

Jaar-
verslag
2018

Voor een kwaliteitsvolle openbare huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

De BGHM in 2018



16 OVM's

openbare vastgoed-
maatschappijen



55 projecten

van het Gewestelijk
Huisvestingsplan:

**3.487
woningen**



80 projecten

van de Alliantie
Wonen:

**3.646
woningen**



111,9 miljoen euro

vastgelegd voor renovatie



7.648

**gerenoveerde
woningen**



1.027

**EPB
certificaties**



9 ARHUU's

Adviesraden van
de huurders



32 PSC's

Projecten voor Sociale Cohesie



17 artistieke projecten

van het 101% lopend



139

BGHM medewerkers



3.750 uren

opleiding

Terugblik BGHM 2018

01/01

OVM's

Einde van het fusieproces van de OVM's

22/02

Middag van de sociale huisvesting

De fusie van de OVM's

06/03

Inhoudiging

Renovatie van de tuinwijk Terdelt (14 woningen) door De Schaarbeekse Haard



15/03

Middag van de sociale huisvesting

Een verplichte PLAGE voor meer energiebesparingen

16/03

Inhoudiging

Renovatie van het project Parochie (14 woningen) door de Brusselse Woning



29/03

Communicatie

Lancering van het nieuwe intranet van de BGHM

05/04

Delegatie

De Finnish Consulting Group bezoekt het Biloba huis

27/04

Prijswinning

De BGHM wint de Gouden Baksteen 2018 van de Huurdersbond



03/05

Communicatie

Publicatie Contour lente 2018



06/05

101%

Overhandiging van de beeldjes door kunstenaar Hervé Paraponaris aan de bewoners van de Galaxiewijk

16/05

Evenement

Deelname aan het Salon Realty



24/05

Middag van de sociale huisvesting

Parkeerplaatsen verhuren, een nieuwe bron van inkomsten voor de OVM's

06/06

Delegatie

De groep Master Futur Dirigeants du Logement Social de l'université Paris-Dauphine bezoekt de BGHM

14/06

Inhoudiging

Nieuw gemeenschapslokaal Studio Platon door Everecity



14/06

Middag van de sociale huisvesting

De BMA: meer dan procedures

20/06

Evenement

Zomerfeest van het BGHM-personeel



21/06

Delegatie

De Société d'habitation du Québec bezoekt de Modelwijk en de Lakense Haard



27/06

Evenement

Studiedag « Samen leven in een multiculturele maatschappij » bestemd voor de maatschappelijk werkers



23/08

Middag van de sociale huisvesting

De Gids Duurzame Gebouwen

28/08

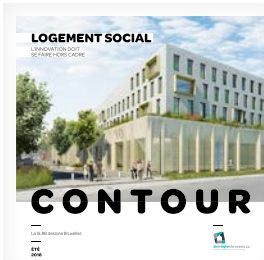
Communicatie

De BGHM lanceert haar Twitter- en Instagramaccount

30/08

Communicatie

Publicatie Contour zomer 2018



13/09

Middag van de sociale huisvesting

De huurprijsberekening in Vlaanderen

21/09

Inhoudiging

Renovatie van het project Volta (31 woningen) door Binhôme



26/09

Evenement

Teambuilding BGHM



08/10

Inhoudiging

Renovatie van het project Artisjok (20 woningen) door de GW van Sint-Joosten-Node



11/10

Middag van de sociale huisvesting

Observatiecentrum van de huurprijzen

16/11

Eerstesteenlegging

Project Léger : start van de bouw van 26 woningen in Evere



30/11

Evenement

Jaarlijks BGHM-colloquium: « Verder kijken dan bakstenen : inspirerende ideeën voor de menselijke uitdagingen in de sociale huisvesting »

01/12

Evenement

ARHUU-verkiezingen in LOJEGA

01/12

101e%

Lancering van het artistiek project Step by step in Kapelleveld



17/12

Aankoop

Verkoopovereenkomst ondertekend voor het sleutelklare project Spiegel

19/12

Communicatie

Publicatie Contour winter 2018



2019

Voor een kwaliteitsvolle openbare huisvesting

in het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest

Jaarverslag 2018
van de BGHM



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Inhoudsopgave

Voorwoord	3	De BGHM werkt samen	27
De BGHM, een Brusselse ION	6	1. Bouw- en renovatiepartners	27
1. Raad van bestuur	6	2. Overlegorganen	28
2. Directiecomité	7	3. Internationale relaties	29
3. Bezoldiging van de leden van de beheersorganen	7	De BGHM omkadert	30
4. Organigram	8	1. Afsluiting van het rationaliseringsverloop (fusie) van de OVM's	30
De BGHM engageert zich	9	2. Huurreglementering en huurprijsberekening	31
1. Waarden, opdracht, visie	9	3. Beheersovereenkomsten	32
2. Menselijk kapitaal	10	4. Sociaal afgevaardigden	33
3. Duurzame mobiliteit	13	5. Meervoudige inschrijving	34
De BGHM innoveert	14	De BGHM analyseert	35
1. New Way of Working	14	1. Kenniscentrum	35
2. Innovation hub	15	2. Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting	35
3. Innoverende woningen	15	3. Rentabiliteit van de OVM's	36
De BGHM ondersteunt	16	4. Studie over de uitrustingen en mobiliteit van sociale huurders	36
1. Sociale actie	16	5. Procedés en administratieve vereenvoudiging	37
2. Adviesraden van de huurders	17	De BGHM communiceert	38
3. Het 101% ²	18	1. Publicaties	38
4. Jaarlijks colloquium: menselijke uitdagingen in de sociale huisvesting	19	2. Middagen van de sociale huisvesting	38
De BGHM bouwt	20	3. Films	38
1. Gewestelijk Huisvestingsplan	20	4. Online aanwezigheid	39
2. Alliantie Wonen	21	5. Website, extranet en intranet	39
De BGHM renoveert	22	De BGHM financiert	40
1. Vierjaarlijkse investeringsplannen	22	1. Ontvangsten	40
2. Technisch kadaster	24	2. Uitgaven	41
3. EPB-certificatie	24	3. Financiering van de investeringen	41
4. PLAGE-programma	24	4. Budget 2018	42
5. Installatie van zonnepanelen op het woningenbestand van de OVM's	25		
6. Controle voor woningen opnieuw worden verhuurd	26		
7. Opvolging van de prijzen	26		

Voorwoord

2018 is een jaar waarin veel projecten in een stroomversnelling zijn geraakt.

Voor zowel het Huisvestingsplan als de Alliantie Wonen zijn zo goed als alle woningen al geïdentificeerd. Bijna de helft van de 4.000 woningen voorzien door het Huisvestingsplan zijn reeds opgeleverd en de andere helft zit in de steigers. De Alliantie Wonen kon op haar beurt rekenen op een toevoer aan nieuwe projecten dankzij twee oproepen voor sleutel-op-de-deur projecten.

De verschillende innovatieve oplossingen die de BGHM heeft aangewend om sneller terreinen en projecten te kunnen aankopen en te bouwen, zullen in de toekomst ongetwijfeld hun vruchten afwerpen. We voorspellen een groot aantal inhuldigheden in de komende jaren!

Het 101% zat ook niet stil: nadat er een projectoproep werd gelanceerd voor recreatieve ruimtes in de OVM's, zijn er in 2018 vijf nieuwe projecten opgestart. Dat brengt het totaal van lopende 101% projecten op zeventien! We zijn opgetogen dat de sociale huurders zullen kunnen genieten van meer kunst en ontspanning in hun dagelijkse leven.

Om het rijke patrimonium aan sociale woningen in Brussel te renoveren, vereffende de BGHM in 2018 154 miljoen euro in uitgaven voor de verschillende vierjaarlijkse investeringsprogramma's. Het nieuwe vierjarenprogramma 2018-2021, met een budget van 300 miljoen euro, ging van start. Dit programma zet in op het conform maken van de woningen en het optimaliseren van de veiligheid. Er wordt nauw samengewerkt met de DBDMH om de hoge woontorens die het patrimonium telt, brandveilig te maken.

We zijn bijzonder trots op de prestaties van onze medewerkers in 2018, die zich dagelijks engageren om te streven naar een kwalitatief hoogstaande woonomgeving voor zij die het nodig hebben. We willen hen graag uit de grond van ons hart bedanken voor hun inzet.

Brigitte De Pauw, Voorzitter

Fabrice Cumps, Ondervoorzitter,
Afgevaardigd bestuurder

In 2018 stond de BGHM volledig in het teken van innovatie.

Er werden innoverende manieren gezocht om sneller te kunnen bouwen en renoveren, maar ook binnen de organisatie zelf vonden er vele belangrijke veranderingen plaats.

We hebben samen bekeken hoe we ons nieuwe gebouw aan Guldenvlietlaan, dat werd aangekocht in 2017, ten volle kunnen benutten voordat de renovatiewerken in 2020 van start gaan. Daarom werd de Innovation hub gelanceerd: een dynamiek die een frisse kijk wil werpen op de sector van de sociale huisvesting. Naast een coworkingruimte voor actoren die een band hebben met de sector, zullen er in de loop van 2019 verschillende ontmoetingen en evenementen worden georganiseerd die ons nieuwe inzichten kunnen opleveren.

Het New Way of Working-project kreeg ook een flinke boost: we kregen er een deel nieuwe vergaderzalen bij, en ook enkele extra ruimtes waar onze medewerkers tot rust kunnen komen of zich kunnen focussen zonder afleidingen.

Met alle evoluties die op til zijn binnen de sector en binnen onze eigen organisatie, hebben we meer dan ooit nood aan evenwichtige leiders die het menselijk aspect niet uit het oog verliezen. In 2018 hebben we daarom een traject opgestart om menselijk leiderschap ingang te laten vinden in de BGHM. De BGHM medewerkers die een coördinerende rol vervullen namen deel aan dit leertraject, waarin vertrouwen, sereniteit en openheid centraal staan.

De mooie resultaten die de BGHM jaar na jaar boekt, getuigen van de creativiteit en de talenten van onze medewerkers. Samen bewerkstelligen ze, ieder jaar opnieuw, onze visie die de rode draad vormt van onze beheersovereenkomst met het Brussels Gewest: "Uitgroeien tot de vernieuwende referentie voor kwaliteitsvolle woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht".

Hun harde werk blijft niet onopgemerkt – het bewijs hiervan blijkt uit iedere pagina van dit jaarrapport. We wensen u alvast veel leesplezier!

Yves Lemmens, Directeur-generaal

Dorien Robben, Adjunct-directeur-generaal







De BGHM, een Brusselse ION

1. Raad van bestuur

In de loop van het dienstjaar 2018 heeft de Raad van bestuur van de BGHM twaalfmaal vergaderd en zij onderzocht daarbij ongeveer 225 dossiers.

Brigitte DE PAUW (N) VOORZITTER				Fabrice CUMPS (F) ONDERVOORZITTER, AFGEVAARDIGD BESTUURDER		
Anne-Rosine DELBART (F)	Myriam GISTELINCK (N)	Sophie GREGOIRE (F)	Valerie LIBERT (N)	Fatiha SAIDI (F)	Bob DELAFAILLE (N)	
Hervé DOYEN (F)	Pascal FRESON (F)	Christophe GASIA (F)	Michel LEMAIRE (F)	Sébastien LEPOIVRE (F)	Hicham MARSO (N)	Yannick PIQUET (F)
BESTUURDERS						
Lionel de BRIEY (F)				Quentin VAN DEN HOVE (N)		
REGERINGSCOMMISSARISSEN VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST						
Céline FREMAULT DE MINISTER BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE	Groupe Audit Belgium, vertegenwoordigd door Jacques CLOQUET COMMISSARIS		Dorien ROBBEN (N) DIRECTEUR- GENERAAL		Yves LEMMENS (F) ADJUNCT- DIRECTEUR- GENERAAL	

2. Directiecomité

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

Naast de activiteiten die met het bestuur van de instelling verband houden, heeft het Directiecomité 33 keer vergaderd in de loop van 2018.

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



Fabrice CUMPS (F) ONDERVOORZITTER, AFGEVAARDIGD BESTUURDER	Brigitte DE PAUW (N) VOORZITTER	Dorien ROBEN (N) ADJUNCT- DIRECTEUR- GENERAAL	Yves LEMMENS (F) DIRECTEUR- GENERAAL
--	---	---	--

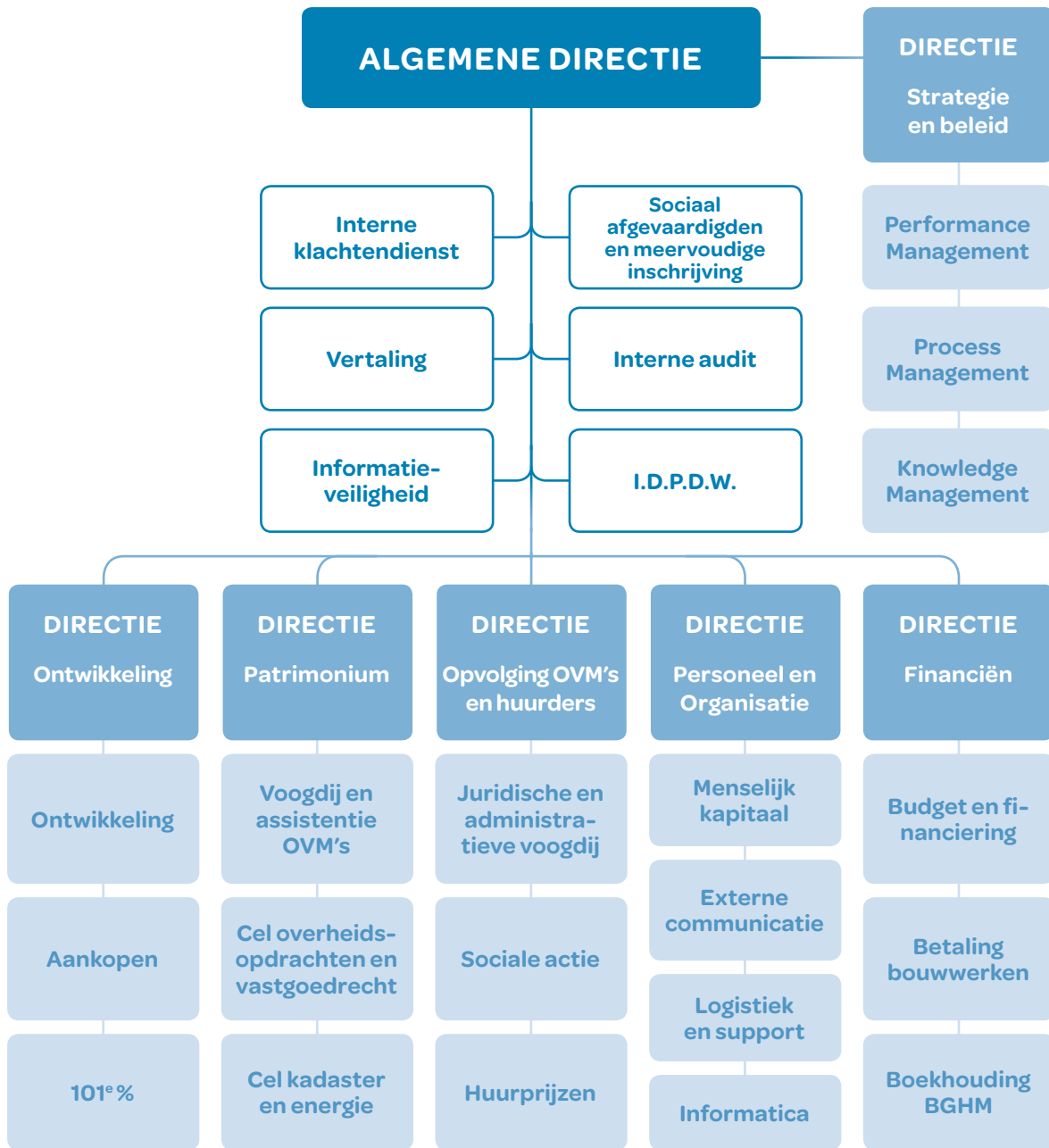
3. Bezoldiging van de leden van de beheersorganen

Groep	Aard	Montant
Voorzitter en Ondervoorzitter - Afgevaardigd bestuurder	Presentiegeld	<ul style="list-style-type: none"> • 300 euro bruto /vergadering • Aantal vergaderingen dat recht geeft op een vergoeding: maximum 40 per jaar
Bestuurders	Presentiegeld	<ul style="list-style-type: none"> • 99,16 euro bruto /vergadering* • De statuten bepalen niet dat dit bedrag geïndexeerd wordt. • Het bedrag belooft dus nog steeds 99,16 euro (artikel 19.6 van de statuten). • Aantal vergaderingen dat recht geeft op een vergoeding: maximum 20 per jaar
Regeringscom- missarissen	Presentiegeld	<ul style="list-style-type: none"> • 148,74 euro bruto /vergadering • Aantal vergaderingen dat recht geeft op een vergoeding: maximum 40 per jaar

De in artikel 19 (5e en 6e punt) van de statuten bepaalde bedragen werden door de algemene vergadering goedgekeurd in het kader van een statutenwijziging van de BGHM die op 1 april 2004 in werking trad na de aan-

neming van een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 februari 1994 houdende wijziging van de statuten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

3. Organigram



De BGHM engageert zich

1. Waarden, opdracht, visie

Onze waarden

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

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



Onze visie

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

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

De BGHM leverde in 2018 heel wat inspanningen om die beloftevolle en ambitieuze visie in onze sector in te voeren via vernieuwende methodes, een ononderbroken aandacht voor de gebruikers en levenskwaliteit van de huurders en de transparante werking ervan.

Onze opdrachten

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

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



2. Menselijk kapitaal

De BGHM is in volle verandering en investeert in haar werknemers, met name in hun kennis en expertise. Zodoende zet zij de professionalisering van haar organisatie voort.

Binnen haar organisatie creëert de BGHM een werkomgeving waarin haar personeelsleden trots kunnen zijn op hun verwezenlijkingen en met plezier komen werken.

Aan de hand van dat beleid wil de BGHM in eerste instantie op een zo efficiënt mogelijke manier haar strategische doelstellingen halen, de talenten en de competenties van alle medewerkers tot ontwikkeling laten komen en performante teams opbouwen die zich ten dienste van het algemeen belang inzetten. De voordelen hiervan blijken zowel uit de externe relaties als in de instelling zelf.

Een tevreden menselijk kapitaal

In 2018 toonde **78%** van onze medewerkers zich tevreden om bij de BGHM te werken.

Het personeel is bijzonder tevreden over de diversiteit, de extralegale voordelen en de verstandhouding tussen collega's.

Een gelukkig menselijk kapitaal

Naast deze tevredenheidsenquête werd er ook een enquête over psychosociale risico's gehouden. Het doel van die enquête was de psychosociale risico's en de welzijnsindicatoren binnen de verschillende directies van de BGHM te beoordelen.

88,8%

van de ondervraagde personen zegt gemotiveerd tot zeer gemotiveerd te zijn om bij de BGHM te werken

De strategische planning van het personeel

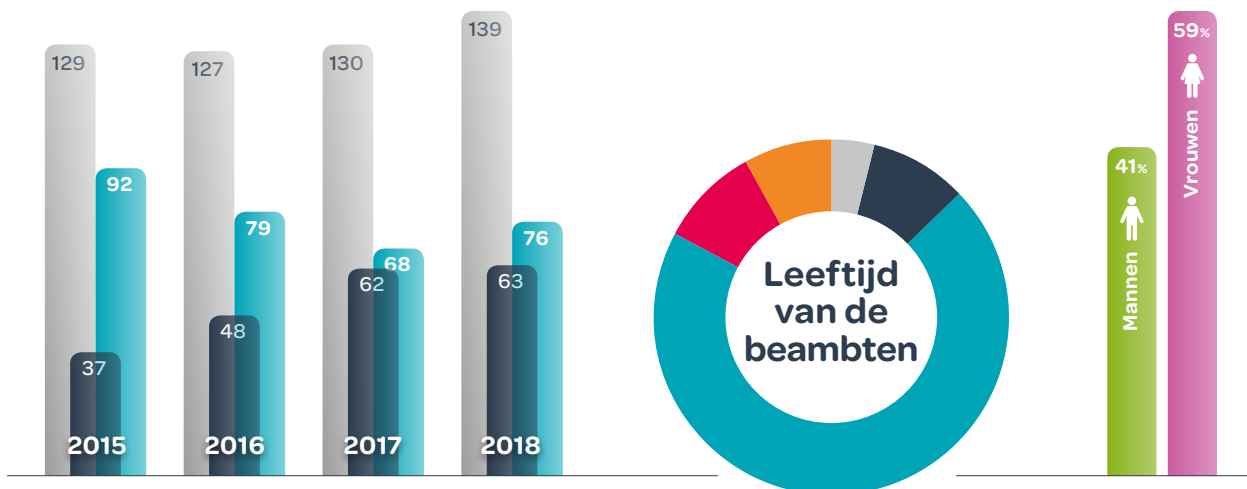
Om haar strategische doelstellingen te kunnen halen, is de BGHM in volle groei.

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



TEAMBUILDING BGHM





Evolutie van het personeel

- Personeelsleden
- Statutaire beambten
- Contractuele beambten

In 2018 :

- wierf de BGHM **7 beambten** aan
- veranderden **3 beambten** van dienst via interne mobiliteit
- genoten **4 stagiairs** een inschakelingsstage
- kregen **7 beambten** een contractverlenging
- kwamen **13 studenten** de teams tijdens de zomervakantie versterken

Blik op talent

131 beambten
volgden ten minste één opleiding in 2018

3.750 uren
opleiding werden gevolgd in 2018

Investeren in resultaatgericht werken

Om te zorgen voor een werkomgeving waarin haar personeel resultaatgericht kan werken, zorgde de BGHM voor type-functiebeschrijvingen die als basis dienen voor de geïntegreerde procedés bij aanwervingen, evaluaties en competentieontwikkeling.

Daarnaast wordt er ingezet op plan- en projectmatig werken via de jaarlijkse operationele plannen die iedere directie opstelt.

Door tactische en individuele doelstellingen te definiëren, kon de BGHM inzetten op telewerk. Het percentage telewerkers bedraagt 65%.

- Minder dan 26 jaar : 4%
- 26 - 30 jaar: 9%
- 31 - 55 jaar: 70%
- 56 - 60 jaar: 9%
- Meer dan 60 jaar: 8%

In 2018 :

- **61%** beambten gedomicilieerd in Brussel
- **94%** geslaagde aanwervingen (personen die 18 maanden na hun indiensttreding nog steeds in dienst zijn)
- **8,6%** turnover (personen die de organisatie hebben verlaten)
- **13%** deeltijds werk
- **59%** van het personeelsplan uitgevoerd

Onthaal van de Actiris-stagiairs

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

In 2018 liepen 4 stagiairs een inschakelingsstage in diverse diensten, cellen of directies van de BGHM.



ACTIRIS-STAGIAIRS

Mensgericht leiderschap

Voor het eerst werd bij de BGHM een ambitieus traject opgestart voor de invoering en verdere ontwikkeling van een bewuste menswaardige cultuur.

In deze onzekere tijden heeft onze samenleving meer dan ooit nood aan authentieke leiders die bij de fundamentele vragen durven stil te staan, om vervolgens met open vizier, co-creatieve geest en samen met anderen te verkennen welke duurzame oplossingen effectief het algemeen belang dienen.

80% van het management en middle management volgde dit eerste intensieve leertraject van zes maanden.

Diversiteit

De BGHM is zich bewust van de rijkdom die met diversiteit gepaard kan gaan. Via haar diversiteitsbeleid wil zij een afspiegeling vormen van de maatschappij. Als overheidsdienst probeert zij om in haar personeelsstructuur dicht aan te leunen bij de samenstelling van de Brusselse bevolking.

In 2017 werd er een nieuwe diversiteitsmanager en plaatsvervanger aangesteld. Beiden worden bijgestaan door een begeleidingscommissie.

Dit team heeft een tweejaarlijks actieplan opgesteld (2018-2019), vertrekkende van een analyse van de doelgroepen:

- De toegankelijkheid voor vrouwen tot het middenkader en hoge kaderfuncties
- Representativiteit binnen de overheidsdiensten (diverse afkomst, laaggeschoold, Brussels)
- Deelname aan de uitvoering van de jongerengarantie (-26 jaar, -30 jaar)
- Beleid inzake personen met een handicap
- Eindeloopbaanbeleid (+50 jaar, +60 jaar)



Volgende acties inzake diversiteit werden concreet uitgevoerd in 2018:

- Bij elke open vacature staat er een specifieke vermelding inzake het aanvragen van redelijke aanpassingen
- Het OASE-platform ondersteunt personeelsleden bij het aanleren van Microsoft 365 toepassingen
- Alle nieuwe medewerkers krijgen een meter of peter om hen te begeleiden
- Het intranet werd vernieuwd zodat personeelsleden zelfstandig meer informatie kunnen vinden over hun loopbaanmogelijkheden en voordelen

Gender mainstreaming

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

Zoals andere instellingen van openbaar nut moet de BGHM ervoor zorgen dat het gender-principe een horizontaal strategisch objectief wordt. Onder impuls van de Brusselse overheid heeft de BGHM in de loop van 2017 een nieuwe gendercoördinator en een plaatsvervanger aangesteld. Zij vertegenwoordigen de BGHM binnen een regionale coördinatiegroep.

Verder besloot de BGHM om gender budgeting te integreren in haar werking. In 2018 werden alle basisallocaties gecategoriseerd volgens de methode die werd beschreven in het besluit dat de Brusselse regering hierover goedkeurde.

Volgende specifieke acties inzake gender werden concreet uitgevoerd in 2018:

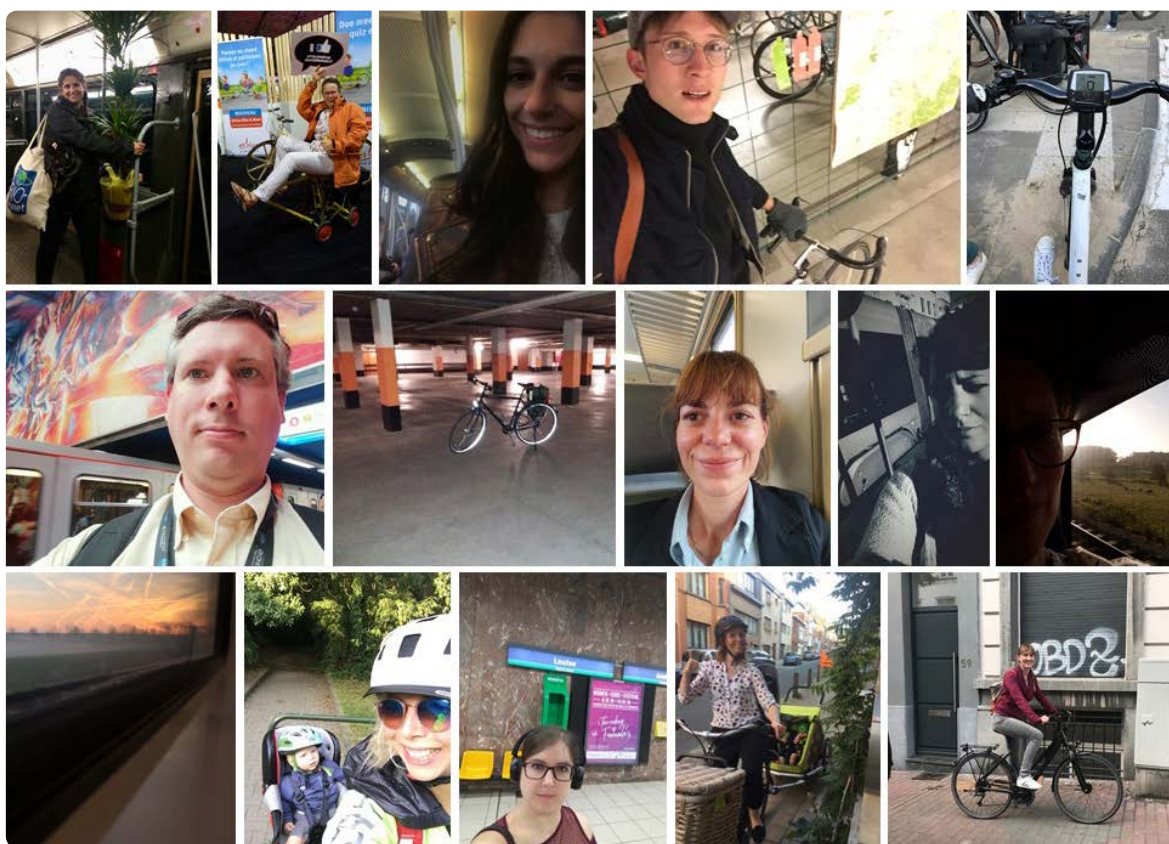
- Foto's van beide geslachten toevoegen op de website & sociale netwerken
- Objectieve selectieprocedures op basis van een competentiewoordenboek
- Toezien op de gelijkheid tussen vrouwen en mannen in de jurysamenstelling
- Evaluatie van de selectieprocedures gerealiseerd door externe partners
- Constant erop toezien dat de mannelijke en vrouwelijke medewerkers gelijke kansen krijgen
- Verspreiding van affiches over de campagne #zerosexism in december 2018

3. Duurzame mobiliteit

Werkbezoeken, overleg met partners, assistentie aan de OVM's,... De BGHM medewerkers zijn vaak op de baan. Gelukkig doen zij dit op een erg duurzame manier: voor dienstverplaatsingen kan het personeel een van de elektrische (plooi-)fietsen van de BGHM lenen.

Bovendien beschikt de BGHM sinds april 2017 over vijf 100% elektrische wagens, die vijf benzinewagens vervangen. Hierdoor bespaarde de BGHM in 2018 ongeveer 750 liter benzine uit in vergelijking met voorgaande jaren, en werd er 1800 kg minder CO₂ uitgestoten.

Om de woon-werkverplaatsingen zo duurzaam mogelijk te maken is er een fietsvergoeding en worden de abonnementen van de MIVB, De Lijn, TEC en NMBS volledig terugbetaald. En om werknemers te belonen die inspanningen leveren om op een milieuvriendelijke manier naar het werk te komen, organiseerde de Vriendenkring van het personeel een fotowedstrijd tijdens de Week van de Mobiliteit in september 2018. De BGHM medewerkers die een foto van zichzelf doorstuurden tijdens hun (duurzame) pendeltraject kregen een regenponcho.



De BGHM innoveert

Jaar na jaar verfijnt de BGHM haar positie als Brusselse vernieuwende referentie voor kwaliteitsvolle woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht.

1. New Way of Working

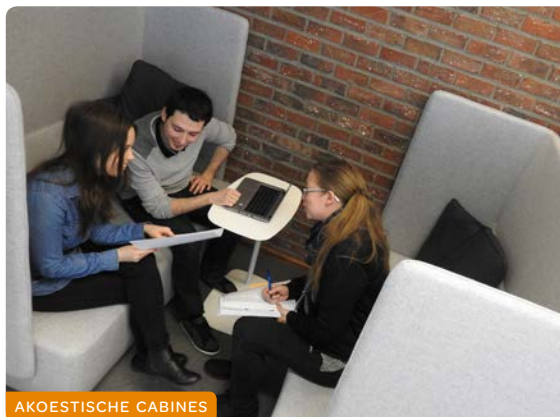
De BGHM lanceerde het New Way of Working (NWOW)-project in 2017 om een antwoord te bieden op de nieuwe uitdagingen in haar vakgebied.

Naar aanleiding van het toenemende personeelsbestand van de BGHM en de rationalisering van de sector verhuizen de kantoren van de BGHM vanaf 2022 naar het aanpalende gebouw aan de Guldenvlieslaan. Voor de directie was het duidelijk dat deze verandering een goed doordachte strategie vereiste. De NWOW-filosofie, waarin innovatie en co-creatie centraal staan, bood hen een gepast antwoord.

Werkmethode

In 2018 werd via Talent Exchange een NWOW-project manager aangesteld om de uitrol van dit project uit te werken op maat van de BGHM. Om de overgang naar de nieuwe werkomgeving zo vlot mogelijk te laten verlopen, zullen de vernieuwingen geleidelijk aan worden ingevoerd op een tempo dat alle medewerkers toelaat hun feedback te geven en hier zo veel mogelijk rekening mee te houden.

Er werden individuele intakegesprekken met de directeurs en de NWOW-project manager georganiseerd. Tegelijkertijd konden ook alle medewerkers een eigen gesprek inplannen om hun bezorgdheden, vragen en suggesties voor het project mee te geven. De conclusies van deze gesprekken werden in oktober gepresenteerd aan het personeel, gekoppeld aan een concreet actieplan.



Acties

Op basis van de gesprekken werden er twee prioritaire actiepunten geïdentificeerd: de geluidsoverlast op de werkvloer en een gebrek aan vergaderzalen. Om hier een snel antwoord op te bieden, werden er meerdere acties ingepland:

- Tijdelijke vergaderruimtes in het Guldenvliesgebouw: vanaf begin 2019 telt dit gebouw 7 klassieke vergaderzalen, een ruimte voor stand-up meetings en een ruimte voor videoconferenties en brainstormsessies. Het aantal formele vergaderplaatsen werd zo verhoogd van 5 naar 10
- Akoestisch meubilair: kleine vergadercabines en andere akoestische elementen om een tiental informele vergaderplaatsen te creëren in de bestaande landschapsbureaus zonder geluidsoverlast voor andere medewerkers
- Een stille ruimte waar medewerkers tot rust kunnen komen in een ontspannen omgeving
- Een focusruimte waar maximaal 6 medewerkers aan flexdesks in stilte ongestoord kunnen doorwerken voor korte periodes
- Een pilootproject met geluidsdempende hoofdtelefoons die de klassieke telefoons op termijn mogelijk zullen vervangen
- Een pilootproject over digitaal samenwerken en communiceren met de Microsofttoepassing Teams

In 2019 zal de eventuele meerwaarde voor de BGHM van deze pilootprojecten worden geëvalueerd.

2. Innovation hub

Begin 2018 besloot de BGHM om een Innovation hub te creëren. Dit komt voort uit de visie die in haar beheerovereenkomst staat, namelijk: uitgroeien tot de vernieuwende referentie met betrekking tot kwaliteitsvolle huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht.

Via de toekomstige organisatie van rondetafels, ontmoetingen, tentoonstellingen, evenementen en experimenten en de coworkingruimte « Innovation for society », mee geleid door Creative District, wenst de BGHM innovatie te stimuleren in de sociale huisvestingssector in Brussel.

Het gebouw dat de BGHM heeft aangekocht aan de Guldenvlieslaan 72 leent zich uitstekend voor deze innovaties. Dit gebouw, dat op termijn het Huis van

het Wonen zal worden, wordt immers volledig gerenoveerd, maar de werken zullen niet vóór 2020 van start gaan. Intussen hebben de coworkingruimte en de vergaderzalen van de BGHM een plaats gevonden binnen dit gebouw.

2018 was het jaar waarin de tijdelijke gebruiksovereenkomst met Creative District werd ondertekend met het oog op de inrichting van de coworkingruimte. De Innovation hub verwelkomde in het kader van het tijdelijke gebruik van de ruimte ook de werkgroep van de BMA en perspective.brussels. Het was één van de evenementen die ervoor zorgden dat er voor 2019 heel wat actoren uit de verenigings- en privésector voor deze ingerichte coworkingruimtes werden aangetrokken.

3. Innoverende woningen

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

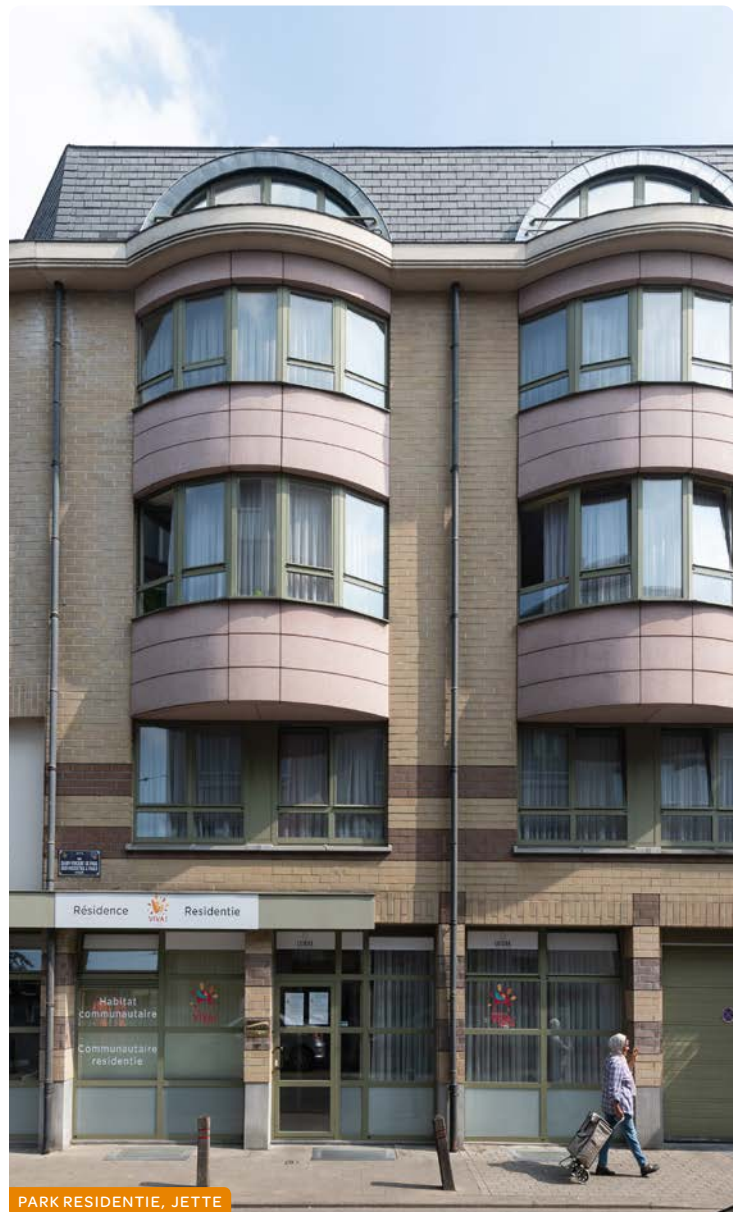
- Gemeenschapswoningen
- Gemeenschaps- en autonome woningen voor bejaarden
- Gemeenschaps- en autonome woningen voor PBM's
- Intergenerationele woningen

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

- **Planten:** 15 gemeenschapswoningen voor bejaarden
- **Lemaire:** 31 gemeenschapswoningen voor bejaarden
- **Léger:** 26 intergenerationele woningen

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

In het kader van de Alliantie Wonen werden er **246 innoverende woningen** aangeduid. De doelstelling werd dus overstegen.



PARK RESIDENTIE, JETTE

De BGHM ondersteunt

Als schakel tussen de Gewestregering en de Brusselse sociale huisvestingssector ondersteunt de BGHM het werk van de OVM's alsook de acties die via verschillende gewestelijke programma's inzake sociaal beleid worden ontwikkeld.

1. Sociale actie

In het kader van de beheersovereenkomsten en met het oog op de toepassing van de bepaalde sociale beleidslijnen hebben de BGHM en de OVM's uiteenlopende acties uitgewerkt om de huurders in hun woning en in hun wijk te integreren.

Dit gewestelijke systeem bestaat uit 32 plaatselijke projecten voor sociale cohesie (PSC's) en beschikt over een jaarlijks budget van 2.756.739 euro voor de financiering en de coördinatie van de acties. Naast de financiering van de PSC's werd er voor die projecten een projectoproep uitgeschreven voor een bedrag van 30.000 euro die betrekking had op de participatie van jongeren of mannen.

In het kader van de herstructurering binnen de sector werd de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH), die tot doel heeft om maatschappelijk werkers naar de OVM's te detacheren, naar aanleiding van de audit gereorganiseerd. De DMBSH bereidde ook zijn verhuizing voor naar het toekomstige Huis van het Wonen, in de lokalen van de BGHM.



PSC DE LA HAUT

In het kader van de herstructurering binnen de sector werd de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH), die tot doel heeft om maatschappelijk werkers naar de OVM's te detacheren, naar aanleiding van de audit gereorganiseerd. De DMBSH bereidde ook zijn verhuizing voor naar het toekomstige Huis van het Wonen, in de lokalen van de BGHM.

Via haar cel Sociale Actie informeert en adviseert de BGHM, in tweede lijn, de vertegenwoordigers van de huurders die naar aanleiding van de verkiezingen met het oog op de aanstelling van de Adviesraden van de Huurders (ARHUU's) bij de OVM's werden verkozen.

De fusies van de OVM's hadden ook een concrete impact op het maatschappelijk werk bij de OVM's. De praktijken van de verschillende entiteiten werden immers op elkaar afgestemd en in elk van de 16 OVM's werd er een sociale

dienst ter beschikking gesteld.

In de loop van de laatste twee decennia werd de sociale actie sterk ontwikkeld en geprofessionaliseerd; de actie is gebaseerd op het welzijn van de huurders, menselijke waardigheid, het behoud van het recht op wonen als één van de fundamentele rechten dat ook toegang geeft tot de andere rechten, maar waaraan ook het begrip "rechten en plichten" wordt gekoppeld.

Het maatschappelijk werk binnen de OVM's

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

Individueel

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

Collectief

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



Gemeenschappelijk

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

Het bij de BGHM ontwikkelde werk

Rekening houdend met de plaatselijke en gewestelijke context stelde de BGHM een opleidingsprogramma voor aan de maatschappelijk werkers van de sector. De voorstellen sluiten nauw aan bij de thema's die voortkomen uit de praktijken in het veld en bij de actualiteit. De aanpak beoogt concreet en ondersteunend te zijn gelet op de complexe realiteit op het terrein. Daarnaast is hij oplossingsgericht en komt hij in samenwerking met de gebruikers tot stand.

In 2018:

- werd er een studiedag georganiseerd rond het thema « Samen leven in een multiculturele maatschappij » waarop sprekers werden uitgenodigd om hun inzichten bij te brengen door hun analyses en hun blik op een veranderende maatschappij met elkaar te delen.
- trok een groep maatschappelijk werkers naar de Société Wallonne du Logement in Charleroi om er deel te nemen aan een dag waarop praktijken werden uitgewisseld en denkoefeningen werden gehouden rond individueel maatschappelijk werk.
- werden er samen met Leefmilieu Brussel voor de huurders informatie- en sensibiliseringssessies rond het thema energieverbruik in de woning georganiseerd.
- werden er opleidingen over het onderhoud van passief- en lage-energiewoningen georganiseerd voor de werknemers van de OVM's zonder technisch profiel: de conciërges, de werknemers van de verhuur- en/of boekhoudkundige diensten en de maatschappelijk assistenten.

De methodologische ondersteuning en begeleiding van projecten die kenmerkend zijn voor de initiatieven die de BGHM ten aanzien van de OVM's neemt, hebben tot doel denk- en actiepijlers voor te stellen.



De wederzijdse benadering wil kwalitatief zijn en toegepast op alle facetten van de sociale huisvesting (rechten en plichten). Daarbij wordt er voortdurend gewerkt, want het werk in de sociale huisvestingssector gebeurt niet op een eiland.

2. Adviesraden van de huurders

De Adviesraden van de huurders (ARHUU's) bestaan uit door de sociale huurders verkozen leden en formaliseren de dialoog tussen de sociale huurders en de OVM's. In 2018 waren er ARHUU's actief bij 9 OVM's.

Dotatie

De werkingsdotatie van de ARHUU's bedroeg 330.000 euro in 2018. Dat bedrag werd gedeeltelijk van de ARHUU's en gedeeltelijk van de OVM's ter beschikking gesteld in het kader van de opdrachten die met de ARHUU's verband houden.

Verkiezingen

Als gevolg van de rationaliseringsoperaties die eind 2017 plaatsvonden, hadden er in principe op 1 december 2018 bij 3 OVM's verkiezingen moeten worden gehouden. Aangezien er zich bij 2 van deze 3 OVM's onvoldoende personen kandidaat stelden, vonden er uiteindelijk slechts bij 1 OVM verkiezingen plaats en werd er slechts één ARHUU verkozen.



3. Het 101^e%

Het programma 101^e% moedigt de contacten aan tussen een plek, de bewoners ervan, de sociale woningmaatschappij en een kunstenaar. Door kunstwerken in woonwijken te integreren, steunt de BGHM de kunst, de verbetering van het « samen leven » en de levenskwaliteit van iedereen.

Op 8 maart 2018 keurde de Gewestregering het meerjarig investeringsplan van de sociale huisvesting 2018-2021 goed. 1% van het budget, namelijk 3 miljoen euro, is bestemd voor het programma 101^e%.

Recreatieruimte

In april 2018 werd een nieuwe projectoproep opgestart met als thema: « Verwezenlijking of ontwikkeling van ludieke recreatieruimten ».

Er werden vijf projecten geselecteerd: twee voor de Brusselse Woning, één voor de Lakense Haard, één voor Comensia en één voor De Schaarbeekse Haard.

Lopende projecten in 2018

In 2018 bevonden zich, in het kader van het programma 101^e%, **17 projecten** in de ontwerp- of uitvoeringsfase waarvan er:

- **5 voorontwerpen** werden goedgekeurd
- **1 kunstenaarscombinatie** werd aangesteld
- **1 project** werd afgerond
- **7 nieuwe projecten** werden opgestart



WORKSHOP PLANTEN OP DE SITE LENNIK-KLAVER



WORKSHOP IN DE BRIGITTINENWIJK

- **Een tuin onder de sterren**, kunstwerk van de hand van Marie André, Nicolas Kozakis en Eugene Savtzikaya in de Stepmanswijk te Koekelberg voor LOG'IRIS.
- **L'Enfant au Modulo**, een artistieke ingreep van Hervé Paraponaris in de Galaxiewijk te Sint-Lambrechts-Woluwe beheerd door De Moderne Woning.
- **Poort van de Zon, Poort van de Aarde, Poort van de Maan**, artistieke ingreep van Michel Leonardi, Thierry Drèze, Jacques Fryns en Dominique Lombardo in de Grondelswijk beheerd door de De Anderlechtse Haard.
- **De Deuren van onze Wereld**, restauratie van de muurschilderingen van de groep Cuesmes 68, eveneens in de Grondelswijk.
- **The open cube**, artistieke ingreep van Patricia Sonville, Thierry Wieleman en Luc Tillé in de Lavoisierwijk beheerd door Le Logement Molenbeekois.
- **Vortex Babelut**, een project van Jean-Bernard Métais voor de site "Place Making" in de Modelwijk beheerd door de Lakense Haard.



- **Zonder titel. Deur D.**, een beeldhouwwerk van Léa Mayer en Evelyne de Behr voor de Strijdwijk te Evere beheerd door Comensia.
- **Stap voor stap**, een project van de kunstenaars Nathalie Brevet en Hughes Rochette in de Florairwijk beheerd door De Jetse Haard.
- **Collection**, een landschappelijk kunstwerk voorgesteld door Louise Lefebvre, Vincent Confortini en Nina de Angelis in de wijk Lennik-Klaver beheerd door De Anderlechtse Haard.
- **Brigittinenwijk**, een ingreep van Vincent Glowinski en Entropie Production in deze wijk beheerd door de Brusselse Woning.
- **Jardin de curiosité**, een stedelijk sociaal beeldhouwwerk van het duo Alive Architecture en Taktyk in de tuinvijk Kapelveld beheerd door ABC.
- **Tivolijijk**, een nieuw project voor deze wijk beheerd door de Lakense Haard, in samenwerking met citydev.brussels.
- **Speelplein**, herinrichting op de site van de Modelwijk beheerd door de Lakense Haard.
- **Voetbalveld**, een volledige renovatie in de Peterboswijk te Anderlecht beheerd door Comensia.
- **Wijk Heerlijkheid**, inrichting van een ontmoetings- en pingpongruimte in deze wijk beheerd door de Brusselse Woning.
- **Wijk Helmet**, creatie van een ontmoetingsplaats binnenin het huizenblok van deze wijk beheerd door De Schaarbeekse Haard.
- **Wijk Kristina**, ontmoetingsruimte, kinderspelen en een petanquebaan in deze wijk beheerd door de Brusselse Woning.

De stand van zaken van de projecten van het 101% kan worden geraadpleegd op www.bghm.brussels.

4. Jaarlijks colloquium: menselijke uitdagingen in de sociale huisvesting

Op 30 november 2018 vond het jaarlijks colloquium van de BGHM plaats. Het doel van dit colloquium was om inspirerende ideeën voor te stellen voor de menselijke uitdagingen in de sociale huisvesting.

Het programma zat boordevol bezielende sprekers. De ochtend begon met een presentatie van Nathalie Fontaine van het project voor sociale cohesie Germinale-Strijdwijk-Picardie, vergezeld door huurders Christian Bansenga en Gauthier Bansenga. Deze werd gevolgd door een panelgesprek met Karine Seront (Brusselse Federatie Huurdersverenigingen), José Garcia (Huurdersbond) en Yves Lemmens (BGHM).

Daarna spraken Charlotte Hanssens en Jeroen Dries van het Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg over het belang om senioren te begeleiden en hen een sociaal vangnet te bieden waardoor ze langer thuis kunnen blijven wonen. En tenslotte stelde gedragsconsulente Fran Bambust enkele nuttige tips voor om sociale huurders te stimuleren om een positief gedrag te stellen en hun leefomgeving te respecteren.



De BGHM bouwt

Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woningen in Brussel, heeft de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest twee plannen gecreëerd voor huisvesting: het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen.

1. Gewestelijk Huisvestingsplan

Het Gewestelijk Huisvestingsplan werd in 2005 opgestart en beoogt de bouw van 3.500 sociale en 1.500 middenklassewoningen.

Zonder de woningen waarvoor de SFAR (finance.brussels) en het Woningfonds instaan, is het de doelstelling van de BGHM om 4.000 woningen op te trekken in het kader van dat plan.

Balans op 31 december 2018

Er werden **3.487** woningen, verdeeld over **55** projecten, aangeduid waarvan:

- 1.595 woningen werden opgeleverd
- 427 woningen worden gebouwd
- 1.465 woningen in verschillende voorbereidende fasen verkeren

Er staan dus 55 projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan in de steigers. Die projecten bevinden zich in uiteenlopende uitvoeringsfasen.

GHP

Voortgang op 31/12/2018



- 46% Opgeleverd
- 28% In voorbereiding
- 12% In opbouw
- 4% Opgestart
- 10% Onhold/geblokkeerd

Project Itterbeek: 36 nieuwe sociale passief- en zeer lage-energiewoningen te Anderlecht

Dankzij een participatieverloop met de buurtbewoners en het buurtcomité kon het Itterbeekproject zo goed mogelijk in een bijzondere omgeving ingevoegd worden. Het nieuwe gebouw ligt aan de rand van de stad en zorgt voor een verbinding met en een integratie in een ingewikkeld landschap dat bestaat uit vrij uiteenlopende woningtypes.

De gevel kreeg een verticaal ritme naar het voorbeeld van de typische Brusselse rijhuizen. De diverse pleistertinten zijn ook geïnspireerd op de materialen van de omliggende gevels.

Binnen het bouwblok werd een terrein aangekocht om er een collectieve tuin in te richten zodat de bewoners die op de verdiepingen wonen ook van een groene ruimte gebruik kunnen maken.

Er werd ook gezorgd voor 24 ondergrondse parkeerplaatsen om de impact van het project op de omliggende wegen te verminderen.

Deze nieuwe woningen werden op 19 december 2018 voorlopig opgeleverd en zullen worden beheerd door de OVM Comensia.



2. Alliantie Wonen

Met de Alliantie Wonen, opgestart in 2013, werd de BGHM belast met de productie van 3.000 sociale en 1.000 middenklassewoningen.

In 2018 ging de BGHM voort met het aanzienlijke werk om het aantal woningen uit te breiden en om de doelstellingen van de Alliantie Wonen op termijn te halen.

Balans op 31 december 2018

Er werden **3.646** woningen verdeeld over **80** projecten geïdentificeerd. Hiervan:

- werden 32 woningen opgeleverd
- bevinden 1.949 woningen zich in diverse voorbereidingsstadia
- staan 440 woningen on hold / geblokkeerd.

AW Voortgang op 31/12/2018



- 1% Opgeleverd
- 53% In voorbereiding
- 4% In opbouw
- 30% Opgestart
- 12% Onhold/geblokkeerd

Lancering van de sleutelklare aankopen met private partners

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

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

De BGHM heeft het pilootproject Spiegel in Jette gelanceerd. Dit project betreft de herbesteding van de gewezen Pfizersite tot 82 sociale woningen. Aangezien de architect belast met het project reeds over de vergunning beschikte, bevond het hele project zich bij de aankoop reeds in de commercialiseringsfase. De aannemer verkoopt aan de BGHM een afgewerkt product waarvan alle kosten voor de bouw en de sanering van het terrein ten laste zijn van de verkoper.

Gezien het succes van dit pilootproject, lanceerde de BGHM op 22 februari 2018 de oproep voor sleutelklare projecten gericht tot private partners. Drie projecten, allen gesitueerd in Vorst, werden weerhouden. Een tweede projectoproep werd op 4 oktober 2018 gestart, ditmaal voor een onbepaalde duur.



De BGHM renoveert

1. Vierjaarlijkse investeringsplannen

De BGHM financiert hoofdzakelijk de renovatiewerken van de OVM's via vierjaarlijkse investeringsplannen. In 2018 waren er zes plannen actief waarvan de BGHM er twee met eigen middelen financierde.

Aan het einde van het dienstjaar 2018 vereffende de BGHM voor die programma's een bedrag van **153.999.039 euro** in uitgaven.

In 2018 werden vier grote renovaties ingehuldigd door de OVM's:

- **Tuinwijk Terdelt** (De Schaarbeekse Haard): inhuldiging in maart 2018 van 14 volledig gerenoveerde woningen omgevormd tot lage-energiewoningen
- **Haren-Parochie** (Brusselse Woning): inhuldiging in maart 2018 van 14 volledig gerenoveerde huizen
- **Voltawijk** (Binhôme): inhuldiging in september 2018 van 31 volledig gerenoveerde woningen (18 eengezinswoningen en 13 appartementen)
- **Artisjok** (GW van Sint-Joost): inhuldiging in oktober 2018 van de 20 gerenoveerde woningen omgevormd tot lage-energiewoningen



Een nieuw programma voor brandpreventie in de 110 hoge gebouwen

De BGHM stelde aan de Regering een programma voor ter financiering van werken voor brandbeveiliging van 110 hoge gebouwen in de sector. Het programma is gebaseerd op visitatierapporten van de Brusselse brandweer (de DBDMH). De Regering keurde het nieuwe vierjarenprogramma eind 2018 goed. Momenteel werd 30 miljoen euro verdeeld over een financieringspotentieel van 42 miljoen euro. De OVM's kunnen in het kader van dit programma dus nog aanvragen indienen.

Totaal van de aanbestedingen en/of onderhandelingsprocedures

In 2018 werd een bedrag van 111,9 miljoen euro vastgelegd voor diverse renovatiewerken en dat is een stijging van bijna 20% in vergelijking met het vorige dienstjaar. De werken hadden betrekking op 7.648 woningen, waarvan 560 volledige renovaties.

Daarnaast keurde de BGHM 32 voorontwerpen goed voor een bedrag van 71,5 miljoen euro voor werkprognoses die betrekking hebben op 3.867 woningen. Dit betekent een stijging van 54% ten opzichte van het vorige dienstjaar.

111,9 Mil €
vastgelegd voor renovatie

7.648
betrokken woningen

71,5 Mil €
goedgekeurde voorontwerpen

Programma langetermijnleningen BGHM

De BGHM financiert dat programma buiten de klassieke financieringen. Het programma maakte de verwezenlijking mogelijk van onontbeerlijke en dringende werken voor een bedrag van 7.097.115,70 euro of van werken ter aanvulling op de investeringsprogramma's.

Investeringsprogramma's		Goedkeuringen 2018
2018 - 2021	Dit programma van 300 miljoen euro is bedoeld om het patrimonium in overeenstemming te brengen met de huisvestingscode en om de veiligheid van de woningen te verbeteren. Het is ook bestemd voor de voorfinanciering van studies waarmee tussen 9 en 24 maanden tijd kan worden gewonnen in de uitvoering ervan voor in totaal 97 miljoen euro aan projecten.	€ 9.239.424,50 156 WONINGEN
2016 - 2017 bis	Het met de eigen middelen van de BGHM vrijgemaakte programma van 45,3 miljoen euro betreft renovatiewerken die met veiligheid of comfort te maken hebben.	€ 9.475.290,12 1722 WONINGEN
2014 - 2017	Dit programma van 300 miljoen euro onderscheidt zich door een meer dan opmerkelijke stijging van het budget in vergelijking met de voorgaande vierjarenprogramma's. Het programma werd op 13 februari 2014 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd en is ook anders door het aanzienlijke financiële deel dat wordt bestemd voor de bestrijding van leegstaande woningen, goed voor een bedrag van 84 miljoen euro.	€ 45.576.863,55 5271 WONINGEN
2010 - 2013	Het programma heeft betrekking op een bedrag van 206 miljoen euro. In de selectiecriteria werden de ontwerpen van het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurde energieprogramma geïntegreerd dat de lage-energienorm bij zware renovatie van sociale woningen vooropstelt.	€ 22.066.780 472 WONINGEN
2006 - 2009	Dit programma van 200 miljoen euro werd op 11 mei 2006 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd. Het bedrag ervan wordt over vier jaar in vier schijven verdeeld.	€ 827.223 17 WONINGEN
2004 - 2007 bis	Dit programma van 82 miljoen euro vloeit voort uit de kapitaalsverhoging van de BGHM. Het werd op 14 december 2004 door de BGHM goedgekeurd.	€ 793.221 10 WONINGEN
Totaal		7648 WONINGEN

2. Technisch kadaster

Als vooruitblikkend beheersinstrument maakt het technisch kadaster het mogelijk om de staat van de 39.000 woningen aan de hand van alle parameters zoals isolatie, verwarming, ramen, enz... op te volgen.

Het technisch kadaster maakt deel uit van het Antilopeprogramma en vloeit voort uit een samenwerkingsverband tussen het Gewest, de BGHM en de OVM's. De OVM's voeren hun gegevens in het programma in.

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

De BGHM controleert jaarlijks of de gegevens in Antilope juist zijn. In 2018 onderzocht het team van certificateurs van de BGHM 803 woningen. Er werden daarbij 11.276 punten aan een controle onderworpen.

Actieplan 2018-2022

Op basis van de diverse in de samenwerkingsovereenkomst tussen de BGHM en de OVM's opgenomen doelstellingen en taken werkte de BGHM een reeks acties uit die in de loop van de overeenkomst moeten worden verricht.

De prioriteiten van dat actieplan verlopen via drie grote richtsnoeren:

- Een betere leesbaarheid van de informatie
- De invoering van de nieuwe versie van het Antilopeprogramma
- De voortzetting van de ontwikkelingen betreffende het beheer van de patrimonium- en bouwwerkbehoeften

3. EPB-certificatie

Overeenkomstig de wettelijke verplichting moeten alle woningen EPB-gecertificeerd worden.

Het certificatieteam van de BGHM gaat op het terrein en certificeert de woningen van de OVM's voordat ze (her) verhuurd worden. In 2018 werden er zo 1.027 woningen gecertificeerd.

Sinds 2012 werden er door de BGHM in totaal al 9.575 certificaten opgesteld.

1.027
EPB-gecertificeerde woningen

4. PLAGÉ-programma

Het door Leefmilieu Brussel opgestarte PLAGÉ (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) is erop gericht zonder grote investeringen aanzienlijke energiebesparingen te verwezenlijken.

- Het principe bestaat erin een 'energiecultuur' in te voeren door alle van ver of van dichtbij bij het thema betrokken partijen te mobiliseren.
- In 2018 hadden 13 van de 16 OVM's een PLAGÉ-project in het kader van een overeenkomst met de BGHM voor de invoering van het programma.
- Sinds 2018 hebben alle OVM's een energieverantwoordelijke. Een eerste balans van de resultaten zal in maart 2019 worden opgemaakt.
- Het extern bureau dat de OVM's en de BGHM in het kader van het programma begeleidt, organiseerde collectieve vergaderingen met de diverse energieverantwoordelijken van de OVM's. Die laatste kregen op die manier ook de kans om deel te nemen aan een opleiding van hoog niveau over hydraulica.

In het kader van het programma PLAGÉ OVM's biedt het Gewest zowel technische als financiële ondersteuning:

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



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

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

Op 6 oktober 2016 bekrachtigde de Regering de meerjarige programmering van de maatregelen die moeten bijdragen tot de strijd tegen de klimaatopwarming. De Regering voorziet in een bedrag van 12,4 miljoen euro om in de vorm van een voordelige lening een financieringsmechanisme in te voeren dat in het teken staat van de productie van hernieuwbare energie in de openbare woningen.

Aansluitend op die beslissing voerde Leefmilieu Brussel een aftastende opdracht uit om een investeringsplan van 10 miljoen euro op te stellen voor de uitrusting van sociale woongebouwen die hernieuwbare energie kunnen produceren.

- Op basis van vaste hypothesen werden simulaties uitgevoerd dankzij een softwareprogramma waarmee voor een gebouw het aantal mogelijk te plaatsen panelen en de nodige wisselrichters en kabelleidingen kan worden bepaald.
- Op basis van een theoretische kostprijs die afhangt van het aantal plaatsbare fotovoltaïsche zonnepanelen, belooft het totaal van de relevante potentiële investeringen voor het patrimonium van de sector maximum 36.850.000€.
- Tegelijkertijd bleken, op basis van het aantal voor elk installatietype afgeleverde groencertificaten en een terugbetaling door de overheid gedurende 10 jaar, de potentiële opbrengsten die uit de verkoop van die certificaten voortvloeien, het mogelijk te maken om de investeringen te financieren.

- De simulaties toonden ook aan dat de potentiële winst van die verrichting theoretisch ongeveer 40 miljoen euro in het voordeel van de sociale huurders zou opleveren.

In 2018 kreeg de BGHM het officiële akkoord over een investeringsbedrag van 10 miljoen euro voor de volledige sector. Er werd haar ook een subsidie toegekend voor de indienstneming van 3 medewerkers die de uitvoering van dit project zullen opvolgen: van de studie van de installaties tot de oplevering van de werken. De BGHM wordt daarbij bijgestaan door een bureau van externe consultants, en eventueel door een ontwerper.



6. Controle voor woningen opnieuw worden verhuurd

Om de kwaliteit van de opnieuw te huur gestelde woningen te verhogen, brengt de BGHM een bezoek aan woningen voordat ze opnieuw worden verhuurd. Het is de bedoeling minstens 50 % van de toegewezen woningen te bezoeken.

De bezoeken zijn gestart vanaf september 2018. In totaal werden in de loop van de laatste drie maanden van het jaar 140 woningen bezocht. De eerste resultaten van die controles worden verwacht tegen eind 2019.

Het certificateursteam controleert een aantal punten:

- de goede staat van de woning
- de netheid van de woning
- de goede werkingsstaat van de uitrustingen
- sommige punten in verband met de veiligheid (branddetector enz.)



7. Opvolging van de prijzen

De BGHM heeft beslist een systeem in te voeren voor de opvolging van de prijzen van de aanbestede bouwwerken om een referentieprijs te kunnen uitwerken voor de bouw-, renovatie- en herstellingswerken in/aan de woningen. Het project is in 2018 van start gegaan en de eerste statistieken worden eind 2019 opgesteld.

De BGHM werkt samen

De samenwerking tussen de BGHM en de OVM's is prioritair en essentieel, en dat geldt ook voor de samenwerking met de sociaal-technische partijen – PSC's, gemeenten, aannemers of architecten – die met de projecten van de OVM's verband houden.

Naast die bevoorrechte partners kan de BGHM ook rekenen op vruchtbare samenwerkingen met een mooi aantal stakeholders uit de sector die haar helpen om haar opdrachten uit te voeren.

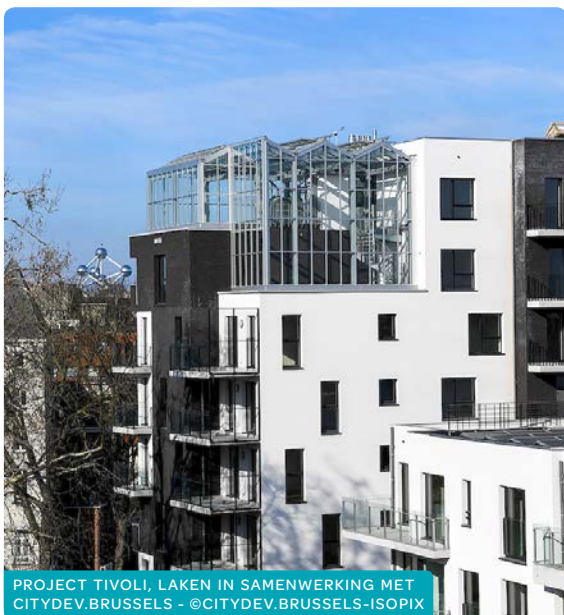
1. Bouw- en renovatiepartners

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

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

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

- Perspective
 - het team van de Bouwmeester (bMa)
 - Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI)
 - Referent Huisvesting
- citydev.brussels
- Directie Stadsvernieuwing
- Directie Monumenten en Landschappen
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling
- Brussel Fiscaliteit
- Leefmilieu Brussel
- Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH)
- de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's)
- Brussel Preventie & Veiligheid
- Beliris



2. Overlegorganen

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

Beperkt overlegcomité

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

Sociaal Overlegcomité

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

Gewestelijk Overlegcomité

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

Gouden baksteen 2018

Op 27 april 2018 ontving de BGHM de "Gouden baksteen 2018", die uitgereikt werd door de Huurdersbond. De Huurdersbond wilde de BGHM feliciteren met de oprichting van het Sociaal Overlegcomité, waarvoor de overeenkomst werd getekend tijdens de prijsuitreiking in Anderlecht.



3. Internationale relaties

Buitenlandse delegaties

De BGHM ontvangt regelmatig buitenlandse delegaties om goede praktijken uit te wisselen en internationale partnerschappen te creëren. Door te leren van elkaar, streven we ernaar onze diensten te verbeteren.

- Op 5 april 2018 bracht een delegatie van de Finnish Consulting Group een bezoek aan het Biloba Huis in Schaarbeek. Deze openbare maatschappij, die zich bezighoudt met de renovatie van gebouwen, wilde graag eens zien hoe het leven verloopt in een sociaal wooncomplex voor senioren.
- Op 6 juni 2018 kregen 11 studenten van de groep « Executive Master Dirigeant du Logement Social » van de Université Paris-Dauphine een voorstelling over de Brusselse sociale huisvestingssector en de opdrachten van de BGHM door de directeur-generaal Yves Lemmens.
- Op 21 juni 2018 kwamen vertegenwoordigers van de huisvestingsmaatschappij van Quebec naar België om een bezoek te brengen aan verschillende sociale projecten. In Brussel werden ze door de Lakense Haard onthaald in de Modelwijk.



DELEGATIE UIT QUEBEC IN DE MODELWIJK

Housing Europe

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

- Van 6 t/m 8 juni 2018 reisden vertegenwoordigers van de BGHM af naar Tallinn in Estland voor de jaarlijkse conferentie van Housing Europe, met als thema dit jaar « Livability & affordability in the digitized city ». Tijdens de conferentie brachten ze ook een bezoek aan enkele opmerkelijke energierenovaties in Tallinn.
- Van 16 t/m 20 juli 2018 namen drie medewerkers van de BGHM deel aan de Summer School, georganiseerd door Housing Europe, European Federation for Living, EBZ Business School en IWO. 25 uit zes landen afkomstige professionelen uit de openbare huisvestingssector kwamen samen om de verschillende nationale systemen te vergelijken en actiepunten voor te stellen.
- Op 20 september 2018 stelden twee architecten van de BGHM op een colloquium van het Europese project ABRACADABRA, georganiseerd door Housing Europe, de opdrachten en ambities van de BGHM voor in het kader van verdichtings- en innovatieprojecten. Dat project is erop gericht de stedelijke dichtheid te verhogen door bewoonbare ruimte toe te voegen aan de bestaande gebouwen



HOUSING EUROPE CONFERENTIE IN TALLINN © HOUSING EUROPE



SUMMER SCHOOL IN BOCHUM © HOUSING EUROPE

De BGHM omkadert

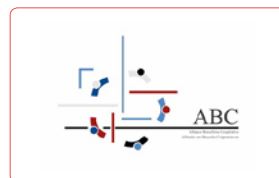
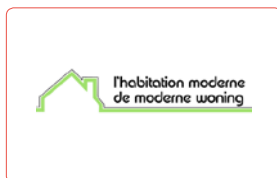
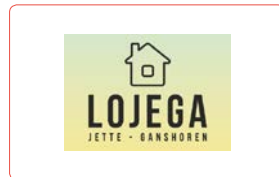
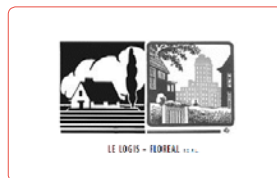
De BGHM staat bekend voor haar toezicht en omkadering, maar zij heeft ook een adviserende en ondersteunende rol. Het is een facet waarop haar partners steeds meer een beroep doen voor tal van projecten. Als voorbeeld gelden de opstelling en verspreiding van typebestekken of de vele juridische en technische adviezen waarop de OVM's als bevoorrechte partners kunnen rekenen.

1. Afsluiting van het rationaliseringsverloop (fusie) van de OVM's

Het in de zomer van 2013 opgestarte rationaliseringsverloop van de openbare vastgoedmaatschappijen is afgerond. Sinds 1 januari 2018 zijn er 16 OVM's actief in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De OVM's zijn als volgt ingedeeld:

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



2. Huurreglementering en huurprijsberekening

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

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

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

Sociale huisvesting

De door de huurder betaalde huurprijs wordt berekend op basis van de volgende formule:

reële huurprijs = basishuurprijs x inkomenscoëfficiënt.

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

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

Het inkomen van de kandidaat-huurder mag niet hoger zijn dan de in onderstaande tabel vermelde bedragen, anders wordt de toekenning van een sociale woning geweigerd.

Toelatingsinkomens voor een sociale woning in 2018:

Alleenstaande		Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens en meer
€ 22.560,16	Vermeerdering voor kind(eren) ten laste	€ 25.066,82	€ 28.647,83
	1 kind	€ + 2.148,58	€ 30.796,41
	2 kinderen	€ + 4.297,16	€ 32.944,99
	3 kinderen	€ + 6.445,74	€ 35.093,57
	4 kinderen	€ + 8.594,32	€ 37.242,15
	5 kinderen	€ + 10.742,90	€ 39.390,73
	6 kinderen	€ + 12.891,48	€ 41.539,31

- Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste (2 × € 2.148,58 = € 4.297,16)
- Een meerderjarige met een handicap = € 4.297,17

Andere gegevens voor 2018 met betrekking tot de sociale woning:

- Referentie-inkomen: € 19.542,49
- Inkomen van de huurders: cf. statistieken
- Gemiddelde maandelijkse basishuurprijs: € 467,55 (cijfers op 31.12.2017)
- Gemiddelde maandelijkse reële huurprijs: € 342,62 (cijfers op 31.12.2017)
- Gemiddelde maandelijkse lasten: € 110,17 (cijfers op 31.12.2017)
- Huurachterstanden: € 15.977.074,03 (cijfers op 31.12.2017)

Woning voor bescheiden inkomens

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

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

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

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

Woning voor middeninkomens

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

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

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

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

Zie huurprijsberekening op www.bghm.brussels (rubriek "Een woning huren").

3. Beheersovereenkomsten

De Brusselse Huisvestingscode voorziet in de bepalingen die verband houden met de twee niveaus beheersovereenkomsten die op de BGHM betrekking hebben.

Beheersovereenkomst niveau 1

In 2018 zette de BGHM haar inspanningen voort om de in de beheersovereenkomst niveau 1 (2015-2020) bepaalde doelstellingen te verwezenlijken. Dit jaar leverde de BGHM aanzienlijke inspanningen om haar visie door te drukken en om uit te groeien tot de 'vernieuwende referentie voor kwaliteitsvolle woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht'.

De beheersovereenkomst niveau 1 nodigt de BGHM – en haar managementstructuur – ertoe uit om te werken volgens doelstellingen, projecten en resultaten. Bovendien worden de prestaties ook geëvalueerd.

Voor het derde jaar op rij heeft de BGHM haar jaarlijks operationeel plan uitgewerkt en opgevolgd. Deze nieuwe dynamiek brengt het voltallige BGHM-personeel in een nieuwe resultaatgerichte en transversale bedrijfscultuur: een procedé dat voor iedereen een stimulans betekent!



Beheersovereenkomst niveau 2

Die overeenkomst wordt tussen de BGHM en de OVM ook voor een looptijd van 5 jaar ondertekend. De beheersovereenkomst 2 bepaalt de modaliteiten van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1 om deze in het veld uitvoerbaar te maken. Deze overeenkomst zet de gewestelijke doelstellingen op lokaal niveau om en werkt de opdrachten van de OVM's uit. De overeenkomst trad op 21 maart 2017 in werking.

Deze voor de sociale huisvestingssector ambitieuze en revolutionaire vierde generatie beheersovereenkomsten bieden aanzienlijke nieuwigheden. Samen met de OVM's werden duidelijke en precieze beheersdoelstellingen bepaald en voortaan kiezen de maatschappijen resoluut voor een perspectief van prestaties, resultaten en jaarlijkse evaluaties in een gecontroleerd budgetair kader.

Alle in deze beheersovereenkomst van niveau 2 bepaalde acties spelen zich af rond 6 strategische streefdoelen:

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

4. Sociaal afgevaardigden

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



Opdrachten

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

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

- Controle op de werking van de Adviesraden van de Huurders

Toewijzingen in 2018

- **1.937** toegewezen woningen
- **43.170** personen ingeschreven op de wachtlijst
- **849** woningen toegewezen volgens de volgorde van wachtlijst
- **74** uithuiszettingsadviezen zijn bij de sociaal afgevaardigden aangevraagd. 24 uithuiszettingen zijn gebeurd terwijl de bewoners nog aanwezig waren

Behandeling van klachten

- De sociaal afgevaardigden staan rechtstreeks in contact met de werkelijkheid op het terrein en kijken verder dan de administratieve dossiers om te peilen naar wat er precies op het spel staat. Zij luisteren naar de kandidaat-huurders en huurders en behandelen de klachten. Dat onderstreept de menselijke dimensie van hun werk.
- In 2018 hebben de sociaal afgevaardigden **167** klachten behandeld.

5. Meervoudige inschrijving

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

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

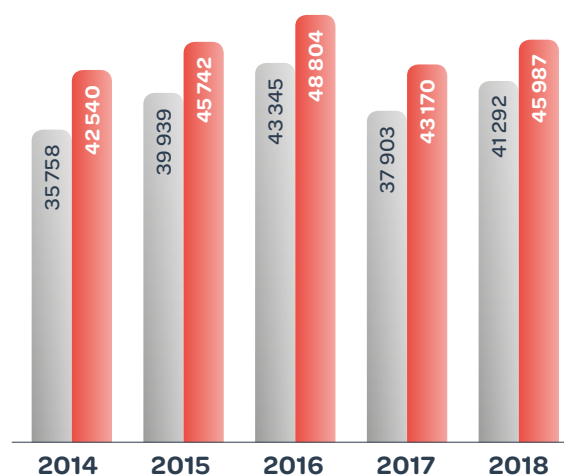
De samenvoeging van de OVM's beïnvloedt de verdeling van het totale aantal aanvragen tussen de diverse maatschappijen. Na het rationaliseringsverloop hebben:

- 3 OVM's meer dan 4.000 kandidaten
- 6 OVM's tussen 3.000 en 4.000 kandidaten
- 1 OVM tussen 2.000 en 3.000 kandidaten
- 5 OVM's tussen 1.000 en 2.000 kandidaten
- 1 OVM minder dan 1000 inschrijvingen

Sinds 2017 kan de OVM via de gewestelijke dienstintegrator van het CIBG, 'Fidus', elektronische gegevens uitwisselen met authentieke bronnen. In 2017 is dit geconcretiseerd voor de gegevens van het Rijksregister (rijksregisternummer en gezinssamenstelling) en voor de gegevens van de Directie-generaal voor personen met een handicap.

Aantal kandidaat-huurders

- Op 1 januari Exclusief geschrapte dossiers
- Op 31 december Inclusief geschrapte dossiers



De BGHM analyseert

1. Kenniscentrum

Het project voor de ontwikkeling van het Kenniscentrum wordt in 2018 voortgezet.

Extranet

Op het extranet is er een specifiek onderdeel voorbehouden voor het kenniscentrum. De BGHM stelt op die manier de verschillende studies, balansen en analyses over de sector ter beschikking van de OVM's. Ze kunnen er tevens de typedocumenten terugvinden die nodig zijn voor het opstellen van specifieke dossiers, alsook informatie over de goede praktijken van hun collega's. De OVM's beschikken op het extranet ook



over een persoonlijke ruimte waar ze informatie kunnen vinden die specifiek op hen betrekking heeft. De lijst met documenten die ter beschikking moeten worden gesteld van de volledige sector, wordt in 2019 uitgebreid.

Alle geldende omzendbrieven van de BGHM worden ook gepubliceerd op het extranet.

Statistieken

Alle voor het kenniscentrum bruikbare statistische gegevens van de diverse directies van de BGHM werden geïdentificeerd.

Dankzij de systematische aanwending van die gegevens zullen de sector en de BGHM-beambten over een ruime waaier aan materieoverschrijdende gegevens beschikken. Voor een betere kijk op de evolutie op langere termijn zal er ook een tijdsdimensie in de analyse worden ingevoegd.

De mogelijkheid om de perimeter van de analyseerbare gegevens uit te breiden, wordt gepreciseerd in het operationeel plan dat in 2019 wordt voltooid.

2. Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting

Bovenop de sociale huisvesting ontwikkelt de BGHM ook een expertise over de Brusselse private huisvesting.

In 2018 werd in het kader van het Observatiecentrum van de Huurprijzen een analyse gemaakt van de resultaten van de enquête die werd afgenomen bij de huurders van 5.000 woningen uit de privésector, ongeacht de datum waarop die huurders hun intrek namen in de woning. De steekproef vertegenwoordigt 1,5 % van alle Brusselse huurwoningen. Het Observatiecentrum van de Huurprijzen 2018 wordt in de zomer van 2019 gepubliceerd.

Vanaf 2019 neemt Brussel Huisvesting de realisatie van het Observatiecentrum van de Huurprijzen op zich.



3. Rentabiliteit van de OVM's

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

Uit het verslag onthouden wij vooral de volgende conclusies:

- De gewone rekening-courant van de OVM's liet tijdens het dienstjaar 2017 een mooie vooruitgang optekenen. Alle activa die de OVM's op 31 december 2017 hebben bij de BGHM zijn samen goed voor

25,5 miljoen euro, wat een vooruitgang van 37,25 % betekent ten opzichte van het dienstjaar 2016. Bovendien zijn de totale activa, d.w.z. binnen en buiten de BGHM, ook gestegen tot 67 miljoen euro in 2017.

- De sector is nog steeds winstgevend. In 2017 werd er een geconsolideerd nettoresultaat van 14,7 miljoen euro gerealiseerd tegenover 15,9 miljoen euro in 2016. Dat vertegenwoordigt 6,96 % van de geconsolideerde basishuurprijs. In vijf jaar tijd is het nettoresultaat van de sector zeer sterk gestegen van 9,977 miljoen euro in 2013 naar 14,745 miljoen euro in 2017

De gegevens voor 2018 zullen beschikbaar zijn in oktober 2019.

4. Studie over de uitrustingen en mobiliteit van sociale huurders

In het kader van de uitbreiding van haar woningenbestand, werd de BGHM geconfronteerd met de vereisten van de GSV in verband met het aantal op te nemen parkeerplaatsen in de nieuwe bouwwerken. De vereisten in verband met de uitreiking van de milieuvergunning leken aanvankelijk niet aan te sluiten bij de reële behoeften van de huurders.

De BGHM wou dan ook een objectieve stand van zaken opmaken van de uitrusting van gezinnen uit sociale woningen en woningen voor middeninkomens, vooral wat wagens betreft, maar ook een beter inzicht krijgen in hun mobiliteitsgewoonten en -behoeften in het algemeen.

Daartoe vroeg ze het Centre d'études sociologiques van de Université Saint-Louis van Brussel om een proefenquête af te nemen bij huurdersgezinnen in twee wijken met sociale woningen en woningen voor middeninkomens, die op basis van verschillende kenmerken werden gekozen (grootte, ligging, toegankelijkheidsniveau, in het bijzonder inzake openbaar vervoer). Het was de bedoel-

ing om aan de hand van die enquête een eerste licht te werpen op de uitrusting van de gezinnen inzake transportmiddelen, op de gebruiksredenen en -frequentie, in het bijzonder wat de wagen betreft, en op andere relevante beschrijvende en verklarende variabelen.

Aan de hand van de resultaten van de proefenquête kon een "mobiliteitsprofiel" worden opgesteld van de bewoners van sociale woningen, om op die manier te kunnen verantwoorden waarom er in nieuwbouwconstructies minder parkeerplaatsen worden voorzien dan algemeen de regel is en om zo de bouwkosten te verlagen.



LE LOGIS-FLORÉAL, WATERMAAL-BOSVOORDE

5. Procedés en administratieve vereenvoudiging

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

In 2018 ging de aandacht meer specifiek naar de organisatie en de procedés van de Directie Ontwikkeling. Die Directie zat inzake management immers in een belangrijke transitiefase. Bovendien stijgt het aantal te ondernemen projecten aanzienlijk en de projecten die tot nu toe zijn opgestart, komen in fasen die meer middelen vragen.



Met de hulp van een consultant werd een eerste meting uitgevoerd van de werklust.

In de loop van de verschillende workshops heeft het team van de Directie een kritische analyse gemaakt van haar procedés om die vervolgens te verbeteren en te documenteren. Er werd heel in het bijzonder aandacht besteed aan de analyse van de door externe partijen veroorzaakte belemmeringen en aan de oplossingen die moeten worden uitgewerkt om de plannings voor de verwezenlijking van de projecten te verbeteren en te objectiveren.

Een vereenvoudigde huurprijsberekening

Mettertijd is de manier om de huurprijs van een sociale woning te berekenen, ingewikkelder geworden door de talrijke opeenvolgende toevoegingen die werden aangebracht om één of andere huurderscategorie te beschermen.

In 2018 heeft de BGHM een werkgroep opgericht bestaande uit directeurs van OVM's en vertegenwoordigers en bestuurders van de BGHM. Die groep kwam vijf keer bijeen. In december heeft de groep een memorandum goedgekeurd waarin een reeks beginselen werd opgenomen waarover de BGHM en de OVM's het eens zijn. Die denkoefening zal in 2019 worden voortgezet om een aantal aspecten met betrekking tot de berekeningswijze en de financiering van de sector nader te bepalen.

De BGHM communiceert

1. Publicaties

Doorheen het jaar 2018 heeft de BGHM allerlei publicaties, folders en nieuwsbrieven gerealiseerd om haar verschillende doelgroepen te informeren over haar activiteiten en projecten:

- 3 uitgaves van het magazine Contour
- Een brochure over brandpreventie voor sociale huurders, in samenwerking met de DBDMH
- Een brochure over vochtpreventie voor sociale huurders
- Een brochure om samenwerking met de privé-sector te stimuleren
- Een advertentie in het magazine Trends om de projectoproep voor sleutel-op-de-deur projecten bekend te maken
- Informatiebrochures en inschrijvingsformulieren voor kandidaat-huurders
- 3 folders over projecten van het 101%
- Het BGHM Jaarrapport 2017
- Het Observatiecentrum van de Huurprijzen – enquête 2017
- 7 persberichten
- 6 digitale externe nieuwsbrieven



2. Middagen van de sociale huisvesting

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

In 2018 werden de volgende middagen georganiseerd :

- **22 februari** De fusie van de OVM's met Caroline Osselaer (BGHM)
- **15 maart** Een verplichte PLAGE voor meer energiebesparingen met Pascal De Mulder (Leefmilieu Brussel)
- **24 mei** Parkeerplaatsen verhuren, een nieuwe bron van inkomsten voor de OVM's met Vincent Campeol (Parking.brussels)
- **14 juni** De BMA - meer dan procedures met Tine Vandepaer en Guenaëlle Navez (team Bouwmeester Maitre Architecte)
- **23 augustus** De Gids Duurzame Gebouwen met Julie Paduart en Mikaël Jacques, (Leefmilieu Brussel)
- **13 september** De huurprijsberekening in Vlaanderen met Jozefien Kiekens (VMSW)
- **11 oktober** Het Observatiecentrum van de Huurprijzen met Marie-Laurence de Keersmaecker (UCL)

3. Films

In 2017 maakte Archi Urbain, een televisieprogramma dat architectuur en stedenbouw tot bij het grote publiek brengt, een mooie reportagereeks over de geschiedenis van sociale woningen in Brussel. Er werden in totaal 12 videocapsules gefilmd die elk een deel van dit rijke patrimonium in de kijker zetten.

In maart 2018 kwam er een videocapsule bij over de gemeenschappelijke moestuinen van de OVM's.

Ontdek alle capsules op het Youtubekanaal van de BGHM: <http://bit.ly/archiurbain>

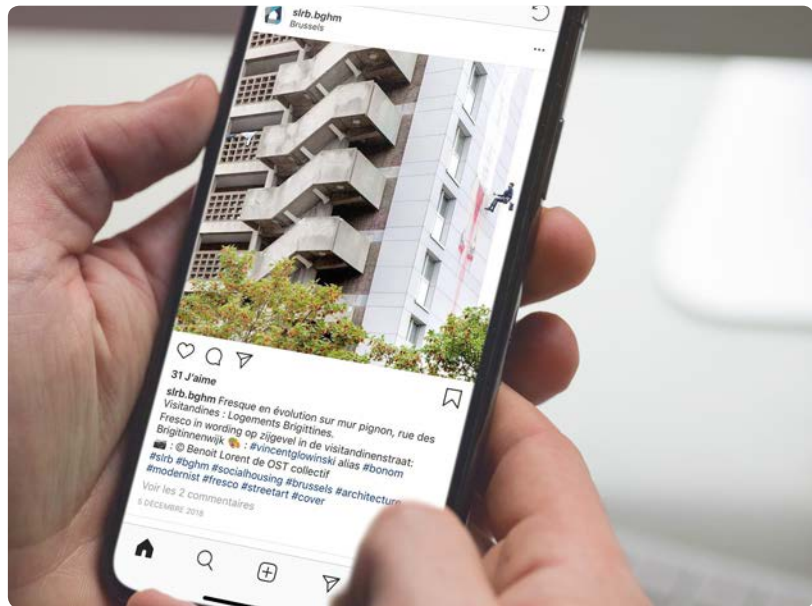
4. Online aanwezigheid

Sociale media

Via Facebook, LinkedIn en YouTube informeert de BGHM haar volgers reeds enkele jaren over haar projecten, evenementen en jobaanbiedingen. Sinds augustus 2018 is de organisatie eveneens aanwezig op twee andere sociale medianetwerken: Twitter en Instagram.

Op Twitter informeren we onze volgers over onze laatste nieuwtjes: www.twitter.com/slr_bghm.

Op Instagram brengen we onze mooie projecten in Brussel in beeld: www.instagram.com/slr_bghm.



5. Website, extranet en intranet

Sinds december 2017 beschikt de BGHM over een aantrekkelijke nieuwe website en een extranet waarmee ze vlotter informatie kan delen met de OVM's.

In maart 2018 kwam hier een nieuw intranet voor BGHM personeelsleden bij. Dankzij deze overzichtelijke tool is het aantal e-mails sterk verminderd en hebben medewerkers vlotter toegang tot informatie over de organisatie.

De BGHM financiert

1. Ontvangsten

De BGHM heeft in 2018 voor 359.734.539 euro aan middelen ontvangen. 75% van deze ontvangsten zijn afkomstig van het gewest via werkings- en investeringssubsidies en terugvorderbare voorschotten.

Sinds 2002 stortte het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 876,74 miljoen euro aan de BGHM voor de financiering van de sociale huisvesting:

- **876,74 miljoen euro** voor klassieke programma's
- **124,20 miljoen euro** voor het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en de Alliantie Wonen (AW)



- **17,91** Ontvangsten voor de OVM's op de rekening courant
- **5,38** Huur en andere eigen opbrengsten
- **17,83** Kosten en intrestlasten OVM
- **70,45** Werkingsubsidies van het Gewest
- **42,54** Investeringssubsidies vanwege de GOB
- **12,71** Opbrengst ingevolge afstand van gebouwen
- **37,03** Aflossingen leningen OVM en Woningfonds
- **155,87** Terugvorderbare voorschotten van het Gewest



2. Uitgaven

In 2018 beschikte de BGHM over een uitgavenbegroting van 345.523.000 euro. De uitvoering van de begroting bedraagt 342.629.243 euro of een uitvoering van 99,16%.

Opdrachten

Rekening houdend met de belangrijkste opdrachten van de BGHM wordt de begroting 2018 als volgt uitgesplitst (met telkens de vermelding van de belangrijkste uitgave binnen deze opdracht):



Opdracht 1

Algemene uitgaven
5% of 16,06 miljoen €

In 2018 werd **9.686.824 euro** aan bezoldigingen betaald of 60% van de werkingsuitgaven.

Opdracht 2

Specifieke uitgaven
13% of 44,45 miljoen €

22.629.294 euro schuld werd afgelost en **19.307.000 euro** aan uitgaven voor rekening van de OVM via hun rekening courant.

Opdracht 3

Investeringsuitgaven
58% of 199,93 miljoen €

De BGHM financierde de OVM's ten belope van **176.950.469 euro** in het kader van de investeringsplannen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Daarnaast heeft de BGHM zelf 20.322.168 euro besteed aan bouwkosten voor het GHP en de AW.

Opdracht 4

Patrimoniumbeheer
6% of 20,71 miljoen €

De BGHM heeft in 2018 geen klassieke aankopen van terreinen verricht maar wel via alternatieve constructies op een gewaarborgde rekening **18.965.538 euro** gestort voor de verwerving na uitvoering van werken van het project Spiegel.

Opdracht 5

Opdrachten sociaal beleid
18% of 61,49 miljoen €

In 2018 kende de BGHM een solidariteitstoelage van **31.071.393 euro** toe aan OVM's met een structureel maatschappelijk tekort. Dat bedrag dekt 75% van de maatschappelijke tekorten van de OVM's.

3. Financiering van de investeringen

Te raadplegen op www.bghm.brussels:

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

4. Budget 2018 (in duizend euro)

UITGAVEN	Budget	Vereffening
Opdracht 01 Algemene uitgaven	18.123 €	16.055 €
Bezoldigingen voor het personeel	10.636 €	9.686 €
Interesten op rekeningen-courant	2.800 €	2.838 €
Sociaal verzorgingsfonds	335 €	330 €
Software en IT	785 €	591 €
Iristeam	390 €	418 €
Studies, audit, kadaster	780 €	504 €
Diverse belastingen	356 €	419 €
Opleidingen	130 €	145 €
Publiciteit en communicatie	320 €	189 €
Andere lopende uitgaven voor personeel en goederen en diensten	2.126 €	1.280 €
Opdracht 02 Specifieke uitgaven	57.131 €	44.454 €
Kosten op rekening-courant van de OVM's	31.300 €	19.308 €
Interesten op de gewestelijke schuld	2.517 €	2.517 €
Aflossingen op de gewestelijke schuld	23.314 €	22.629 €
Opdracht 03 Investeringsuitgaven	182.810 €	199.927 €
Interesten op kredieten van het GHP	1.400 €	1.182 €
Aflossingen op kredieten van het GHP	1.600 €	1.472 €
Toegekende investeringssubsidies	55.494 €	49.560 €
Bouwkosten GHP	20.016 €	20.322 €
Toegekende voorschotten op investeringen	104.300 €	127.390 €
Opdracht 04 Patrimoniumbeheer	25.078 €	20.706 €
Onderhoud en renovatie lokalen en uitrustingen	2.078 €	1.741 €
Aankoop terreinen en gebouwen	0 €	0 €
Gewaarborgde rekeningen	23.000 €	18.965 €
Opdracht 05 Opdrachten sociaal beleid	62.381 €	61.485 €
Stimulansen voor de OVM's	4.600 €	4.437 €
Projecten voor sociale cohesie	2.783 €	2.863 €
DMBSH	3.063 €	3.063 €
Gewestelijk observatiecentrum voor de huisvesting	262 €	224 €
HDL	125 €	103 €
Solidariteitstoelage	31.076 €	31.071 €
Pilootprojecten	84 €	46 €
Kapitaaldeelname OVM's	784 €	1 €
Compensatie OV en grote gezinnen	19.178 €	19.521 €
ARHUU	426 €	335 €
ALGEMEEN TOTAAL	345.523 €	342.629 €

INKOMSTEN	Budget	Vereffening
Opdracht 01 Algemene financiering	14.865 €	14.040 €
Expertisepool	1.106 €	454 €
Werkingsubsidies	13.605 €	13.530 €
Andere	154 €	56 €
Opdracht 02 Specifieke financiering	86.768 €	90.681 €
Inkomsten op rekening-courant van de OVM's	16.000 €	17.912 €
Interesten op begrotingskredieten	15.931 €	16.113 €
Aflossingen op begrotingskredieten	54.837 €	56.656 €
Opdracht 03 Investeringsfinanciering	216.763 €	198.348 €
Investeringsubsidies	53.194 €	42.479 €
Voorschotten op investeringen	163.569 €	155.869 €
Opdracht 04 Patrimoniumbeheer	25.148 €	18.042 €
Huuropbrengsten	5.248 €	5.328 €
Levering projecten	19.900 €	12.714 €
Opdracht 05 Opdrachten sociaal beleid	57.665 €	56.535 €
Subsidies GOB voor DMBSH	3.063 €	3.063 €
Subsidies GOB en Brussel Preventie & Veiligheid voor projecten voor sociale cohesie	2.783 €	2.651 €
Subsidies GOB voor gewestelijk observatiecentrum voor de huisvesting	232 €	224 €
Kapitaaldeelname OVM's via BGHM door GOB	784 €	0 €
Subsidies GOB voor solidariteitstoelage	31.076 €	31.071 €
Subsidies GOB voor OV en grote gezinnen	19.178 €	19.060 €
Subsidies GOB voor pilootprojecten en ADL	123 €	84 €
ALGEMEEN TOTAAL	385.209 €	359.734 €
ALGEMEEN RESULTAAT	39.696 €	17.105 €
RESULTAAT CODES 0, 8 EN 9	32.687 €	21.047 €
RESULTAAT EXCLUSIEF CODES 0,8 EN 9	6.999 €	-3.942 €

Colophon

Verantwoordelijk uitgever	Yves Lemmens, directeur-generaal
Concept en eindredactie	BGHM, communicatiedienst
Layout	www.mediane.be
Foto's	www.xavierclaes.be www.detiffe.com citydev.brussels - Isopix Schaarbeekse Haard Brusselse Woning Housing Europe Paul Fineau
Coverfoto	Project Parochie in Haren
Illustraties	Serge Dehaes
Drukwerk	Hayez

Onze actualiteit
vindt u terug op
www.bghm.brussels

**Brusselse Gewestelijke
Huisvestingsmaatschappij**

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

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



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

