestelijke platform voor te bereiden. Dankzij dit partnerschap kon worden geanticipeerd op de technische en organisatorische aspecten die nodig zijn voor de implementatie van de toekomstige evaluatiecyclus.

Al deze werkzaamheden zullen leiden tot een effectieve lancering van het systeem in 2026.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Interne communicatie

Om de informatiecirculatie binnen de organisatie te optimaliseren, zijn het intranet en Microsoft Teams toegankelijk voor alle medewerkers, zowel op computers als smartphones. Daarnaast is het ook belangrijk om mensen mondeling te kunnen informeren over belangrijke onderwerpen, zodat we onmiddellijk kunnen reageren op hun opmerkingen, vragen en bezorgdheden, terwijl we ook de gebruiksvriendelijkheid en transversaliteit bevorderen.

De BGHM heeft haar maandelijkse 'Teams Live Events' voortgezet. Deze evenementen bieden de gelegenheid om via de verantwoordelijken meer te weten te komen over de projecten die bij de BGHM worden uitgevoerd, om strategische of praktische informatie te krijgen en om een gevoel van samenhang, erkenning en functieoverschrijdende samenwerking te bevorderen. De BGHM heeft haar personeel ook een gevarieerd programma van evenementen en bijeenkomsten aangeboden, zowel online als face-to-face.



**354** gepubliceerde actualiteiten



**9** "Teams Live Event" met **63** spreek-st-ers



**7** "30 minuten info"



**4** interne transversale evenementen



**45** "Flash's"

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Diversiteit en gender

In 2025 bleef de diversiteitsploeg zich verder inzetten om het personeel te sensibiliseren. Zo nam ze opnieuw deel aan jaarlijkse communicatiecampagnes ter gelegenheid van de Internationale dagen van de Rechten van de Vrouw, tegen Racisme en Discriminatie, tegen Homo-, Trans- en Bifobie en tegen geweld op vrouwen.

Daarnaast werd er – in het kader van de Wereld Autisme Dag op 2 april – een informatiesessie georganiseerd met een getuigenis van een werknemster van de BGHM die de medewerkers informeerde over de autismespectrumstoornis.

Ook tijdens de jaarlijkse Maand van de Diversiteit werden enkele waardevolle acties uitgewerkt: een Middag van de sociale huisvesting met als thema “Samen leven en ouder worden – uitdagingen en perspectieven”, uitdelen van witte lintjes voor de Internationale dag tegen geweld op vrouwen en een vertoning van een documentaire over inclusie van personen met een handicap op de werkvloer waarin één van onze medewerkers figureerde.

Om tweetaligheid te promoten werd er het Babbelkot gelanceerd, een maandelijks informeel moment tijdens de lunchpauze waarbij collega's Nederlands praten. De activiteiten waren divers: gezelschapsspellen, museumbezoeken en films passeerden de revue. De BGHM nam ook voor de tweede keer deel aan de Week van het Nederlands, een initiatief om de veelzijdigheid van het Nederlands onder de aandacht te brengen.

Voor het derde jaar op rij werd er ook een Kaffeeklasj georganiseerd: een informele bijeenkomst van 55+ collega's waar ze ervaringen kunnen uitwisselen, hun behoeftes verzamelen en interessante informatie krijgen.

Op vlak van gender, heeft de BGHM de verschillende genderanalyses uit de voorbijgaande jaren geüpdatet en aan de nodige instanties bezorgd.



## 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 202 van de interne klachtendienst 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 vergaderingen bij die de Ombudsdienst organiseert.

# De BGHM bouwt



**22** Het Gewestelijk  
Huisvestingsplan, de  
Alliantie wonen en het  
Noodplan voor Huisvesting

---

**25** Opleveringen van nieuwe  
woningen in 2025

---

**26** Partnerships met de  
privésector

---



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

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN



DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

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.

Sinds het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 juni 2024, dat in het kader van de lopende zaken na de gewestelijke verkiezingen werd genomen, is de productiecapaciteit van het Departement Ontwikkeling aanzienlijk verminderd.

Deze regeringsnota kent de BGHM weliswaar een gewestelijke garantie toe van 150 miljoen euro voor het jaar 2024, maar heeft tegelijkertijd elke beslissing met betrekking tot de lancering van nieuwe aanbestedingen voor bouwwerkzaamheden uitgesteld tot de vorming van een nieuwe regering, tenzij de regering op verzoek van de Raad van Bestuur van de BGHM uitdrukkelijk akkoord gaat. Deze beslissing had als onmiddellijk gevolg dat de start van nieuwe bouwprojecten werd afgeremd, ondanks de voortgang van verschillende projecten.

In 2025 vertaalde dit beperkende kader zich in een sterk verlaagde productieactiviteit: er konden drie werven van start gaan, terwijl 7 projecten een stedenbouwkundige vergunning hadden gekregen en de bijbehorende bouwopdrachten in de loop van 2025 hadden kunnen worden uitgeschreven.

In deze context hebben de BGHM-teams in de eerste plaats gezorgd voor de opvolging en de goede uitvoering van de lopende bouwprojecten. In de tweede plaats werd het werk geconcentreerd op de voortgang van de projecten in de studiefase, met als doel deze tot de goedkeuring van het basisaanbestedingsdossier te brengen.

De financiële situatie van de BGHM heeft eind 2025 een verdere ontwikkeling doorgemaakt naar aanleiding van de regeringsmededeling van 11 december 2025 over de uitvoering van de begroting voor 2025. Deze mededeling voorziet met name in aanzienlijke beperkingen op de uitkering van subsidies aan de BGHM, evenals de invoering van een begrotingstraject dat afhankelijk is van de goedkeuring van een nieuw meerjareninvesteringsprogramma.

Deze beslissing regelt de terugbetaling door de BGHM van de aan het Gewest verschuldigde bedragen, waaronder de in 2023 verstrekte lening van 125 miljoen euro. Daartoe is voorzien dat de BGHM vanaf 2026 overgaat tot de verkoop van activa, via de afstoting van recent verworven vastgoed (Ariane en Paleizen) en van woningen die met name bestemd zijn voor de koopmarkt voor huishoudens met een bescheiden of middeninkomen.

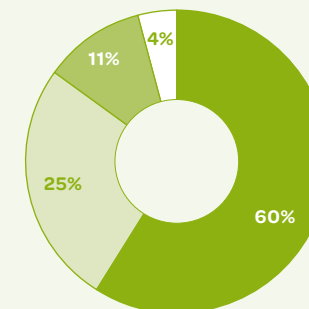
In dit kader belooft 2026 een scharnierjaar te worden, waarin de BGHM zich sterk zal inzetten om deze opdracht tot valorisatie en verkoop van het vastgoed uit te voeren, een essentiële voorwaarde voor de terugbetaling van de gewestelijke voorschotten en de financiële sta-

bilisatie van de instelling. Deze koers zal een directe impact hebben op de operationele prioriteiten van het departement en op het tempo waarmee nieuwe ontwikkelingsprojecten op korte termijn worden gelanceerd.

Van de 113 projecten en 6.518 woningen die werden geïdentificeerd binnen het kader van de GHP/AW/NH plannen, waren er in 2025:

- ▶ **73** projecten opgeleverd voor **3.842** woningen
- ▶ **17** projecten in aanbouw voor **978** woningen
- ▶ **23** projecten in ontwikkeling voor 1.698 woningen

### VOORTGANG VAN DE VERSCHILLENDE PROJECTEN OP 31 DECEMBER 2025



- opgeleverd (**3.842** woningen)
- in aanbouw (**1.672** woningen)
- oplevering voorzien voor 2026 (**726** woningen)
- oplevering voorzien voor 2027 (**278** woningen)

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



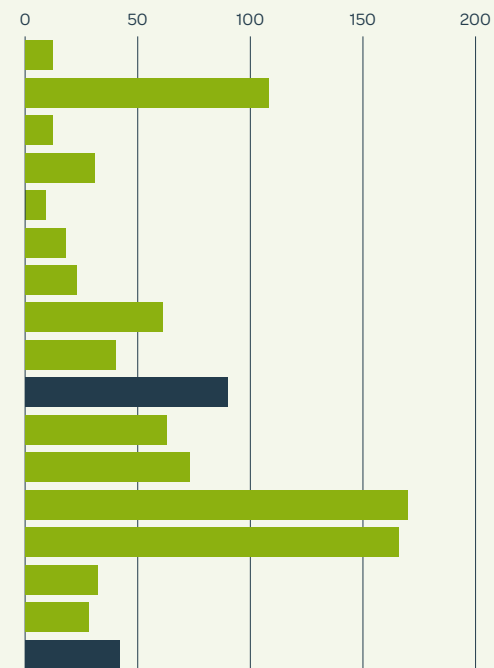
DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Woningen in aanbouw in 2025

Project	Programma	Gemeente	Totaal aantal woningen
Activiteit	AW	Sint-Lambrechts-Woluwe	12
Antares	AW	Sint-Lambrechts-Woluwe	108
Belgrado	AW	Vorst	12
Clos des Mariés	AW	Elsene	31
Wijnheuvelen 249	AW	Schaarbeek	9
Delaunoy 69	AW	Sint-Jans-Molenbeek	18
Gay	AW	Sint-Pieters-Woluwe	23
Generaal Jacques	AW	Elsene	61
Haacht 1037	AW	Evere	40
Homborchveld	GHP	Ukkel	90
Luttre	AW	Vorst	63
Otlet 32	AW	Anderlecht	73
Prins	AW	Anderlecht	170
Renoir	AW	Evere	166
Triomf	AW	Elsene	32
Van Overbeke 170-178	AW	Ganshoren	28
Verdure	GHP	Brussel	42
<b>Totaal</b>			<b>978</b>



 AW  GHP

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Project in de kijker: Mariëndaal in Neder-Over-Heembeek

Het Mariëndaal-project, ontwikkeld in het kader van de Alliantie Wonen, ligt in het hart van de gelijknamige tuinwijk in Neder-Over-Heembeek. Het voorziet in de bouw van 46 sociale woningen voor OVM Comensia, in een woonomgeving die wordt gekenmerkt door een hoge landschappelijke kwaliteit en de aanwezigheid van groene ruimtes en voorzieningen in de directe omgeving.

De inrichting van het project is gebaseerd op een compacte opzet, verdeeld over verschillende gebouwen, waardoor een harmonieuze integratie in het bestaande weefsel mogelijk is. De volumetrie en de indeling van de gebouwen versterken het stedelijke karakter van de locatie en behouden tegelijkertijd de landschappelijke kwaliteiten. De typologische diversiteit – woningen met één tot drie slaapkamers, waarvan sommige aangepast zijn voor mensen met beperkte mobiliteit – komt tegemoet aan de behoeften van verschillende huishoudprofielen.

Het ontwerp geeft de voorkeur aan rationele en duurzame bouwkeuzes, die een goede energieprestatie en een efficiënt beheer voor de OVM garanderen. De gebouwen zijn compact en bevatten robuuste technische oplossingen, wat een hoog gebruikscomfort verzekert.

Op energiegebied onderscheidt Mariëndaal zich door de integratie van hoogwaardige systemen. De gestapelde woningen worden verwarmd door een gecentraliseerde geothermische installatie, die bestaat uit verticale boorputten, een water-waterwarmtepomp en een condensatieketel als back-up. Dit systeem zorgt voor verwarming, sanitair warm water en passieve koeling. De woningen zijn voorzien van vloerverwarming en een dubbelstroomventilatiesysteem met warmteterugwinning. De woningen die in clusters zijn georganiseerd, beschikken op hun beurt over individuele lucht/water-warmtepompen, waardoor de bewoners zelf de temperatuur kunnen regelen.

Het project, dat in 2019 de Be.exemplary-prijs won, voldoet aan de huidige eisen op het gebied van energieprestaties en rationeel energiegebruik.

Een multifunctionele ruimte maakt het programma compleet en versterkt de sociale cohesie binnen de tuinwijk door ruimte te bieden aan culturele, sociale en recreatieve activiteiten.



**Architect:**  
AM LOW-NEY-MACOBO



**Aannemer:**  
Willemen Construct



**OVM:**  
Comensia

Door zijn ligging, de kwaliteit van de inrichting en de ambitie op milieugebied illustreert Mariëndaal het engagement van de BGHM en haar partners voor duurzame en geïntegreerde sociale huisvesting.



# Opleveringen van nieuwe woningen in 2025

## INHOUD

 INHOUD

 VOORWOORD

 HIGHLIGHTS 2025

 DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING

 DE BGHM BOUWT

 DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN

 DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL

 DE BGHM OMKADERT

 DE BGHM INSPIREERT

 DE BGHM FINANCIERT

 BIJLAGES



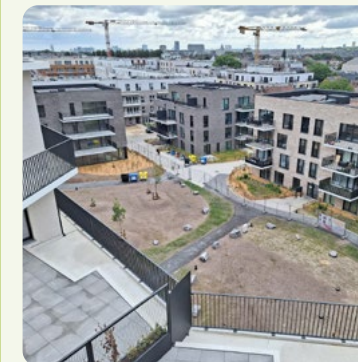
In 2025 leverde de BGHM **7 projecten** op voor een totaal van **572 woningen**:



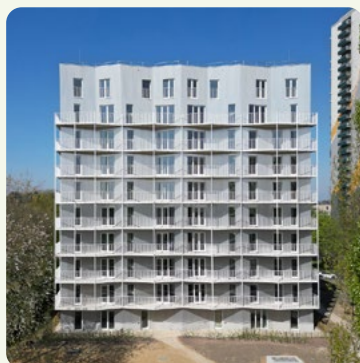
**City Dox Perceel 5 in Anderlecht:**  
171 sociale woningen voor de Anderlechtse Haard (sleutelklare aankoop)



**Leopold 38 in Laken:**  
33 sociale woningen voor de Lakense Haard (sleutelklare aankoop)



**Klaver in Anderlecht:**  
120 sociale woningen voor de Anderlechtse Haard (sleutelklare aankoop)



**Condor in Molenbeek:**  
33 sociale woningen en 23 middenklassewoningen voor De Molenbeekse Woningen

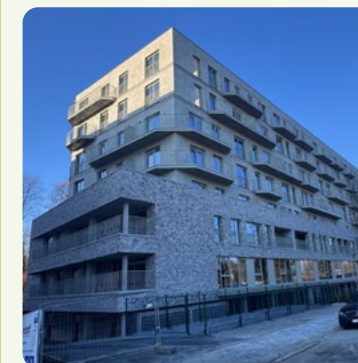


**Waterranonkel in Haren:**  
66 sociale woningen voor de Brusselse Woning



**Mariëndaal in Elsene:**  
46 sociale woningen voor Comensia

© Johnny Umans



**Le Jules-Bordet in Evere:**  
80 sociale woningen voor Everecity (sleutelklare aankoop)

# Partnerships met de privésector

## INHOUD

**INHOUD**

**VOORWOORD**

**HIGHLIGHTS 2025**

**DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

**DE BGHM BOUWT**

**DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

**DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

**DE BGHM OMKADERT**

**DE BGHM INSPIREERT**

**DE BGHM FINANCIERT**

**BIJLAGES**

De aankoopstrategie die de BGHM met de steun van de Staatssecretaris voor Huisvesting lanceerde, kent een groeiend succes bij de vastgoedsector. Deze vernieuwende aanpak toont aan dat de overheid in staat is om efficiënt samen te werken met de privésector om de uitdagingen op het vlak van huisvesting in het Brussels Gewest aan te gaan.

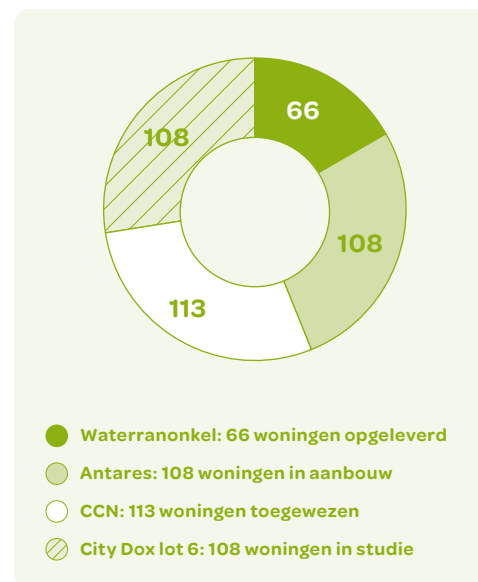
De hervorming van de oproep voor sleutelklare projecten, die in nauw overleg met de privésector werd ontwikkeld, heeft het mogelijk gemaakt om het aankooptempo van de BGHM en de OVM's tussen 2019 en 2024 aanzienlijk te versnellen en te consolideren. Dit maakt deel uit van een Europese trend waarbij publiek-private partnerschappen steeds meer erkenning krijgen omdat zij het aanbod van betaalbare woningen snel kunnen vergroten.

Helaas is deze dynamiek sinds de regeringsnota van 20 juni 2024 en de daaropvolgende bezuinigingen geleidelijk aan afgenomen. De beperkingen in verband met de budgettaire gevolgen en de financiële prioriteiten van het Gewest hebben het vermogen van de BGHM beperkt om een aankoopbeleid in een hoog tempo voort te zetten, waardoor de inspanningen zijn toegespitst op de opvolging van reeds gestarte projecten en op het anticiperen op de verplichte doorverkoop die vanaf 2026 is voorzien.

## Public Housing Partnership

De oprichting van het Public Housing Partnership (PHP) heeft dit ecosysteem van samenwerking met privéoperatoren verrijkt en een nieuwe impuls gegeven aan innovatie in de sociale huisvesting. De PHP-opdracht is twee keer gelanceerd, in november 2021 en eind 2022.

In het kader van deze procedure heeft de BGHM **395 woningen** geïdentificeerd:



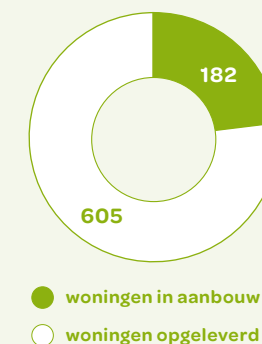
## Sleutelklare projecten

De sleutelklare procedure stelt private ontwikkelaars in staat om woningbouwprojecten - met geldige vergunningen - voor te stellen voor aankoop door de BGHM. Deze projecten ondergaan een strenge evaluatie op basis van criteria van kwaliteit, duurzaamheid, prijs en stedelijke integratie. Zodra ze zijn goedgekeurd, worden ze aangeboden aan een van de 16 OVM's in het Brussels Gewest, waardoor hun sociale huurwoningenbestand wordt uitgebreid en de wachttijden voor gezinnen die op zoek zijn naar een woning worden verkort.

Tot eind 2025 heeft de BGHM 14 projecten verworven die samen 787 woningen tellen in het kader van deze procedure. 605 woningen zijn opgeleverd en 182 woningen zijn in aanbouw. Al deze projecten zouden in 2026 opgeleverd worden, wat bijdraagt aan de verwezenlijking van de ambitieuze doelstellingen van het Gewest op het gebied van toegang tot huisvesting.

Met deze acties bewijst de BGHM dat synergiën tussen de publieke en de private sector niet alleen mogelijk, maar vooral noodzakelijk zijn om samen de sociale en milieu-uitdagingen van vandaag en morgen aan te gaan.

### SLEUTELKLARE PROJECTEN IN 2025



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## In de kijker: Le Jules-Bordet in Evere

Het Jules Bordet-project, gelegen in Evere tussen de Jules Bordetlaan en de begraafplaats van Brussel, is een voorbeeld van de geslaagde herbestemming van een voormalig kantoorgebouw tot een duurzaam wooncomplex. Het project werd ontwikkeld door projectontwikkelaar Ciril in het kader van een sleutelklare aankoop en is aangekocht door OVM Everecity.

Het verbouwde gebouw biedt plaats aan 80 woningen, variërend van studio's tot appartementen met drie slaapkamers. Alle woningen beschikken over een eigen terras, een parkeerplaats en een fietsenstalling, wat een hoog comfortniveau garandeert. Door de bestaande structuur te behouden, konden er ruimere woningen worden aangeboden dan in nieuwbouwprojecten, terwijl de ecologische voetafdruk van het project werd verkleind.

De benedenverdieping omvat vijf werkplaatsen en de eerste verdieping acht kantoren, wat zorgt voor een functionele mix die bijdraagt aan de levendigheid van de locatie en de integratie ervan in de wijk. Dit evenwicht tussen wonen en economische activiteiten versterkt de aantrekkelijkheid van het project.

Op milieugebied onderscheidt Le Jules-Bordet zich door een ambitieuze aanpak op het gebied van hergebruik en energieprestaties. Het

gebouw is volledig gestript om de recycling van materialen te maximaliseren. Het voldoet aan de passieve normen en maakt gebruik van duurzame technologieën: warmtepompen, versterkte isolatie, waterterugwinningssystemen. Deze voorzieningen zorgen voor een beheerst energieverbruik en een optimaal thermisch comfort.

De architecturale en ruimtelijke kwaliteit vormt een ander pluspunt van het project. De grote raampartijen, de overvloedige natuurlijke lichtinval en de royale terrassen dragen bij aan het welzijn van de bewoners. De balans tussen privé- en gemeenschappelijke ruimtes stimuleert de interactie tussen bewoners, terwijl de privacy gewaarborgd blijft.

Een vrijstaande structuur aan de achtergevel ondersteunt de terrassen en voorkomt koudebruggen, waardoor het gebouw een sterke visuele identiteit krijgt en tegelijkertijd aan hoge technische eisen voldoet.

Le Jules-Bordet versterkt het aanbod van kwaliteitsvolle sociale woningen in Evere en toont het potentieel aan van de herbestemming van bestaande gebouwen ten dienste van duurzame huisvesting.



**Architect:**  
A2O



**Promotor:**  
Ciril



**Aannemer:**  
Democo



**OVM:**  
Everecity



# De BGHM en de OVM's renoveren



**29** Investeringsprogramma's

---

**34** Technisch kadaster

---

**34** EPB-certificatie

---

**35** Installatie van  
zonnepanelen

---

**35** De commissie circulariteit  
en hergebruik

---



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

De BGHM financiert de renovatiewerken van de OVM's voornamelijk via investeringsplannen. Grote vierjarige investeringsplannen werden opgesteld en uitgevoerd sinds 2002.

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 van hun woningbestand. De BGHM financiert deze werkzaamheden op basis van vierjarige investeringsprogramma's die door het gewest zijn goedgekeurd.



LEOPOLD III 23

## Oplevering van werken

In 2025 werden er **79 projecten opgeleverd** voor een totaalbedrag van **155 miljoen euro**. Het gaat om volgende renovaties:

➔ **Volledige renovaties en binnenrenovaties:** 11 werven en 8 raamakkoorden voor renovatie van de leegstaande woningen voor **1125 woningen, 86 miljoen euro**.

- **Zware renovatie:**

412 woningen, 71 miljoen euro

- ▶ Wijk Heymbosch, Rommelaere 54-60, 4 huizen (Lojega)
- ▶ Wijk Ieder Zijn Huis, Villon 1-35, 18 huizen (Everecity)
- ▶ Wijk Mooibos, 7 huizen (Aan de Rand van het Zoniënwoud)
- ▶ Wijk Moderne, van 45 naar 30 appartementen met de steun van GGR en de DML (Comensia)
- ▶ Wijk Melkriek, Ugeux 1-7, 7 appartementen (BinHôme)
- ▶ Wijk Neerstalle, 79 naar 71 appartementen (Zuiderhaard)
- ▶ Wijk Vandeuren, 160 naar 132 appartementen met de steun van de GGR (BinHôme)
- ▶ Akkoord 2, Beudin 57, 4 appartementen (Molenbeekse Woningen)
- ▶ Leopold III 23, Courtens 68,124: 22 naar 16 appartementen (Schaarbeekse Haard)

- ▶ Pleisterplaats 2-14, 52 appartementen met de steun van Beliris (BinHôme)
- ▶ Scampart 1-3, 16 naar 15 appartementen (Log'iris)

- **Binnenrenovatie:**

713 woningen, 15 miljoen euro

➔ **Gedeeltelijke of volledige renovatie van de gebouwschil: 23 werven, 69 miljoen euro**

- **Volledige renovatie van de gebouwschil:** 671 woningen, 37 miljoen euro

- ▶ Grondels 59-63, 378 appartementen (Anderlechtse Haard)



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

- ▶ Wijk Van Nerom , Rotiers 5,7, 46 appartementen (Aan de Rand van het Zoniënwoud)
- ▶ Herdersstaf Crock , 17 woningen (Le Logis – Floréal)
- ▶ Herdersstaf 37, 32 appartementen (Le Logis-Floréal)
- ▶ Site Krakeel, Krakeel 2,3, 131 appartementen met de steun van Beliris (De Brusselse Woning)
- ▶ Vossenpleinwijk, 65 appartementen met de steun van de Stad Brussel (De Brusselse Woning)

- Gedeeltelijke renovatie van de gebouwschil: 1241 woningen, 12 miljoen euro

- ▶ Dakbedekking eengezinswoningen: 113 woningen
- ▶ Dakbedekking appartementsgebouwen: 208 woningen
- ▶ Buitenschrijnwerk: 64 woningen
- ▶ Diverse werken met betrekking tot de schil: 856 woningen

### → Technische installaties: 45 werven, 20 miljoen euro

- ▶ Asbestverwijdering en sanering: 119 woningen
- ▶ Loodgieterij en waterafvoer: 229 woningen
- ▶ Technische installaties: 640 woningen
- ▶ Productie van verwarming en sanitair warm water: 2245 woningen

- ▶ Fotovoltaïsche productie: 41 woningen
- ▶ Thermische ingrepen: 2024 woningen
- ▶ Beveiliging liften: 214 woningen
- ▶ Beveiliging toegang: 372 woningen
- ▶ Beveiliging gas: 350 woningen
- ▶ Brandbeveiliging: 3311 woningen
- ▶ Ventilatie: 95 woningen
- ▶ Diverse werken aan de technieken: 285 woningen



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Project in de kijker : Vandeuren in Elsene

Het project Vandeuren, winnaar van de Be.Exemplary award in 2019 voor voorbeeldige projecten in duurzame stadsontwikkeling, combineert ecologische prestaties met verbeteringen aan de leefomgeving.

De Vandeurenwijk ligt vlakbij het kerkhof van Elsene en is een opmerkelijk complex uit de jaren 1920. De fasen 3 en 4 van het project, geleid door BinHôme en de BGHM, omvatten 7 gebouwen met 132 woningen (oorspronkelijk 160).

De transformatie is gebaseerd op verschillende grote thema's:

- **Gediversifieerde typologieën:** studio's en appartementen met 1 tot 4 slaapkamers, geschikt voor gezinnen, senioren, alleenstaanden of mensen met beperkte mobiliteit, waardoor de sociale mix wordt bevorderd.
- **Gebuiksvriendelijke gemeenschappelijke ruimtes:** een polyvalente ruimte, een wasserij, een computerlokaal en een huiswerkschool zorgen voor gezelligheid en sterkere sociale banden.
- **Een heringerichte blok:** de centrale tuin binnenin het huizenblok is volledig heringe-

richt om een ademruimte te creëren, met een wandelpad en gemakkelijke toegang, waar burens met elkaar kunnen praten.

- **Laag energieverbruik:** de gebouwen zijn uitgerust met groene daken, dual-flow ventilatiesystemen en condensatieboilers, wat helpt om de energiekosten en -uitstoot te verlagen.

Het project Vandeuren is een echt model voor de circulaire renovatie in de Brusselse sociale huisvestingssector. De principes van hergebruik, het behoud van grondstoffen en het verlengen van de levensduur van materialen hebben de ontwerp- en uitvoeringskeuzes geleid.

Dit voorbeeldproject, met een totale kostprijs van bijna 28 miljoen euro, werd voor 50% gesubsidieerd door de BGHM. Daarnaast kreeg het financiële steun van de Europese Unie voor een bedrag van iets meer dan 10 miljoen euro via het FRR-programma (Recovery and Resilience Facility), als onderdeel van het herstelplan NextGenerationEU.



**Architect:**  
P&P Architectes  
en Atelier A4



**Aannemer:**  
Jacques Delens en Artes



**OVM:**  
BinHôme



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

### Openbare aanbestedingen voor werken

In 2025 heeft de BGHM **70** openbare aanbestedingen goedgekeurd of bekrachtigd voor een bedrag van **131 miljoen euro**.

Deze werken zijn als volgt verdeeld:

#### → Zware renovaties: 412 woningen, 71 miljoen euro

- ▶ Wijk het Rad 1920, 3 huizen (Anderlechtse Haard)
- ▶ Moderne Wijk 1925, 53 huizen (Comensia) met de steun van de D.M.L.
- ▶ Harenheide, 15 woningen (De Brusselse Woning)
- ▶ Wijk Het Heideken 1920, 1 huis (Comensia)
- ▶ Massart 1-7, 33 appartementen (Log'iris)
- ▶ Zeepziederij 23, 18 woningen

#### → Gedeeltelijke of volledige renovatie van de buitenschil

- Volledige buitenschil: 985 woningen
  - ▶ Vriendschapswijk – Fase 2, 76 woningen (Aan de Rand van het Zoniënwoud)
  - ▶ Herdersstaf 7-13, Crock 66-94, 17 woningen (Logis-Floréal)
  - ▶ Vander Swaelmen 7-9, 59 woningen (Logis-Floréal)
  - ▶ Lift Marollen, 83 woningen (Brusselse Woning)

- ▶ Versailles 1 en 2, 280 woningen (Brusselse Woning)



- ▶ Peterbos 10 et 11, 166 woningen (Comensia)
- ▶ Bosnië 127-143, 108 woningen (Zuiderhaard)
- ▶ Kleine Dal-Maria-Theresia, 144 woningen (Woningen van Brussel 1210)
- ▶ Dumont 28-30, 12 woningen (ABC)
- ▶ Dumont 7-26, 40 woningen (ABC)

- Daken van eengezinswoningen: 138 woningen
- Daken van collectieve gebouwen: 516 woningen
- Buitenschrijnwerk: 101 woningen
- Na-isolatie: 75 woningen
- Diverse werkzaamheden aan de gebouwschil: 1.059 woningen

#### → Technische installaties

- Verwarming en sanitair warm water: 1.134 woningen
- Na-isolatie leidingen: 238 woningen
- Regeling: 142 woningen
- Brandbeveiliging: 4.996 woningen
- Beveiliging van ingangen en omgeving: 248 woningen
- Gasbeveiliging: 358 woningen
- Asbestverwijdering en sanering: 59 woningen
- Loodgieterij – waterafvoer: 138 woningen
- Liften: 3.214 woningen
- Diverse technische werkzaamheden: 494 woningen

### De Renovatieatlas: een ambitieus overzicht en een langetermijnplan

Uit het onderzoek dat in 2024 werd uitgevoerd naar de investeringsbehoeften van de sector en de belemmeringen voor energietechnische renovatie – met als doel de door het BWLKE vastgestelde prestatiedoelstellingen te halen – bleek dat er behoefte was aan een aanvullend instrument: **de Renovatieatlas**.

Dit instrument is gebaseerd op kennis van het vastgoedbestand en op verschillende databases, waaronder Antilope. Het neemt de vorm aan van een grafische weergave van het vastgoedbestand, de staat ervan en de renovatiebehoeften.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

De Atlas maakt het met name mogelijk om:

- ▶ Gebouwen te classificeren en te identificeren op basis van hun kenmerken. De uitdagingen van een tuinwijkwoning zijn niet dezelfde als die van een flatgebouw uit de jaren 60; het is dus essentieel om ze duidelijk van elkaar te kunnen onderscheiden.
- ▶ De behoeften te diagnosticeren en de voortgang van de renovaties te volgen aan de hand van een reeks vastgestelde criteria. Vandaag is deze informatie niet volledig en gecentraliseerd beschikbaar. Het doel is dan ook om een volledige inventaris op te stellen die voortdurend wordt bijgewerkt.
- ▶ Een strategische visie op renovatie op wijkniveau opstellen, om te profiteren van schaalvoordelen en lokale kansen, zoals de aanleg van warmtenetten. De Atlas zal zo dienen als routekaart voor renovatieprojecten.

De tool zal zijn opgebouwd rond drie analyse-niveaus: het Gewest, de wijk en het gebouw.

Voor het komende jaar heeft de directie Patrimonium een proefwijk geselecteerd om een eerste prototype van de Atlas te ontwikkelen: Peterbos-Moortebeek. Deze wijk biedt een grote diversiteit aan woningen en herbergt drie OVM's: ABC, De Anderlechtse Haard en Comensia.

## 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 2025 werd het laatste COA-project opgeleverd: **7 huizen** in Sint-Pieters-Woluwe.



## 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 2025 waren er **41.809** woningen (36.720 appartementen en 5.089 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.

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.



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## 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 2025 werden er zo **1.259** woningen gecertificeerd.

Sinds 2012 werden er door de BGHM in totaal meer dan **20.095** certificaten opgesteld. Dankzij al deze certificaten kon de BGHM een beeld scheppen van de energiezuinigheid van het patrimonium dat ieder jaar zal worden opgevolgd.



## 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.

Om het gunningsproces te vergemakkelijken, heeft de BGHM de aanvankelijk algemene opdracht opgedeeld in kleinere opdrachten voor gebouwen en/of groepen gebouwen in hetzelfde gebied.

In 2025 werden 31 gebouwen uitgerust met fotovoltaïsche installaties en werden meer dan 3.000 panelen geplaatst, goed voor een totale energiewinst van 1.280 kWh en een besparing van 57 ton CO<sub>2</sub>.

In de loop van 2026 zullen nieuwe aanbestedingen worden uitgeschreven.



## De commissie circulariteit en hergebruik

In 2025 heeft de commissie voor circulariteit en duurzaamheid de volgende vorderingen geboekt:

- ▶ De commissie is uitgebreid en telt nu vijf OVM's. Daarnaast is in elk van de 16 OVM's een SPOC voor circulariteit aangewezen om de communicatie te versterken en het verzamelen van informatie en het houden van enquêtes te vergemakkelijken.
- ▶ Op 13 juni 2025 organiseerde de commissie een dag gewijd aan de circulaire economie OVM-BGHM. Het evenement bracht verschillende externe experts samen (Paris Habitat, Rotor, Coliseum, Buildwise, Beliris...) en maakte een bezoek mogelijk aan twee werven van BinHôme, die ambitieuze praktijken op het gebied van hergebruik illustreren: Clos des Mariés en Generaal Jacques.
- ▶ Er is een thematische toolkit online gezet op Artemis. Deze bevat inspirerende projecten, aandachtspunten, referenties, nuttige links en standaarddocumenten die door de commissie zijn opgesteld.
- ▶ De commissie neemt deel aan het CCA3-programma van de Circular City Advisory, dat wordt gedragen door het Circular City Centre (C3) van de Europese Investeringsbank. Dit programma heeft tot doel steden te begeleiden bij de voorbereiding van circulaire projecten en de toegang tot financiering. Dankzij CCA3 kan de commissie de ontwikkeling van haar projecten versterken en de uitvoering ervan vergemakkelijken.
- ▶ De BGHM heeft zich aangesloten bij de Mission Climate Neutral and Smart Cities, gecoördineerd door Innoviris, waarmee zij haar bereidheid bevestigt om actief bij te dragen aan de gewestelijke klimaatdoelstellingen.

### INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN



DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

De commissieleden blijven deelnemen aan opleidingen en colloquia, waardoor ze hun expertise en netwerk uitbreiden, met name tijdens evenementen zoals dat van Ad Vitam Material.

Tegelijkertijd werkt de commissie verder aan het opstellen van modeldocumenten en is zij begonnen met het uitwerken van een bijzonder bestek waarin ambitieuzere doelstellingen op het gebied van circulariteit en hergebruik zijn opgenomen.



## Update van het bijzonder typebestek

Het project voor de herziening van de administratieve bepalingen van het typebestek voor bouwopdrachten is in januari 2024 van start gegaan. Bijna twee jaar lang heeft een team van negen medewerkers van de directies Ontwikkeling, Patrimonium en Juridische Zaken van de BGHM aan deze update gewerkt.

De laatste grote herziening dateerde van 2017; verschillende bepalingen waren dus niet meer in overeenstemming met de realiteit in het veld, noch met de wettelijke evoluties. De projectbeheerders van de OVM en de BGHM hadden ook gewezen op interpretatieproblemen en specifieke behoeften.

Het doel was dan ook om de documenten beter af te stemmen op de realiteit van de werven en ze duidelijker en efficiënter te maken voor alle actoren in de sector. Het ging er ook om actuele uitdagingen te integreren, zoals renovatie in bewoonde omgeving, hergebruik of het Europese DNSH-principe (Do No Significant Harm).

Het werk verliep in verschillende fasen:

- ▶ een eerste fase van kleine correcties (woordkeuze, samenhang, materiële fouten);
- ▶ een grondige update in verband met wets hervormingen (bijvoorbeeld voorschotten of nieuwe verwerkingstermijnen) en het herschrijven van thematische clausules;
- ▶ samenwerking rond onderwerpen die sectorale afstemming vereisen. Er werden verschillende workshops georganiseerd met de OVM's en externe partners (Beliris, SWL, studie bureaus, coördinator veiligheid en gezondheid...). De belangrijkste thema's die aan bod kwamen, waren de voorlopige oplevering, de garantietermijn, het as-built-dossier en de gunningscriteria. Deze samenwerking was essentieel om tot een gezamenlijk instrument te komen dat collectief werd goedgekeurd.

De nieuwe versie van de administratieve bepalingen blijft evolueren: ze zal worden aangepast op basis van feedback uit de praktijk en toekomstige wettelijke ontwikkelingen. In 2026 zullen bepaalde thema's – met name verzekeringen en de inrichting van de bouwplaats – verder worden uitgediept. Het doel blijft ongewijzigd: de sector betrouwbare, moderne en op zijn behoeften afgestemde instrumenten aanbieden.

# De BGHM zet de bewoner centraal



**38** Innovation Hub

---

**39** Sociale Actie

---

**41** 101%-programma

---



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

De acties van de BGHM zijn gebaseerd op de ervaringen van de bewoners in hun buurt, ondersteunen hun daadkracht en dragen bij aan het creëren van banden en plaatsen die de sociale cohesie en levenskwaliteit bevorderen.

Deze opdracht wordt over de hele linie uitgevoerd door de Innovation Hub, die bewoners centraal stelt in projecten, en wordt operationeel uitgevoerd door de cellen Sociale Actie en 101%.



## Innovation Hub

De Innovation Hub brengt de goede ideeën en sociale en maatschappelijke praktijken van terreinactoren (OVM's, PSC's, ARHUU's) naar voren, deelt ze, verspreidt ze en stelt ze ter discussie. Door zijn netwerkfunctie kan de Innovation Hub nauwere banden smeden met andere spelers en zo kansen creëren voor nieuwe partnerschappen rond zinvolle projecten.

De Innovation Hub biedt ook strategische ondersteuning door studies op te starten en te monitoren. In 2025 heeft de cel de lancering en opvolging van vier onderzoeken geleid:

- ▶ Analyse van de personeelsbehoeften en evaluatie van de sociale actie
- ▶ Een nieuwe tekst voor de PSC-kaderovereenkomst
- ▶ Ideeën om het ARHUU-initiatief nieuw leven in te blazen
- ▶ Sociale diagnose van de actieterreinen van de sociale actie

De projectoproep Empowerment, die eind 2023 door de BGHM werd gelanceerd, werd in 2024 concreet vormgegeven door de uitvoering van 6 projecten onder leiding van 5 OVM's en 6 partners. De projecten hadden betrekking op duurzame voedseltoegankelijkheid, eenoudergezinnen, de digitale kloof en een cultureel project. In 2025 heeft de BGHM de activiteitenverslagen van de projectdragers geanalyseerd en de uitbetaling van de subsidies afgerond. Ook vond er een Middag van de Sociale Huisvesting plaats over de Empowerment projecten.

De Innovation Hub heeft ook gewerkt aan het opzetten van een toekomstig project om de digitale kloof te bestrijden en aan een projectoproep Culturele Empowerment, maar de lancering ervan werd uitgesteld vanwege de politieke en budgettaire context.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

De BGHM heeft sociale actie een centrale plaats gegeven in haar beheersovereenkomsten en werkte in 2025 aan een gedeelde sectorvisie. Dit traject omvatte een inventaris van de sociale realiteiten per wijk, een co-creatieproces met de OVM's en een analyse van maturiteit en behoeften inzake maatschappelijke actie.

Op basis van de strategische nota Samenleven werd samen met de OVM's een Maatschappelijk Actieplan ontwikkeld. Dit plan vertaalt de gezamenlijke visie naar missie, strategische assen en concrete acties per OVM, met per as een operationele doelstelling. Zo wordt de samenhang tussen de maatschappelijke strategie van elke OVM en de sectorale strategie gewaarborgd. Het plan maakt deel uit van het globale strategische plan van elke OVM en wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2025 diende de helft van de sector (8 OVM's) een Maatschappelijk Actieplan in bij de BGHM.

De analyse van de personeelsbehoeften toont grote verschillen tussen OVM's, maar gemiddeld beschikken zij over circa 12 VTE's voor sociale actie, waarvan 8 maatschappelijk werkers, voor meer dan 84.000 huurders. Gemiddeld vragen OVM's een uitbreiding met ongeveer 2 extra maatschappelijk werkers (+20% à 25%), vooral voor collectief en gemeenschapswerk, afhankelijk van hun specifieke context.

Daarnaast formuleren de OVM's duidelijke prioriteiten om sociale actie te doen evolueren: vereenvoudiging en betere afstemming van projectoproepen, vermindering van administratieve lasten, versterking van de sociale teams en hun rol, en ruimere en structurelere financiering. Ook vragen zij een sterkere sectorale samenwerking met de BGHM als facilitator, meer kennisdeling en aandacht voor transversale thema's zoals de link tussen sociale actie en het gebouwenbeheer.



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Projecten voor Sociale Cohesie

In 2025 waren er 31 Projecten voor Sociale Cohesie (PSC's) zijn actief op de sociale woning-sites. 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 PSC's werd via het Gewestelijk Overlegcomité vastgesteld in de PSC-Overeenkomst 2021-2025. Het gewestelijk

overlegcomité is in 2025 vijf keer bijeengekomen. De vergaderingen waren met name gewijd aan de follow-up van de algemene evaluatie van het programma en aan de voorbereiding van het toekomstige PSC-programma.

In 2025 was het budget, ondanks de politieke en financiële context van het Gewest, uiteindelijk identiek aan dat van 2024.

Er werden 62 opvolgingscomités voor de 31 PSC-projecten gehouden, evenals de jaarlijkse plenaire vergadering met als thema: *Projecten voor sociale cohesie in de sociale huisvesting 2025: een keerpuntjaar*.



## De groepen van individueel en collectief maatschappelijk werkers

De twee groepen, individuele en collectieve maatschappelijk werkers, zijn in 2025 elk vijf keer bijeengekomen.

De behandelde thema's: geestelijke gezondheid, isolatie, het mobiliseren van huurders, hoe de problematiek van ongedierte (bedwantsen) aan te pakken en te behandelen, grofvuil, hygiëne/onhygiënische omstandigheden.

Er werd ook een open vergadering gehouden over de actuele zorgen van de maatschappelijk werkers, met de presentatie van een probleemstelling, uitwisseling van ervaringen en mogelijke oplossingen.

Ten slotte werd er een sessie gewijd aan de Toolbox.

## Adviesraden van de Huurders

De Adviesraden van de huurders (ARHUU's) bestaan uit leden die verkozen werden door de sociale huurders. Hun doel is om de dialoog te vergemakkelijken tussen de sociale huurders en de OVM. In 2024 was er een ARHUU werkzaam in 7 van de 16 OVM's.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

Een ARHUU werd in 2025 ontbonden, aangezien het vereiste minimumaantal leden binnen deze ARHUU niet meer werd gehaald.

In 2025 zetten de ARHUU's hun activiteiten voort, ondanks een steeds duidelijker wordende uitputting. Deze uitputting houdt met name verband met het feit dat het ARHUU-systeem sinds de oprichting in 2004 niet substantieel is meegegroeid met de maatschappelijke en technologische veranderingen die hebben plaatsgevonden. De BGHM startte eind 2024 een studie met als doel nieuwe pistes te identificeren om dit systeem nieuw leven in te blazen en te actualiseren. Deze studie werd in 2025 voortgezet en de definitieve resultaten ervan worden voor 2026 aangekondigd.

## De Dienst Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH)

De BGHM heeft de activiteiten van de DMBSH voor €4.136.000 gesubsidieerd.

Eind 2025 bestond de DMBSH uit:

- ▶ 56 maatschappelijk werkers gedetacheerd in de 16 OVM's
- ▶ 8 DMBSH-medewerkers, mobiel team inbegrepen

## 101e%-programma

Het 101e%-programma wil de levenskwaliteit in sociale woonwijken verbeteren door gerichte ingrepen: kunstwerken, inrichting van buitenruimtes en activering van gedeelde plekken. Het moedigt bewoners aan om samen te komen en steunt op hun actieve betrokkenheid, een cruciale hefboom van het gemeenschapsleven.

### Het artistieke 101e%

Het 101e%-programma integreert unieke hedendaagse kunstwerken in sociale woonwijken die het resultaat zijn van een participatief proces tussen kunstenaars, bewoners en OVM's. Het 101e%-programma bevindt zich op het kruispunt van artistieke, sociale en stedenbouwkundige uitdagingen: hedendaagse en toegankelijke kunst scheppen, bewoners die zich hun omgeving toe-eigenen en opwaardering van de stedelijke omgeving en gebouwen.

Het programma ondersteunt ook innovatieve participatieve processen in de voorbereidende fase van projecten en draagt bij aan dynamieken van kennisdeling en samenwerking, onder meer via het platform Art public.

In 2025 bevonden 13 artistieke projecten zich in verschillende stadia van verwezenlijking:

- ▶ **Dikkebeuktuin:** herstelling van het landschapsproject van Gilles Clément, ingehuldigd in 2004
- ▶ **De Poorten van onze Wereld:** restauratie van de muurschilderingen van de groep Cuesmes 68 op de Grondelssite
- ▶ **Poort van de Zon, Poort van de Aarde, Poort van de Maan:** artistieke interventie van Michel Leonardi in de inkomhal van de Grondelstoren
- ▶ **Strijdros fase 2:** integratie van het spoor van de Deur D, "Zonder titel" van Lea Mayer en Evelyne de Behr in het Maison Destrier
- ▶ **Germinal:** integratie van decoratieve terracotta paviljoenen in de groene ruimten door Elise Eeraerts.
- ▶ **Krakeel:** artistieke interventie door het consortium VOID en BNA-BBOT gebaseerd op het verzamelen en uitzenden van geluiden in de Marollen
- ▶ **Cobralo:** creatie van een geluidssculptuur door Olivier Bovy en componist Pavel Tchickov
- ▶ **Mariëndaal:** kunstproject van Natalia de Mello en Judith Espinas om duurzame mobiliteit te stimuleren en de sociale samenhang in de wijk te versterken
- ▶ **Hoog:** publicatie van de aanbesteding voor een artistieke ingreep om de huurders te begeleiden in een plek in transitie
- ▶ **Drie Linden:** participatief proces door Adrien Tirtiaux om een amfitheater te bouwen van bakstenen die samen met de bewoners worden gemaakt in kleigroeven in de wijk



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

- ▶ **Akarova:** aanwijzing van een kunstenaarscollectief voor een ingreep in de buitenruimtes van deze wijk rond het thema waterbeheer
- ▶ **Jordens:** participatief proces en publicatie van de aanbesteding voor een artistieke integratie in de open binnenplaats van het woongebouw
- ▶ **Pierreries:** studie voor de realisatie van een kunstwerk in de binnenkant van het bouwblok

### Het 101e% voor gedeelde ruimtes

Dit luik subsidieert de (her)inrichting van gedeelde ruimtes (groene ruimtes, collectieve ruimtes, uitrustingen) 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 werden in het kader van een projectoproep voor de (her)inrichting van gemeenschappelijke ruimten binnen sociale woonwijken, subsidies toegekend aan 31 projecten van OVM's. Slechts 16 van deze projecten konden doorgaan in 2025 vanwege budgettaire beperkingen. Deze bevonden zich in verschillende stadia van uitvoering:

- ▶ 7 afgeronde projecten en programma's: Caban'O Merlo, Peterbos 3, Peterbos 8, Grondels, Studio Logis en Montenegro-Walschaerts
- ▶ 3 projecten in uitvoering: Hoog, Groenweg en Galaxie



GALAXIE

- ▶ 5 projecten in de fase van het basisaanbestedingsdossier: Houthulst, Dries-Elan, Gele Blokken, Combaz-Fort, Boerderij-Gezondheid
- ▶ 1 project in de fase van de opdracht voor diensten: So Gandhi

Het programma zorgt ook voor de opvolging van recreatieve projecten, waarvan er twee in



HELMET

uitvoering waren in 2025: Peterbos en Helmet. En twee projecten van andere directies en de OVM's kregen technische ondersteuning: Condor en Olifant-Delaunoy..

### Partnerschappen, innovatie en transversaal engagement

Het 101e% draagt bij aan de verbetering van bestekken, met name voor een ecologisch beheer van de buitenruimtes.

In samenwerking met Leefmilieu Brussel begeleidt het pilootprojecten rond biodiversiteit, ecologisch beheer en stadslandbouw. In 2025 werden drie initiatieven rond stadslandbouw verlengd om hun duurzaamheid te waarborgen.

Tot slot zet het 101e% zich in voor burgerparticipatie en voor het behoud en de ontwikkeling van het leefmilieu op gewestelijk niveau. Het ondersteunt en begeleidt ook studenten (UCL, ULB) en neemt deel aan communicatie- en informatieacties, via netwerken van institutionele uitwisseling, zoals overlegplatformen, infosessies en workshops.

# De BGHM omkadert



**44** Openbare vastgoed-  
maatschappijen

---

**45** Auditcel

---

**46** Huurreglementering en  
huurprijsberekening

---

**48** Sociaal afgevaardigden

---

**49** Inschrijvingen en  
toewijzingen

---



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

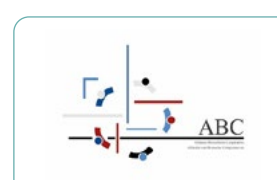
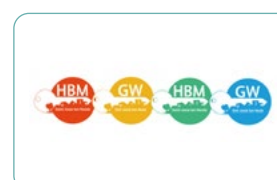
# Openbare vastgoedmaatschappijen

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 alle huurders lid moeten zijn. In ruil voor een kleine financiële investering kan de huurder actiever 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.



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

Het jaar 2025 was een overgangperiode voor de auditcel, gekenmerkt door de start van een nieuwe auditcyclus van de OVM's en door de uitvoering van de eerste auditopdracht binnen de BGHM sinds de oprichting van de cel.

### Nieuwe auditcyclus

In 2025 is een nieuwe auditcyclus van start gegaan, waarbij de reikwijdte voortaan op basis van een risicoanalyse aan elke onderneming wordt aangepast. In dit kader werd een audit van de Anderlechtse Haard uitgevoerd om de maturiteit van de interne controles te beoordelen rond zes kritieke processen (bestuur en management, interne controle, beheer van aankopen met eigen middelen, facturering aan huurders, beheer van huurachterstanden (sociale huurders en particuliere klanten) en herbestemming van woningen) die van invloed zijn op de thesaurie van de OVM. Voor elk van deze processen werden bevindingen geformuleerd en werd een maturiteitsniveau toegekend volgens de CMMI-schaal (initieel, basis, gedefinieerd, beheerst, geoptimaliseerd).

Er werden 46 aanbevelingen geformuleerd, voornamelijk op het gebied van formalisering, tools, management en sturing. Het actieplan ontwikkeld door de OVM, vastgelegd in een dashboard, zal regelmatig worden opgevolgd door de auditcel.



### Audit GGB

Naar aanleiding van de in augustus 2025 geconstateerde onregelmatigheden bij het gebruik van de Gewestelijke Gegevensbank (GGB) is een interne audit gestart om de veiligheid, betrouwbaarheid en conformiteit van dit voor de werking van de OVM's en de sociaal afgevaardigden essentiële instrument te waarborgen.

Deze opdracht paste in een beleid van nultolerantie ten aanzien van elke wijziging, vervalsing of oneigenlijk gebruik van gegevens, gezien de mogelijke gevolgen daarvan voor de kwaliteit van de besluitvorming, de traceerbaarheid van de verrichtingen en de naleving van de AVG.

De eerste conclusies die in 2025 door het auditteam werden geformuleerd, bevestigden dat de GGB een betrouwbaar en technisch solide instrument was en is. De maatregelen die werden genomen toen deze anomalieën werden ontdekt, maakten het mogelijk om een veilig kader te herstellen en de belangrijkste onregelmatigheden te corrigeren.

### Deelname aan het OPTIRIS-project

De auditcel bleef deelnemen aan de gewestelijke werkgroepen Organisatiebeheersing en aan het netwerk van interne auditors. In 2025 konden dankzij deze werkzaamheden met name ideeën worden uitgewisseld over de zelfbeoordelingsmatrix voor organisatiebeheersing, die door elke ION moet worden gebruikt, en over de bijbehorende praktische gids.

Deze werkzaamheden kaderen in de uitvoering van de Codex van de Brusselse Financiën en het Besluit betreffende de beheersing van de organisatie.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

OVM's kunnen drie woningtypes verhuren: sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens. De OVM's mogen een beperkt aantal woningen voor bescheiden en middeninkomens verhuren.

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

In 2025 verhuren vijf OVM's woningen voor bescheiden en middeninkomens: de Lakense Haard (bescheiden inkomens), de Molenbeekse Woningen (middeninkomens en bescheiden inkomens), de Moderne Woning (middeninkomens), Everecity (bescheiden inkomens) en BinHôme (middeninkomens).



## Sociale woningen

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

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

De basishuurprijs is een percentage van 3 tot 10% van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De inkomenscoëfficiënt wordt verkregen door het gezinsinkomen te delen door het referentie-inkomen (in 2025 was dit 24.583,12 euro).

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

<b>Huurprijsverminderingen</b>	Huurprijsvermindering voor kinderen ten laste en/of personen met een handicap in het gezin
<b>Huurprijsbeperkingen</b>	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
<b>Huurtoeslag voor bovenmatige woningen</b>	Als een woning minstens 2 slaapkamers meer bevat dan wat de wet bepaalt, rekening houdend met de gezinssamenstelling, moet er een huurtoeslag betaald worden
<b>Huurtoeslag voor passiefwoningen, lage- en zeer lage-energiewoningen</b>	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.
<b>Verhogingen van basishuurprijzen en reële huurprijzen</b>	Er werden maatregelen aangenomen om die respectieve verhogingen te omkaderen
<b>Maandelijks solidariteitsbijdrage</b>	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
<b>Huurlasten</b>	Staan los van de huurprijs

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

Het inkomen van de kandidaat-huurder mag niet hoger zijn dan de bedragen hieronder vermeld, anders wordt de toekenning van een sociale woning geweigerd.

Toelatingsinkomens voor een sociale woning in 2025:

Alleen- staande		Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens en meer
	Vermeerdering voor kind(eren) ten laste	<b>31.532,33 €</b>	<b>36.037,00 €</b>
	1 kind	+ 2.702,77 €	34.235,10 €
	2 kinderen	+ 5.405,54 €	36.937,87 €
<b>28.379,07 €</b>	3 kinderen	+ 8 108,31€	39.640,64 €
	4 kinderen	+ 10 811,08 €	42.343,41 €
	5 kinderen	+ 13 513,85 €	45.046,18 €
	6 kinderen	+ 16 216,62 €	49.550,85 €
		47.748,95 €	52.253,62 €

- ▶ Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste (2 x 2.702,77= 5 405,54 €)
- ▶ Een meerderjarige met een handicap = 5.405,52 €

Andere gegevens over sociale woningen (cijfers op 31/12/2024):

- ▶ Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs: 660,00 €
- ▶ Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs: 413,50 €
- ▶ Gemiddelde maandelijkse lasten: 134,80 €
- ▶ Huurachterstallen: 19.205.803,00 €

## 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 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.



## INHOUD

**INHOUD****VOORWOORD****HIGHLIGHTS 2025****DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING****DE BGHM BOUWT****DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN****DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL****DE BGHM OMKADERT****DE BGHM INSPIREERT****DE BGHM FINANCIERT****BIJLAGES**

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 rentabiliteitsdrempel die door de BGHM werd vastgesteld, berekend op basis van de gemiddelde kosten die de OVM voor het verhuuren 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](#).

## Sociaal afgevaardigden

De sociaal afgevaardigden zijn het gezicht van de BGHM op het terrein en zien erop toe dat de OVM's de wetgeving respecteren. Hun aanwezigheid en hun contact met de huurders zijn kostbaar.

Hun opdrachten zijn divers:

- ▶ Aanwezig zijn tijdens de vergaderingen van de beheersinstanties van de OVM's
- ▶ Dossiers van de kandidaat-huurders en van de toewijzingen controleren
- ▶ Controleren of de uithuiszettingsprocedures correct werden gevolgd door de OVM's
- ▶ Advies geven over de behandeling van klachten van huurders of kandidaat-huurders. In 2025 hebben de sociaal afgevaardigden advies gegeven over 216 klachten.
- ▶ Beheersovereenkomsten opvolgen in samenwerking met de cel beheersovereenkomsten van de BGHM
- ▶ Een jaar- en halfjaarverslag opstellen over hun activiteiten en de activiteiten van de OVM's. Dat werkinstrument wordt bezorgd aan de Staatssecretaris, 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.



# Inschrijvingen en toewijzingen

## INHOUD

**INHOUD**

**VOORWOORD**

**HIGHLIGHTS 2025**

**DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

**DE BGHM BOUWT**

**DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

**DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

**DE BGHM OMKADERT**

**DE BGHM INSPIREERT**

**DE BGHM FINANCIERT**

**BIJLAGES**

Dankzij het programma van meervoudige inschrijving zijn de kandidaat-huurders met één enkele inschrijving bij een maatschappij (referentie-OVM) meteen ook geldig ingeschreven bij alle andere maatschappijen van hun 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 2025 stonden er 62.234 personen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. Voor meer details kan u het verslag Kandidaat-huurders en inschrijvingen raadplegen in bijlage.



## INHOUD

-  **INHOUD**

---

-  **VOORWOORD**

---

-  **HIGHLIGHTS 2025**

---

-  **DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

---

-  **DE BGHM BOUWT**

---

-  **DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

---

-  **DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

---

-  **DE BGHM OMKADERT**

---

-  **DE BGHM INSPIREERT**

---

-  **DE BGHM FINANCIERT**

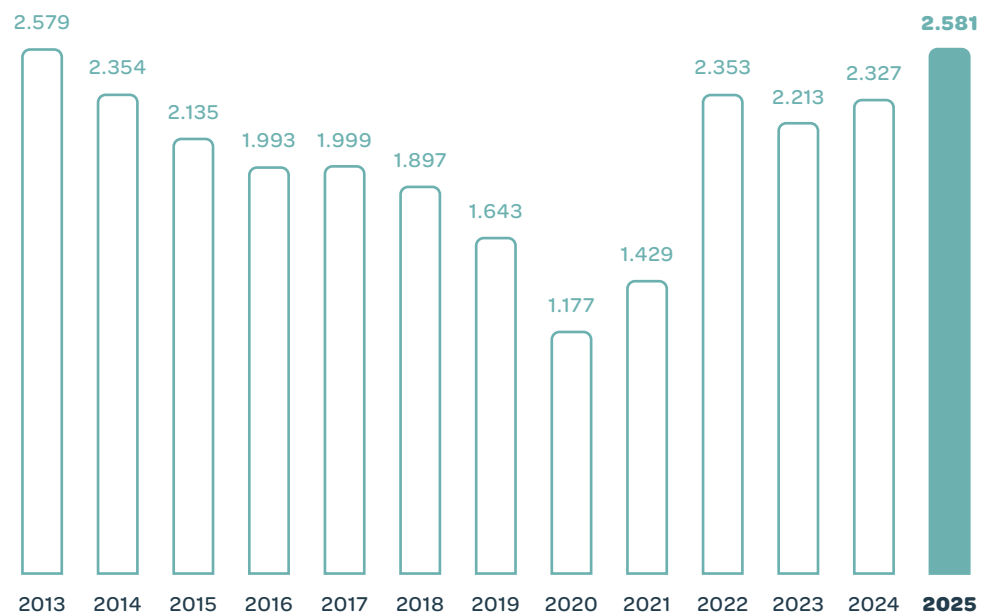
---

-  **BIJLAGES**

Er werden in 2025 in totaal 2.581 sociale woningen toegewezen:

- ▶ 1.320 aan nieuwe huurders volgens de volgorde van de wachtlijst
- ▶ 458 aan bestaande huurders voor een mutatie (een verhuis van een onaangepaste woning naar een woning die is aangepast aan de gezinssamenstelling)
- ▶ 189 aan bestaande huurders voor een transfer (bijvoorbeeld bij ernstige gezondheidsproblemen)
- ▶ 118 als mutatie en 121 als transfert in het kader van het herhuisvestingplan
- ▶ 260 volgens overeenkomsten
- ▶ 95 via een afwijking
- ▶ 8 specifieke woningen werden toegewezen aan mensen met een erkende handicap
- ▶ 12 specifieke woningen werden toegewezen aan ouderen die een specifieke dienst genoten
- ▶ 22 toewijzingen werden gedaan aan mensen met een bescheiden inkomen, 2 toewijzingen aan mensen met een gemiddeld inkomen en twee andere toewijzingen

**EVOLUTIE VAN HET AANTAL TOEWIJZINGEN**



# De BGHM inspireert



52 Artemisprogramma

---

53 Inhoudingen

---

54 Middagen van de sociale huisvesting

---

54 Internationale delegaties

---

55 Publicaties

---

55 Sociale media

---

56 Campagne  
Een glimlach is de sleutel

---



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

In 2025 bleef het Artemis-programma een sturende rol spelen in de digitale transformatie van de sociale huisvestingssector in het Brussels Gewest. Het heeft gezorgd voor een gecoördineerde aanpak van de digitalisering en de samenwerkingsmechanismen tussen de BGHM en de OVM's versterkt. In een context waarin het optimaliseren van overheidsmiddelen essentieel is, streeft Artemis ernaar gemeenschappelijke oplossingen te ontwikkelen die de efficiëntie, interoperabiliteit en duurzaamheid van de informatiesystemen in de sector bevorderen. Het jaar werd dan ook gekenmerkt door een intensivering van de initiatieven ter bevordering van het gezamenlijk gebruik van de tools.

Een belangrijke stap voorwaarts was de oprichting van de User Club Horizon, waarin de OVM's zijn verenigd die het CRM Horizon gebruiken of in de toekomst zullen gebruiken. Deze groep vormt voortaan een platform voor regelmatige uitwisseling over vakmatige behoeften, ervaringen en functionele ontwikkelingen. Tegelijkertijd heeft de BGHM bilaterale ontmoetingen gehouden met de OVM's om hun verwachtingen op het gebied van digitalisering en de mogelijkheden voor gezamenlijk gebruik in kaart te brengen. Deze uitwisselingen hebben geleid tot de opstelling van een gemeenschappelijke capaciteitskaart, een strategisch instrument waarmee bestaande oplossingen in kaart kunnen worden gebracht, synergieën kunnen worden geïdentificeerd en toekomstige technologische behoeften op gecoördineerde wijze kunnen worden gestuurd.

Deze trend naar gezamenlijk gebruik heeft al concrete resultaten opgeleverd: drie OVM's hebben de door Schaarbeekse Haard aangeboden gezamenlijke accelerator Jumpstart aangeschaft, waardoor ze snel een voor de sector geschikte CRM-oplossing konden implementeren. Een andere OVM heeft zich aangesloten bij de door de Anderlechtse Haard ontwikkelde ERP-oplossing, wat bevestigt dat gezamenlijk gebruik een hefboom is voor efficiëntie en rationalisatie.

Tegelijkertijd heeft de BGHM een sectorale enquête gehouden over de softwarelicenties die door de OVM's worden gebruikt, om de volumes te evalueren, gemeenschappelijke behoeften te identificeren en de oprichting voor te bereiden van een aankoopcentrale die schaalvoordelen kan genereren en het beheer van contracten kan vereenvoudigen.

Al deze acties passen in een langetermijnvisie die gericht is op het opbouwen van een geïntegreerd, gebruikersgericht digitaal ecosysteem dat het beheer van processen, gegevens en documenten vergemakkelijkt en samenwerking en kennisdeling ondersteunt. Ten slotte is het GIPRAC-project, onder leiding van de BGHM, in 2025 voortgezet en heeft het eveneens bijgedragen aan de modernisering en het delen van de belangrijkste instrumenten en processen in de sector.

## GIPRAC

Het GIPRAC-project, gericht op digitalisering van de processen in de sector, is een van de vlaggenschipprojecten van het Artemisprogramma en een van de strategische projecten van de sector. Via de beheersovereenkomst van niveau 2 heeft de BGHM zich ertoe verbonden om, in samenwerking met de OVM's, de GIPRAC-tool in te zetten. GIPRAC staat voor Geïnfomatiseerd beheer van Renovatie-, Aankoop-, Nieuwbouw- en 101e%-projecten, inclusief de financiële, administratieve en juridische aspecten. De sector vindt het noodzakelijk om een tool ter beschikking te stellen van de OVM's en de BGHM die het beheer van al deze projecten toelaat, ongeacht hoe ze gefinancierd worden.

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

- ▶ **Investerings bundelen:** een gemeenschappelijke tool voor de 16 OVM's en de BGHM.
- ▶ **Verbetering van het financieel beheer van projecten:** de vele verschillende bronnen staan een efficiënt beheer in de weg. De OVM's en de BGHM hebben alle financiële informatie nodig die vereist is voor het beheer van hun projecten.
- ▶ **Toezicht vergemakkelijken:** GIPRAC zal het mogelijk maken om de naleving van de regelgevingskaders en de opgelegde termijnen te controleren.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

- ▶ **Het projectbeheer van de OVM's en de BGHM optimaliseren:** de projectopvolging, de efficiëntie van de planning, de realtime opvolging en de transparantie verbeteren.
- ▶ **Verbetering van de documentatie:** documenten circuleren in de vorm van bestanden in plaats van gestructureerd te zijn in één enkel systeem.
- ▶ **Eenvoud van de processen:** bepaalde stappen en validaties vertragen het beheer van de projecten, inclusief de bijbehorende opdrachten.
- ▶ **Centralisatie van de gegevens:** te veel gegevens zijn verspreid, waardoor ze niet gemakkelijk kunnen worden benut en de efficiëntie van de aansturing wordt belemmerd
- ▶ **Wettelijke naleving:** GIPRAC maakt de traceerbaarheid van toegangen, gegevens en documenten mogelijk en versterkt de veiligheid van de processen door te voldoen aan de normen (AVG, NIS2, enz.)

In 2025 lag de focus van GIPRAC op het uitvoeren van analyses en het ontwikkelen van IT-oplossingen voor twee van de vier onderdelen van een vastgoedproject: de onderdelen uitvoering en overdracht & afwikkeling. In 2026 zullen deze onderdelen in gebruik worden genomen en worden toegepast door een groep vertegenwoordigers van de betrokken vakgebieden.

## Inhoudingen

In 2025 werden vijf inhoudigingsevenementen georganiseerd naar aanleiding van de oplevering van bouw-, aankoop- en renovatieprojecten:

- ▶ 11 juni: **Klaver**, 120 nieuwe sociale woningen voor de Anderlechtse Haard in Anderlecht
- ▶ 1 oktober: **Waterranonkel**, nieuwe sociale woningen voor de Brusselse Woning in Haren
- ▶ 18 februari: **Edmond**, 31 nieuwe sociale woningen voor de Molenbeekse Woningen in Molenbeek
- ▶ 3 april: **City Dox (Perceel 5)**, 171 nieuwe sociale woningen voor de Anderlechtse Haard in Anderlecht
- ▶ 18 november: **Grote Haag**, 50 volledig gerenoveerde sociale woningen voor Log'Iris in Etterbeek



## Middagen van de sociale huisvesting

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

In 2025 werden er vijf middagen van de sociale huisvesting georganiseerd over volgende thema's :

- ▶ Het mobiele team voor mentale gezondheid
- ▶ Sensibiliseren voor afvalsortering en -vermindering in verticale woningen
- ▶ Terugblik op de projectoproep 'Empowerment' in sociale huisvesting
- ▶ Art Déco voor iedereen! De Brusselse sociale huisvesting tijdens het interbellum
- ▶ Samen leven en ouder worden: uitdagingen en perspectieven



## Internationale delegaties

In 2025 was er opnieuw veel internationale belangstelling voor de Brusselse sociale woningen.

- ▶ In mei kwamen de leden van de Northern Ireland Federation of Housing een week op bezoek in Brussel. Zij ontdekten het Biloba huis in Schaarbeek, de solidaire buurtprojecten van Everecity en de circulaire werven Generaal Jacques en Clos des Mariés in Elsene. De groep was erg onder de indruk van de kwaliteit van de projecten, de sociale dynamiek die een centrale plaats krijgt, en de focus op hergebruik en duurzaamheid.
- ▶ Onder begeleiding van de internationale NGO GERES kwamen er een 12-tal Mongoolse vertegenwoordigers van de financiële en publieke sector langs in Brussel op 26 juni. Zij waren op zoek naar efficiënte manieren om de huizen van hoofdstad Ulaanbaatar energiezuiniger en klimaatbestendig te maken, aangezien deze stad kampt met zware luchtvervuiling. OVM Comensia ontving hen in de Moderne Wijk om hen te tonen hoe zij uitdagende energierenovaties aanpakken.

- ▶ Op 2 september waren een twintigtal huisvestingsprofessionals en ambtenaren uit de gemeente Linköping (Zweden) uitgenodigd door het Eurhonet netwerk om Petite Ile/CityGate in Anderlecht te bezoeken. Zij kwamen meer te weten over de sociale woningen in deze snel ontwikkelende wijk en de geplande economische activiteiten, recreatieve ruimtes en buurtinitiatieven.

Deze uitwisselingen van kennis en ervaringen versterken niet alleen de banden tussen verschillende landen en organisaties, maar stimuleren ook nieuwe ideeën om onze eigen wijken nog leefbaarder, duurzamer en socialer te maken.



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN



DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT

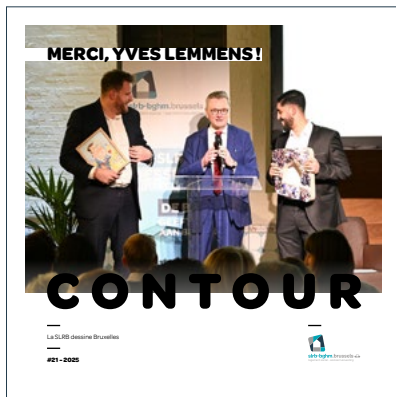


BIJLAGES

# Publicaties

Doorheen 2025 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
- ▶ 8 persberichten
- ▶ 4 digitale externe nieuwsbrieven
- ▶ 1 nieuwsbrief voor de gebruikers van Artemis
- ▶ 1 nieuwsbrief over het programma 101e%
- ▶ 1 nieuwsbrief over het project Witte Vrouwen
- ▶ Het BGHM Jaarverslag 2024



# Sociale media

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

Tussen 1 januari en 31 december 2025 is haar bereik doorheen al deze kanalen gestegen:

- ▶ 12,33% meer volgers op LinkedIn (van 4403 naar 4946). Publicaties werden 136.795 keer bekeken.
- ▶ 8,22% meer volgers op Facebook (van 1643 naar 1778). Publicaties werden 84.749 keer bekeken.
- ▶ 11,41% meer volgers op Instagram (van 1253 naar 1396). Publicaties werden 42.411 keer bekeken.

## INHOUD

INHOUD

VOORWOORD

HIGHLIGHTS 2025

DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING

DE BGHM BOUWT

DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN

DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL

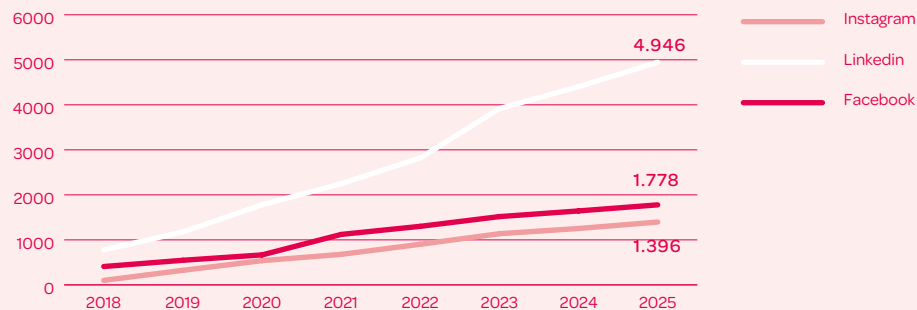
DE BGHM OMKADERT

DE BGHM INSPIREERT

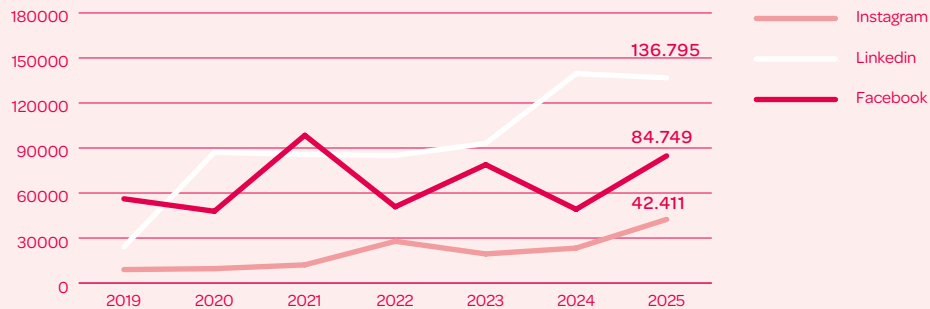
DE BGHM FINANCIERT

BIJLAGES

AANTAL VOLGERS OP 31 DECEMBER:



AANTAL KEER DAT PUBLICATIES WERDEN BEKEKEN:



# Campagne 'Een glimlach is de sleutel'

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

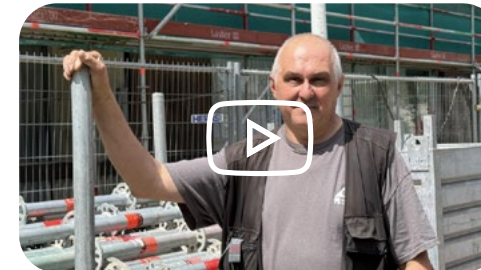
In 2025 hebben de BGHM en de 16 OVM's gezamenlijk een sensibiliseringscampagne opgezet om de eerstelijnsberoepen en hun essentiële bijdrage aan het welzijn van (kandidaat-)huurders in de kijker te zetten. In een context waarin medewerkers regelmatig geconfronteerd worden met complexe situaties, benadrukte deze campagne een fundamentele boodschap: de kwaliteit van menselijke interacties is bepalend voor het samenleven.

De campagne werd uitgerold via sociale media, de website van de BGHM en binnen de OVM's, en zette de eerstelijnsmedewerkers centraal – conciërges, onthaalmedewerkers, maatschappelijk werkers, technici, tuiniers en samenlevingsmedewerkers – die dagelijks instaan voor het onthaal, de begeleiding en de ondersteuning van huurders. De glimlach, als universeel symbool van respect en goede wil, vormde de rode draad doorheen deze campagne.

In dit kader realiseerde de BGHM een reeks portretten van vier eerstelijnsmedewerkers. Via interviews op hun werkplek deelden zij hun ervaringen, werkwijzen en visie op dienstverlening. Hun getuigenissen droegen bij tot een beter begrip van hun opdrachten, onderstreepden hun ondersteunende rol en illustreerden het belang van een respectvolle en menselijke benadering.

De campagne had meerdere doelstellingen:

- ▶ de eerstelijnsberoepen valoriseren;
- ▶ het wederzijds begrip tussen huurders en medewerkers versterken;
- ▶ het essentiële belang van deze teams voor de leefomgeving benadrukken;
- ▶ een cultuur van respect, samenleven en welwillendheid bevorderen.



De affiches en video's werden in het najaar van 2025 sectorbreed verspreid. Met de slogan "Een glimlach is de sleutel" wil de campagne het vertrouwen en de wederzijdse waardering tussen huurders en de medewerkers die hen dagelijks ondersteunen, duurzaam versterken.

# De BGHM financiert



**58** Inkomsten

---

**59** Uitgaven

---

**60** Financiering van de  
investerings

---

**64** Social Finance Framework

---

**67** Rentabiliteit van de OVM's

---



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025

DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING

DE BGHM BOUWT

DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVERENDE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL

DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

Programma	Budget	Uitvoering	Vershil	Uitvoering in %
Financiering van de GOB	318.127.000 €	284.593.385 €	33.533.615 €	89,46%
Financiering van andere overheden	5.743.000 €	2.303.484 €	3.439.516 €	40,11%
Financiering van andere leningen dan de GOB	300.000.000 €	0 €	300.000.000 €	0,00%
Andere inkomsten en eigen inkomsten	330.343.000 €	261.247.248 €	69.095.752 €	79,08%
<b>Totaal</b>	<b>954.213.000 €</b>	<b>548.144.117 €</b>	<b>406.068.883 €</b>	<b>57,44%</b>

In 2025 ontving de BGHM een totaal bedrag van 548.144.117 euro.

57,44% van de opbrengsten werd gerealiseerd. Zonder de 300 miljoen euro die uiteindelijk niet op de particuliere markt werd geleend, bedraagt het uitvoeringspercentage van de opbrengsten 83,79 %.

De belangrijkste verschillen in de realisatie van bepaalde opbrengsten zijn met name toe te schrijven aan:

- ▶ Wat de overige opbrengsten betreft: het uitstel tot 2026 van subsidies aan de OVM's voor projecten die in 2025 zijn voltooid (wegens onvoldoende kredieten en doordat de bij het Gewest aangevraagde provisie niet is vrijgegeven), waarbij deze subsidie-uitgaven worden gecompenseerd door interne opbrengsten (technische boeking).

- ▶ Wat betreft de financiering afkomstig van de GOB, enerzijds minder investeringsinkomsten voor GHP- en AW-projecten (11,58 miljoen) en anderzijds minder exploitatie-inkomsten voor de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) (7,2 miljoen) en voor de subsidie voor grote gezinnen (VGG). Een deel van deze subsidies is uitgesteld tot 2026.

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

- ▶ 1,454 miljard euro voor klassieke programma's
- ▶ 479,77 miljoen euro voor het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP), de Alliantie Wonen (AW) en het Noodplan voor Huisvesting (NH)



**548.144.117 €**  
inkomsten BGHM

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025

DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING

DE BGHM BOUWT

DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVERENDE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL

DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

	Opdracht	Budget	Uitvoering	Verschil	Uitvoering (%)
<b>Werking</b>	Vastlegging	224.269.000 €	222.140.777 €	2.128.223 €	99,05%
	Vereffening	355.80.000 €	221.637.865 €	134.167.135 €	62,29%
<b>Bouw &amp; Aankoop</b>	Vastlegging	254.482.000 €	189.641.799 €	64.840.201 €	74,52%
	Vereffening	389.308.000 €	326.461.802 €	62.846.198 €	83,86%
<b>Renovatie</b>	Vastlegging	105.500.000 €	82.839.342 €	22.660.658 €	78,52%
	Vereffening	177.428.000 €	172.702.133 €	4.725.867 €	97,34%
<b>Maatschappelijk</b>	Vastlegging	104.953.000 €	102.627.418 €	2.325.582 €	97,78%
	Vereffening	82.822.000 €	81.887.767 €	934.233 €	98,87%
<b>Totaal</b>	Vastlegging	<b>689.204.000 €</b>	<b>597.249.336 €</b>	<b>91.954.664 €</b>	86,66%
	Vereffening	<b>1.005.363.000 €</b>	<b>802.689.567 €</b>	<b>202.673.433 €</b>	79,84%

In 2025 beschikte de BGHM over een uitgavenbegroting (vereffeningen) van 1.005.363 euro. De uitvoering van de begroting bedraagt 802.689.567 euro, met een uitvoeringspercentage van 79,84%. In 2024 bedroeg de uitvoering 86,33%.

De BGHM heeft in 2025 een bedrag van 597.249.336 euro vastgelegd op een totale vastleggingsbegroting van 689.204.000 euro, of een uitvoeringsgraad van 44,87%. In 2024 bedroeg de uitvoering 44,87%.

Rekening houdend met de belangrijkste opdrachten van de BGHM, wordt het uitgavebudget 2025 als volgt uitgesplitst:

#### Financiering van de bestaansmiddelen van de BGHM

221,6 miljoen euro, wat neerkomt op 27,61% van de vereffeningskredieten:

- ▶ Loonkosten: 21.496.143 €
- ▶ Werkingskosten: 5.611.956 €
- ▶ Investeringskosten voor de BGHM (voornamelijk IT 823.615 €): 1.043.621 €
- ▶ Interest op schulden: 15.070.518 €
- ▶ Aflossing van het kapitaal: 178.415.628 €

#### Financiering van de bouw en aankoop van woningen

326,5 miljoen euro voor het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen, wat neerkomt op 40,67% van de vereffeningskredieten:

- ▶ Subsidies: 38.032.374 € en voorschotten: 151.387.332 €
- ▶ Bouwkosten: 107.092.006 €
- ▶ De terugbetalingen van publiek-private partnerschappen en SFAR: 29.950.091 €

#### Financiering van de woningrenovaties

172,7 miljoen euro voor de investeringsplannen voor renovaties, wat neerkomt op 21,52% van de vereffeningskredieten:

- ▶ Subsidies: 49.036.263 € en voorschotten: 90.001.300 €
- ▶ Langetermijnleningen: 32.096.605 € en fotovoltaïsche installaties: 1.567.965 €

#### Subsidies om elke Brusselaar kwaliteitsvolle huisvesting te garanderen

81,9 miljoen euro voor de maatschappelijke opdracht, wat neerkomt op 10,20% van de vereffeningskredieten:

- ▶ De gewestelijke solidariteitstoelage (GST): 52.548.000 €
- ▶ De overdracht voor het toekennen van huurprijzverminderingen aan grote gezinnen: 15.272.000 €
- ▶ De subsidies aan vzw's voor projecten voor sociale cohesie (PSC's): 4.463.133 €
- ▶ De subsidie aan de vzw DMBSH: 4.136.000 €
- ▶ Overige subsidies: 5.468.634 €

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

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

Eind 2025 is het bedrag aan uitstaande vastleggingen 1.131.471.548 euro. Dit betekent een daling van 593.345.359 euro of 34,4% tegenover 2024.

Deze daling is voornamelijk vanwege het kleinere aantal nieuwe bouwerven die werden gelanceerd. De progressieve afsluiting van de vroegere vierjarenprogramma's speelt ook een rol.

Begrotingscode	2024	2025	Vershil
1.. Lopende uitgaven voor en ontvangsten van goederen en diensten	2.747.471 €	2.429.885 €	- 317.586 €
3. Inkomensoverdrachten aan en van andere sectoren	2.239.530 €	2.279.530 €	40.000 €
5. Kapitaaloverdrachten aan en van andere sectoren	875.940.702 €	723.973.778 €	- 151.966.924 €
6. Kapitaaloverdrachten binnen de overheidssector	-	-	
7. Investerings en desinvesteringen	293.067.571 €	124.440.400 €	- 168.627.171 €
8. Kredietverleningen en kredietaflossingen: deelnemingen en vereffeningen van deelnemingen andere financiële producten	550.821.633 €	278.347.955 €	- 272.473.678 €
<b>Totaal</b>	<b>1.724.816.907 €</b>	<b>1.131.471.548 €</b>	<b>- 593.345.359 €</b>

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Renovaties

### *Uitstaande bedragen voor de vroegere vierjarenprogramma's*

Bij de afsluiting van het boekjaar 2024 bedroeg het uitstaande bedrag met betrekking tot de oude vierjarenprogramma's 269.693.130,43 euro. Aan het einde van het boekjaar 2025 was het uitstaande bedrag aanzienlijk gedaald met 53,4% tot 125.679.808,50 euro.

Deze daling weerspiegelt de effectieve voortgang van de afwikkeling van eerdere vastleggingen en de geleidelijke afsluiting van verrichtingen met betrekking tot de oude programma's.

Vroegere vierjarenplannen	Initiële vastlegging	Uitstaand bedrag 2024	Uitstaand bedrag 2025	Vershil
2002-2005 Voorschotten	148.732.500 €	4.916.429 €	4.916.429 €	0 %
2002-2005 Subsidies	49.577.500 €	-	-	0 %
2006-2009 Voorschotten	100.000.000 €	3.271.975 €	2.857.633 €	-12,66 %
2006-2009 Complementaire subsidies	101.000.000 €	706.745 €	511.969 €	-27,56 %
2010-2013 Voorschotten	105.000.000 €	11.492.304 €	5.747.877 €	-49,98 %
2010-2013 Subsidies	101.000.000 €	83.063 €	-	-100 %
2014-2017 Voorschotten	153.000.000 €	24.833.599 €	13.726.842 €	-44,72 %
2014-2017 Subsidies	147.000.000 €	9.289.428 €	3.911.477 €	-57,89 %
2016-2017 Voorschotten (bis)	96.359.353 €	41.419.680 €	33.041.153 €	-20,23 %
2018-2021 Voorschotten	150.000.000 €	82.289.312 €	-	-100 %
2018-2021 Subsidies	150.000.000 €	64.940.530 €	41.380.509 €	-36,28 %
2021-2022 Enveloppe 'Sociale Energetische Renovatie'	24.498.977 €	13.721.659 €	9.962.853 €	-27,39 %
Beliris 2021: 2140 – Krakeel/Esseghem	10.329.087 €	1.433.841 €	-	-100 %
Beliris: 2020 - Peterbos	11.294.026 €	11.294.026 €	7.478.748 €	-33,78 %
<b>TOTAAL</b>	<b>1.347.791.444 €</b>	<b>269.693.130 €</b>	<b>123.353.490 €</b>	<b>-54,19 %</b>

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

### Vastleggingen SPDR 2025

	Geraamde financiële doelstellingen	Effectieve verwezenlijkingen	
Trekkingsrechten	22.500.000 €	17.930.254 €	79,69 %
Begrotings- kredieten	68.874.404 €	35.493.772 €	51,53 %
Dringende werken	3.600.000 €	2.705.394 €	75,15 %

Het begrotingsjaar 2025 speelt zich af tegen een institutionele achtergrond die wordt gekenmerkt door het langdurige ontbreken van een volwaardige regering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door de toepassing van de regeling van de voorlopige twaalfden. Deze situatie heeft geleid tot een aanzienlijke beperking van de budgettaire speelruimte, wat gevolgen heeft gehad voor het tempo waarin uitgaven worden vastgelegd en subsidies worden toegekend.

In dit kader zijn instructies gegeven om de financiële verbintenissen te beperken en de start van bepaalde projecten uit te stellen in afwachting van de veiligstelling van de financiering.

Bijgevolg konden verschillende aanvankelijk geplande projecten in 2025 niet worden vastgelegd en werden ze uitgesteld tot het boekjaar 2026. De niet-vastgelegde kredieten zullen echter niet verloren gaan en zullen worden overgedragen, zonder impact op het totale niveau van de subsidies.

### Uitstaand bedrag SPDR

In 2025 bedraagt het totale uitstaande bedrag 141.358.400 €, wat neerkomt op een stijging van +4,23 % ten opzichte van 2024 (135.375.014 €). Deze evolutie wordt voornamelijk gedragen door de stijging van de subsidies (+8,03 %), terwijl de voorschotten over het algemeen stabiel blijven (+0,65%).

De vastleggingen bedragen 55.009.307 €, een aanzienlijke daling ten opzichte van 2024 (99.448.568 €). Dit niveau weerspiegelt echter niet de oorspronkelijk voor 2025 voorziene vastleggingen, die door de institutionele context werden beperkt.

In dit kader wordt het jaar 2025 gekenmerkt door een vertraging in de vastleggingen en de besteding van het uitstaande bedrag, waarbij de evolutie van het uitstaande bedrag meer berust op de besteding van eerdere vastleggingen dan op de start van nieuwe projecten.

SPDR	Vastlegging 2024	Vastlegging 2025	Uitstaand bedrag 2024	Uitstaand bedrag 2025	Ver- schil
Voor- schotten	49.649.486 €	27.555.232 €	72.283.966 €	72.755.315 €	0,65 %
Subsidies	49.799.082 €	27.454.075 €	63.091.048 €	68.603.085 €	8,03 %
<b>Totaal</b>	<b>99.448.568 €</b>	<b>55.009.307 €</b>	<b>135.375.014 €</b>	<b>141.358.400 €</b>	<b>4,23 %</b>

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Uitstaand bedrag GHP/AW en NH

Het uitstaande bedrag onder "Bouwkosten" voor GHP - AW is aanzienlijk en is gedaald van 293,07 naar 130,277 miljoen euro. Deze situatie kan worden verklaard door de aanzienlijke vooruitgang die is geboekt met de lopende opdrachten voor werken, waarvan een groot aantal eind 2024 en begin 2025 werd opgeleverd.

Wat de vereffeningen betreft, bedraagt het voortgangpercentage voor 2025 99,98%:

Vereffeningen 2025			
Budget	Uitgevoerd	Delta	%
107.092.000 €	107.070.823 €	21.177 €	99,98

Wat de vastleggingen betreft, ligt het vorderingspercentage laag naar aanleiding van de beslissing van de regering om de lancering van opdrachten voor werken uit te stellen. De uitvoeringsgraad is 8%:

Vastleggingen 2025			
Budget	Uitgevoerd	Delta	%
63.000.000 €	22.784.991 €	40.215.009 €	36,17

## Saldi van de begrotingskredieten op 31 december 2025

Gewestelijke huisvestingsplannen	Totale enveloppe	Al gebruikt	Beschikbaar saldo 31.12.2025	Gebruik	Saldo
GHP	387.270.610 €	230.570.000 €	156.700.610 €	60%	40%
AW	598.359.780 €	131.110.000 €	467.249.780 €	22%	78%
NH	62.500.000 €	36.620.000 €	25.880.000 €	59%	41%
<b>Totaal vereffeningen</b>	<b>1.048.130.390 €</b>	<b>398.300.000 €</b>	<b>649.830.390 €</b>	<b>38%</b>	<b>62%</b>

Het vorderingspercentage van de verschillende subsidies is relatief hoog, wat opleveringen van projecten verklaart, maar het door de OVM's verschuldigde terugbetalingspercentage is hoger. Dit verklaart waarom de BGHM de verschillende opgeleverde projecten uit eigen middelen heeft moeten financieren.

Het NH 3 kon niet worden vastgelegd zoals bepaald in het besluit van de regering.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij speelt een cruciale rol bij de ontwikkeling van duurzame, inclusieve en voor iedereen toegankelijke wijken. Ze bouwt niet alleen sociale woningen, maar creëert leefomgevingen met voorzieningen op het gebied van onderwijs, sociale voorzieningen en sport, geïntegreerd in gemengde wijken met een goede bereikbaarheid.

De BGHM past in een globale aanpak door verschillende Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen te ondersteunen:

- ▶ **Duurzame en inclusieve steden:** De BGHM integreert sociale woningen in aantrekkelijke wijken om de sociale diversiteit te versterken en segregatie tegen te gaan.
- ▶ **Kwaliteitsonderwijs:** De BGHM bouwt inclusieve onderwijsvoorzieningen (scholen, kinderdagverblijven, leerruimten) om de toegankelijkheid tot onderwijs te verbeteren.
- ▶ **Gendergelijkheid:** De BGHM bevordert de gelijkheid tussen vrouwen en mannen via haar interne beleid en haar acties ten behoeve van vrouwen in kwetsbare situaties.
- ▶ **Vermindering van ongelijkheid:** De BGHM hanteert eerlijke toewijzingscriteria, bevordert de toegang tot huisvesting voor mensen met een handicap, daklozen of mensen met een laag inkomen, en biedt aangepaste huurprijzen.
- ▶ **Gezondheid en welzijn:** Dankzij haar voorzieningen (groene ruimten, tuinen, speelplaatsen, sportfaciliteiten) bevordert de BGHM het fysieke, mentale en sociale welzijn.

Via haar programma 101% stimuleert de BGHM burgerparticipatie, biodiversiteit en een duurzaam gebruik van onbebouwde terreinen.

Wat het bestuur betreft, worden de projecten geselecteerd door een interdisciplinair financieel comité, op basis van criteria zoals de beschikbaarheid van grond, de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige plannen, de milieu-impact, de sociale diversiteit en de economische haalbaarheid.

Het beheer van de fondsen en de jaarlijkse rapportage garanderen transparantie en de naleving van de sociale verbintenissen. De doelgroepen zijn huishoudens met een laag tot middeninkomen, gedefinieerd door progressieve inkomensplafonds naargelang de grootte en de samenstelling van het gezin.



## Modus operandi

### Fase 1:

De BGHM financiert de aankoop van grond en de bouw van de daarop gerealiseerde gebouwen namens de OVM's.



### Fase 2:

Bij de voorlopige oplevering worden de woningen door de BGHM aan de OVM's overgedragen. De betaling door de OVM wordt gegarandeerd door een subsidie van het BHG die maximaal 50% van de kosten dekt en door een langlopende lening die de BGHM aan de OVM's verstrekt voor het resterende bedrag, met een looptijd van 27 tot 30 jaar.



### Fase 3:

De OVM's betalen de langlopende lening aan de BGHM terug met de sociale huurinkomsten die ze ontvangen en met de gewestelijke solidariteitstoeslag (GST), die gedeeltelijk het verschil dekt tussen de door de OVM ontvangen sociale huur en de basishuurprijs.

## INHOUD

**INHOUD**

**VOORWOORD**

**HIGHLIGHTS 2025**

**DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

**DE BGHM BOUWT**

**DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

**DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

**DE BGHM OMKADERT**

**DE BGHM INSPIREERT**

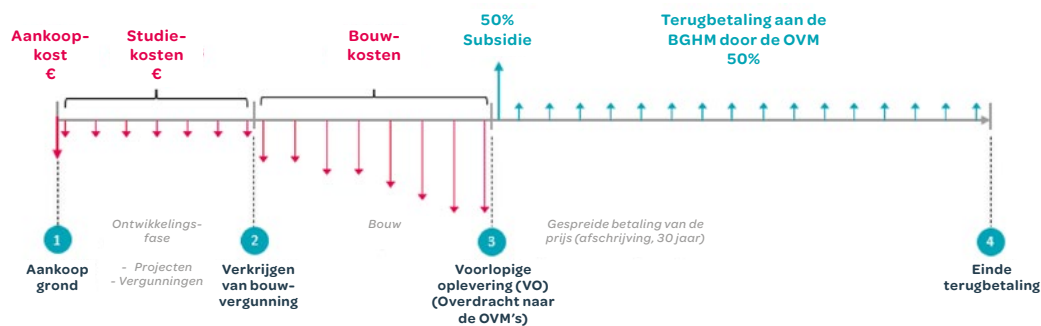
**DE BGHM FINANCIERT**

**BIJLAGES**

## Financiële stromen

In 2024 heeft de BGHM in het kader van het Social Framework financiering aangevraagd voor een bedrag van 100.000.000 euro.

Deze financiering dient ter dekking van de hierboven beschreven fasen 1 en 2.



Dit bedrag is als volgt gebruikt:

PROJECT	Gebruikt bedrag
Condor	1.664.623,64 €
Generaal Jacques	2.374.210,00 €
Waterranonkel	4.677.694,00 €
Homborchveld	3.007.349,00 €
Luttre	3.003.792,00 €
Prins	3.997.363,00 €
Renoir	8.154.444,00 €
Mariëndaal	1.002.501,00 €
Antares	445.986,00 €
Bordet 142	1.268.725,00 €
City Dox Lot 5	2.217.793,00 €
Klaver	4.495.193,00 €
<b>Totaal</b>	<b>36.309.673,64 €</b>



### Bestedingsrapport: Stand van zaken op 31/12/2025

100.000.000,00 euro	▶ geleend bedrag
63.690.326,26 euro	▶ in 2024 besteed bedrag
36.309.673,64 euro	▶ beschikbaar saldo op 01/01/2025

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

PROJECT	FASE	TOTAAL WONINGEN	UITRUSTING	UITRUSTING Bovengrondse bebouwde oppervlakte en terras (m <sup>2</sup> )	UITRUSTING Ondergrondse bebouwde oppervlakte (m <sup>2</sup> )	VOORLOPIGE OPLEVERING
Condor	Opgeleverd	56	Intergenerationele ruimte	197	/	08/07/2025
Generaal Jacques	Bouwplaats	61	/	/	/	15/04/2026
Waterranonkel	Opgeleverd	66	/	/	/	16/07/2025
Homborchveld	Bouwplaats	90	Kantoor, polyvalente zaal, winkel	410	61	22/04/2026
Luttre	Bouwplaats	63	Kantoor OVM, Regie	3646	275	20/03/2026
Prins	Bouwplaats	170	Kinderdagverblijf	723	105	05/07/2026
Renoir	Bouwplaats	166	Polyvalente zaal	280	/	02/04/2026
Mariëndaal	Opgeleverd	46	Gemeenschapsruimte	93	/	10/12/2025
Antares	Bouwplaats	108	Gemeenschapsruimte en uitrustingen	234	/	07/04/2027
Bordet 142	Opgeleverd	88	/	/	/	15/12/2025
City Dox Lot 5	Opgeleverd	171	/	/	/	15/02/2025
Klaver	Opgeleverd	120	/	/	/	15/04/2025



### De belangrijkste in 2025 gefinancierde vastgoedprojecten

- Renoir (gebruik van 8.154.444,00 €) ▶ Bouwfase
- Klaver (gebruik van 4.495.193,00 €) ▶ Bouwfase
- Waterranonkel (gebruik van 4.677.694,00 €) ▶ Levering van een opgeleverd project

# Rentabiliteit van de OVM's

## INHOUD

**INHOUD**

**VOORWOORD**

**HIGHLIGHTS 2025**

**DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING**

**DE BGHM BOUWT**

**DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN**

**DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL**

**DE BGHM OMKADERT**

**DE BGHM INSPIREERT**

**DE BGHM FINANCIERT**

**BIJLAGES**

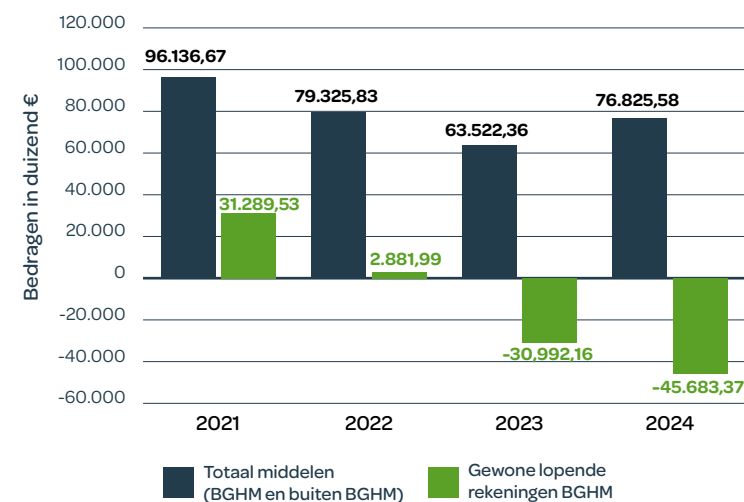
De BGHM stelt jaarlijks een verslag op over de evolutie van de financiële en boekhoudkundige situatie van de OVM's. Aan de hand van die analyse kan de evolutie van de rekeningen-courant beter begrepen worden, kunnen de resultaten van de OVM's onderzocht worden en is het mogelijk om iedere OVM met het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

Hier zijn de belangrijkste vaststellingen van dit verslag:

- De totale activa van de OVM's liggen op 31 december 2024 21% hoger dan in 2023, en gingen van 63,522 naar 76,826 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 thesaurie
- De RC's van de OVM's daalden met 14,691 miljoen euro. De daling van het saldo op de rekening-courant van veel OVM's kan onder andere worden verklaard door de voltooiing van werken met eigen middelen en door de voorfinanciering van gesubsidieerde werken waarvoor de subsidies nog niet zijn uitbetaald.
- In 2024 is de sector winstgevend. Het geconsolideerde nettoresultaat van de sector bedraagt 9,906 miljoen euro tegenover -4,228 miljoen euro in 2023. Dit vertegenwoordigt een daling van 142%.
- In 2024 zullen de bijdragen van de huurders, bestaande uit de som van de huurinkomsten en de lasten, gemiddeld 556,15 euro 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 727,13 euro aan gemiddelde maandelijkse exploitatie-inkomsten per woning.

- De gemiddelde maandelijkse exploitatiekosten per woning bedragen 728,98 euro. De grootste kostenpost zijn de personeelskosten, die gemiddeld 231,06 euro per woning per maand bedragen, ofwel 31,7%. De op één na grootste post bestaat uit afschrijvingen, goed voor 207,6 euro of 28,48%.

De gegevens voor het jaar 2025 zullen beschikbaar zijn na de afsluiting van alle jaarrekeningen van de OVM's.



	2023	2024	Vershil
Bedrijfsresultaat	-14.780.478 €	-912.261 €	13.868.271 €
Financieel resultaat	8.588.590 €	9.117.195 €	528.605 €
Uitzonderlijk resultaat	2.215.691 €	141.101 €	-2.074.590 €
Belastingen	-251.467 €	1.559.612 €	1.811.079 €
Nettoresultaat	-4.227.664 €	9.905.647 €	14.133311 €

# BIJLAGES



**69** Verslag kandidaat-  
huurders en  
inschrijvingen

---

**75** Maatschappelijk kapitaal  
van de OVM's

---

**76** De rekeningen 2025 van de  
BGHM

---

**79** Budget 2025

---



## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025

DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING

DE BGHM BOUWT

DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVERENDE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL

DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Overzicht toewijzingen (Toelichting van de types toewijzingen op de volgende pagina)

	Totaal	Register	Afwijking (Art.33)	Art. 34	Art. 35	Art. 36	Art. 36 bis	Art. 37	Art. 7.7/32,\$6 en 7	Art. 12 herhuisv. mutatie	Art. 12 herhuisv. transfer	Mutatie	Transfer
2016	<b>1.993</b>	1036	85	14	49	29		62		84		474	160
%	100	52	4	1	2	1		3		4		24	8
2017	<b>2.008</b>	1026	105	0	53	44		51		119		464	137
%	100	51	5	0	3	2		3		6		23	7
2018	<b>1.937</b>	849	111	0	58	57		72		217		387	140
%	100	44	6	0	3	3		4		11		20	7
2019	<b>2.273</b>	976	105	0	59	60		92	2	160	189	473	145
%	100	43	5	0	3	3		4	0	7	8	21	6
2020	<b>1.685</b>	681	93	0	62	75		77	14	78	98	366	141
%	100	40	5	0	4	4		5	1	5	6	22	8
2021	<b>2.164</b>	852	101	0	76	66		72	23	106	133	595	140
%	100	39	5		4	3		3	1	5	6	27	6
2022	<b>2.353</b>	1.065	69	0	92	67		73	7	17	135	150	542
%	100	45	3	0	4	3		3	0	1	6	6	23
2023	<b>2.213</b>	1.010	88	0	74	83		85	33	137	141	428	134
%	100	46	4	0	3	4		4	2	6	6	19	6
2024	<b>2.328</b>	1.062	93	0	81	91		96	30	105	115	484	169
%	100	46	4	0	3	4		4	1	5	5	21	7
2025	<b>2.581</b>	1.320	95	0	86	88	12	74	20	118	121	458	189
%	100	51	4		3	3		3	1	5	5	18	7

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Toelichting van de types toewijzingen

### Register:

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

### A. Afwijkingen

Artikel 33: Toewijzing in afwijking van de volgorde van de lijst omwille van buitengewone en dringende omstandigheden. Vereist een beargumenteerde 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

1. 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).

2. 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) minimum 3%.

Artikel 63 bis van het BBHR: verplicht om minimaal 3% van de toewijzingen van vorig jaar te reserveren voor thuislozen. Het gaat om prioritaire toewijzingen op basis van overeenkomsten tussen de OVM's en erkende organisaties.

3. Prioritaire toewijzing van een sociale woning in het kader van de volgende 3 situatietypes, op basis van 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 waarvan het gezinsinkomen het toelatingsinkomen voor een sociale woning van 4.596,11 euro niet 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.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## AANTAL KANDIDATEN

Jaar	Aantal actieve kandidaten op 1 januari	Aantal kandidaten op 31 december (geschrapte dossiers inbegrepen)
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
2024	53.801	60.419
2025	55.572	62.234
2026	58.442	

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Schrappingen

Reden van schrapping	Aantal schrappingen						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kandidatuur niet bevestigd met hernieuwingsprocedure	1	19	4	18	2	1.915	2
Weigering van een voorstel van een toewijzing	27	27	27	49	151	174	178
Geen antwoord op voorstel van een toewijzing	113	88	92	184	97	120	99
Weigering van een toewijzing	145	81	168	253	135	144	118
Geen antwoord op definitieve toewijzing	108	115	228	294	145	183	147
Toewijzing van een woning	1.224	897	1.185	1.321	1.330	1.395	1.575
Inbreuk op voorwaarde over eigendom	7	15	37	557	535	381	1.390
Adreswijziging niet gemeld	0	0	0	2	3	4	2
Afzien van zijn kandidatuur	68	180	78	467	97	146	113
Overschrijding van het toelatingsinkomen	0	0	0	0	0	0	0
Inbreuk op voorwaarde over wettig verblijf	2	8	2	54	5	12	24
Verwerping door de referentiemaatschappij	0	0	0	0	0	2	0
Verzaking	18	31	23	174	31	152	75
Schulden	0	0	0	0	0	0	0
Fraude	0	0	0	0	0	0	0
Socialisatie	0	0	0	31	50	219	1
Overlijden							67
<b>Totaal</b>	<b>1.713</b>	<b>1.461</b>	<b>1.844</b>	<b>3.404</b>	<b>2.581</b>	<b>4.847</b>	<b>3.791</b>

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## AANTAL KLACHTEN DOOR KANDIDAAT-HUURDERS EN HUURDERS

	Totaal	Sociale indicator	Huurprijsindi- cator	Technische indicator
<b>2016</b>	239	197	28	14
<b>2017</b>	168	108	14	46
<b>2018</b>	167	110	19	38
<b>2019</b>	121	76	29	24
<b>2020</b>	102	62	14	26
<b>2021</b>	153	87	29	37
<b>2022</b>	181	135	24	22
<b>2023</b>	187	133	28	26
<b>2024</b>	183	113	30	40
<b>2025</b>	216	154	29	32

## INSCHRIJVINGEN

Jaar	Aantal inschrijvingen
<b>2016</b>	5.421
<b>2017</b>	5.113
<b>2018</b>	4.807
<b>2019</b>	4.477
<b>2020</b>	2.938
<b>2021</b>	3.345
<b>2022</b>	4.405
<b>2023</b>	6.354
<b>2024</b>	6.674
<b>2025</b>	6.446



# 515.272

dossiers ingeschreven  
als tweedelijnsinschrijving

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Eigenschappen kandidaat-huurders

### OORSPRONG VAN HET INKOMEN VAN ALLE LEDEN VAN HET GEZIN VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS

Aard van het inkomen	2023	2024	2025
<b>Geen</b>	16.149	17.222	17.540
<b>Loontrekker</b>	19.103	20.204	20.414
<b>Zelfstandige</b>	746	763	752
<b>Pensioen</b>	4.184	4.518	4.409
<b>Werkloosheids- uitkering</b>	13.321	13.716	13.664
<b>Ziekenfonds</b>	7.036	7.473	7.609
<b>Handicap</b>	2.291	2.569	2.711
<b>Leefloon</b>	12.908	14.105	14.953
<b>Ander</b>	374	395	558
<b>Geen inkomen doorgegeven</b>	463	396	338
<b>TOTAAL</b>	<b>76.575</b>	<b>81.361</b>	<b>82.948</b>

### AANTAL INKOMENS PER GEZIN

Aantal inkomens	2023	2024	2025
<b>0</b>	2.358	2.871	3.307
<b>1</b>	46.288	49.550	51.087
<b>2</b>	7.258	7.513	7.391
<b>3</b>	431	437	400
<b>4</b>	45	45	46
<b>5</b>	2	3	2
<b>6</b>	0	0	1
<b>TOTAAL</b>	<b>56.832</b>	<b>60.419</b>	<b>62.234</b>

## Woonplaats



**85%**

van de kandidaten woont in  
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

### AANTAL SLAAPKAMERS REKENING HOUDEND MET DE RUIMTELIJKE AFWIJING IN 2025

Aantal slaapkamers	Aangepaste woning
<b>0</b>	426
<b>1</b>	25.392
<b>2</b>	13.073
<b>3</b>	9.838
<b>4</b>	5.070
<b>5</b>	1.931
<b>6</b>	518
<b>&gt;6</b>	134
<b>TOTAAL</b>	<b>56.382</b>

# Maatschappelijk kapitaal van de OVM's

## Verdeling van het maatschappelijk kapitaal van de OVM's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 31 december 2025 (in euro) <sup>(1)</sup>

OVM	Geplaatst kapitaal door						TOTALEN	Gestort kapitaal door						TOTALEN
	Het Gewest	De gemeenten	De OCMW's	De huurders	Andere inschrijv	Uitgiftepremie/niet-opgeëiste aandelen		Het Gewest	De gemeenten	De OCMW's	De huurders	Andere inschrijv	Uitgiftepremie/niet-opgeëiste aandelen	
Anderlechtse Haard	15.529,77	90.572,72	1.306,30	0,00	357,99		<b>107.766,38</b>	3.980,39	58.962,55	1.306,30	0,00	264,64		<b>64.513,88</b>
Aan de Rand van het Zoniënwoud	184.027,92	866.696,71	200.553,02	0,00	127.803,60		<b>1.379.081,25</b>	48.683,79	221.021,33	58.696,86	0,00	37.761,33		<b>366.163,31</b>
Le Logis -Floréal(2)	162.702,86	3.098,67	0,00	575.795,84	8.995,58	-15.247,04	<b>735.345,91</b>	162.702,86	3.098,67	0,00	239.940,00	3.481,27		<b>409.222,80</b>
De Brusselse Woning	51.041,85	23.580.083,80	168.576,39	0,00	11.510,49		<b>23.811.212,54</b>	39.123,63	23.538.009,75	156.426,93	0,00	11.110,91		<b>23.744.671,22</b>
De Lakense Haard	26.876,71	234.218,92	129.549,68	0,00	1.985,35		<b>392.630,66</b>	8.545,14	157.983,43	119.573,94	0,00	1.825,68		<b>287.928,18</b>
Comensia (3)	90.600,00	71.275,00	1.375,00	359.700,00	197.825,00	225,00	<b>721.000,00</b>	46.856,54	33.907,07	1.179,32	262.765,15	125.458,51	224,79	<b>470.391,38</b>
Log'Iris	18.423,23	92.083,40	19.514,75	0,00	2.610,41		<b>132.631,79</b>	17.906,56	90.875,67	19.460,48	0,00	2.555,09		<b>130.797,80</b>
BinHôme	14.291,27	89.083,49	14.163,60	0,00	5.605,36		<b>123.143,71</b>	14.291,27	89.083,49	14.163,60	0,00	5.605,36		<b>123.143,71</b>
Lojega	7.157,28	88.392,16	24.370,96	0,00	10.358,96		<b>130.279,36</b>	5.207,27	75.109,13	12.113,70	0,00	2.543,64		<b>94.973,74</b>
De Molenbeekse Woningen	9.994,40	136.003,19	3.930,80	0,00	2.312,61		<b>152.241,00</b>	2.501,82	106.255,97	3.930,80	0,00	1.806,90		<b>114.495,49</b>
Zuiderhaard	36.540,00	254.235,00	10.191,25	0,00	7.793,75		<b>308.760,00</b>	28.578,42	225.523,33	7.742,19	0,00	7.168,10		<b>269.012,05</b>
GW	1.660,89	158.354,38	1.883,99	0,00	99,16		<b>161.998,42</b>	498,27	158.354,38	513,79	0,00	23,80		<b>158.144,58</b>
De Schaarbeekse Haard	21.070,95	144.274,03	5.205,76	0,00	1.605,12		<b>172.155,86</b>	5.267,74	73.382,68	1.301,44	0,00	401,31		<b>80.353,17</b>
De Moderne Woning	6.197,34	20.736,29	0,00	0,00	4.053,05		<b>30.986,68</b>	6.197,34	14.577,78	0,00	0,00	3.867,05		<b>24.642,17</b>
Everecity	165.041,60	40.721,60	230,64	2.286.000,00	2.318,47		<b>2.494.312,31</b>	164.260,40	40.721,60	230,64	1.506.289,08	2.315,09		<b>1.713.816,81</b>
ABC	184.065,75	4.462,20	0,00	853.023,90	58.380,45		<b>1.099.932,30</b>	184.065,75	4.462,20	0,00	841.669,29	58.380,45		<b>1.088.577,69</b>

(1) De gegevens in de onderstaande tabellen zijn door de OVM's aan de BGHM verstrekt naar aanleiding van een verzoek van de BGHM van 9 december 2025

(2) In de gegevens van Logis-Floréal is rekening gehouden met een uitgiftepremie die in de tabel is vermeld

(3) Het totale geplaatste bedrag houdt rekening met een bedrag van 225,00 euro dat overeenkomt met niet-opgeëiste aandelen, en het totale gestorte bedrag houdt rekening met een bedrag van 224,79 euro dat overeenkomt met niet-opgeëiste aandelen

## INHOUD

 INHOUD

 VOORWOORD

 HIGHLIGHTS 2025

 DE BGHM, EEN BRUSSELSE INSTELLING

 DE BGHM BOUWT

 DE BGHM EN DE OVM'S RENOVEREN

 DE BGHM ZET DE BEWONER CENTRAAL

 DE BGHM OMKADERT

 DE BGHM INSPIREERT

 DE BGHM FINANCIERT

 BIJLAGES

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## Resultatenrekening

	2024	2025	Variatie	Variatie in %
Verkopen en prestaties (70-74)	26.544.102 €	31.341.700 €	+ 4.797.598 €	18,07 %
Kost van de verkopen en prestaties (60-64)	36.418.902 €	34.054.467 €	- 2.364.435 €	-6,49 %
Diensten en goederen (60 - 61)	4.361.401 €	3.668.026 €	- 693.375 €	-15,90 %
Bezoldigingen (62)	21.675.008 €	21.512.689 €	- 162.319 €	-0,75 %
Afschrijvingen en bedrijfskosten (63 - 64)	10.382.493 €	8.873.752 €	- 1.508.741 €	-14,53 %
Bedrijfsresultaat (60-74)	- 9.874.800 €	- 2.712.767 €	+ 7.162.033 €	72,53 %

In vergelijking met het vorige boekjaar vertoont de resultatenrekening verschillende evoluties:

### Verkopen en prestaties

We constateren een stijging van de bedrijfsopbrengsten met 18,07 %. De belangrijkste reden voor deze stijging is dat we, naar aanleiding van het advies van het Rekenhof, slechts 80% van de werkingsdotatie voor 2024 (1<sup>e</sup> schijf) als opbrengst opgenomen. Dit was een eenmalige correctie. Deze variatie zal in 2025 jaar niet meer voorkomen.

### Kost van de verkopen en prestaties

- ▶ Een daling van de diverse diensten en goederen met 15,90%, die voornamelijk betrekking heeft op consultancykosten en kosten in verband met de opvang van Oekraïense vluchtelingen.
- ▶ Een daling van de bezoldigingen met 0,75% is het gevolg van de pensionering van verschillende collega's.

Het bedrijfsresultaat vertoont een aanzienlijke verandering van + 7.162.033 € ten opzichte van 2024, met een verlies van - 2.712.767 € (+ 72,53%).

## Bedrijfsresultaat

	2024	2025	Variatie	Variatie in %
Financiële producten (75)	22.444.173 €	26.373.320 €	3.929.147 €	17,51
Financiële lasten (65)	15.414.937 €	22.371.267 €	6.956.330 €	45,13
Financieel resultaat (65 - 75)	7.029.236 €	4.002.053 €	- 3.027.183 €	-27,62

De financiële opbrengsten zijn met 3.929.147 € gestegen (+17,51%). De financiële lasten zijn gestegen met 6.956.330 € (+ 45,13%). Daardoor daalt het financiële resultaat met 3.027.183 € (-27,62%) tot 4.002.053 €.

Dit gunstige financiële resultaat compenseert het bedrijfsverlies. We boeken dus een winst vóór belastingen van 1.289.286 € in 2025, tegenover een verlies vóór belastingen van - 2.845.564 € in 2024.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de invloed van de aflossing van het kapitaal op de interest die de BGHM van de OVM's ontvangt voor de komende tien jaar.

Jaar	Saldo	Afbetaling	Interest	Last	Annuïteiten
2026	1.502.917.335	56.147.723	18.446.504	3.281.639	77.875.866
2027	1.369.224.751	56.537.404	17.926.121	3.270.684	77.734.209
2028	1.312.687.347	56.837.389	17.307.022	3.256.963	77.401.374
2029	1.255.849.957	56.524.642	16.671.691	3.211.877	76.408.210
2030	1.304.776.135	98.219.913	16.020.911	3.172.682	117.413.505
2031	1.206.563.345	60.580.137	15.353.158	3.126.012	79.059.307
2032	1.145.983.208	59.485.590	14.668.229	3.038.668	77.192.487
2033	1.086.497.618	59.529.083	13.965.194	3.008.323	76.502.599
2034	1.026.968.535	59.649.493	13.245.068	2.980.459	75.875.019
2035	967.319.042	59.701.845	12.506.994	2.950.696	75.159.535

De terugbetaling van de schuld van de BGHM aan het Gewest zal daarentegen met het tegenovergestelde verschijnsel te maken krijgen. De versnelde woningbouw in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan vereist nieuwe leningen. De hoge rentetarieven zullen de rentelasten aanzienlijk doen stijgen.

Het financiële resultaat zal dan ook in de komende boekjaren verslechteren.

Wat de balans betreft:

### Activa (in €) :

	2024	2025	Variatie	Variatie in %
<b>Activa</b>	<b>2.284.424.155</b>	<b>2.370.136.983</b>	<b>85.712.828</b>	<b>3,75</b>
Vaste activa	87.192.715	81.732.678	-5.460.037	-6,26
Vlottende activa	2.197.231.440	2.288.404.305	91.172.865	4,15

Devaste activa zijn met 5.460.037 € (-6,26%) gedaald. Dit komt voornamelijk door nieuwe aankopen (+ 1,16 miljoen €) minus de afschrijvingen op activa (- 6,59 miljoen €).

Wat de vlottende activa betreft, zien we een stijging van 91,172 miljoen € (+ 16,64%) :

- ▶ Stijging van de voorschotten aan de OVM's: + 166,98 miljoen €
- ▶ Lopende bouwprojecten (GHP en AW): + 44,99 miljoen €
- ▶ Vorderingen op het Gewest + overige: + 38,75 miljoen €
- ▶ Bankrekeningen: + 51,24 miljoen €
- ▶ Negatieve rekeningen-courant van de OVM's: + 11,53 miljoen €

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

### OVMS MET NEGATIEVE REKENINGEN-COURANT TEN GUNSTE VAN DE BGHM (IN €)

	2024	2025	Variatie	Variatie in %
Anderlechtse Haard	18.015.785	19.164.089	1.148.304	6,37
Brusselse Woning	20.378.094	20.468.381	90.286,78	0,44
Comensia	1.370.604	2.987.381	1.616.777	117,96
BinHôme	23.550.730	22.300.701	-1.250.029	-5,31
Molenbeekse Woningen	9.099.202	13.258.961	4.159.758	45,72
Zuiderhaard	18.470.702	23.399.478	4.928.777	26,68
Woningen van Brussel1210	1.923.830	1.404.150	-519.680	-27,01
Moderne Woning	2.721.831	4.775.870	2.054.039	75,47
Everecity	8.383.527	7.685.826	-697.701	-8,32
	<b>103.914.305</b>	<b>115.444.837</b>	<b>11.530.531</b>	<b>11,10</b>

### Passiva (in €) :

	2024	2025	Variatie	Variatie in %
Passiva	2.284.424.155	2.370.136.983	85.712.828	3,75
Eigen vermogen	698.276.216	696.399.851	-1.876.365	-0,27
Provisies	2.009.602	2.016.703	101	0,35
Schulden	1.584.138.337	1.671.720.429	87.582.092	5,53

Het eigen vermogen daalt met 1,876 miljoen euro. Dit komt door de opname van het verlies in de reserves en de aflossing van de kapitaalsubsidie.

De schulden stijgen met 87,582 miljoen euro. Dit is voornamelijk te wijten aan de leningen van 300 miljoen euro en voor het overige aan de ontvangen voorschotten voor het SPDR.

### Begrotingsresultaat

De uitvoering van de vierjarenprogramma's wordt voortgezet. Op een totaal aan ontvangen inkomsten van het Gewest (voorschotten en subsidies samen) van 1.438.320.000 €, werden uitgaven gedaan voor een totaalbedrag van 1.171.650.000 €. Er blijft dus slechts een verschil over van 266.670.000 €.

Wat het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en de Alliantie Wonen (AW) betreft, moet echter worden opgemerkt dat van de totale inkomsten van het Gewest (uitsluitend subsidies) ten bedrage van 387.660.000 €, uitgaven zijn gedaan voor een totaalbedrag van 964.890.000 €. De BGHM heeft het verschil van -577.230.000 € dus uit eigen middelen gefinancierd.

In hetzelfde kader is het uitstaande bedrag van de basisbegrotingsallocaties met economische code 72.00 met 139,92 miljoen euro gedaald (293,07 miljoen euro in 2024 tegenover 432,99 miljoen euro in 2025), wat de voortgang van de GHP- en AW-programma's weerspiegelt.

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025

DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING

DE BGHM BOUWT

DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVERENDE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL

DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## UITGAVEN

Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
251. De bestaansmiddelen van de BGHM financierien	Bezoldigingen volgens de barema's	B	12.728.000,00	12.588.961,07
		C	13.050.000,00	12.588.961,07
	Sociale bijdragen ten laste van de werkgevers, afgedragen aan instellingen of fondsen	B	6.692.000,00	6.582.304,51
		C	6.692.000,00	6.579.870,01
	Bezoldigingen beheerders en commissarissen	B	42.000,00	38.514,34
		C	42.000,00	38.514,34
	Overige bezoldigingselementen	B	1.649.000,00	1.594.301,92
		C	1.649.000,00	1.594.301,92
	Diverse logistieke kosten - loon in natura voor het personeel	B	18.000,00	16.004,00
		C	18.000,00	18.000,00
	Erelonen advocaten en gerechtskosten	B	185.000,00	159.409,34
		C	170.000,00	166.119,58
	Onkosten bedrijfsrevisoren en vertaling	B	44.000,00	43.744,30
		C	20.000,00	19.856,10
	Onroerende voorheffing, belastingen en diverse taksen	B	605.000,00	395.033,00
		C	605.000,00	395.033,00
	Logistieke werkingskosten (huur, econoomaat, verzekeringen...)	B	255.000,00	231.188,10
		C	235.000,00	234.199,82
	Schadevergoedingen en verwijlinteressen	B	50.000,00	20.765,98
		C	50.000,00	20.765,98
Interessen op terugvorderbare voorschotten voor de renovatie toegekend door de GOB	B	7.286.000,00	7.285.791,19	
	C	7.286.000,00	7.285.791,19	
Aflossingen op terugvorderbare voorschotten toegekend door de GOB voor de renovatie	B	173.165.000,00	173.164.658,65	
	C	173.165.000,00	173.164.658,65	
Terugbetaling aan het GOB van ongebruikte werkingsubsidies	B	160.000,00	85.559,60	
	C	160.000,00	85.559,60	
Aflossingen van rechtstreekse leningen toegekend door de institutionele overheid en beheerd door het Agentschap voor de Schuld	B	5.252.000,00	5.251.869,04	
	C	5.252.000,00	5.251.869,04	
Interessen op de rechtstreekse leningen toegekend door de instutionele overheid en beheerd door het Agentschap van de Schuld	B	5.400.000,00	5.400.000,00	
	C	5.400.000,00	5.400.000,00	

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025

DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING

DE BGHM BOUWT

DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVERENDE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL

DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## UITGAVEN

Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
251. De bestaansmiddelen van de BGHM financierien	Kosten in verband met de rechtstreekse leningen toegekend door de institutionele overheid	B	1.124.000,00	1.080.083,97
		C	1.124.000,00	1.080.083,97
	Uitgaven in het kader van verbetering cohesie personeel (Vriendenkring,...)	B	25.000,00	25.000,00
		C	25.000,00	25.000,00
	Diverse personeelsonkosten	B	192.000,00	187.056,88
		C	192.000,00	187.056,88
	Uitgaven in het kader van de diversiteit	B	10.000,00	3.109,06
		C	7.000,00	3.433,34
	Uitgaven in het kader van de veiligheid (werkkledij, DIPT)	B	12.000,00	4.852,23
		C	12.000,00	1.111,97
	Uitgaven met betrekking tot interne communicatie	B	70.000,00	50.668,75
		C	70.000,00	57.379,00
	Werkingsuitgaven met betrekking tot het HR beleid (consultancy, publicaties enz)	B	107.000,00	85.176,54
		C	125.000,00	95.591,73
	Beroepsvorming	B	200.000,00	157.896,58
		C	200.000,00	199.695,30
	Kosten van publiciteit, representatie, receptie, studiereizen en congressen	B	167.000,00	95.493,28
		C	150.000,00	97.988,52
	Tussenkomsten van het Sociaal Voorzorgsfonds van de BGHM (in speciën)	B	464.000,00	464.000,00
		C	500.000,00	466.083,93
Leningen en voorschotten toegestaan aan het personeel	B	0,00	-900,00	
	C	0,00	-900,00	
Aankoop van ICT diensten bij IRISTEAM	B	970.000,00	839.374,73	
	C	855.000,00	842.052,74	
Kosten met betrekking tot informatica	B	865.000,00	617.644,00	
	C	816.000,00	795.630,08	
Telefoonkosten	B	190.000,00	188.105,48	
	C	190.000,00	188.730,32	
IT-investeringen	B	1.083.000,00	823.614,52	
	C	821.000,00	820.133,39	

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

UITGAVEN				
Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
251. De bestaansmiddelen van de BGHM financierien	Verbruiksuitgaven voor energie (water, gas, elektriciteit, benzine,...)	B	310.000,00	252.614,00
		C	350.000,00	252.614,00
	Onderhoud en herstelling van lokalen, meubilair, materieel en machines	B	597.000,00	516.726,15
		C	560.000,00	555.143,89
	Vernieuwing van installaties, investeringen in gebouwen	B	694.000,00	141.904,63
		C	478.000,00	476.447,75
	Aankoop van meubilair en machines	B	118.000,00	78.101,63
		C	75.000,00	72.577,05
	Werkingsuitgaven - Patrimonium	B	300.000,00	242.054,36
		C	300.000,00	283.688,73
	Werkingsuitgaven - Ontwikkeling	B	113.000,00	113.000,00
		C	200.000,00	-2.415,18
	Werkingsuitgaven - Kwaliteitsaanpak OVM	B	28.000,00	7.810,56
		C	0,00	0,00
	Werkingsuitgaven - Strategie en Beleid	B	521.000,00	250.788,19
		C	400.000,00	267.025,30
	Investeringen OVM's	B	250.000,00	0,00
		C	250.000,00	0,00
	Werkingsuitgaven - Verbetering Financieel beheer van de sector	B	108.000,00	108.000,00
		C	98.000,00	84.163,00
Intresten rekening courant	B	2.500.000,00	2.363.960,81	
	C	2.500.000,00	2.363.960,81	
Werkingsuitgaven - Transversale sociale actie	B	109.000,00	83.623,35	
	C	177.000,00	85.000,00	
Provisie uitstaande vastleggingen BGHM	B	131.147.000,00	0,00	
	C	0,00	0,00	

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## UITGAVEN

Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
252. De bouw en de verwerving van woningen financieren	Bouwkosten in het kader van het het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en de Alliantie Wonen (AW)	B	107.092.000,00	107.070.823,06
		C	63.000.000,00	22.784.991,25
	Investeringsuitgaven in uitvoering van de strategie voor de opvang van Oekraïense burgers in de Brusselse samenleving	B	1.000.000,00	21.183,14
		C	0,00	0,00
	Interesten op krediettoekenningen GHP	B	6.478.000,00	6.326.069,28
		C	6.478.000,00	6.326.069,28
	Aflossingen van krediettoekenningen voor de GHP	B	22.104.000,00	22.103.271,86
		C	22.104.000,00	22.103.271,86
	Gereguleerde investeringssubsidies aan de OVM's voor de oplevering van woningen in het kader van het GHP en AW	B	38.034.000,00	38.032.373,96
		C	21.300.000,00	-3.397,61
	Kapitaalsubsidie aan de gemeenten bij de oplevering van woningen gebouwd in het kader van het GHP en AW voor het gesubsidieerde gedeelte	B	0,00	0,00
		C	0,00	0,00
253. De renovatie van woningen financieren	Kredietverleningen aan de OVM's voor het niet-gesubsidieerd deel van de projecten binnen het GHP en AW	B	213.000.000,00	151.387.332,20
		C	140.000.000,00	136.910.115,65
	Kredietverleningen aan de gemeenten voor het niet-gesubsidieerd deel van de projecten binnen het GHP en AW	B	0,00	0,00
		C	0,00	0,00
	Diverse uitgaven uitgevoerd via de rekening-courant toebehorend aan de OVM bij de BGHM (uitgaven voor rekening van de OVM)	B	1.600.000,00	1.520.748,92
		C	1.600.000,00	1.520.748,92
	Gereguleerde Investeringsubsidies aan de OVM's - Renovatie	B	49.428.000,00	49.036.262,76
		C	48.000.000,00	27.454.074,84
	Terugvorderbare voorschotten aan de OVM voor de bouw en de renovatie van sociale woningen	B	93.000.000,00	90.001.300,23
		C	47.345.000,00	45.231.562,56
	Verlening van kredieten aan de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) in het kader van het investeringsmechanisme voor zonne-energie voor de sociale woningen	B	2.635.000,00	1.567.965,37
		C	1.349.000,00	1.348.371,73
Afhalingen op eigen middelen voor voorschotten op L.T aan de OVM voor investeringen in de bouw, renovatie van sociale woningen	B	32.365.000,00	32.096.604,60	
	C	8.806.000,00	8.805.333,10	

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

UITGAVEN				
Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
254. Elke Brusselaar een kwaliteitsvolle woning waarborgen via subsidiëring	Werkingssubsidie aan de OVM voor de bijstand bij handelingen uit het dagelijkse leven (HDL)	B	33.000,00	16.920,06
		C	33.000,00	16.920,06
	Werkingssubsidie aan OVM om de meerkost te dekken van de bouw van het pilotproject "La Marolle"	B	35.000,00	35.000,00
		C	35.000,00	35.000,00
	Subsidies ondersteuning sector (VTE + Stimulansen voor de OVM's en VZW)	B	3.269.000,00	2.829.248,49
		C	3.326.000,00	2.871.479,93
	Werkingssubsidie aan de OVM voor de solidariteitstoelage in de deficits van de erkende huisvestingsmaatschappijen	B	52.548.000,00	52.547.999,99
		C	59.800.000,00	59.747.595,67
	Overdracht aan de OVM voor de toekenning van huurprijzverminderingen aan kroostrijke gezinnen	B	15.272.000,00	15.272.000,00
		C	31.235.000,00	29.774.301,72
	Afschaffing van debetinteressen	B	454.000,00	453.336,07
		C	454.000,00	453.336,07
	Werkingsubsidies aan de Adviesraad voor Huurders	B	186.000,00	169.494,39
		C	310.000,00	82.500,00
	Werkingsubsidies aan de VZW "Buurthuis" voor de projecten van sociale cohesie	B	4.796.000,00	4.463.133,43
		C	4.796.000,00	4.687.981,58
	Werkingssubsidie aan de vzw Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH)- voor de maatschappelijk werkers	B	4.136.000,00	4.136.000,00
		C	4.136.000,00	4.136.000,00
Investeringsubsidies aan de OVM- Kunstprojecten 101*% (uitstaand bedrag)	B	30.000,00	18.078,63	
	C	300.000,00	300.000,00	
Investeringsubsidies aan de OVM-Participatieve projecten (1% uitstaand bedrag)	B	1.965.000,00	1.902.760,51	
	C	528.000,00	522.302,65	
Subsidies pilotprojecten	B	98.000,00	43.795,73	
	C	0,00	0,00	

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

## INKOMSTEN

Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
110. Financiering vanuit de GOB	Exploitatiesubsidies vanwege de GOB	DR	20.097.000,00	20.773.000,00
	Werkingsubsidies vanwege de GOB voor de methodologische hulp aan de OVM's via het expertise- en steunpunt van de BGHM	DR	1.260.000,00	1.252.843,48
	Subsidie van de GOB in het kader van de project Fix My Street	DR	0,00	0,00
	Werkingsubsidie van het GOB voor fotovoltaïsche installaties op sociale woningen	DR	125.000,00	120.000,00
	Werkingsubsidie vanwege de GOB in het kader van de socialisering van het woningenbestand (Actie 3 van het Noodplan Huisvesting(NPH))	DR	0,00	0,00
	Investeringsubsidie vanwege de GOB in het kader van de socialisering van het woningenbestand (Actie 3 van het Noodplan Huisvesting(NPH))	DR	78.000,00	78.000,00
	Investeringsubsidie vanwege het GOB voor het project "Appinest"	DR	250.000,00	50.000,00
	Werkingsubsidie afkomstig van het FCCB	DR	0,00	0,00
	Investeringsubsidies vanwege de GOB voor de aankoop, de bouw, de renovatie en de sanering van sociale woningen en hun omgeving	DR	44.056.000,00	44.055.995,57
	Investeringsubsidies vanwege de GOB voor de bouw van sociale woningen en middelen voorzien in het kader van het Huisvestingsplan	DR	5.719.000,00	0,00
	Investeringsubsidies vanwege de GOB voor de bouw van sociale woningen en middelen voorzien in het kader van de Alliantie Wonen	DR	97.969.000,00	92.111.000,00
	Investeringsubsidies vanwege de GOB voor de uitvoering van de strategie voor de opvang van Oekraïense burgers in de Brusselsesamenleving (Coördinatie Oekraïne)	DR	0,00	0,00
	Investeringsubsidie afkomstig van de GOB voor de renovatie van sociale woningen in het kader van het Plan voor Herstel- en Veerkracht (PHV - I - 1.02)	DR	944.000,00	943.654,43
	Investeringsubsidie toegekend aan de BGHM vanwege Urban Brussels voor het project "be.exemplary 2016"	DR	0,00	0,00
	Terugvorderbare voorschotten voor de bouw, de renovatie en de sanering van sociale woningen (op organieke begrotingsfondsen van deGOB)	DR	0,00	0,00
	Terugvorderbare voorschotten voor de bouw, de renovatie en de sanering van sociale woningen (buiten organieke begrotingsfondsen vande GOB)	DR	47.499.000,00	47.498.158,00
	Terugvorderbare voorschotten vanwege de GOB	DR	0,00	0,00
	Terugbetaling aan het GOB van ongebruikte werkingsubsidies	DR	0,00	0,00
Terugvorderbare voorschotten vanwege de GOB	DR	0,00	0,00	

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

INKOMSTEN				
Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
110. Financiering vanuit de GOB	Werkingsubsidie vanwege de GOB aan de BGHM voor de OVM met betrekking tot bijstandsdiensten in verband met de dagelijkse bezigheden, de verhoogde huurlasten gelinkt aan de aanwezigheid van personen met een handicap	DR	35.000,00	28.000,00
	Inkomensoverdracht vanwege de GOB aan de BGHM met betrekking tot de huurprijzverminderingen voor kroostrijke gezinnen toegekend aan huurders door de OVM	DR	31.235.000,00	16.152.000,00
	Inkomensoverdracht vanwege de GOB aan de BGHM met betrekking tot de werking van de adviesraden van de huurders en de OVM	DR	330.000,00	349.600,00
	Inkomensoverdracht vanwege de GOB voor de solidariteitstoelage ten gunste van de OVM	DR	59.749.000,00	52.548.000,00
	Investeringsubsidie van het GOB voor het dekken van de bouwmeerkosten van het pilootproject La Marolle	DR	35.000,00	35.000,00
	Inkomensoverdracht vanwege de GOB voor het ter beschikking stellen van personeel in de huisvestingsmaatschappijen (OVM) via definanciering van de VZW DMBSH	DR	4.136.000,00	4.136.000,00
	Werkingsubsidies vanwege de GOB aan de BGHM voor de huisvestingsobservatiecentra	DR	0,00	0,00
252. Financiering vanuit anderen overheden	Inkomensoverdracht vanwege de GOB voor projecten van sociale cohesie via de financiering van vzw's	DR	4.610.000,00	4.462.133,57
	Werkingsubsidie toegekend door de federale overheid betreffende de taalpremies	DR	200.000,00	269.777,39
253. Financiering via leningen andere dan vanuit de GOB	Investeringsubsidies vanwege de federale overheid voor de renovatie van sociale woningen	DR	5.543.000,00	2.033.706,83
	Opbrengsten van leningen vanwege de banken voor het Huisvestingsplan en/of de "Alliantie Wonen"	DR	300.000.000,00	0,00
	Kredietverlening aan de BGHM voor het spijzen van de voorzieningen voor de verontreinigde bodems van de OVM	DR	0,00	0,00
254. Andere ontvangsten en eigen ontvangsten	Deelname in het kapitaal van de OVM via de BGHM door de GOB	DR	0,00	0,00
	Kredietverlening aan de BGHM voor het spijzen van de voorzieningen voor de verontreinigde bodems van de OVM	DR	0,00	0,00
	Opbrengst van de verkoop van documenten (Economaaat)	DR	0,00	0,00
	Terugvordering van administratieve kosten	DR	2.000,00	2.088,87
	Andere bedrijfsopbrengsten	DR	46.000,00	49.361,14
	Terugbetalingen leningen aan het personeel door S.V.F.	DR	4.000,00	0,00
	Inkomsten van het Sociaal Voorzorgsfonds van de BGHM vanwege de werknemers	DR	80.000,00	54.902,64

## INHOUD



INHOUD



VOORWOORD



HIGHLIGHTS 2025



DE BGHM, EEN BRUSSELSE  
INSTELLING



DE BGHM BOUWT



DE BGHM EN DE OVM'S  
RENOVEREN



DE BGHM ZET DE  
BEWONER CENTRAAL



DE BGHM OMKADERT



DE BGHM INSPIREERT



DE BGHM FINANCIERT



BIJLAGES

INKOMSTEN				
Programma (Opdracht 43 = Huisvesting)	Beschrijving van de basisallocatie	Krediet (B = Vereffeningen/ C = Vastlegging/ DR = Ontvangst)	Budget (in €)	Uitvoering (in €)
	Aflossingen op voorschotten verkoop huizen betaald door de OVM's	DR	0,00	0,00
	Aflossingen op korte termijn op voorschotten - Annuïteiten betaald door de OVM's	DR	9.838.000,00	9.757.093,05
	Regularisaties op voorschotten op korte termijn terugbetaalbaar door annuïteiten betaald door de OVM's	DR	0,00	0,00
	Aflossingen op voorschotten leningen NFH betaald door de OVM's	DR	10.349.000,00	10.348.049,42
	Regularisaties op regionale budgettaire kredieten betaald door de OVM's	DR	188.685.000,00	103.849.387,42
	Aflossingen gewestelijke budgettaire kredieten betaald door de OVM's	DR	34.350.000,00	34.349.110,65
	Kostenlast verschuldigd door de OVM's	DR	3.255.000,00	3.368.055,35
	Interesten op voorschotten aan de OVM's	DR	16.928.000,00	19.084.523,23
	Interesten op tekorten op rekening-courant	DR	2.900.000,00	2.618.739,96
	Aflossingen van door de BGHM toegekende kredieten in het kader van de huisvestingsplannen en de Alliantie Wonen betaald door de gemeenten	DR	0,00	0,00
254. Andere ontvangsten en eigen ontvangsten	Aflossingen van door de gemeenten toegekende kredieten in het kader van de huisvestingsplannen en de Alliantie Wonen betaald door de OVM's	DR	904.000,00	797.904,04
	Terugbetaling van overdracht door de OVM voor de toekenning van huurprijzverminderingen aan kroostrijke gezinnen	DR	0,00	0,00
	Storting van huuropbrengsten (ontvangsten voor rekening van de OVM's)	DR	928.000,00	973.837,34
	Kosten verschuldigd door de gemeenten	DR	43.000,00	43.459,00
	Interesten verschuldigd door de gemeenten	DR	441.000,00	441.055,64
	Aflossingen van leningen betaald door het Woningfonds	DR	0,00	0,00
	Terugbetaling door privé vzw's van onbenutte subsidies	DR	0,00	0,00
	Aflossingen van leningen betaald door het Woningfonds	DR	3.269.000,00	3.268.144,63
	Opbrengst ingevolge de afstand gebouwen aan de OVM's	DR	53.612.000,00	65.753.082,72
	Opbrengst ingevolge afstand van gebouwen aan de gemeenten	DR	0,00	0,00
	Vanwege de GOB-Brussel Synergie ontvangen huurgelden en huurlasten	DR	0,00	1.836.032,14
	Kosten ten laste van huurders - Leopold II	DR	0,00	0,00
	Verhuring woningen - Residentie Leopold III	DR	4.709.000,00	4.652.420,54



**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

**Brusselse Gewestelijke  
Huisvestingsmaatschappij**

Guldenvlieslaan 72  
1060 Brussel  
[www.bghm.brussels](http://www.bghm.brussels)  
T +32 2 533 19 11  
[bghm@bghm.brussels](mailto:bghm@bghm.brussels)

**Verantwoordelijke uitgever**

Alain Verheulpen, Directeur-generaal  
Guldenvlieslaan 72  
1060 Brussel

**Concept en redactie**

BGHM, Externe communicatiedienst  
[comm@bghm.brussels](mailto:comm@bghm.brussels)

**Lay-out**

[polygraph.be](http://polygraph.be)

**Foto's**

BGHM  
[www.detiffe.com](http://www.detiffe.com)  
Johnny Umans

