

## **Beheersverslag van de Raad van Bestuur op de Gewone Algemene Vergadering - Dienstjaar 2022 - LE LOGIS – FLOREAL CVBA**

### **I. Inleiding**

2021 werd nog steeds getekend door de gezondheids crisis. We werden geconfronteerd met talrijke afwezigheden binnen de diensten, met als onvermijdelijk gevolg een hogere werkbelasting voor de werknemers.

De vooruitzichten van het Planbureau (4 april 2023) voorzien een inflatie van 4.5% in 2023 en 3% in 2024.

Deze inflatie heeft een impact op de OVM, die haar kosten met 7.7 % heeft zien stijgen.

Dit rapport geeft een gedetailleerd overzicht van alle activiteiten van de OVM tijdens het dienstjaar 2022.

### **II. Bestuurorganen**

De Raad van Bestuur bestaat uit 10 bestuurders - 5 afkomstig van FLOREAL en 5 van LOGIS. Ze worden benoemd voor een periode van 5 jaar vanaf de datum van de fusie (01/01/2018).

Na de fusieovereenkomsten en gedurende een periode van 5 jaar gaat het voorzitterschap naar een beheerder van Floréal en het vice-voorzitterschap/gedelegeerd bestuurder naar een beheerder van LOGIS.

Sinds het dienstjaar 2021 zetelen er, ten gevolge van het overlijden van 2 bestuurders en het vertrek van 2 andere bestuurders, 7 bestuurders in de Raad van Bestuur: 4 bestuurders afkomstig van Le LOGIS en 3 bestuurders afkomstig van FLOREAL.

We worden voor een vaststelling geplaatst: het blijft moeilijk om bestuurders te vinden. Het mandaat vergt een grote betrokkenheid en de verantwoordelijkheden zijn niet onbeduidend. Bovendien blijven de prerogatieven van de Raad van Bestuur beperkt, daar de verplichtingen die voortvloeien uit de Voogdij en de Beheersovereenkomst diens actie aanzienlijk beperken. Zijn betrokkenheid en zijn macht op het vlak van de sociale actie blijven evenwel groot en hij moet waarschijnlijk op dat niveau blijven ijveren voor de ontwikkeling van het coöperatief project.

De Raad van Bestuur is 14 keer samengekomen tijdens het jaar 2022. Het Beheerscomité is 7 keer samengekomen.

Deze is samengesteld uit de Voorzitster, de Vice-voorzitter-gedelegeerd bestuurder, de operationele directrice-zaakvoerster.

De sociaal afgevaardigde, Mevr. Caroline GERARDI, woont alle vergaderingen van de Raad van bestuur en van de Raad van beheer bij. Ze ziet toe op en zorgt voor de naleving van de wetgeving inzake sociale huisvesting.

### **III. Statuten**

Het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen is in werking getreden op 1 mei 2019. Met dit nieuwe wetboek heeft de wetgever de rechtsvormen van burgerlijke en handelsvennootschappen hervormd en heeft hij het aantal mogelijke vennootschapsvormen sterk beperkt (van 17 naar 4):

LE LOGIS – FLOREAL, vroeger Huurderscoöperatieve, moet de vorm van een coöperatieve vennootschap aannemen. Deze rechtsvorm is bestemd voor ondernemingen die als voornaamste doel hebben te beantwoorden aan de behoeften van de "aandeelhouders" of economische en sociale activiteiten te ontwikkelen.

Deze hervorming resulteert in de noodzaak om de Statuten van de vennootschap aan te passen aan de nieuwe regels (kapitaal, aansprakelijkheid van de bestuurders...)

Concreet hebben ondernemingen tot 31/12/2023 tijd om hun statuten te wijzigen.

Zodoende heeft LE LOGIS – FLOREAL in de loop van 2022 haar statuten herzien om zich in overeenstemming te brengen met de nieuwe bepalingen. De Raad van Bestuur heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt om een aantal verouderde bepalingen te verwijderen, namelijk de overgangsbepalingen in verband met de fusie van de 2 vennootschappen, maar ook om er nieuwe aan toe te voegen, meer bepaald op het vlak van het sociaal doel:

- de uitoefening van hun openbaar beheersrecht in overeenstemming met de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode;
- het sluiten, met het akkoord van de BGHM, van de precaire gebruiksovereenkomsten van woningen waarvan de renovatie gepland is en waarvan de bewoners dan sociale begeleiding genieten door een partij extern aan de OVM;
- het in aanmerking nemen van de sociale moeilijkheden die huurders ondervinden, meer bepaald in het kader van partnerschappen, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;
- de ontwikkeling van de coöperatieve waarden in het kader van zijn opdrachten

Bovendien werd een belangrijke wijziging aangenomen met betrekking tot het Bestuur van de coöperatieve: het betreft het mandaat van gedelegeerd bestuurder. Na de fusie was de BGHM immers akkoord gegaan met een overgangperiode tijdens dewelke dit mandaat kon worden uitgeoefend door een bestuurder met een arbeidsovereenkomst. Dit regime was bestemd om uit te doven. Dat betekent dat dit mandaat gratis had moeten worden uitgeoefend na het vertrek van Mevr. DURAND. We wijzen erop dat de functie minstens een halftijdse betrekking vergt en zwaar is op het vlak van burgerlijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid.

De Raad van Bestuur heeft dit punt van het Bestuur herzien rekening houdend met verscheidene elementen:

- De zwaarte van de werklust (dagelijkse halftijdse aanwezigheid)
- De steeds technische bekwaamheden die nodig zijn voor de uitoefening van de functie
- De moeilijkheid van om kandidaat-bestuurders te vinden

De Raad van Bestuur heeft beslist om het dagelijks beheer van de vennootschap toe te vertrouwen aan twee personen: een Algemeen Directeur en een Adjunct-Algemeen-Directeur. Ze handelen volgens het mandaat dat hun wordt verleend door de Raad van Bestuur.

De nieuwe statuten moeten worden gevalideerd door de Algemene Vergadering op een buitengewone zitting van de coöperatieleden en hun goedkeuring vergt, conform de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, een quorum van  $\frac{3}{4}$  van de Algemene Vergadering. Als dit quorum niet wordt bereikt, dan wordt een tweede buitengewone Algemene vergadering samengeroepen. In dit stadium is er geen quorum meer vereist voor de goedkeuring van de nieuwe statuten.

Notaris Behaegel werd aangeduid om de wijzigingen van de statuten te omkaderen. Op 9 mei 2023 heeft een eerste Buitengewone algemene vergadering plaatsgevonden. Aangezien het quorum -  $\frac{3}{4}$  van de coöperatieleden aanwezig of vertegenwoordigd - niet werd bereikt, werd een tweede Buitengewone algemene vergadering gepland op de dag van onze gewone algemene vergadering, op 3 juni 2023.

#### **IV. Wettelijk kader**

Het bedrijf vervult zijn taak om sociale woningen ter beschikking te stellen in een juridisch kader dat voornamelijk wordt beheerst door:

- Het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26.09.1996 dat de verhuur organiseert van huizen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of door Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's);

De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode

Op 7 december 2022 heeft de vennootschap, net als de andere sociale huisvestingsmaatschappijen, een nieuwe beheersovereenkomst (tussen BGHM en OVM) ondertekend voor de periode 2022-2026. Deze nieuwe beheersovereenkomst is het resultaat van lange onderhandelingen tussen de BGHM en de OVM's, waardoor de ondertekening uiteindelijk pas eind 2022 heeft plaatsgevonden. De onderhandelingen hadden meer bepaald betrekking op de doelstellingen die aan de OVM's werden gesteld in het licht van de beschikbare financiële middelen, die beperkt zijn gezien de huidige economische crisis.

Deze beheersovereenkomst kadert in de gewestelijke politiek van het BHG, die het volgende voorziet:

- Het aanbod en de kwaliteit van de sociale huisvesting uitbreiden en verbeteren via voorbeeldige en innoverende projecten om tegemoet te komen aan de behoeften van de Brusselse bevolking en tegelijkertijd de sociale begeleiding garanderen die essentieel is voor de verbetering van de levenskwaliteit van de gebruikers
- De sociale huisvestingssector wilt zich positioneren als een drijvende kracht in de empowerment van de gebruiker en wil dus de context en de maatregelen ontwikkelen om dat te bereiken.

Op het niveau van de sector is het doel tegen 2023:

- De gebruiker centraal stellen in de uitgevoerde acties door bijzondere aandacht te besteden aan de verbetering van de levenskwaliteit van de huurders in hun omgeving.

- Een stadsontwikkelingsbeleid garanderen dat gericht is op het behoud en de ontwikkeling van het huurbestand, zowel kwalitatief als kwantitatief.
- Gemeenschappelijke en gedeelde tools ontwikkelen, gericht op de behoeften van de OVM's en de BGHM, met het oog op samenwerking, communicatie en transparantie.

De nieuwe beheersovereenkomst is opgebouwd rond 3 prioritaire domeinen: kwaliteit, samenleving en intern. Negen nieuwe strategische doelstellingen zijn gedefinieerd:

1. Het energieprestatieniveau van de bestaande woningen verbeteren (investerings- en onderhoudsprogramma's)
2. Bijdragen aan een snellere productie van nieuwe woningen in een perspectief van overlegde transversale integratie
3. De prestaties van het financieel beheer verbeteren
4. Een uniek en gedeeld platform ontwikkelen om de transversaliteit, de transparantie, de administratieve vereenvoudiging en de toegang tot de gedeelde tools uit te bouwen
5. Een transversale en geïntegreerde sociale actie toepassen
6. Ervoor zorgen dat sociale interactiviteit gegarandeerd wordt, evenals een functionele mix die de levenskwaliteit in de wijken verbetert
7. Innovatie en ontsluiting van het sociale woonbeleid stimuleren
8. De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders verbeteren
9. Een aanpak van risicobeheer ontwikkelen om de prestaties van de OVM's te verbeteren
10. Een op samenwerking gerichte cultuur tussen de OVM's ontwikkelen
11. De competenties van het personeel van de OVM's en de aantrekkelijkheid van de OVM's als werkgevers verder uitbouwen
12. De voor de werking van de sector nodige financiële middelen ter beschikking stellen van de OVM's

Ook andere wettelijke en reglementaire bepalingen zijn van toepassing, waaronder :

- Het wetboek van vennootschappen ;
- Aangezien de onderneming grotendeels wordt gefinancierd door een overheidsinstantie, valt deze onder de wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten ;
- De verordening inzake de transparantie van bezoldigingen en voordelen in natura van bekleeders van een openbaar ambt in Brussel ;
- De classificatiebesluiten van de stad uit hoofde van Monumenten en Landschappen (BBHR van 29 april 1999 en BBHR van 15 februari 2001)

Al deze bepalingen zijn van toepassing op de onderneming en beperken aanzienlijk de bevoegdheid om beslissingen te nemen of acties te ondernemen

<b>V. Oprichting van een Federatie van OVM's</b>
--

Momenteel bestaan er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest twee federaties die ijveren voor de verdediging van de belangen van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM): FESOCOLAB (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles), waarvan LE LOGIS-FLOREAL lid is, en de VHS-Construbru.

Vóór de fusies van de OVM's telde FESOCOLAB 9 leden en de VHS-Construbru 24. Ten gevolge van de vermindering van het aantal maatschappijen naar aanleiding van de fusies, is het aantal leden van FESOCOLAB sterk gedaald. Het zijn er nu 2. Terwijl de VSH tegenwoordig 14 leden telt.

De representativiteit van FESOCOLAB is veel kleiner, wat haar gewicht bij beslissingen beperkt. De kwestie van het naast elkaar bestaan van de 2 federaties werd aangekaart.

Om hun actievermogen te versterken, hebben de 2 federaties beslist om toenadering te zoeken met het doel om tegen 2024 één enkele federatie op te richten. Deze toenadering was feitelijk al effectief. Een overleg tussen de 2 federaties over de standpunten die in de diverse dossiers moesten worden verdedigd, werd iets meer dan 2 jaar geleden aangevat.

De nieuwe federatie wilt zich rond verscheidene strategische doelstellingen ontwikkelen:

- Verdediging en promotie van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en van duurzame huisvesting in het BHG.
- Ontwikkeling, in partnerschap met de BGHM, van een gemeenschappelijke expertise ten dienste van onze leden.
- Operationele ondersteuning aan onze leden in termen van technische, juridische, socio-economische steun, alsook de organisatie van opleidingen, ontmoetingen en seminars.
- Sectoraal sociaal overleg met de vakbondsorganisaties in het kader van de PC's 339 en 339.03.
- Consolidatie van de betrekkingen van de federatie met de andere partijen in het domein van de huisvesting.

De Raad van Bestuur van LE LOGIS-FLOREAL staat positief tegenover de toenadering. Dat geldt ook voor de andere coöperatieve vennootschap, ABC.

## **VI. Patrimonium – Classificatie van tuinvijken**

De tuinvijken van de LOGIS en FLOREAL werden tussen 1920 en 1970 gebouwd volgens het model van de Engelse cottages. Ze vormen het grootste geheel van sociale woningen dat ooit in België gebouwd werd. Om dit uitzonderlijk architecturaal erfgoed te bewaren, werden de 2 wijken als geheel als Monumenten en Landschappen beschermd door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 februari 2001.

De bescherming betreft bijna 60% van de woningen - de gevels, daken en ramen van alle woningen die vóór 1940 werden gebouwd - maar ook de directe omgeving, namelijk de groene ruimten van de wijk.

Deze bescherming legt bepalingen op voor de conservering van het vastgoedpatrimonium, zoals de verplichting om de goederen in goede staat te houden volgens strikte voorschriften en het verbod om werken uit te voeren die het architecturaal uitzicht van de goederen wijzigen.

Op 1 september 2014 is het Beheersplan voor het Erfgoed (BPE) van de Tuinvijken Le Logis-Floréal in werking getreden. Het bepaalt de conserveringsdoelstellingen, de middelen en werken om ze te bereiken en de globale beheersvoorwaarden om de harmonieuze conservering van de 2 sites te waarborgen.

Het beheersplan geeft een gedetailleerd overzicht van de aanbevolen interventies op de beschermde elementen van de gebouwen (daken, gevels en ramen) en vermeldt de technische voorschriften voor elk onderdeel. Het geeft ook informatie over de oorspronkelijke situatie en de in het algemeen aanwezige pathologieën. De hiërarchie van de interventies volgt de onderstaande filosofie:

- Conservering van de oorspronkelijke elementen moet altijd de voorkeur krijgen. Correcte onderhoudswerken worden beschouwd als de eerste conserveringsmaatregel;
- De werken ter vervanging van niet-originele situaties zullen de restauratie beogen van een situatie die identiek is aan de oorspronkelijke situatie of die deze dicht benadert (om de eenheid in de diversiteit te handhaven);
- De technische verbeteringen zullen geen afbreuk doen aan het bestaande patrimonium en moeten als conserveringsmaatregelen worden beschouwd;
- Bij volledige of gedeeltelijke vervanging van originele elementen moeten de technische voorschriften en de detailplannen worden nageleefd. Vervanging zal slechts als laatste oplossing worden toegepast, wanneer een conserverende aanpak technisch onmogelijk is;
- De nieuwe versie omvat werken die gedeeltelijk tegemoet komen aan de huidige behoeften met betrekking tot: hydrothermie, energieprestatie, veiligheid en comfort, alsook akoestische isolatie van de gebouwen.

Werken die voldoen aan de voorschriften van het beheersplan voor het erfgoed zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Daarentegen moet er voor aanvragen die de voorgeschreven oplossingen van het beheersplan voor het erfgoed niet naleven altijd een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd; conform advies van de Directie Monumenten en Landschappen kan vereist zijn.

De huidige bewoonbaarheidsnormen maken het steeds moeilijker om een evenwicht te vinden tussen conservering van het erfgoed en de behoeften van de bewoners. De normen en technieken op het vlak van energieprestaties van gebouwen evolueren snel en steeds vaker moeten er oplossingen gevonden worden om ze aan te passen aan beschermd erfgoed.

Het beheersplan voor het erfgoed levert vaak geen oplossingen en bij renovatiewerven worden we bij de uitvoering geconfronteerd met echte moeilijkheden. Bovendien moeten we steeds vaker een stedenbouwkundige vergunning indienen (soms voor de plaatsing van een eenvoudig ventilatierooster). Over de termijnen voor de behandeling van stedenbouwkundige vergunningen wordt op gewestelijk niveau ruimschoots gedebatteerd. Een wachttijd van 2 jaar tussen de aanvraag en de toekenning van de vergunning is niet zeldzaam.

We zijn bovendien zeer gevoelig voor de milieu-uitdagingen en de sociale problemen, terwijl de energieprijzen maand na maand stijgen. We zijn van mening dat het beheersplan herzien moet worden om rekening te houden met deze beschouwingen. Conservering van het erfgoed mag niet meer het enige criterium zijn dat de renovatiewerken in de woningen regelt.

Drie jaar geleden hebben we deze bespiegeling aangekaart bij de Directie Cultureel Erfgoed (DCE, vroegere Directie Monumenten en Landschappen). De dialoog met het bestuur blijft heel moeilijk en elke beslissing is het resultaat van een uiterst lang proces, dat vaak onverenigbaar is met de realiteit van een werf

Gezien de blokkeringen heeft Le LOGIS – FLOREAL maandelijkse vergaderingen met DCE en de BGHM afgedwongen om deze problematiek te bespreken en te proberen om oplossingen voor het terrein te vinden. De BGHM en Le LOGIS – FLOREAL willen de deur openzetten voor een hervorming van het beheersplan voor het erfgoed. Het ziet er jammer naar uit dat het een lang proces wordt.

Deze inspanningen volstaan niet, de zaken evolueren veel te langzaam.

## PROEFSTUDIES

Uitgaande van deze vaststellingen heeft LE LOGIS – FLOREAL in het voorjaar van 2022 beslist om 2 proefstudies te starten om de mogelijkheden te evalueren om de energieprestaties van de beschermde huizen te verbeteren.

Op 15 februari 2023 heeft Le Logis-Floréal aan een panel van deskundigen een eerste proefstudie voorgesteld die ze heeft uitgevoerd om de energieprestaties van de beschermde woningen te verbeteren.

Deze studievoormiddag telde talrijke deelnemers: de BGHM, de DCE, de KCML, Buildwise, vertegenwoordigers van het Kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting Mevrouw Nawal BEN HAMOU en van het Kabinet van de Staatssecretaris belast met Erfgoed, De heer Pascal SMET, de Burgemeester en Schepenen, studie bureaus en aannemers met wie we regelmatig samenwerken in het kader van renovaties van onze woningen, maar ook enkele bewoners.

Deze eerste studie richtte zich op de verschillende mogelijkheden om de beglazing te verbeteren die op onze beschermde gebouwen moet worden geplaatst.

Ze zal worden aangevuld met een tweede studie, die de denkoefening zal uitbreiden tot de rest van de gebouwschil van 2 beschermde huizen (gevels, daken, ramen). Het doel is evalueren hoe de thermische prestaties te verbeteren en oplossingen aan te reiken voor de ventilatie van de woningen, de productie van hernieuwbare energie en het gebruik van het regenwater.

Het doel van deze tests is de thermische prestaties van de beschermde huizen wezenlijk te verbeteren en de mogelijkheden te onderzoeken om het Beheersplan voor het erfgoed ("boek van de toegelaten werken aan de beschermde delen van de gebouwen") aan te passen aan de hand van gevallen uit de praktijk.

Het doel van deze studies is niet om de site aan te tasten, maar om woningen die een eeuw oud zijn aan te passen aan onze tijd en aan de huidige uitdagingen op klimaat-, energie-, milieu- of economisch vlak. Het bouwproject van de tuinvijken van Le Logis en Floréal streefde daar al naar, vermits de wijken gecreëerd werden met het vooruitzicht om een nieuwe samenleving te ontwikkelen op basis van een nieuwe verhouding tot de natuur, gefocust op het milieu en de gemeenschap.

Het Beheersplan voorziet deze aanpassingen (uittreksel T05): *"De behoeften en voorkeuren van de bewoners en/of eigenaars evolueren, net zoals de antwoorden en technische oplossingen voor deze behoeften. Technische oplossingen kunnen bovendien onafhankelijk van de behoeften evolueren. Het Beheersplan kan dus regelmatig worden bijgewerkt.»*

In deze reflectie moeten we ook rekening houden met de economische en financiële aspecten van de oplossingen, want het doel is om ze op de schaal van de wijk te kunnen toepassen. De kosten die de werken vertegenwoordigen, zijn echter zeer hoog.

Deze vergadering lijkt gunstig te zijn geweest, hoewel de resultaten van deze eerste tests genuanceerd moeten worden. De verbetering van de EPB is ontoereikend (EPB F) gezien de zeer hoge kosten van de uitvoering. De resultaten worden voorgesteld op onze website.

De Directie Cultureel Erfgoed (DCE - vroeger Directie Monumenten en Landschappen) heeft positief gereageerd op de tests van Le Logis-Floréal om dubbele beglazing te integreren in de beschermde ramen. De DCE heeft haar toestemming gegeven voor de plaatsing van opgezette glasroedes, wat zal toelaten om voortaan dubbele beglazing te plaatsen bij Le Logis-Floréal.

Le Logis-Floréal bedankt de DCE voor deze opening en verheugt zich over deze nieuwe dynamiek, die zowel de bewoners als het klimaat ten goede zal komen. De ploegen zijn aan het werk om deze nieuwe manier om de woningen te renoveren voor te bereiden.

De werken zullen echter enkel aangevat mogen worden, indien we ervan verzekerd zijn dat we over financieringen zullen kunnen beschikken, meer bepaald wat betreft de subsidies in verband met het beschermd erfgoed.

De relevantie van de bescherming van de wijken moet worden beschouwd in een evolutieve optiek om de gebouwen te kunnen aanpassen aan de huidige normen en technieken.

## **VII. Patrimonium – renovatieprojecten**

Het programmeren van uitgebreide renovatieprojecten gebeurt over meerdere jaren en is het resultaat van langetermijndenken.

Het financieringsbeleid is sterk geëvolueerd in 2022. Voordien werden om 4 jaar financieringen toegekend aan de OVM's (vierjarige plannen), om de renovatieprogramma's van de woningen uit te voeren. De toegekende budgetten werden opgesteld in functie van de werken (investeringsplan) voor de volgende 4 jaren.

In 2022 kwam er een nieuw besluit, het "financieringsbesluit". Dit legt een enveloppe vast per OVM (afhankelijk van het aantal woningen, de staat van het erfgoed, de eerdere renovaties die werden uitgevoerd...) voor een periode van 10 jaar. Zo werd aan LE LOGIS – FLOREAL in april 2022 een budget van 39 miljoen euro toegekend voor de komende 10 jaren.

De werken die in die periode moeten worden uitgevoerd, werden in april 2022 geraamd op 138 miljoen euro.

Het grootste probleem is dat we met een gesloten enveloppe over 10 jaar moeten werken. Maar de kostprijs van de werken is alleen al de laatste maanden met bijna 30% gestegen. De projecten zullen herzien moeten worden. Alle sociale huisvestingsmaatschappijen bevinden zich in die situatie.

We zouden voor bepaalde werken subsidies van de DCE moeten krijgen, maar onzekerheden blijven wegen: enerzijds *zou* het bedrag van de subsidies aanzienlijk verlaagd kunnen worden en anderzijds zullen de veranderingen die we op het vlak van de politiek van de werken initiëren om de energieprestaties te verbeteren een aanzienlijke financiële impact hebben.

De OVM zal geen andere keus hebben dan de komende jaren en maanden arbitrages te doen. Het investeringsplan zal dienovereenkomstig aangepast moeten worden.

De prioritaire projecten beogen:

- in overeenstemming brengen met de normen van de Huisvestingscode;
- Veiligheid;
- Gezondheid;
- Energieprestatie van de woningen;
- Opnieuw verhuren van leegstaande woningen.

Om deze projecten tot een goed einde te brengen, doet de OVM een beroep op een ontwerper – meestal een architectuurbureau - via overheidsopdrachten. Het studiebureau wordt belast met de



opstelling van het bestek van de werken. Ook de aannemer wordt na een open offerteaanvraag geselecteerd.

De hele procedure neemt veel tijd in beslag. Er verlopen meestal 4 jaar vanaf het moment van toewijzing van de budgetten tot de start van de werkzaamheden. Dit kan - van buitenaf - de indruk wekken dat de projecten niet vooruitgaan.

Het is de bedoeling om prioriteit te verlenen aan het uitvoeren van werken in woningen die door de huurders worden bewoond. De onderneming wil geen beroep doen op het "ladesysteem". Een dergelijke operatie brengt volgens de onderneming extra kosten met zich mee en leidt tot langere termijnen voor het opnieuw verhuren van de wooneenheden. De bedrijven die de werken uitvoeren moeten rekening houden met de aanwezigheid van de huurders.

Dit betreft onder andere de renovatie van de buitengevel of sommige werkzaamheden ter aanpassing van de verwarmingsinstallaties, gasinstallaties of zelfs elektrische installaties indien de veiligheid van de bewoners niet langer gewaarborgd is.

Niettemin vereist de typologie van bepaalde woningen de herstructurering van ruimtes om ze te optimaliseren. Deze operatie kan niet worden uitgevoerd in bewoonde woningen. De onderneming maakt gebruik van de vrijgave van woningen om deze werkzaamheden uit te voeren.

In de loop van 2021 werden grote renovatieprojecten uitgevoerd. Sommige werden in de loop van het jaar in ontvangst genomen, andere werden opgestart of voortgezet en voor nog andere is het project in behandeling.

#### **A. Werven die in de loop van het werden voltooid**

##### **1. Restauratie van de buitengevel - 60 appartementen**

<b>Werken</b>	Restauratie van de beschermde elementen: dak, gevels, ramen, directe	<b>Adres van de werken</b>	Diverse adressen – site Floréal
<b>Gewestelijke criteria</b>	Energieprestatie Gezondheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Ontwerper</b>	JAA	<b>Aannemer</b>	Thomas et Piron
<b>Bestelbedrag</b>	2.709.144 € Excl. btw	<b>Financiering</b>	4.759.049,96 € (voorschotten en subsidies) 2.927.011, 86 €
<b>Begin van de werken</b>	2 juni 2020	<b>Voorziene termijn van de werken</b>	630 dagen 20 december 2021
<b>Bedrag van de werken</b>	2.818.713,58 € excl. btw	<b>Oplevering van de werken</b>	Oktober 2022

##### **2. Renovatie van ruwbouw – 8 woningen**

Dit project werd uitgevoerd in de voortzetting van het volledige renovatieproject van 21 eenheden die op de site van Floréal werden ingedeeld. Het project werd toevertrouwd aan de SLRB.

<b>Werkzaamheden</b>	Grondige renovatie van 8 woningen	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	Gloxinias 16, Petuniastraat 4 – 10, Ellébores 3 – Funkiastraa 45 – Salviasstraat 3 – Scabiosastraat 13 –
<b>Regionale criteria</b>	Het verhuren van leegstaande woningen	<b>Bewoonde woningen</b>	Nee
<b>Auteur van het project</b>	JAA Architecte	<b>Aannemer</b>	Thomas en Piron
<b>Bedrag van de bestelling</b>	1.172.419,08 € excl. btw	<b>Financiering</b>	Begrotingskredieten Subsidies DCE
<b>Start van de werken</b>	26 april 2021	<b>Bouwtermijn</b>	300 dagen
<b>Bedrag van de werken</b>		<b>Oplevering van de werken</b>	September 2022

### 3. Renovatie van gesloten ruwbouw – Lammerendrieslaan

<b>Werkzaamheden</b>	Renovatie van gevels en daken Vervangen van raamkozijnen Ventilatiesysteem	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	Lammerendrieslaan 2-4 Monnikskapstraat 1
<b>Regionale criteria</b>	Energieprestaties Hygiëne	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Auteur van het project</b>	JAA	<b>Aannemer</b>	Thomas & Piron
<b>Bedrag van de bestelling (initieel)</b>	1.401.474,73 € excl. btw	<b>Financiering</b>	1.434.857 € (voorschotten en subsidies) 1.478.860 € (Subsidies DCE)
<b>Datum van bestelling</b>	14 december 2021	<b>Termijn van de werken</b>	420 dagen
<b>Bedrag van de werken</b>	1.603.000 € Excl. btw	<b>Oplevering van de werken</b>	April 2023

Dit gebouw is echter beschermd, de werken zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. De Directie Cultureel Erfgoed (DCE – voormalige Directie Monumenten en Landschappen) heeft de restauratie van de raamkozijnen verplicht in plaats van de vervanging ervan.



Er werd beroep aangetekend bij de Gewestregering tegen deze beslissing, zodat uiteindelijk een vergunning werd verleend die toestemming gaf tot het vervangen van de raamkozijnen.

Op 22 november 2019 werd een eerste vergunning (gevel) afgeleverd. De vergunning voor de vervanging van de ramen werd laattijdig toegekend, namelijk op 22 november 2020.

De werken werden toevertrouwd aan de firma HULLBRIDGE, die failliet gegaan is in maart 2020. In 2021 werd een nieuwe offerteaanvraagprocedure opgestart. Die heeft geleid tot de aanduiding van de onderneming Thomas et Piron in november 2021.

Parallel met de renovatie van de buitenschil van het gebouw, worden er ook werken uitgevoerd voor de renovatie van de collectieve stookplaats.

<b>Werken</b>	Vervanging collectief systeem voor verwarming en sanitair warm water Omschakeling van huisbrandolie	<b>Adres van de werken</b>	Lammerendries 2-4 Monnikskapstraat 1
<b>Gewestelijke criteria</b>	Energieprestatie Conformiteit en veiligheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Ontwerper</b>	Bureau DEPLASSE	<b>Aannemer</b>	CAUVIN SA
<b>Geraamd bedrag van de werken</b>	432.275,87 € HTVA excl. btw	<b>Financiering</b>	350.000 € (Budgettaire
<b>Begin van de werken</b>	Juni 2022	<b>Termijn van de werken</b>	120.Dagen
<b>Bedrag van de werken</b>	456.130,65 € Excl. Btw	<b>Oplevering van de werken</b>	April/mei 2023

#### 4. Renovatie van het buitenschrijnwerk - 199 beschermde huizen

Een gedelegeerde opdrachtgeving werd toevertrouwd aan de BGHM (Cel Operationele Assistentie).

De restauratie van het buitenschrijnwerk van de 199 beschermde huizen is voorzien in 10 loten. De werken van de 4 eerste loten zijn begonnen.

<b>Werken</b>	Restauratie van het buitenschrijnwerk van beschermde huizen	<b>Adres van de werken</b>	Diverse adressen – site Logis
<b>Gewestelijke criteria</b>	Energieprestatie Gezondheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Ontwerper</b>	Architecture Parallèle	<b>Aannemer</b>	Loten 1 en 2 (39 huizen): DENYS Loten 3 en 4 (32 huizen): Thomas & Piron
<b>Bestelbedrag</b>	Loten 1 en 2: 1.884.954,28 € excl. btw Loten 3 en 4: 1.620.911,49 € excl. btw	<b>Financiering (10 loten)</b>	3.441.311,40 € (voorschotten en subsidies) 8.107.179,23 € (DCE subsidies voor de 10 loten) 2.043.345,42 €
<b>Begin van de werken</b>	Loten 1 en 2: 13 september 2021 Loten 3 en 4: 11 oktober 2021	<b>Termijn van de werken</b>	Loten 1 en 2: 125 dagen Loten 3 en 4: 138 dagen
<b>Bedrag van de werken</b>	Loten 1 en 2: 2.814.768,54 € excl. btw Loten 3 en 4: 2.660.059,85 € excl. btw	<b>Oplevering van de werken</b>	Januari 2023

Parallel aan deze werken zal in de loop van het eerste trimester 2022 een opdracht voor de restauratie van de luiken van 332 huizen (site LOGIS) opgestart worden. Het bedrag van die werken wordt geraamd op 1.142.572,14 € excl. btw, voor 80% gesubsidieerd door de DCE.

Gezien de evolutie van de prijs van de materialen, zal het totaal bedrag van de werken in ruime mate naar boven herzien moeten worden.

Vervolg van de loten: de opdracht van werken voor de loten 5 tot 10 zullen pas later opgestart worden. Sommige punten zijn momenteel in bespreking met de DCE.

5. Strijd tegen koolstofmonoxide – 74 woningen

<b>Werken</b>	Renovatiowerken van de installaties van verwarming en productie van sanitair warm water in flatgebouwen (creatie van een collectieve stookplaats) en eengezinshuizen (plaatsing van gemengde ketels). Afschaffing van de gasconvectoren, oude ketels en elektrische boiler.	<b>Adressen van de werken</b>	Begijnhof - flatgebouwen: Benoïdt 24-28-30-32-34, Vander Swaelmen 1-3-5, Valkerij 100-102, Bosnimfen 17-19-21. Grijze blokken - flatgebouwen: Petunias 7, Cyclamen 3, Steenbreek 2, Valerianen 3 en Floxen 4 (appartement GLVL. rechts). De eengezinshuizen: Druifhyacinten 3, Kerstrozen 9 en 36, Gloxinia 15, Salvia 14, Boterbloemen 18, Guillaume Crock 74.
<b>Gewestelijke criteria</b>	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Ontwerper</b>	SmartGreen	Aannemer	CAUVIN
<b>Bestelbedrag</b>	635.869,04 € excl. btw	<b>Financiering</b>	1.271.700 € (voorschotten en subsidies)
<b>Begin van de werken</b>	9 augustus 2021	<b>Termijn van de werken</b>	274 dagen
<b>Bedrag van de</b>	650.011,08 € excl. btw	<b>Oplevering van de</b>	September 2022

6. Vervanging van binnenlandse warmwaterleidingen - Herdersstaf 37

Na een wijdverbreid probleem met de distributie van warm water in de 32 appartementen van het gebouw moesten de werkzaamheden die aanvankelijk gepland waren op de renovatieplaats van de 49 woningen (zie toekomstige bouwplaatsen – punt 4) dringend worden besteld

<b>Werkzaamheden</b>	Leidingen vervangen distributie van warm water voor huishoudelijk gebruik	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	Herdersstaf 37
<b>Regionale criteria</b>	Comfort	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja

<b>Auteur van het</b>	JAA	<b>Aannemer</b>	CONFORTY
<b>Bestelbedrag</b>	106.095,50 € excl. btw	<b>Financiering</b>	106.095,50 € (voorschotten en subsidies)
<b>Begin van de werken</b>	17 januari 2022	<b>Termijn van de werken</b>	+/- 365 dagen
<b>Bedrag van de werken</b>	101.096,93 € excl. btw	<b>Oplevering van de werken</b>	23 februari 2022

## B. Lopende werven

### 1. Renovatie van ruwbouw – 15 woningen

<b>Werkzaamheden</b>	Zware renovatie van 15 woningen	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	Lammerendrieslaan 8, Aartshertogensquare 105, Scabiosastraat 2, Kerstrozenstraat 13-21-52, Funkiastraat 35, Gloxiniastraat 14-17, Petuniastraat 36, Boterbloemenstraat 6-32, Spireastraat 2-8 en Zinniaplein 8
<b>Regionale criteria</b>	Het verhuren van leegstaande woningen	<b>Bewoonde woningen</b>	Nee
<b>Auteur van het project</b>	BEAI	<b>Aannemer</b>	Hullbridge (faillissement)
<b>Bedrag van de bestelling</b>	2.270.829,55 € excl. btw	<b>Financiering</b>	Begrotingskredieten 1.102.892,07 € (Subsidies DCE)
<b>Begin van de</b>	3 oktober 2016	<b>Bouwtermijn</b>	450 dagen

Deze werf was in 2016 gestart. De opdracht van studies en opvolging van de werken werd toevertrouwd aan BEAI. De werken werden toevertrouwd aan de firma HULLBRIDGE. OP 12 juli 2019, Le LOGIS- FLOREAL heeft de onderneming de overeenkomst opgezegd die haar bond aan de aannemer. Deze beslissing was het gevolg van de talrijke tekortkomingen die werden vastgesteld aan de werken en die aan HULLBRIDGE werden meegedeeld. De aannemer heeft daarop niet de nodige corrigerende maatregelen doorgevoerd. Inmiddels werd HULLBRIDGE failliet verklaard.

De auteur van het project is belast met het heropstarten van een opdracht van werken om de bouwplaats verder te zetten. Wij hopen deze opdracht op het einde van het voorjaar van 2020 te kunnen starten. Daarna heeft Le Logis - Floréal beslist om de opvolging van de werken voor haar rekening te nemen. Het einde van de opdracht van opvolging van de werken werd aan BEAI betekend. BEAI blijft instaan voor de administratieve procedures (stedenbouwkundige vergunning).

Een deel van het werk zal worden uitgevoerd door de Régie, en de elektrische, verwarmings- en buitentimmerwerk werken worden uitbesteed.

5 eerste huizen werden opnieuw te huur gesteld in 2021, voor de andere zal dat in de loop van 2022 gebeuren.

Om de resterende werken te dekken, werden financieringen toegekend voor een bedrag van 856.000 €.

## 2. Restauratie van de buitengevel - 50 huizen



Onderhandelingsprocedure - voortzetting van soortgelijke werken - 60 = Europese aanbesteding

<b>Werkzaamheden</b>	Restauratie van geklasseerde elementen : dak, gevels, raamkozijnen, omheining	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	Verschillende adressen - site van Floréal
<b>Regionale criteria</b>	Energieprestaties Hygiëne	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Auteur van het</b>	JAA	<b>Aannemer</b>	Aan te stellen
<b>Bedrag van de bestelling</b>	4.234.912,84 € excl. btw	<b>Financiering</b>	2.609.273,50 € (voorschotten en subsidies) 3.267.070,80 € (Subsidies DCE)
<b>Begin van de werken</b>	1 september 2021	<b>Geschatte bouwtermijn</b>	830 dagen

## C. Werven - toekomst

Deze werven bevinden zich in het stadium waarin de aannemer wordt aangewezen of in de studiefase.

### 1. Renovatie en isolatie van de daken - 103 huizen

<b>Werkzaamheden</b>	Renovatie en isolatie van daken	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	Verschillende adressen - site van Logis
<b>Regionale criteria</b>	Energieprestaties Hygiëne Veiligheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Auteur van het project</b>	Architecture Parallèle	<b>Aannemer</b>	TROIANI
<b>Raming van de werken</b>	2.932.289,43 € excl. btw	<b>Financiering</b>	2.845.125 € (voorschotten en subsidies)
<b>Begin van de werken</b>	Januari 2023	<b>Termijn van de werken</b>	+/- 365 dagen

## 2. Strijd tegen koolstofmonoxide – 59 woningen

<b>Werken</b>	Vervanging van de gemengde verwarmingsketels Renovatie van de gevels Uitbreiding van de kamers en verbetering van de keukens Verbetering brandveiligheid - hoog gebouw Gemeenschapsruimte	<b>Adres van de werken</b>	Vander Swaelmen 7 & 9
<b>Gewestelijke criteria</b>	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Ontwerper</b>	JAA	<b>Aannemer</b>	Aanduiding eind 2023
<b>Raming van de werken</b>	4.339.190,05 € excl. btw	<b>Financiering</b>	1.571.130 € (voorschotten en subsidies)
<b>Begin van de werken</b>	Begin 2024	<b>Voorziene termijn van de</b>	Te bepalen





Dit project betreft een hoogbouw (meer dan 25 meter). Sommige aanbevelingen die door Het budget zou moeten worden aangevraagd op het ogenblik van de toewijzing van de opdracht van werken.

In het kader van deze werf werd een werkgroep opgericht. Hij is samengesteld uit bewoners van het gebouw, werknemers van de OVM (beheerder en sociaal begeleider), de ontwerper. Het gaat om een proefproject dat door de OVM wordt gelanceerd om de brainstorming rond de werf te verrijken met de ervaring van de huurders-bewoners. Deze groep is niet bestemd als de woordvoerder van de bewoners van het gebouw te fungeren, maar wel om het gezichtspunt te geven van de personen die elke dag in het gebouw leven.

We hopen dat dit een gunstige ervaring zal zijn en dat ze voor andere projecten van grote omvang zal kunnen worden herhaald.

### 3. Beveiliging tegen koolmonoxidelekage en renovatie van gevels - 84 woningen

<b>Werkzaamheden</b>	Vervanging van gemengde verwarmingsketels Renovatie en isolatie van gevels en raamkozijnen	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	9 gebouwen van La Pointe
<b>Regionale criteria</b>	Energieprestaties Hygiëne Veiligheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Auteur van het</b>	BEAU	<b>Aannemer</b>	Aanduiding eind 2023
<b>Raming van de werken</b>	3.745.896,24 € excl. btw	<b>Financiering</b>	1.977.000 € (voorschotten en
<b>Begin van de werken</b>	Begin 2024	<b>Geschatte bouwtermijn</b>	Nader te bepalen



Er zal een stedenbouwkundige vergunning moeten worden aangevraagd.

De verkregen financiering laat ons niet toe om de renovatie- en isolatiewerken uit te voeren aan de gevels van de 9 gebouwen.

Er wordt extra financiering aangevraagd op het ogenblik van de toewijzing van de opdracht van werken.

#### 4. Renovatie van de buitenschil - 49 wooneenheden

<b>Werkzaamheden</b>	Zie Hieronder	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	<u>49 wooneenheden</u> : Herdersstaflaan 37 Guillaume Crocklaan 66 à 94 en Herdersstaflaan 7-9-13
<b>Regionale criteria</b>	Energieprestaties Hygiëne Veiligheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Auteur van het project</b>	JAA	<b>Aannemer</b>	Aanwijzing december 2023
<b>Raming van de werken</b>	2.075.391,09 € excl. btw	<b>Financiering</b>	2.069.901,64 € (voorschotten en subsidies)
<b>Begin van de werken</b>	April 2024	<b>Geschatte bouwtermijn</b>	Nader te bepalen

De stedenbouwkundige vergunningen werden toegekend in november en december 2022. De programmering van de werken blijft binnen de termijnen.

#### 5. Renovatie van de buitengevel en vernieuwing van de waterproductie voor verwarming en sanitair voor 108 appartementen – 27 grijze blokken

Het betreft een project dat werd geselecteerd in het renovatieprogramma van BELIRIS. Le LOGIS – FLOREAL maakt deel uit van de 3 projecten die werden gekozen naar aanleiding van een projectoproep.

Dat is natuurlijk een groot pluspunt voor de OVM en haar huurders. De werken zouden na afloop van de studie grotendeels betaald en gefinancierd worden door federale fondsen. Het bedrag van de subsidie voor het project bedraagt meer dan 20 miljoen €.

<b>Werkzaamheden</b>	Enveloprenovatie (gevels – frames – daken en dakconstructies) Vernieuwing van de verwarmings- en sanitaire productie Landschapsarchitectuur	<b>Adres van de werkzaamheden</b>	Pétunias 1 à 9, Cyclamens 1-3, Passiflores 1-3, Pyrèthres 2 à 6, Saxifrages 2, Valérianes 1 à 5, Phlox 2 -4 à 6 et Spirées 7-9 à 12 et Pré des Agneaux 14
<b>Regionale criteria</b>	E n e r g i e p r e s t a t i e s H y g i è n e Veiligheid	<b>Bewoonde woningen</b>	Ja
<b>Auteur van het project</b>	Aanduiding juli 2023	<b>Aannemer</b>	Aanduiding in de loop van 2026
<b>Raming van de werken</b>	26.177.000 € à 135%	<b>Financiering (studie)</b>	3.664.000 € (subsidies)
<b>Begin van de werken</b>	Augustus 2026	<b>Voorziene termijn van de werken</b>	Te bepalen



## 6. Renovatie van het rioleringsnetwerk van de tuinstad

Het rioleringsnetwerk van de stad is verouderd - het dateert van de aanleg van de stad - en moet volledig worden gerenoveerd. Vanuit financieel oogpunt zijn dergelijke werkzaamheden niet haalbaar voor de onderneming.

De beheerder van het rioleringsnetwerk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest HYDROBRU kan niet ingrijpen op privéterreinen. Tot voor kort waren de ondernemingen FLOREAL en LE LOGIS eigenaar van het wegennet en rioleringsnetwerk van de tuinstad.

Overdracht van het wegennet.

In 2016 heeft de onderneming FLOREAL het wegennet en de kleine steegjes die het bezat overgedragen aan de gemeente Watermaal-Bosvoorde. De akte van overdracht voor de site van LOGIS werd ondertekend in november 2018.

Sinds 2014 hebben de 2 ondernemingen samen met de Gemeente en VIVAQUA deelgenomen aan de studie voorafgaand aan de lancering van de werken. Tot in 2019 werd ervan uitgegaan dat de openbare operator zou instaan voor de coördinatie van alle werkzaamheden (primaire, secundaire en tertiaire net), waarbij de kosten voor herstelling van het tertiaire net ten laste van de OVM blijven. Voor de site van Floréal is een budget van € 3.300.000 gereserveerd.

In november 2019 maakte de vertegenwoordiger van VIVAQUA bekend niet langer voor de coördinatie van de werken voor het tertiaire net te kunnen instaan. Zowel de gemeente als de OVM deelden mee dat ze niet in staat waren werken te beheren waarvoor ze niet over de nodige technische deskundigheid beschikken. Wij wezen ook op de moeilijkheid om de verschillende aannemers te coördineren die zouden kunnen worden aangesteld door de aanbestedende overheid, en op het probleem om ieders rol en aansprakelijkheid tijdens de werken te bepalen.

Uiteindelijk richten wij ons op een gemengde oplossing. VIVAQUA zal als aanbestedende overheid handelen voor de gunning en de uitvoering van de opdracht voor werken. In die hoedanigheid vertegenwoordigt VIVAQUA de gemeente en de OVM voor de installaties die zij beheren. VIVAQUA handelt ook als technisch adviseur, terwijl de OVM het opdrachtgeverschap blijft waarnemen.

De eerste fase van de werken zou begin in het voorjaar van 2023 (Salviastraat, Kerstrozenstraat en Scabiosastraat). De stedenbouwkundige vergunning werd toegekend in mei 2019. Hij werd verlengd voor één jaar.

#### **D. Situatie van leegstaande woningen**

De onderneming telt een groot aantal leegstaande woningen. Dit is een historische situatie die de komende jaren moet worden geabsorbeerd. Heel wat zware renovatiewerken werden door FLOREAL gepland vóór de fusie. Die zouden binnenkort worden voltooid. Le LOGIS-FLOREAL zal dan in « lopend beheer » van de leegstaande woningen komen.

Om het aantal leegstaande woningen en de duur van leegstand van deze woningen te verminderen, heeft de onderneming gekozen voor een renovatiebeleid van twee typen : renovaties per groep die worden uitgevoerd op de bewoonde locatie en gerichte renovaties. Deze laatste betreffen woningen waar huurders recent de woning hebben verlaten.

De werkzaamheden worden geprogrammeerd vanaf het moment van vertrek van de huurders. Het gaat om de interne renovatie van woningen (sanitair, timmerwerk, keuken, plafond), evenals de aanpassing aan de normen van de elektrische installaties, het verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening en de gasinstallatie

De gerichte renovaties worden gefinancierd met de eigen middelen van de maatschappij. Dit waren uitgaven die 4.130.017 € bedragen voor 2022.

Op 31 december 2022 stonden 162 woningen leeg, wat meer dan 9.4% van het woningenbestand uitmaakt:

- 53 woningen in renovatie. 13 ervan werden begin 2023 opnieuw te huur gesteld
- 35 woningen voor dewelke werken moeten worden gepland

- 67 woningen waarvan de opvolging van de werken werd toevertrouwd aan architectuurbureaus
- 2 woningen zijn onbewoonbaar (Gardenia 6 – woning waarvan de binnenkant beschermd is en Smellekens 16, die op termijn zal worden herbestemd als kantoor)
- 5 woningen in het gebouw 7&9 Vander Swaelmen, die niet opnieuw te huur gesteld zullen worden vóór het einde van de werken
- 3 woningen zullen ter beschikking worden gesteld in het kader van een project van tijdelijk gebruik

	<b>Aantal woningen</b>	<b>Statuut</b>
<b>Gerichte renovaties</b>	<b>160</b>	
Woningen toegewezen	11	Werken voltooid
Woningen in toewijzingsfase	2	Werken voltooid
Woningen met werken in uitvoering	40	Werken in uitvoering
Woningen - uitbesteed	45	OD en OW
Woningen - aanhangsels lopende werven	22	
Woningen - werken te plannen	32	
Woningen - preciaire gebruiksovereenkomst	3	
Woningen - werf 7&9 VDSW	5	
<b>Ongezonde woningen</b>	<b>2</b>	Gardenia 6 & Smellekens 16
<b>TOTAAL</b>	<b>162</b>	

#### Evolutie voor de komende jaren

Het aantal leegstaande woningen is in 2022 niet gevoelig geëvolueerd. In 2021 en 2022 hebben we 176 uittredende huurders geregistreerd. 138 woningen werden opnieuw te huur gesteld in de loop van dezelfde periode.

Er werden een aantal maatregelen getroffen om het aantal leegstaande woningen te verminderen:

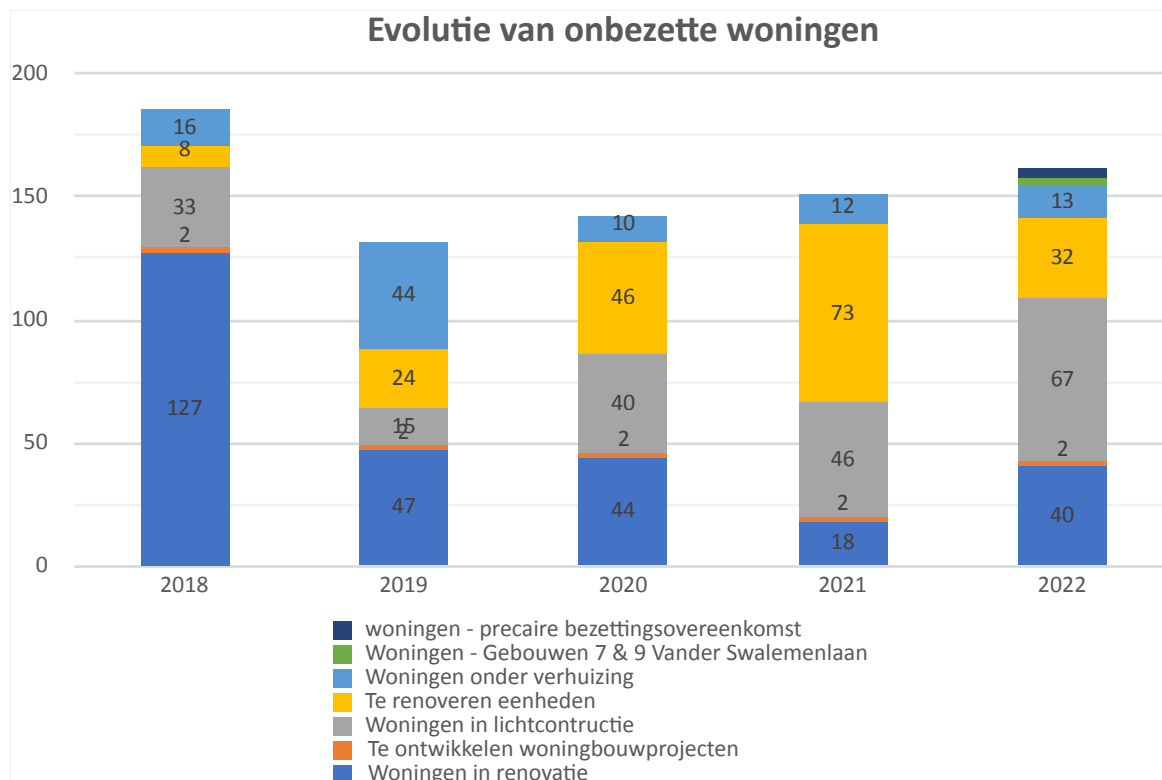
- Het was moeilijk om het team belast met de renovaties van woningen te versterken. Er is veel vraag naar de gezochte profielen.
- We hebben verscheidene overheidsopdrachten gelanceerd via raamovereenkomsten (opdracht van renovatie van de elektrische installaties, de verwarmingsinstallaties en ruwbouwwerken). We hopen dat de vereenvoudiging die daaruit zal voortvloeien, zal toelaten om de termijnen voor het opnieuw verhuren te verminderen. Tot slot zal de versterking van de technische dienst belast met de opvolging van de renovatiewerven ook toelaten om het aantal renovaties per maand te verhogen.
- Het uitbesteden van de studie en de opvolging van de werken voor bepaalde woningen

Deze maatregelen moeten nog effect sorteren, maar we hopen dat deze situatie zich tegen eind 2023 zal oplossen. In de loop van de komende jaren zou het aantal leegstaande woningen zich vervolgens moeten stabiliseren.

Het zal waarschijnlijk moeilijk zijn om dit aantal onder een bepaalde drempel te doen dalen (100 woningen). Het gaat om woningen die opnieuw te huur worden gesteld (werken voltooid – toewijzingsprocedure lopend), werkzaamheden in uitvoering en te programmeren werken (procedure overheidsopdrachten).

Tot slot heeft de onderneming te maken met weigeringen van erfenissen. De procedure voor recuperatie van de woningen duurt enkele maanden langer, zodat het aantal leegstaande woningen toeneemt. Met betrekking tot deze laatste categorie van leegstaande woningen voert Le LOGIS-FLOREAL in 2021 een procedure in waarmee deze woningen, in toepassing van de Brusselse huisvestingswet, sneller kunnen worden gerecupereerd.

Tot slot wordt één element steeds belangrijker op het gewestelijk niveau: meer dan 50% van de toewijzingen van woningen leiden tot een weigering van de woning. De diensten zijn dan verplicht om de toewijzingsprocedure opnieuw op te starten (men moet meer dan 2 maanden rekenen), met als gevolg dat de leegstandsperiode van de woningen toeneemt. Deze situatie vloeit meer bepaald voort uit het feit dat de termijn voor het verkrijgen van een sociale woning steeds langer wordt (15-20 jaar). Op sectoraal niveau wordt hierover nagedacht om dit probleem te verhelpen.



## I. Bouwprojecten

Eind 2020 wachtten bijna 50.000 gezinnen (hetzij meer dan 130.000 personen) op een sociale woning. De gezondheidscrisis sinds 2020 heeft de vraag alleen maar doen toenemen.

Om dit probleem aan te pakken, keurde de Brusselse regering een noodhuisvestingsplan goed. Dit beleid is opgebouwd rond 5 pijlers:

- het aanbod en de kwaliteit van de sociale woningen verhogen;
- het overheidsoptreden verbeteren;
- de huurders ondersteunen;
- het recht op huisvesting waarborgen;
- eigendom toegankelijker maken voor iedereen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen worden als actoren in het veld ingezet om het noodhuisvestingsplan uit te voeren.

Le Logis – Floréal beschikt over bouwgronden waarop meerdere bouwprojecten gepland zijn in het kader van het gewestelijk programma Alliantie Wonen:

- de bouw van 70 (tot 80) wooneenheden op de grond aan de Kwartellaan - beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2013;
- de bouw van 25 wooneenheden op de grond tussen de Nimfenlaan en de Zeegodenlaan (vroegere werkplaats van Le Logis) - beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 januari 2021;

- de bouw van 55 wooneenheden op de grond aan de Tritomaslaan - nog te nemen beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

### Grond aan de Kwartellaan

Le LOGIS kocht deze grond in maart 1964. De aankoopakte bevat een bijzondere bepaling die het doel van de aankoop verduidelijkt: *de aankoop beoogt de bouw van sociale woningen die bestemd zijn om het tekort aan bescheiden woningen te verhelpen*. Als niet aan die bepaling wordt voldaan, kan het OCMW van Brussel-Stad eisen dat de grond aan het centrum wordt teruggegeven.

Naast die bijzondere bepaling pleiten diverse elementen voor de bouw van woningen:

- het maatschappelijke doel: (cf. statuten): *"de maatschappij heeft als doel de verkoop, de aankoop of de erfpacht van gronden, bestemd om te worden ingericht voor de bouw ... van sociale woningen, ..."*;
- het door de gemeente Watermaal-Bosvoorde en Le LOGIS ingediende gezamenlijke project om een subsidie aan te vragen voor de bouw van sociale of bescheiden woningen op de grond (gemeentelijk huisvestingsplan 2013);
- de beheerovereenkomst tussen de OVM en de BGHM, die eerstgenoemde met name verplicht om bij te dragen aan het gewestelijke huisvestingsbeleid.

In oktober 2020 werd een werkgroep opgericht met vertegenwoordigers van de OVM, vertegenwoordigers van de vzw La Ferme du Chant des Cailles, de BGHM en het kabinet van de minister van Huisvesting.

De werkgroep moet de bakens van het bouwproject op het terrein aan de Kwartellaan uitzetten. Dit zal als basis dienen voor een inclusief gemeenschappelijk project met een voorbeeldrol, dat de functies van sociale huisvesting en stedelijke landbouw verenigt.

Hij is 5 maal samengekomen. De workshops hadden betrekking op:

- de uitdagingen van het project voor de diverse partijen:
  - o OVM: opdracht en sociaal doel, sociale cohesie, gemengd huisvestings- en landbouwproject, voorbeeldig en innovierend project
  - o De boerderij (Ferme): voortbestaan en juridische veiligheid, voorbeeldproject dat huisvesting, landbouw en sociale cohesie verenigt
  - o BGHM: samenwoning van de projecten op de sites, landbouw voor de bewoners van de sociale woningen,

In juni 2021 hebben de besprekingen geleid tot de opstelling van een protocol dat de principes van het project op het terrein definieert: 100% van de groenteteeltactiviteiten worden behouden over 3/4 van het terrein; lichte constructies op 1/10 van het terrein; gedeelde oppervlakten en doorlaatbare omgeving met de landbouwactiviteiten. Het protocol voorziet ook de ontwikkeling van een echt project voor sociale cohesie dat toegankelijk is voor iedereen, gelinkt aan de huurders van de tuinvijken, een markt die open staat voor iedereen en de terugkeer van minimum 50% van de productie naar de scholen, kinderdagverblijven en rusthuizen van de wijk.

Het ontwerpprotocol wilde ook juridische veiligheid verschaffen aan de activiteiten van de Kwartelzangboerderij (Ferme du Chant des Cailles). Het gebruik is immers tijdelijk en precair.



Het protocol werd in augustus 2021 ondertekend door de BGHM en de OVM, om de handhaving van de conclusies van de werkgroep te waarborgen en de voorbeeldigheid van het project te waarborgen door zijn sociale bestemming te versterken.

De constructies zijn voorzien in zone 1. De ruimten die toegewezen zijn aan activiteiten van de Kwartelzangboerderij worden behouden (zone 2). Het onbebouwde gedeelte van zone 1 zal op termijn bestemd worden voor stadslandbouw.



Vervolg van het bouwprogramma en van de samenwerking met de Kwartelzangboerderij

De BGHM en de OVM werken samen aan het bouwproject. Er werd een stuurcomité opgericht om het op te volgen.

In december 2021 heeft de BGHM een oproep tot kandidaturen gelanceerd voor de aanduiding van een multidisciplinair "ontwerper" team (architect, stabiliteitsingenieur, ingenieur speciale technieken, EPB-adviseur). De opdrachten van stedenbouwkundige, landschapsarchitect, duurzaamheidsadviseur en participatieverantwoordelijke zijn eveneens voorzien in de oproep tot kandidaturen.

Na de ondertekening van het protocolakkoord OVM-BGHM, heeft Le Logis-Floréal een offerteaanvraag uitgeschreven voor een concessie voor diensten met betrekking tot zone 2 van het terrein. Na afloop van de openbare offerteaanvraagprocedure heeft Le Logis-Floréal beslist om een concessie voor diensten "landbouw in een stedelijke omgeving en sociale cohesie" te verlenen aan de VZW Kwartelzangboerderij voor een duur van 10 jaar voor het deel van het perceel dat niet bebouwd zal worden.

Bogend op 10 jaar ervaring heeft de VZW Kwartelzangboerderij immers aangetoond in staat te zijn om zeer uiteenlopende activiteiten te creëren en uit te rollen, zowel op het vlak van landbouw als pedagogisch en sociaal, met de hulp van leden in een burger- en democratische dynamiek.

In de continuïteit van haar activiteiten zal de Kwartelzangboerderij de opdracht hebben om agro-ecologie en circulaire en lokale economie te promoten, het pedagogisch potentieel ervan te ontwikkelen en de inclusie van de huurders van sociale woningen te bevorderen, in het bijzonder de meest kwetsbare, en er daarbij op toezien dat deze activiteiten aansluiten op het bouwproject dat op het perceel wordt opgestart.

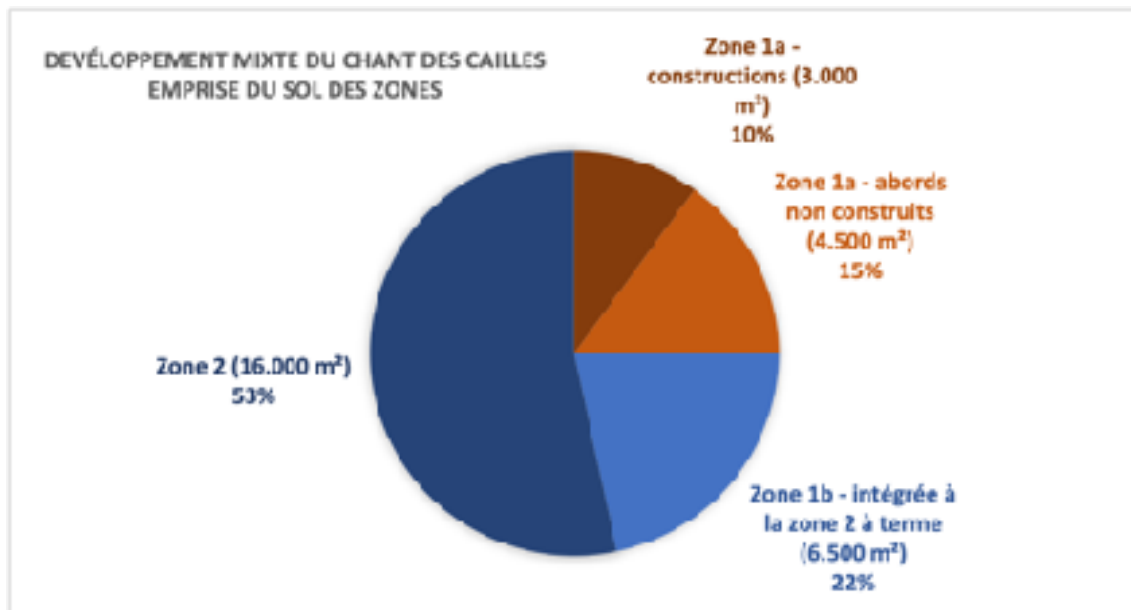
Deze gunning loopt gelijk met de aanduiding van een ontwerper belast met de bouw van woningen op het perceel. De betrokken partijen worden uitgenodigd om samen na te denken over de integratie van de diverse inrichtingen en activiteiten.

Le Logis-Floréal en de Kwartelzangboerderij hebben goede hoop dat ze nauwer zullen kunnen samenwerken aan de verbetering van de leefomgeving van de buurtbewoners, in het bijzonder de huurders van sociale woningen.

Het team werd begin april 2023 aangeduid. Het gaat om het Studiebureau Blondel.

De schets en het voorontwerp zouden tegen het 3e trimester van 2023 voltooid moeten zijn. De Kwartelzangboerderij zal in de studie worden opgenomen om te waarborgen dat het bouwproject aansluit op het project van landbouw en sociale cohesie. Ook de omwonenden zouden erbij betrokken moeten worden voor bepaalde thematieken. Tijdens de hele duur van de procedure zullen er informatievergaderingen georganiseerd worden.

De werken zouden in de loop van 2024 moeten beginnen. De kostprijs van de werken wordt geraamd op 15.865.315 € excl. btw



### Terrein Zeegoden – Nimfen

Het project voorziet de bouw van 25 sociale en middenklassewoningen. Er zijn 3-4 PBM woningen voorzien.

De kostprijs van de werken wordt geraamd op 5.438.582 € incl. bel.

De BGHM en de OVM werken samen aan het project. Er werd een stuurcomité opgericht om het op te volgen.

De werken zouden in augustus 2025 moeten beginnen, maar er zijn geen vorderingen geweest in dit dossier.



grondreserves van de OVM. Het doel van de maatschappij is om er meer bepaald woningen te voorzien die toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit. Ons patrimonium leent zich daar immers weinig toe. We willen ook graag het sportveld behouden.

#### **Komst van tijdelijke - modulaire woningen op 2 sites van LE LOGIS-FLOREAL**

Geconfronteerd met de toestroom van vluchtelingen die de oorlog in Oekraïne ontvluchten, heeft het Gewest, onder de impuls van de federale overheid, 4 sites geïdentificeerd waar modulaire woningen geplaatst kunnen worden. Twee sites liggen op terreinen van LE LOGIS-FLOREAL:

Een eerste site bevindt zich op het Tritomas-terrein. Sinds december 2022 werden 12 modulaire woningen met een capaciteit van 2 tot 10 personen geïnstalleerd. Deze woningen zijn sinds januari 2023 bezet.

Een tweede site bevindt zich op het Kwartel-terrein. Sinds eind maart staan er 15 modulaire woningen met dezelfde capaciteit en een gemeenschapslokaal.

De VZW Communa is belast met het onthaal en de opvolging van de vluchtelingen. De lokale actoren zijn op verschillende niveaus ook actief betrokken bij het project: Gemeente, Le Logis-Floréal, Kwartelzangboerderij, de rugbyclub, de buurthuizen... om toe te zien op de integratie van deze nieuwkomers in de wijk.

## **VIII. Erfgoed - Onderhoud**

### **A. Onderhoud van het bosbouwerfgoed**

Maaien van gazons, onderhoud van perken, snoeien van hagen, opruimen van kreupelhout langs wegen en boorden, kleiner snoeiwerk en onderhoud van de boomgaarden vormen de basis van de klassieke taken van het team van hoveniers.

Naar aanleiding van het vertrek van twee van onze medewerkers, werd het team van 16 tuinmannen eind 2022 gereorganiseerd. In 2023 zal een adjunct chef-tuinman het team komen versterken.

## **Gedifferentieerd beheer van de groene ruimten**

De vier huidige teams verfijnen hun beheersing van de technieken van gedifferentieerd beheer. Die vergen immers een kritische en relevante blik en de oude werkmethodes moeten permanent opnieuw in vraag gesteld worden. Geleidelijk aan komen we tot een verzorgd esthetisch en aantrekkelijk resultaat, terwijl de instandhouding en de ontwikkeling van de biodiversiteit op de site wordt bevorderd.

Het doel van de tuinmannen is de gemeenschappelijke groene ruimten van Le Logis-Floréal in een staat te brengen en/of te houden die verzorgd, aantrekkelijk en net is en die gunstig is voor de biodiversiteit. Het is vaak ingewikkeld om deze uiteenlopende assen tegelijk aan te pakken. Vermits de site honderd jaar oud is, vergt het plantaardig erfgoed, net als de bebouwing, soms zware ingrepen, die niet altijd als positief worden waargenomen door de bewoners. Bijvoorbeeld: de herstructurering van buitenmaatse hagen laat toe om mooie perspectieven te hertekenen in de wijken en de binnenterreinen van huizenblokken. Het kappen van te volumineuze bomen vlak bij woningen wekt soms verdriet of onbegrip op.

Onbegrip en het gebrek aan communicatie rond dit beheer van de groene ruimten, dat meer respectvol is voor de natuur, wekken soms ergernissen en wrijving op tussen de bewoners en de tuinmannen. Daarom heeft Le Logis-Floréal beslist om deel te nemen aan een gezamenlijk project van de BGHM en Leefmilieu Brussel, voor didactische communicatie over de beheerwijze van groene ruimten in de Brusselse sociale wijken. De BGHM heeft sensibiliseringsborden gerealiseerd. We wachten al enkele maanden op groen licht van de Directie Cultureel Erfgoed om ze tijdelijk op diverse plaatsen van Le Logis Floréal te installeren.

Merk op dat een informatiesessie over dit onderwerp voor alle bewoners (huurders en eigenaars) slechts op weinig belangstelling heeft kunnen rekenen.

Een andere sensibiliseringsactie bestond erin om eenvoudige, kleine borden te installeren, die de aandacht van wandelaars vestigen op het natuurlijk verschijnen van inheemse wilde planten op plaatsen (grasperken en taluds) die niet gemaaid worden.

## **Verfraaiing en beplantingen**

Nu de herstructurering en herstelling ver gevorderd zijn, zal het werk van het team zich concentreren op de verfraaiing van de site. Tijdens de winter van 2022 werd een dertigtal bomen, voornamelijk fruitbomen, aangeplant, alsook zo'n 850 haagplanten. Een volgende stap zal erin bestaan de klimplanten van gevels te restaureren. Opnieuw zal er goed gecommuniceerd moeten worden om de waardering van de bewoners te krijgen.

Er zullen ook inspanningen worden gedaan op het vlak van bloemen.

## **De lasten in verband met het onderhoud van de groene ruimten**

Ondanks de toepassing van gedifferentieerd beheer, blijft de daling van de kosten heel beperkt. Er worden diverse technieken van recyclage/compostering ter plaatse toegepast. Bijvoorbeeld: de installatie van hekken uit dood hout (fascines) in bepaalde wilde taluds, die elk jaar een grote hoeveelheid takken kunnen opnemen. Het verhakselen van hout, dat ter plaatse wordt gebruikt of ter beschikking gesteld wordt van wie wil, het mulchen van de gazonzone, het deponeren van dode bladeren en bepaald gazonmaaisel aan de Kwartelzang, stelt ons in staat om het volume groenafval dat moet worden gestort sterk te verminderen. Sommige zones bestemd voor ecobegrazing vergen geen interventie van tuinmannen meer.

We moeten echter blijven zoeken naar alternatieve financieringspistes zodat alle kosten in verband met het onderhoud van groene ruimten die grotendeels gelijkgesteld kunnen worden met een

openbaar park, met een goed faam, niet meer volledig door de (sociale) bewoners gedragen moeten worden!

### **Projecten, opnieuw en opnieuw**

In de komende maanden en jaren zullen talrijke projecten gelanceerd worden,

- De aanleg van de ruimte aan de rotonde van de Drie Linden (hoek van de Valkerijlaan en de Vander Swaelmenlaan). In het kader van de projectoproep voor de 100e verjaardag werd eind 2022 een kandidatuur ingediend bij de BGHM - in de hoop een kunstwerk te installeren in het park aan de rotonde van de 3 Linden en zodoende zijn heraanleg mogelijk te maken. Deze kandidatuur werd geselecteerd.
  
- De promotie van projecten voor de recuperatie van regenwater via diverse technieken, meer bepaald bij de renovatie van gebouwen, door de installatie van natuurlijke vijvers in openbare of privéruimten.
  
- De voortzetting van de samenwerking met le Bercail voor de rondtrekkende ecobegrazing die, hoewel duur, een onbetwistbare sociale meerwaarde biedt.
  
- De grondige heraanleg van de voetgangersstraatjes bij Floreal. Sommige werden tijdelijk beter begaanbaar gemaakt door verhakseld hout te deponeren dat bij recente kapwerken werd gerecupereerd.
  
- Het voortzetten van de aanplanting van bomen en voedingsplanten zal een prioriteit blijven. De heraanplanting van bomen en de installatie van banken aan het begin van de Bosuilstraat, maakt deel uit van een project van creatie van een klein "Vredessquare", ter nagedachtenis van Dhr. Jean Van Lierde, vroegere bewoner van Le Logis, pacifistische en antimilitaristische militant (15-02-1926 / 15-12-2006).
  
- Het herstellen of opnieuw installeren van banken op diverse plaatsen over de gehele wijk...

### **Onderhoudskosten van de groene ruimten**

Het onderhoud van de groene ruimten is een grote kostenpost voor de OVM en zijn bewoners en de wijk. Zowel de huurders als de eigenaars van privéwoningen van de wijk dragen even veel bij aan de onderhoudskosten.

In 2023 bedroegen ze 937.700 €, wat jaarlijks 433 € per gezin vertegenwoordigt.

#### **B. Onderhoud van gebouwen**

De maatschappij heeft in de loop van het dienstjaar 2022 diverse onderhoudswerken uitgevoerd aan de gebouwen en de installaties. Voor sommige ervan werden onderhouds- en beheerscontracten gesloten.

Deze werkzaamheden hebben met name betrekking op :

- Onderhoud van collectieve en individuele verwarmingsketels in appartementen en enkele huizen;
- Onderhoud van de liftvoorzieningen;
- Onderhoud van brandveiligheidsinstallaties ( brandcentrale, rookafvoer, brandblussers...)
- Onderhoud of reparatie van het rioleringsnetwerk;
- Onderhoud of reparatie van daken, schoorstenen en regenpijpen;
- Onderhoud of restauratie van raamkozijnen;
- Onderhoud of reparatie van verwarmingsinstallaties, elektrische installaties en sanitaire installaties;
- Het onderhoud van de GMV's zonnepanelen
- Ander gewoon onderhoud.

Deze onderhoudsbeurten worden ofwel in regie uitgevoerd, ofwel via onderaanneming. Het bedrag van de onderhoudswerkzaamheden bedroeg in 2022 405.902,53 €, tegenover 379.496,42 € in 2021.

<b>Posten</b>	<b>2023</b>
Riolen, tanks beerputten	72.460,50 €
Groene ruimten	28.113,88 €
Buitenmetselwerk	0.00 €
Daken, gevels, schoorstenen, regenwaterpijpen	22.114,20 €
Ramen - beslazing – deuren	28.472,22 €
Hang en sluitenwerk, ijzerwerk, sloten	10.582,79 €
Overige werken ten laste van het SISP	4.873,07 €
Liftinstallatie	13.933,08 €
Verwarmingsinstallaties, ketels, warmwaterproducties	120.662,25 €
Elektrische en elektronische installaties	29.582,53 €
Sanitaire installaties	644,37 €
Brand en diefstalbescherming	8.717,07 €
Binnenmetselwerk en bepleistering	7.565,82 €
Binnenschrijnwerk, hang en sluitwerk, sloten	2.461,25 €
Schilderwerk (binnenschrijnwerk, muren, plafonds en bahang)	0,00 €
Afvalophaling	37.132,74 €
Diverse rehabilitaties	17.824,42€
Garages en kisten werken	762,34€
<b>Totaal</b>	<b>405.902,53 €</b>

## **Perspectieven 2023 en volgende**

A la suite de la fusion, les services ont réalisé un inventaire complet des contrats d'entretien et des équipements concernés. L'objectif à terme est de faire bénéficier l'ensemble des locataires des mêmes services et conditions tarifaires.

A la suite de cet inventaire, une série de marchés publics seront initiés, notamment :

- Huur van gasmeters en elektronische meterstandopnemingen
- Onderhoud van de liften
- Onderhoud van de brandblussers en haspels
- Ontstopping van leidingen
- Kappen en snoeien van bomen
- ...

## **IX. Onthaal van huurders en communicatie**

### **A. Onthaal van huurders**

De administratieve diensten van de OVM zijn op een zelfde site gegroepeerd (Miraval):

- G. Benoidtlaan 22: de technische dienst, de financiële diensten, de personeelsdienst, de juridische dienst en de directie;
- G. Benoidtlaan 26: de huurdienst en sociale dienst.
- Permanenties in de kantoren

Er worden permanenties georganiseerd op de 2 locaties:

- Elke maandag tussen 14 en 16 uur
  - Huurdienst en sociale dienst - uitgezonderd kandidaten: Fer à Cheval (Joseph Wautersplein 2)
  - Technische dienst: Villa Miraval (G. Benoidtlaan 22)
- Elke donderdag tussen 9 en 11 uur
  - Huurdienst en sociale dienst: G. Benoidtlaan 26
  - Kandidatendienst: G. Benoidtlaan 26
  - Technische dienst: Villa Miraval (G. Benoidtlaan 22)

Door de omstandigheden, eigen aan de gezondheidscrisis, zagen de diensten zich verplicht bepaalde regelingen aan te passen. De permanenties werden gedurende een groot deel van 2020 opgeschort, de contacten met de huurders werden op afspraak georganiseerd.

- Telefonische permanenties

De diensten zijn telefonisch bereikbaar op maandag- of vrijdagochtend van 8u00 tot 12u00 (02/672.33.59 of 02/672.41.32). Een telefooncentrale schakelt de oproepen door naar de verschillende diensten (kandidaten, huurders, technisch, sociaal, boekhoudkundig, personeel of directie).

- Contact via e-mail

Sinds het begin van de crisis worden de huurders ook verzocht om met de diensten te communiceren via e-mail ([info@lelogisfloreale.be](mailto:info@lelogisfloreale.be)).

- Technische wachtdienst

Buiten deze uren is er een technische wachtdienst voorzien (tot 19u00 op weekdays en 18u00 in het weekend en op feestdagen) op het nummer : 0472/227.008.

Er worden alleen oproepen afgehandeld die betrekking hebben op kritieke situaties en die niet kunnen wachten tot de kantoren opnieuw openen :

- Brand ;
- Terugvloeien van rioolwater in de appartementsgebouwen ;
- Defecte verwarming in de winter ;
- Waterschade,...

Er worden geen oproepen beantwoord die geen betrekking hebben op situaties die onder de technische wachtdienst vallen.

Huurders worden gevraagd om hun contactgegevens en het motief van hun oproep in te spreken op het antwoordapparaat. Ze moeten ook, indien nodig, de hulpdiensten of de bevoegde diensten bellen:

- Brandweer/Ambulance/Politie : 112
- Stroomuitval : 02/274.40.66
- Gasgeur : 02/274.40.44
- Waterlek (vóór teller) : Hydrobru 02/739.52.11

## **B. Andere communicatiekanalen**

- Le Logis-Floréal Mag

De maatschappij publiceert dit magazine drie keer per jaar; het bevat artikelen over het beheer van de woning, de rechten en plichten van de huurders, de activiteiten van de OVM en de partners uit de buurt...

- Website en newsletters

Le Logis-Floréal heeft ook haar website [lelogisfloreale.be](http://lelogisfloreale.be) geactualiseerd en stuurt regelmatig newsletters om huurders en bewoners te informeren indien ze zich hebben ingeschreven. De newsletter bevat de laatste actualiteiten van Le Logis-Floréal.

- Appinest



De BGHM heeft een applicatie ontwikkeld voor de huurders. Deze applicatie zal de huurders toelaten om bepaalde inlichtingen in hun huurdersdossier in real time te raadplegen (persoonsgegevens, gezinssamenstelling, te betalen huur, saldo van de rekening...). De huurders kunnen de applicatie downloaden op hun smartphone of kunnen er toegang toe krijgen via een interactieve kiosk in de lokalen van de OVM

In de toekomst zou deze applicatie de OVM ook moeten toelaten om nuttige informatie uit te wisselen met de huurders.

- Hoofd Communicatie

LE LOGIS-FLOREAL heeft voorzien om in 2023 een Hoofd Communicatie aan te werven. Zijn/Haar opdracht zal erin bestaan om een strategie voor te stellen om de communicatie van Le Logis-Floréal te verbeteren. Hij/Zij zal instaan voor de organisatie, de planning en de opvolging van de acties op het vlak van interne en externe communicatie en public relations, om het imago van de maatschappij te versterken en haar meer bekendheid te geven.

De rekrutering loopt.

## X. Verhuurbeheer

### A. Herziening van de huurprijzen

De huurprijzen vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor de onderneming. Hiermee kunnen alle lopende uitgaven worden verwerkt.

Het is van het grootste belang dat de onderneming een huurbeleid bepaalt waarmee het een tweeledig doel kan bereiken :

- Huurders betaalbare woningen aanbieden ;
- Zorgen voor een financieel evenwicht en zo de financiële autonomie van de onderneming verzekeren. Dankzij deze autonomie kan de onderneming renovatie- en onderhoudswerkzaamheden verrichten aan het patrimonium.

De huren worden jaarlijks vastgesteld op basis van de bepalingen van het huurbesluit (B.B.H.R. van 26 september 1996).

De berekening van de huurprijs omvat twee aspecten: **de basishuurprijs en de reële huurprijs**.

**De basishuur** wordt bepaald op basis van de bouwkosten en de verbeteringswerken (= geactualiseerde kostprijs). De basishuurprijs is een percentage van de geactualiseerde kostprijs.

De basishuren worden elk jaar vastgesteld op basis van de wettelijke parameters die voor sommigen worden opgelegd door de regio en voor anderen bepaald door de onderneming binnen de toegestane limieten. Ze moeten uiterlijk op 30 oktober van het voorgaande jaar ter goedkeuring aan de BGHM worden voorgelegd.

**De werkelijke huur** is de huur die door het gezin-huurders wordt betaald. Deze hangt direct af van het gezinsinkomen :

- Als het gezinsinkomen gelijk is aan het referentie-inkomen, betaalt het gezin een huur die overeenkomt met de basishuur ;
- Als het gezinsinkomen lager is dan het referentie-inkomen, dan betaalt het gezin-huurder een huur die lager ligt dan de basishuur;
- Als het gezinsinkomen hoger is dan het referentie-inkomen, dan betaalt het gezin-huurder daarentegen een huur die hoger is dan de basishuur.

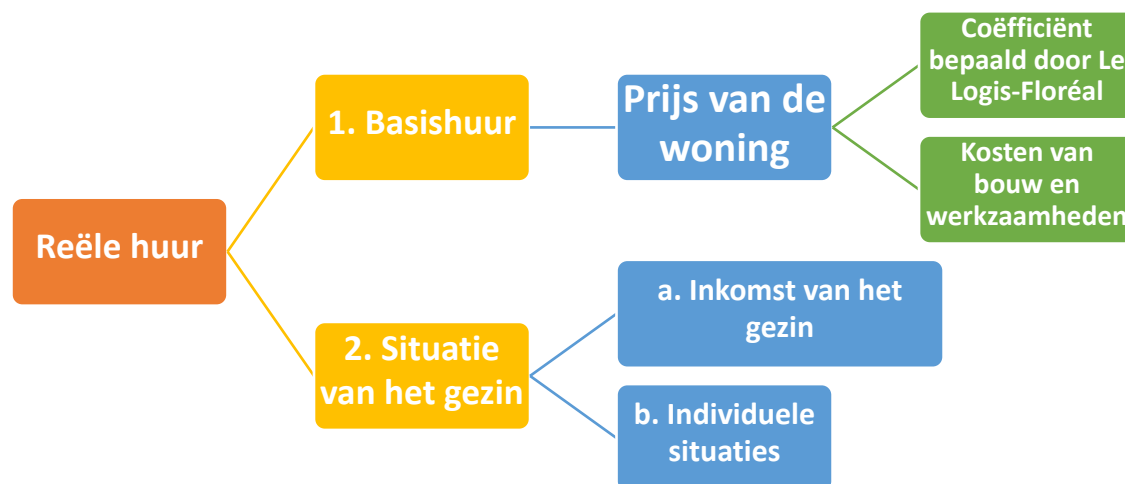
Op 1 januari 2022 bedroeg het referentie-inkomen 20.847,29EUR.

Huurkortingen worden toegepast op de werkelijke huur en volgens de gezinssituatie (aantal kinderen ten laste, gehandicapte volwassene) maar dit geldt ook voor huurverhogingen (extra kamer, solidariteitsbijdrage).

De huurprijzen worden daarom vastgesteld op basis van verschillende parameters :

- Indexaties van de verschillende regelgevingsfactoren ;
- Investeringsuitgaven voor renovatiewerken ;
- Inkomen van de huurders ;
- De individuele situatie van het gezin-huurder.

Samengevat:



### **Huurprijzen op 1 januari 2022**

De herziening van huurprijzen op 1 januari 2022 heeft zich voor het tweede jaar op rij afgespeeld tegen de achtergrond van de pandemie. Het Gewest heeft maatregelen getroffen om de procedure aan te passen en de circulatie van de documenten aanzienlijk te vereenvoudigen. Enkel huurders met

een inkomen uit werk of wier situatie veranderd was, hebben hun inkomsten moeten meedelen. Voor de anderen werd de berekening uitgevoerd op basis van de inkomsten die in aanmerking genomen werden voor de berekening van de huur op 1 januari 2021. Die inkomsten werden geïndexeerd.

Op 1 januari 2022 werden de basishuurprijzen geïndexeerd:

- Indexering van 2,30% (prijsindex - augustus 2020);
- Om dezelfde redenen als in 2021 heeft de Raad van Bestuur beslist om in 2022 de coëfficiënten van de huurprijzen matig te verhogen met 2% voor de woningen op de vroegere site van LE LOGIS.

Pro memorie: er bestaat nog steeds een verschil tussen de huurprijzen van de 2 sites: voor eenzelfde woningtype liggen de huurprijzen van de woningen van de oude site van Le Logis aanzienlijk lager en blijven ze de laagste van de sector. In een streven naar billijkheid tussen de huurders wenst de Raad van Bestuur een geleidelijke en beperkte verhoging van de huurprijzen toe te passen om de situatie op termijn te harmoniseren. Deze maatregel is al vele jaren van toepassing.

### **Indexering van de huurprijzen op 01/01/2023**

Het mechanisme voor de berekening van de huurprijzen werd voor 2023 niet gewijzigd door de Regering, aangezien voor de huurprijzen van sociale woningen specifieke mechanismen voor de omkadering van de huurprijzen gelden, door (onder bepaalde voorwaarden) de huurprijzen te beperken tot maximum 20, 22 of 24% van de inkomsten van het gezin.

Zodoende waren de bepalingen voor de regeling van het bedrag van de huurprijzen van privéwoningen niet toepasselijk op de huurprijzen van sociale woningen, namelijk:

- Verbod om de huurprijzen te indexeren van woningen zonder EPB-certificaat of met een EPB-certificaat G of F
- Beperking van de indexering van de huurprijzen van woningen zonder EPB-certificaat E
- 

Wat de sociale woningen betreft, beperken deze mechanismen de huurprijs (exclusief lasten), ongeacht de toegepaste indexering, tot 20, 22 of 24% van de inkomsten van het gezin.

Eén van de voorwaarden om van deze beperkingen te kunnen genieten is wonen in een woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling, m.a.w. die geen overtollige kamer omvat, of een mutatie naar een aangepaste woning te hebben aangevraagd.

Binnen Le Logis-Floréal zijn er talrijke huurders van de OVM die een woning bewonen die te groot is voor hen. Op 01/01/2023 vertegenwoordigen ze 40% van de huurdersgezinnen van de OVM.

- Op 1 januari 2023 werden de basishuurprijzen geïndexeerd met 9.7%

### **B. Bijkomende huurkosten**

De bijkomende huurkosten worden vastgesteld op basis van de werkelijk door de onderneming gemaakte kosten voor het onderhoud die ten laste komen van de huurders :

- Onderhoud van groene ruimtes ;
- Onderhoud van gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen ;
- Individueel verbruik (water, gas, elektriciteit) ;
- Electriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen ;
- Huurcontract van de brandblussers, de haspels, de brandcentrales en rookafvoeren
- Onderhoudscontract van de liften ;
- Onderhoudscontract voor verwarmingsketels ;
- Onderhoudscontract van de GMV's;
- Onderhoudscontract van de zonnepanelen;
- Onderhoudscontract van de toegangscontroles en bewakingscamera's;
- Technische wachtdienst ;
- Verzekering voor rechtsbijstand ten behoeve van de huurders ;
- ...

Maandelijkse voorzieningen voor uitgaven worden jaarlijks berekend op basis van bekende of geraamde elementen (zoals de stijging van de consumptieprijzen, de ondertekening van nieuwe contracten, salarisindexering,...).

De afrekening van de uitgaven wordt aan het einde van het boekjaar vastgesteld op basis van de werkelijke uitgaven die de onderneming in de loop van het jaar heeft gedaan. De afrekening wordt elk jaar gecontroleerd door de bedrijfsrevisor.

De onderneming streeft ernaar het bedrag van de huurkosten zo veel mogelijk te verlagen door contracten te ondertekenen die schaalvoordelen opleveren door middel van een gezamenlijk aankoopbeleid (energiemarkt, ...) en door eigen beheer ter plaatse in plaats van beroep te doen op onderaannemers.

Zij probeert ook een overheidsfinanciering te verkrijgen voor de onderhoudskosten van de groene ruimten in de tuinwijk. Die zijn namelijk een aanzienlijke financiële last.

#### Afrekeningen van lasten – dienstjaar 2022

De kostenafrekeningen waren gebaseerd op de werkelijke kosten van de maatschappij tijdens het boekjaar 2021. Ze vertonen een lichte daling ten opzichte van het vorige dienstjaar.

#### Provisies van huurlasten 2023

Voor het dienstjaar 2022 werden sommige provisie van huurlasten opnieuw geëvalueerd om rekening te houden met de voorziene sterke stijging van de energieprijzen.

Tot besluit, de huurders betalen maandelijks het volgende huurgeld:



### C. Verhuurbewegingen

Evolutie van de verhuurbewegingen sinds de fusie (ondertekening van huurovereenkomsten):

Type toewijzing	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	01/01/2021	01/01/2022
Toewijzingen	36	62	40	53	51
Mutaties	21	17	16	26°	20
Transfers	2	5	2	0	5
Afwijking (artikel 33)	0	1	1	1	0
Afwijkingen - artikel 35)	NVT	NVT	NVT	2	2
Afwijkingen (artikel 36)	2	6	5	4	3

° met inbegrip van herhuisvestingen na brand

Dus werden er in 2022 in totaal 81 huurcontracten ondertekend: 37 huurovereenkomsten voor onbepaalde duur en 44 huurovereenkomsten voor bepaalde duur.

#### Toewijzingen

Het gaat hierbij om kandidaat-huurders die zijn ingeschreven op de regionale lijsten en die volgens prioriteitsregels huisvesting krijgen toegewezen.

#### Overplaatsingen

Het gaat hierbij om huurders waarbij de grootte van de woning niet meer overeenkomt met de gezinssamenstelling. Onder bepaalde voorwaarden kunnen deze gezinnen een aanvraag indienen voor een overplaatsing naar een geschikte woning (met meer of minder kamers).

De onderneming moet een aangepaste huisvesting voorstellen (overplaatsingsplan) aan het gezin dat een te grote wooneenheid (minstens 2 kamers op overschot) inneemt.

Overplaatsingen hebben voorrang op het toewijzen van woningen.

#### Overdrachten

Overdracht verwijst naar de verhuis van een geschikte wooneenheid naar een andere geschikte wooneenheid. Overdracht is geen prioriteit.

Ze worden normaal gesproken niet toegestaan. In uitzonderlijke omstandigheden kan de onderneming echter een overdracht toestaan. Er worden uitzonderingen verleend voor bewezen mobiliteitsproblemen.

#### Uitzonderingen – artikel 33

De Raad van bestuur van elke onderneming mag in individuele gevallen en in uitzonderlijke en dringende omstandigheden afwijken van de bepalingen van artikel 8, dit op basis van een met redenen omklede beslissing.

Deze beslissing wordt genomen op basis van een compleet dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.

#### Afwijkingen - artikel 35

Het Besluit van 26/09/1996 opent de mogelijkheid voor de OVM's om overeenkomsten van prioritair toewijzing van woningen te sluiten met instellingen om gebruikers ervan in staat te stellen een woning te verkrijgen via een afwijking op de wachtlijst, onder bepaalde voorwaarden.

Logis – Floréal heeft een overeenkomst van prioritair toewijzing willen sluiten met het OCMW van Watermaal-Bosvoorde om gezinnen, die in de gemeente wonen en geconfronteerd worden met uitzonderlijke situaties, toe te laten om snel een woning te vinden om zichzelf weer op te bouwen in een omgeving waarin ze gevestigd zijn.

Een overeenkomst werd gesloten voor het jaar 2022 die opende de mogelijkheid voor prioritair toewijzingen voor maximum 3 woningen, waarvan 1 grote woning.

#### Uitzonderingen – artikel 36

In het kader van artikel 36 van het BRBHG van 26 september 1996, moet elke OVM één of meer overeenkomsten sluiten met erkende opvanghuizen, om woningen prioritair toe te wijzen aan personen die het slachtoffer zijn van partnergeweld of intrafamiliaal geweld.

*“De onderneming sluit één of meer prioritair toewijzingsovereenkomsten voor huisvesting die minimaal 3% van de totale toewijzingen van het voorgaande jaar bedragen, met goedgekeurde opvangwoningen die slachtoffers opvangen van partnergeweld of intrafamiliaal geweld.*

*Het in de eerste alinea vastgestelde quotum wordt herzien op voorstel of met instemming van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

[...] »

De overeenkomst die voor het jaar 2022 werd gesloten, voorzag de prioritair toewijzing van:

- 2 woningen voor het opvanghuis Home Victor Du Pré –

Home Victor Du Pré is goedgekeurd en gesubsidieerd door de Franse Gemeenschapscommissie (Cocof) als een opvangtehuis voor vrouwen in moeilijkheden (geïsoleerd, zwanger of vergezeld door kinderen). De capaciteit bedraagt 74 "bedden" verdeeld over 29 individuele kamers en met een verschillende bezettingsgraad, evenals 4 kamers voor alleenstaande vrouwen in een transitwoning.

- Het huis van moeder en kind (1180 Brussel) – 1 woning

Het huis van moeder en kind is goedgekeurd en gesubsidieerd door de Franse Gemeenschapscommissie (Cocof) als een opvangtehuis voor vrouwen in moeilijkheden (geïsoleerd, zwanger of vergezeld door kinderen). Het huis biedt plaats aan maximaal 14 (toekomstige) moeders met maximaal 21 baby's of zeer jonge kinderen.

#### **Perspectieven 2023**

### Artikel 36

Voor 2023 heeft de Raad van Bestuur beslist om het aantal prioritaire 'artikel 36' toewijzingen op 3% van de toewijzingen van 2022 te houden. Wat betekent dat er in dat kader 3 woningen toegewezen zullen kunnen worden.

Zo werden de overeenkomsten met de 2 opvangtehuizen verlengd:

- een toewijzing voor Maison de la Mère et de l'Enfant
- twee toewijzingen voor Home Victor Du Pré

### Artikel 35

De overeenkomst met het OCMW van Watermaal-Bosvoorde werd voor 2023 verlengd voor:

- Maximum 3 woningen
- Waarvan 1 grote woning

### Tijdelijke gebruiksovereenkomst van 3 woningen om de cohesie bij Le Logis-Floréal te bevorderen

Eind december heeft de Raad van Bestuur de sluiting van een overeenkomst van tijdelijk gebruik van drie leegstaande woningen gevalideerd met de vzw Hyperinstinct en BFUH. Het adres van de woningen die door de vzw worden gebruikt, is Berensheide 72, Logisplein 1 en 19. Dit gebruik is toegelaten tot de renovatiewerken beginnen.

Aangezien de renovatietermijnen momenteel langer zijn, heeft Le Logis-Floréal een "proefproject" van tijdelijk gebruik willen initiëren dat huisvesting en socio-culturele activiteiten combineert. De vzw Hyperinstinct is immers een Brusselse socio-culturele vereniging die zal worden opgericht met het doel om het leven in de wijk te verrijken en de autonomie en het recht op een fatsoenlijk leven voor iedereen te bevorderen.

Eén van de gebouwen zal tegelijk dienen als kantoor voor de vzw en als woning voor bepaalde werknemers. Hun dagelijkse aanwezigheid ter plaatse zal een betere integratie mogelijk maken en het contact met de bewoners versterken. Wat de twee overige gebouwen betreft, die zullen als ontmoetingsplekken dienen en opengesteld worden voor de buurtbewoners. Er zullen workshops georganiseerd worden, voornamelijk voor kinderen, in een educatief perspectief. De workshops zullen betrekking hebben op schilderen en tekenen, kalligrafie, fotografie, grafische vormgeving of nog persoonlijke ontwikkeling. In de plaatsen zullen ook tentoonstellingen worden ondergebracht.

Een gedeelte moestuin zal worden ingericht ter hoogte van de groene ruimten en ter beschikking van de buurtbewoners gesteld worden. De vzw wilt ook een kleine markt opzetten om onverkocht voedsel te verzamelen en tegen vrije prijzen te verkopen. Sommige socioculturele actoren van Brussel zullen elkaar er ook kunnen ontmoeten en hun projecten laten samenvloeien en ideeën uitwisselen over hun praktijken.

Aangezien het om een eerste ervaring met tijdelijk gebruik gaat, zowel voor Le Logis-Floréal als voor de vzw Hyperinstinct, werd BFUH geraadpleegd om het kader van het project te tekenen en af te bakenen. De overeenkomst is in werking getreden op 15 maart 2023 en zal eindigen op 31 oktober 2023.

### **D. Overplaatsingsplan**

De situatie van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest is kritiek. De regering heeft maatregelen getroffen om het probleem te verzachten door onder meer een overplaatsingsplan uit te voeren.

Zo is de maatschappij sinds 1 januari 2015 verplicht om op jaarlijkse basis een mutatieplan te implementeren. Ze moet een jaarlijks mutatiepercentage opstellen. Dit percentage bepaalt het aantal overplaatsingen [van het totale aantal toewijzingen] dat in de loop van het jaar moet worden behaald. Het is onderworpen aan de goedkeuring van de regering met als beoogde doel het verminderen van het aantal te grote woningen.

De onderneming moet ook een lijst met criteria opstellen op basis waarvan de lijst met huurders die opgeroepen zijn voor overplaatsing wordt stopgezet.

### Verplicht mutatieplan 2022

#### ➤ Voorstel van de Raad van Bestuur

Er werd voorgesteld om 20% van de woningen toe te wijzen voor verplichte of vrijwillige mutatie voor 2022. De motieven zijn:

- Groot aantal leegstaande woningen - 151 (het mutatiepercentage doet dit aantal stijgen – het gemiddeld aantal leegstaande woningen zou idealiter 100 woningen moeten bedragen)
- Onvoldoende woningen met 1 slaapkamer beschikbaar.

Een groot aantal mutaties leidt tot een groot aantal bijkomende gerichte renovaties. Het is belangrijk om met dit element rekening te houden om het aantal leegstaande woningen niet te doen stijgen.

Een mutatiepercentage van 20% vertegenwoordigde 18 mutaties in 2022.

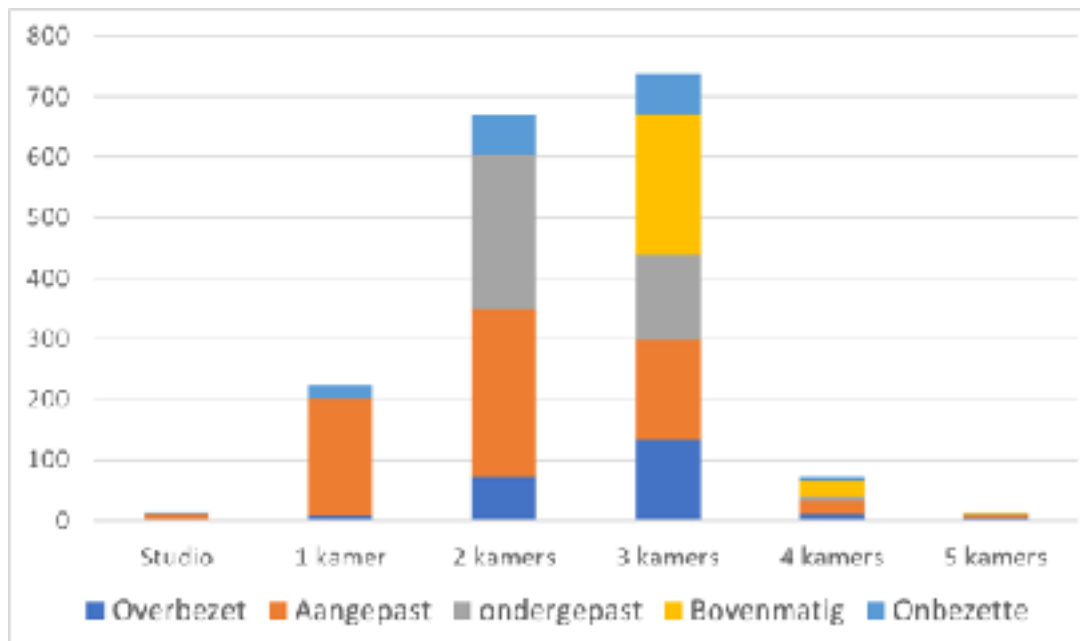
De criteria werden gepreciseerd:

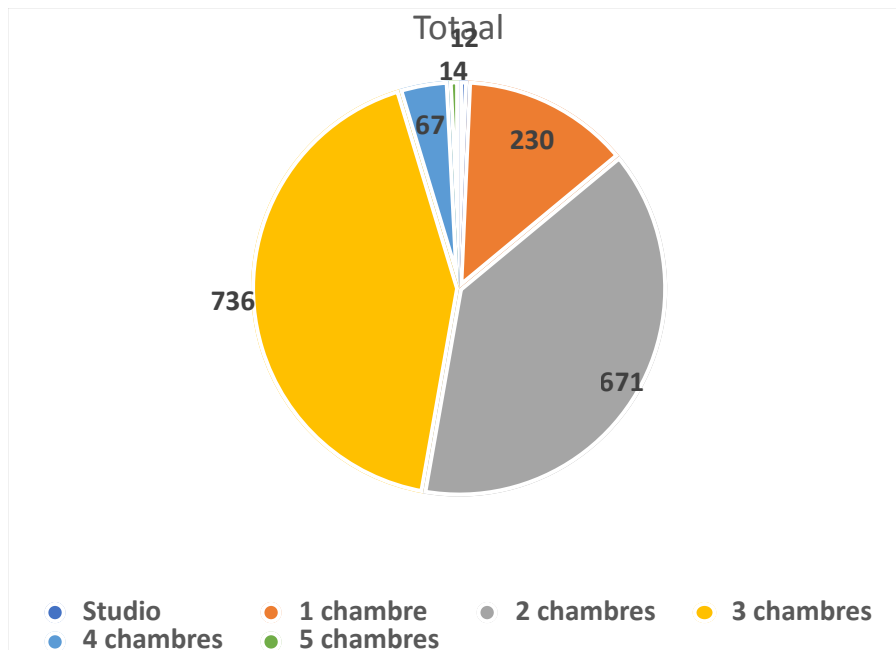
1. Het gezin dat in een bovenmatige woning woont en een vrijwillige mutatieaanvraag heeft ingediend.  
In de lijst van de vrijwillige mutaties worden de aanvragen behandeld in functie van de datum van indiening van een geldige mutatieaanvraag (zie criteria van de artikelen 3 en 7 BRBHG 26 september 1996), waarbij eerst de oudste aanvraag behandeld wordt;
  - Het gezin met het grootste aantal kamers te veel wordt met voorrang gemuteerd (gezinnen met + 2 kamers worden gemuteerd vóór gezinnen met + 1 kamer);
2. Het gezin dat een bovenmatige woning bewoont en een aangepaste woning heeft geweigerd in het kader van een vrijwillige mutatie;
3. Het gezin dat een woning met het grootste aantal kamers te veel bewoont;
  - Het gezin dat de grootste woning bewoont, wordt met voorrang gemuteerd (gezinnen die 4 kamers bewonen zullen worden gemuteerd vóór gezinnen die 3 kamers bewonen);
  - De aangepaste woning omvat maximum 2 slaapkamers (Een gezin kan niet van een 5-kamerwoning naar een 3-kamerwoning muteren)
4. Het gezin dat een bovenmatige woning bewoont; dat naar aanleiding van een scheiding een overeenkomst tussen drie partijen heeft gesloten; en voor hetwelk de BC van mening was dat een prioritaire mutatie aangewezen was gezien de bijzonder jonge leeftijd van het gezinslid dat in de woning blijft;
5. Het gezin dat een bovenmatige woning bewoont en waarvan de leeftijd van het jongste gezinslid het laagst is, behalve de kinderen;



## Situatie van de woningen op 31/12/2022

Aantal slaapkamers	Totaal aantal woningen	ONDERBEZET															Totaal Bewoonde woning	Onbezette	Total woning
		OVERBEZET (ONDERMATIG)							AANGEPAST	BOVENMATIG									
		-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		1	2	3	4	5	6	7			
Studio	12								11								11	1	12
1 slaapkamer	230						1	5	202								208	22	230
2 slaapkamers	671						10	61	279	254							604	67	671
3 slaapkamers	736					7	29	98	163	142	233						672	64	736
4 slaapkamers	67						2	10	22	8	2	15					59	8	67
5 slaapkamers	14						2	2	5	2	1	1	1				14	0	14
6 slaapkamers																			0
7 slaapkamers																			0
8 slaapkamers																			0
<b>Totaal per categorie</b>	<b>1730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>44</b>	<b>176</b>	<b>682</b>	<b>406</b>	<b>236</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1568</b>	<b>162</b>	<b>1730</b>
Mutatieaanvraag lopend						0	3	47											
Geen mutatieaanvraag						5	26	125											
Mutatieaanvraag – Beschermd gezinnen										3	3	0	0						
Mutatieaanvraag – Niet beschermd gezinnen										20	4								
Zonder mutatieaanvraag Beschermd gezinnen										132	152	15	1						
Zonder mutatieaanvraag – Niet beschermd gezinnen										251	77	1	0						





➤ Advies van de Sociale Afgevaardigde van de BGHM

In haar advies en gezien het groot aantal onderbezette woningen in Le Logis-Floréal en de schaarste in de sector, heeft de sociale afgevaardigde opgemerkt dat de keuze van de door de Raad van Bestuur bepaalde criteria, namelijk mutatie van de jongste gezinnen bevorderen, als gevolg heeft dat het aantal beschermde gezinnen toeneemt en dat het aantal grote woningen, de facto, gedurende langere tijd onbeschikbaar wordt voor de kandidaat-huurdersgezinnen die op de wachtlijst staan.

De Raad van Bestuur heeft echter beslist om dit criterium te handhaven voor het jaar 2023.

➤ Sectorale reflecties lopend

In 2022 heeft de BGHM, krachtens het Noodplan voor Huisvesting (NPH) dat door de Staatssecretaris voor Huisvesting, Mevrouw BEN HAMOU, werd opgesteld, een werkgroep "Grote woningen" opgericht, die moet nadenken over middelen om grote woningen sneller te recupereren en toe te wijzen aan kandidaat-huurders.

Deze werkgroep bestond uit vertegenwoordigers van de BGHM, de OVM's en het Kabinet belast met Huisvesting. Ze is verscheidene keren samengekomen en heeft aanbevelingen overgemaakt aan de BGHM en het Kabinet.

De werkgroep heeft verscheidene pistes bestudeerd en geïdentificeerd om de mutaties te stimuleren, namelijk:

- Mutaties naar een kleinere woning aanmoedigen (de financiële steun versterken, mutaties naar een woning met 1 overtollige slaapkamer toelaten...)
- De voordelen van een te grote woning verminderen (beschermingsleeftijd op 80 jaar gebracht, betaling van een huursupplement vanaf de 1e overtollige slaapkamer, cumulatieve

en geleidelijke bedragen voor overtollige slaapkamers, optrekken van de afvlakking op 30% van het bedrag van de gezinsinkomsten, enz.)

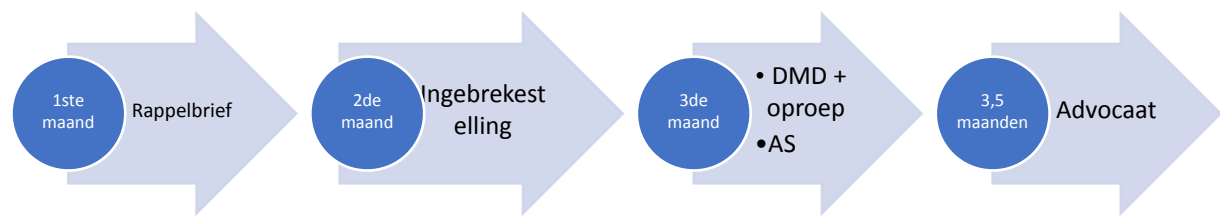
Deze voorstellen werden overgemaakt aan het Kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting, die zal onderzoeken of het opportuun is om ze voor te stellen voor een wijziging van de wetgeving.

#### **A. Terugvorderen van huurachterstanden**

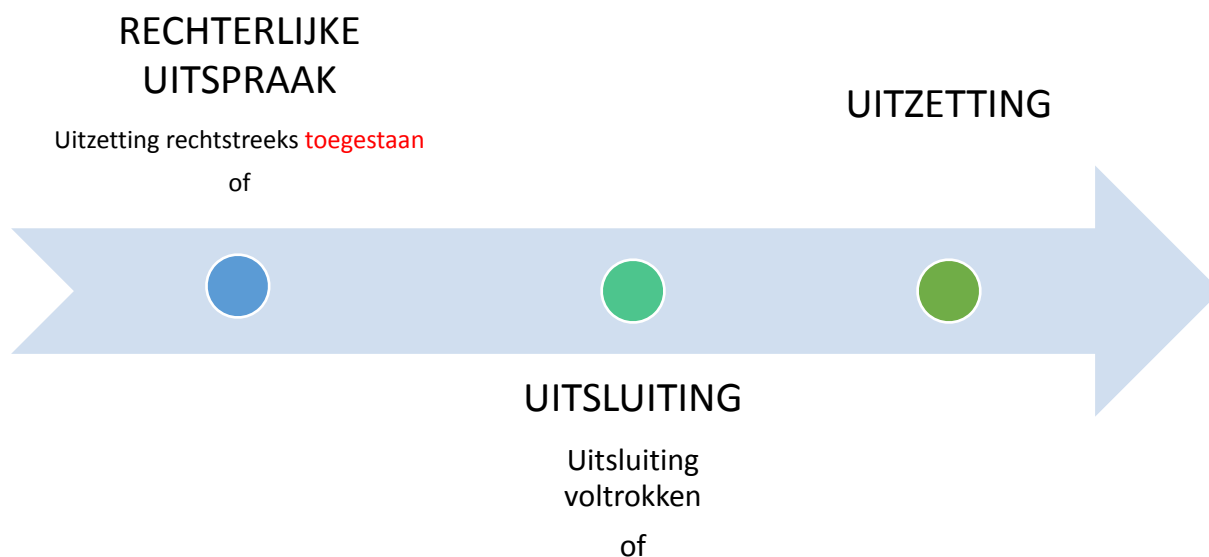
De maatschappij heeft haar politiek inzake invordering van huurachterstanden gedurende het hele jaar 2022 voortgezet. De voorkeur wordt gegeven aan schuldpreventie in plaats van repressie. In dit opzicht hebben de diensten individuele ondersteuning opgezet voor huurders die met betalingsmoeilijkheden kampen.

De Raad van bestuur heeft een terugvorderingsprocedure van huurachterstanden opgesteld in elke fase van de procedure:

- De maatschappelijke werker van de onderneming kan ingrijpen
- Er kan een betalingsplan worden afgesloten



In sommige gevallen heeft de procedure voor onderling overleg geen effect. Op dit moment wordt de advocaat geraadpleegd om het dossier op te volgen. In extreme gevallen moet er een uitsluitingsprocedure worden opgestart.



In 2022 was er geen enkele uithuiszetting in verband met huurachterstallen.

In 2022 sloten Le Logis-Floréal en het OCMW van Watermaal-Bosvoorde een nieuwe overeenkomst ter bestrijding van probleemsituaties door overmatige schuldenlast.

Deze overeenkomst versterkt de samenwerking tussen de twee entiteiten om huurders met schulden en aanzienlijke huurachterstallen specifieke begeleiding aan te bieden.

In 2022 zal een soortgelijk initiatief worden gestart met het OCMW van Oudergem

### **B. Adviesraad van huurders**

Overeenkomstig de bepalingen van de Huisvestingscode is de maatschappij verplicht om de 4 jaar verkiezingen voor de Adviesraad van de huurders te organiseren. De in maart 2021 voorziene verkiezingen werden uitgesteld wegens de gezondheidscrisis.

Eind december 2021 heeft de Brusselse Regering een nieuwe datum bepaald voor de verkiezingen. Ze zullen plaatsvinden op 17 september 2022.

De nieuwe datums zijn als volgt:

- Vaststelling van de lijst van kiezers: 4 februari 2022
- Indiening van de kandidaturen: uiterlijk 10 mei 2022
- Vaststelling van de lijst van kandidaten: 18 augustus 2022
- Verzending van de oproepingsbrieven: vanaf 16 augustus 2022

Om de verkiezingen te kunnen organiseren, moesten zich minimum 5 kandidaten aanbieden.

Bij Le Logis-Floréal werd dat aantal niet bereikt, dus vinden er geen verkiezingen plaats.

## **XI. Maatschappelijke begeleiding**

De sociale actie is voornamelijk opgebouwd rond de volgende pijlers:

- individuele sociale begeleiding
- projecten van het sociaal-collectieve type
- buurtwerk en preventiewerk
- De ontwikkeling van een project van sociale cohesie (PSC van de Drie Linden, espace Mosaïque)
- De installatie van partners in de lokalen van Le Logis-Floréal

### **A. Individuele maatschappelijke begeleiding:**

Deze wordt georganiseerd met de steun van de vzw "Maatschappelijke ondersteuningsdienst aan sociale huurders". Er worden drie sociale assistenten van de vzw ter beschikking gesteld van LOGIS-FLOREAL om de huurders te begeleiden (2 voltijdse en 1 halftijdse).

Het individueel maatschappelijk werk bij Le Logis-Floréal bestaat uit:

- Begeleiding van de huurders bij de administratieve stappen met betrekking tot de bewoning van hun woning
- Begeleiding van de huurders bij het beheer van hun woning (gebruik van de thermostaat, beheer van de vochtigheidsgraad, enz.)
- Nieuwe huurders verwelkomen en zich ervan vergewissen dat ze beschikken over de middelen en de informatie die nodig zijn om zich in hun nieuwe woning te vestigen
- Huurders die sociale problemen ondervinden doorverwijzen naar de bevoegde instellingen of verenigingen om hun probleem op te lossen;  
Problemen van schuldoverlast van de sociale huurders behandelen, meer bepaald door schuldbemiddelingsactiviteiten te ontwikkelen;
- Bijdragen aan de participatieve dynamiek van de wijken

### **B. Collectieve sociale begeleiding**

Bij Le Logis-Floréal heeft het collectief maatschappelijk werk onder andere als doel om de coöperatieve geest binnen de wijk een nieuwe dynamiek te geven.

Het beoogt de integratie van nieuwe bewoners, de verbetering van het samenleven en de wijkdynamiek, de ontwikkeling van projecten door de bewoners en de uitbouw van partnerschappen met vzw's uit het netwerk van het grondgebied.

Le Logis-Floréal is een coöperatieve vereniging van sociale woningen. Naast zijn juridische vorm draagt het begrip "coöperatieve" sterke waarden. Afgezien van zijn juridische vorm, is het begrip "coöperatie" belangrijk. De Raad van Bestuur koestert de ambitie om ze te doen leven en te dragen in de Tuinwijk.

Dit basiswerk wordt uitgevoerd volgens 2 hoofdlijnen :

- Collectief maatschappelijk werk (CMW)
- Activiteiten van de 100e verjaardag

### **Collectief maatschappelijk werk**

## Doelstellingen van het Collectief Maatschappelijk Werk

- Het 'samenleven' ontwikkelen: de ontmoeting tussen de bewoners aanmoedigen om de gezelligheid en de solidariteit te verbeteren door feesten en collectieve activiteiten te organiseren ;
- Het verbeteren van de leefomgeving van huurders: de huurders mobiliseren om oplossingen te vinden voor collectieve problemen (sociale cohesie, naleving van de regels, netheid, ...);
- De integratie bevorderen van huurders in hun buurt: nieuwe huurders verwelkomen en hen op de hoogte brengen van de werking van Logis-Floréal, hun rechten & plichten, middelen en diensten die beschikbaar zijn in de buurt ;
- Een communicatiestrategie ontwikkelen om zoveel mogelijk huurders te bereiken, huurders op de hoogte te brengen na de fusie, de communicatie tussen de onderneming Le Logis-Floréal en de huurders te verbeteren en deelname aan activiteiten aan te moedigen ;
- Een netwerk ontwikkelen en nauw samenwerken om vaardigheden te bundelen.

## Concreet: de realisaties van 2022

Na twee jaren die gekenmerkt werden door opeenvolgende lockdowns en complexe regels om zich te verenigen, konden de activiteiten in 2022 normaal herstarten.

- Activités de cohésion sociale et de vivre-ensemble

Er konden feestelijke of participatieve activiteiten van sociale cohesie georganiseerd worden, zoals:

- De "Fotomarathon" in maart 2022
- De "Zadenbeurs" in maart 2022,
- "Zomer in de tuinvijken" in juli-augustus met het grote slotfeest eind augustus op het Jules Messineplein,
- Het (voortaan traditionele) "Pompoenfeest" eind oktober.

Bovendien kon er steun worden verleend aan verscheidene initiatieven van bewoners.

- *L'Été dans les cités-jardins: seizoen 3*

Net als de vorige jaren hebben we tijdens de zomer een aanzienlijk programma van activiteiten kunnen uitrollen, in partnerschap met socioculturele actoren van de gemeente en groepen van bewoners van de gemeente. Er kon een gevarieerd programma worden aangeboden aan de bewoners, dat op grote belangstelling heeft kunnen rekenen.

*Type van activiteiten die in het kader van L'Été dans les cités-jardins werden georganiseerd :*

- Ontbijt in de open lucht / door Espace Mosaïque - het Wijkhuis – Le Logis-Floréal
- Aperitief met burens / door Les Compagnons du quartier Floréal – de Archicitoyens – het buurtrestaurant – Le Logis-Floréal
- Gegidste bezoeken en natuurbezoeken / door Les Compagnons du quartier Floréal - bewoners...
- "Festival des jardins en musique", georganiseerd door Philippe Raposo, met de steun van het Budget 100e van Le Logis-Floréal.
- Theateranimaties in de open lucht, qi-gong workshops...

- Lezing in de parken + schrijfworkshops + spelen / door de Bibliotheek
- Animaties op zondag bij Kwartelzang / door de Kwartelzangboerderij
- Kookworkshops & Wereldtafels / door Espace Mosaïque en Pharang
- Slotfeest van de zomer: Feestelijke avond – maaltijden-concerten-film / door alle partners

➤ *Ondersteuning van de initiatieven van de bewoners en partners in de tuinwijken*

In 2022 hebben we enkele gerichte activiteiten van bewoners of groepen van de wijk gesteund:

- Steun voor de inrichting van het "buurtrestaurant" Wautersplein: participatie aan het raadplegingsproces met de bewoners en coanimatie van workshops.
- Steun voor het Feest van het licht op de Aartshertogensquare
- Steun voor de inrichting van het Visitor Centre (in het kader van de 100e / zie verder)
- Steun aan de activiteiten van de Kwartelzangboerderij, samen met de buurtbewoners

- Vertering van de leefomgeving van de huurders:

➤ *Vergaderingen en ontmoetingen van huurders:*

In 2022 hebben we vergaderingen of ontmoetingen met bewoners georganiseerd:

- In de Aronskelken, in samenwerking met de preventiedienst van de Gemeente Oudergem
- In Vander Swaelmen 7-9, in samenwerking met de technische dienst en met de inspecteur – adviseur technopreventie
- In Wauters, in samenwerking met het Wijkhuis van de tuinwijken en de dienst Netheid
- In de Drie Linden, met Espace Mosaïque en de dienst netheid
- In Hector Denis, rond het project van collectieve moestuin.

➤ *Samenwerking tussen diensten over de thematiek van het energieverbruik:*

Er heeft een vergadering plaatsgevonden met de sociale dienst, de technische dienst van Le Logis-Floréal en de Energiecel van het OCMW van Watermaal-Bosvoorde. Het doel was bepalen hoe de huurders te informeren over de verschillende mogelijke soorten energiehulp en de werknemers op te leiden op het vlak van "eenvoudige handelingen" op het vlak van (bv. regeling van de thermostaten, werking van een ketel...).

➤ *Samenwerking tussen diensten over de thematiek van veiligheid in de Vander Swaelmenwijk:*

Er werd een samenwerking opgezet met de preventiedienst van Watermaal-Bosvoorde en de politie om tegemoet te komen aan de behoefte aan veiligheid van de huurders van het gebouw VDS 7-9 en, op langere termijn, preventieacties te ontwikkelen in de wijk.

➤ *Groene en netheidsprojecten*

Sinds enkele jaren hebben in de groene ruimten talrijke collectieve projecten het daglicht gezien, gedragen door de bewoners, de partner-structuren of Le Logis-Floréal: moestuinen, buurtcompost... In 2022 hebben we de opstart van een nieuwe moestuin in de Floxenwijk gesteund.

Er werd een nieuwe editie van de wedstrijd "de grootste pompoen" georganiseerd (verdeling van pompoenplanten in mei), in partnerschap met de Kwartelzangboerderij, maar die moest worden afgeblazen door de hittegolf in de zomer.

Sinds enkele jaren steunen we ook het project van ecologische begrazing van Le Bercail, dat grasvelden onderhoudt door schapen te laten grazen op verscheidene terreinen van de wijk, en dat

ook de sociale cohesie beoogt via workshops en animaties (zie deel "onderhoud van de groene ruimten").

De samenwerking met de Dienst Netheid van de Gemeente werd voortgezet in 2022. Globaal genomen is de openbare netheid op de schaal van de wijk verbeterd. In verscheidene gebouwen werden harde vuilnisbakken uitgedeeld, om het probleem van opengereten vuilniszakken in de groene ruimten/openbare ruimten op te lossen.

- Integratie van nieuwe huurders

In 2022 werden er 4 bezoeken aan de wijk georganiseerd voor de nieuwe huurders, die opengesteld werden voor iedereen, in partnerschap met het Project voor Sociale Cohesie / Espace Mosaïque. We passen het bezoek aan in functie van de vragen van de bewoners en we leggen de nadruk op de sociale en culturele diensten (wijkhuis, jeugdhuis, sportinfrastructuren...) en op de participatieve projecten (kruidenier, Kwartelzangboerderij). Door het bezoek open te stellen voor "oude" bewoners van de wijk kunnen we een meer gepersonaliseerd onthaal bieden.

We hebben ook de collectieve onthaalsessies hervat, tijdens dewelke we, enkele weken na de aankomst van de nieuwe bewoners, een "onthaalmap" overhandigen en nagaan hoe de intrek in de woning / de wijk verloopt.

Perspectief 2023: uitrol van een "peter-meter" huurdersnetwerk.

We willen graag een netwerk van "peters-meters" oprichten voor het onthaal van de nieuwe huurders in de wijk. Ze zullen contactpersonen vormen voor informatie over de wijk (bv. activiteiten, sociaal weefsel, tips...) en zullen doorverwijzen naar andere structuren voor problemen van sociale of administratieve aard.

- Oprichting van een werkgroep belast met het voeren van de reflectie over het nieuwe HR (Huishoudelijk Reglement)

Het Huishoudelijk Reglement is een juridisch instrument dat dient om de bijzondere regels uit te leggen die van toepassing zijn op de huurrelatie. Het wordt bij het huurcontract gevoegd (artikel 36 van het type-huurcontract).

Bij de fusie van Le Logis en Floréal was er overeengekomen dat er een nieuw Huishoudelijk Reglement zou worden opgesteld.

In het kader van de nieuwe participatieve dynamiek bij Le Logis-Floréal, was de wens ontstaan om een groep samen te stellen, bestaande uit huurders-coöperatieleden, werknemers van Le Logis-Floréal en de Gemeentelijke bemiddelaarster, om de herziening van het HR te voltooien.

Naar aanleiding van een bericht in de newsletter en in Le Logis-Floréal Mag, hebben verscheidene huurders belangstelling getoond om deel te nemen aan deze werkgroep.

Er werden drie vergaderingen georganiseerd. De eerste heeft eind 2022 plaatsgevonden. Begin 2023 werd het werk voortgezet.

Het doel van de werkgroep was zich ervan te vergewissen dat het toekomstige HR:

- verstaanbaar zou zijn (het moet door de huurders worden begrepen)



- volledig zou zijn (het moet alle regels bevatten die de verwachtingen gedetailleerd vermelden)
- globaal zou zijn (het richt zich tot alle huurders)

De samengestelde groep heeft dus:

- bepaald of de essentiële regels voor een goed beheer van de woning erin stonden
- gecontroleerd of de tekst verstaanbaar was
- nagegaan of de tekst de nieuwe (of oudste) huurders toeliet om te begrijpen wat er wordt verwacht, in het bijzonder op het vlak van beheer van de woning

Het werk heeft geleid tot de opstelling van een ontwerp van HR, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de AV.

### **De 100e verjaardag van LE LOGIS-FLOREAL**

- **Context: de 100e verjaardag Een opportuniteit om te verzamelen en te mobiliseren**

Zowel bewoners als vakmensen wijzen op het bestaan van een steeds groter wordende sociale, culturele en intergenerationele kloof. Ze vrezen dat de tuinstreken op langere termijn zullen worden omgevormd in "getto's".

Volgens de logica van een (coöperatieve en gemeentelijke) sociale wijziging, zoals die door bewoners en vakmensen wordt waargenomen, is het noodzakelijk gebleken om (opnieuw) tot een coöperatief beheer van de wijk te komen, om te anticiperen op de moeilijkheden op het vlak van samenwoning, veiligheid, in zichzelf keren, die in het bijzonder door de OVM's in de 1e kroon van Brussel worden vastgesteld, en ze te voorkomen.

Het erfgoed is uiteraard verschillend en het grote aantal individuele huizen draagt natuurlijk bij tot de vermindering van spanningen tussen huurders, maar dat mag niet afleiden van het feit dat er spanningen zijn en dat het belangrijk is om vandaag een beheersmodel voor te stellen om de complicaties van morgen te verminderen.

Het coöperatief beheer kan de drijvende kracht van de sociale cohesie zijn. Het laat toe om te mobiliseren, contacten te leggen, angst voor de ander te verminderen, de mening van de huurders in aanmerking te nemen en het gevoel te versterken dat men verantwoordelijk is voor zijn Woning.

Deze 100e verjaardag is een opportuniteit om alle bewoners van de Tuinstreek te bereiken en bevordert de werking van de coöperatieve vennootschap als beheersmodel.

- **De doelstellingen van de 100e verjaardag**

De 100e verjaardag is een "voorwendsel" om een dynamisch en participatief proces in gang te zetten dat de bewoners en lokale actoren wilt mobiliseren om gezamenlijk collectieve projecten uit te bouwen om:

- ontmoetingen tussen de bewoners, de personeelsleden van LF en partners van de gemeente te bevorderen en ze te verenigen
  - met alle evenementen worden 500 verschillende huurders bereikt
  - 30 lokale partners
  - 20 participatieve projecten
  - 5 collaboratieve projecten

- De "coöperatieve geest" dynamiek geven door de huurders uit te nodigen om deel te nemen aan een reflectie rond de waarden die ze binnen de OVM ontwikkeld willen zien worden (bijvoorbeeld solidariteit, tolerantie, naar elkaar luisteren, wederzijdse hulp), en rond de daad van burgerschap van deelnemen aan het beheer van de wijk - vertegenwoordiging binnen de RvB, de AV of andere bewonersgroepen
- De empowerment van de huurders versterken
- Zichtbaarheid geven aan het uitzonderlijk Erfgoed van Le Logis-Floréal (dat een gevoel van trots opwekt voor degenen die er leven)
- Bijdragen aan de verbetering van het imago van sociale huisvesting en sociale huurders
- De dynamiek met de bewoners doen voortduren buiten het project, meer bepaald dankzij de heraanleg van coöperatieve ruimten (met als voornaamste de STUDIO LOGIS) en de oprichting van een groep van bewoners en vakmensen (in de vorm van een vzw), die deze ruimten zal beheren en een dynamiek geven
- **De participatieve projecten van de 100e verjaardag van de tuinwijken**

In 2022 heeft Le Logis-Floréal de feestelijkheden rond haar 100e verjaardag ingehuldigd tijdens het weekend van 21 en 22 mei 2022.

Tijdens of vóór dat weekend van feestelijkheden hebben er verschillende activiteiten plaatsgevonden.

### **Samenstelling van een 'Fotogroep' van bewoners:**

De fotogroep, samengesteld uit bewoners van Le Logis-Floréal en vakmensen die in de wijk wonen, is vaak samengekomen om fotoworkshops en een maandelijkse fotowedstrijd te organiseren, in partnerschap met La Vénerie. Er werd een reizende tentoonstelling voorgesteld, meer bepaald in het kader van het "talentenparcours", die artiesten en ambachtslieden van de tuinwijken op de voorgrond heeft gesteld.

De groep blijft nog altijd samenkomen en organiseert het project "Portretten van bewoners van 0 tot 100 jaar", dat in 2023 zal uitmonden in een nieuwe tentoonstelling en een publicatie.

### **Oprichting van een bewonersgroep "amateur-videasten" (in samenwerking met Alice Latta/Mémoire vive en Marcio Peri)**

6 deelnemers van 27 tot 75 jaar zonder enige cinematografische kennis zijn samengekomen om samen een film te produceren die Le Logis-Floréal vertelt. Natuurlijk hebben ze gekozen om het thema *blik op de natuur* te verfilmen.

De film die ze hebben gemaakt, zal worden vertoond in het kader van het weekend van de start van de festiviteiten.

### **Het talentenparcours**

Deze activiteit is ontstaan op initiatief van de Compagnons du quartier Floréal en in samenwerking met de Cultuurdienst van de Gemeente Watermaal-Bosvoorde.

Een groep bewoners is samengekomen om een ontdekkingsparcours van alle talenten van de Tuinwijk voor te stellen. Naar aanleiding van een oproep tot blijken van belangstelling hebben meer dan 40 bewoners van de Tuinwijk zich verenigd om hun talenten aan het grote publiek te tonen.

Het evenement heeft meer 500 personen aangetrokken.

- **De partnerschappen van de 100e verjaardag**

### **Tentoonstelling van CIVA en colloquium**

Aan de hand van een tentoonstelling en een colloquium heeft het CIVA in partnerschap met LF de volgende vraag willen stellen: kan de filosofie van collectief en coöperatief wonen oplossingen aanreiken voor de huidige huisvestingscrisis?

In het kader van dit partnerschap heeft Le Logis-Floréal haar archief ter beschikking gesteld voor de tentoonstelling over de landschapsdimensie van de tuinwijk, die bij CIVA heeft plaatsgevonden van 25 maart tot 14 augustus.

De bewoners van de tuinwijk hebben kunnen genieten van bezoeken die werden gegidst door de Commissaris van de tentoonstelling, en de groep "Moment de femmes" van het wijkhuis en de klassen van het 4e en 5e middelbaar van de scholen Institut de l'Assomption en La Brise.

het colloquium dat bij CIVA werd gehouden op 24 en 25 maart, omvatte de tentoonstelling, een filmvertoning (oude film van LF, gedigitaliseerd door Cinematek en de film die door Mémoire vive werd gemaakt in het kader van het project van filmcreatie door een groep bewoners van de Tuinwijken.

Dit colloquium bood de gelegenheid om een link te leggen tussen het coöperatief systeem en de huidige vormen van antwoorden op de sociale vraag naar huisvesting buiten de openbare productie van sociale huurwoningen.

### **Geluidwandeling van Espace mémoire**

Voorstelling van geluidswandeling gerealiseerd in samenwerking met de Compagnons du Quartier Floréal. Deze wandeling kwam tot stand op basis van archieven. Ze is opgebouwd rond historische informatie en anekdoten. Ze kan worden gedownload op een GSM (voorzie oortjes en een geladen GSM en start de wandeling).

### **Visit.brussels viert de 100e verjaardag van de Brusselse tuinvijken**

Visit.brussels heeft alle tuinvijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gehuldigd. Er werden verscheidene ontdekkingsweekends georganiseerd, met gegidste bezoeken, feestelijke activiteiten, schoolanimaties en dergelijke.

Le Logis-Floréal heeft deelgenomen aan het evenement, net als andere OVM's en 14 gemeenten.

### **"Bureau des Consultations" in samenwerking met La Vènerie**

Tijdens de zomer, in partnerschap met het centre d'Expression & de Créativité (CEC) van La vénerie, heeft Le Logis-Floréal getuigenissen van bewoners en hun wensen rond deze 100e verjaardag verzameld.

Het doel was tweeledig:

- Getuigenissen verzamelen om bij te dragen aan de realisatie van het theaterstuk "Julie et Clovis", voorgesteld door de Académie de Musique et des Arts de la scène van Watermaal-Bosvoorde (zie lager)
- Wensen van de bewoners verzamelen, om de activiteiten met de bewoners te identificeren.

### **Theaterstuk Julie et Clovis, gespeeld door leerlingen van de academie**

Het theaterstuk "Julie et Clovis", voorgesteld door de Académie de Musique et des Arts de la scène van Watermaal-Bosvoorde, en geïnspireerd op de kleine en grote verhalen van de wijk. Gebaseerd op boeiende getuigenissen, analyses van historische documenten, films en foto's van vroeger, is het een beetje "Romeo en Julia" revisited op basis van een eeuw van verhalen bij Le Logis en Floréal.

### **Creatie van het bier 100 Tilleuls en realisatie van een etiket**

Om de 100 jaar van Le Logis-Floréal te vieren, hebben we samengewerkt met het label "Bières de quartier" om een speciaal bier voor de 100e verjaardag te creëren.

Het oorspronkelijke recept van het bier "Drie Linden" werd opgeluisterd met een bloemige toets, om het "100 Tilleuls" bier te creëren.

Dit bier is beschikbaar gedurende het hele jaar van de festiviteiten rond de 100e verjaardag en werd in mei 2022 ingehuldigd.

Voor een speciaal bier hadden we een "speciaal" etiket nodig. Verscheidene artiesten uit Bosvoorde hebben gereageerd op het voorstel om een etiket te ontwerpen rond het thema: Zwart/Geel/Groen (representatieve kleuren van de tuinwijk).

Na een stemming van de bewoners, werden 3 etiketten geselecteerd om het "100 Linden" bier te vertegenwoordigen.

### **Project - Eerste stap achter de deur (Premier pas derrière la porte)**

Deze verzameling van foto's en teksten is ontstaan uit de kruising tussen twee bewegingen, twee benaderingen.

Eenzijds de benadering "Premier pas" van Nicolas Andry, die de fotografie benut om bewoners/bewoonsters achter de schermen te ontmoeten om die willekeurig gekozen deuren een gezicht, soms een verhaal te geven.

Anderzijds de vrucht van schrijfworkshops die werden geanimeerd door Alain Cherbonnier: vrij geïnspireerde teksten, vertrekkende van de vraag "Wat gebeurt er achter de deur?", die de zwart/wit-foto's verrijken met de inwendige wereld van de schrijvers en schrijfsters

Op 16 november heeft een ontmoeting plaatsgevonden bij Studio Logis om de coulissen van de creatie van deze verzameling te ontdekken en een gezellig moment te delen met de auteurs, de fotograaf, de bewoners die achter die deuren leven.

## **C. Buurtwerk en preventiewerk**

Om de directe communicatie met de huurders en de bewoners van de Wijk te versterken, heeft Le Logis-Floréal begin december 2022 een nieuwe buurtwerker aangeworven.

De buurtwerker is de voornaamste speler op het vlak van de sociale interventie op het terrein. Hij gaat preventief te werk in diverse domeinen: veiligheid, huurrelatie, samenleven, enz.

Hij zorgt voor een dagelijkse aanwezigheid en staat in direct contact met de huurders, met dewelke hij een vertrouwensband smeedt. Hij werkt mee aan een sfeer die gunstig is voor betrekkingen tussen individuen of groepen en bevordert op die manier het samenleven.

Hij spoort veiligheidsproblemen voor de huurders op (bv.: aanwezigheid van verlichting of brandblussers in de gemeenschappelijke ruimten, defecten op de toegangswegen of in de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen, enz.) en geeft ze door aan de betrokken dienst.

Hij neemt actief deel aan de overbrenging van informatie van de huurders naar Le Logis-Floréal en omgekeerd.

Zijn werk zal de sociale acties van andere diensten op nuttige wijze versterken.

#### **A. Project voor sociale cohesie (PSC) – Espace Mosaïque**

Le PCS – Espace Mosaïque – situé au Trois Tilleuls est né fin 2016 d'une collaboration entre l'ASBL Vivre à Watermael-Boitsfort - Service de prévention et de cohésion sociale et LE LOGIS-FLOREAL. Depuis le début, de nombreux liens s'y sont tissés et de nombreuses activités s'y sont développées.

In 2022 liep de gezondheidscrisis ten einde en hebben de activiteiten met het publiek normaal kunnen hervatten.

Het PSC (Espace Mosaïque) heeft zijn acties dus aangepast in functie van de vragen en behoeften van de bewoners, die voornamelijk hadden uitgedrukt dat ze behoefte hadden aan banden met elkaar en met het PSC.

Uitgerolde acties: praatcafé, ontbijtjes, permanentie bij het lokaal, buurtfeesten (feest van het einde van de zomer, pompoenfeest), zomerexcursies...

Een andere behoefte die werd geïdentificeerd was de organisatie van acties gericht op de sociale mix. Dit werd meer bepaald geconcretiseerd door de organisatie van "wereldtafel" workshops met LE PHARANG. Het doel is zich beter open te stellen naar anderen en de bewoners toe te laten om naar de ander toe te gaan.

Het PSC (Espace Mosaïque) heeft, in samenwerking met de Schoolantenne, ook de studiebegeleidingsactiviteiten voor kinderen en adolescenten van de wijk gehandhaafd. Een team vrijwilligers werd versterkt en is twee keer per week aanwezig om de jongeren te omkaderen. Lokaal 131 Drie Linden werd voorlopig tot hun beschikking gesteld.

Tot slot werden er nog andere acties aangeboden, meer bepaald:

- Organisatie van een workshop "rencontre des mots", poëzieschrijfworkshops waar men zijn ervaringen kan delen en waar de talenten van de bewoners gevaloriseerd kunnen worden;
- organisatie van informatiesessies over de woning en over energie met Le Logis-Floréal;
- organisatie van bezoeken om de wijk te ontdekken om de kennis van de wijk en ontmoetingen tussen bewoners te bevorderen;
- organisatie van moestuinworkshops en creatie van meubilair in een buurttuin aan de achterkant van het gebouw Drie Linden om de beschikbare collectieve ruimten en hun gezelligheid te verbeteren;

## **B. De Sociale actie van Le Logis-Floréal via het beheer van de lokalen, zalen en buitenruimten**

Le Logis-Floréal bezit een vastgoedpatrimonium dat bestaat uit sociale woningen, maar ook handelsruimten, kantoren, schouwspelzalen, voetgangersstraatjes en terreinen.

Via de ontwikkeling van een politiek van gebruik of terbeschikkingstelling van deze ruimten, gratis of tegen een verlaagd tarief, wilt Le Logis-Floréal bijdragen aan de ontwikkeling van diensten en acties die voordelig zijn voor de huurders-coöperatieleden.

Deze plaatsen worden gebruikt als drijvende kracht voor de ontwikkeling van de Sociale actie bij Le Logis-Floréal.

De projecten/partners die dankzij deze gebruikspolitiek door Le Logis-Floréal worden gesteund:

### **➤ De Kwartelzangboerderij / 1 terrein**

In 2022 werd het juridisch kader van terbeschikkingstelling van het terrein gewijzigd. In het kader van een openbare oproep tot concessie, die op 3 juni 2022 werd gepubliceerd, heeft Le Logis-Floréal de concessie van een deel van het terrein voor 10 jaar toegewezen aan de Kwartelzangboerderij.

De oprichters van de tuinwijken van Le Logis en Floréal droomden 100 jaar geleden van een stad die niet alleen aan iedereen fatsoenlijke huisvesting zou bieden, maar die ook de band van de bewoners met de natuur zou bevorderen. In die geest wilt de OVM Le Logis-Floréal vandaag de integratie van gebouwen en stadslandbouwactiviteiten en sociale cohesie bevorderen op het Kwartel-terrein.

In het kader van deze concessie heeft de vzw onder andere als doel om bij te dragen aan de wijkdynamiek en de ontwikkeling van sociale cohesie, door meer bepaald de meest kwetsbare huurders te betrekken bij de projecten die zich op het terrein zullen ontwikkelen.

### **➤ De creatie van het Visitor Center/ 1 lokaal Wautersplein 4**

In 2022 heeft Les Compagnons du quartier Floréal, in nauwe samenwerking met Le Logis-Floréal, het VISITOR CENTRE kunnen oprichten.

Een subsidie van Visit.brussels heeft de inrichting van de plaatsen mogelijk gemaakt, alsook de productie van werken om de Tuinwijken van Le Logis-Floréal te promoten.

Het betreft een gemeenschapsruimte die gedeeltelijk door de bewoners wordt beheerd en het volgende omvat:

- Een onthaalruimte die de bezoekers diverse formules aanbiedt om de tuinwijken van Le Logis en Floréal te ontwikkelen: gegidste wandeling, gegidste bezoeken door speciaal opgeleide bewoners-gidsen, geluidswandelingen.

- Bovendien is er ook voorzien dat de bezoekers informatie krijgen over andere Brusselse tuinvijken. Zo zouden de tuinvijken van Le Logis en Floréal het startpunt kunnen zijn om de andere tuinvijken van de Hoofdstad te gaan verkennen.
- Een boekenwinkel - boetiek, met publicaties in verband met de tuinvijken, een gezellige plek waar men tot rust komt en waar men souvenirs kan aanschaffen, zoals postkaarten en placemats met reproducties van oude foto's van de tuinvijken of voorwerpen die door de bewoners van de tuinvijken gemaakt zijn (bv. keramiek, schilderijen...)

Onder de aangeboden publicaties zullen sommige "lokale producties" zijn.

Aangezien deze ruimte bestemd is om ook door de bewoners te worden bezocht, is ze gunstig voor ontmoetingen tussen bezoekers van de tuinvijken en bewoners.

Er zullen tijdelijke tentoonstellingen van artiesten van Le Logis-Floréal georganiseerd worden, alsook concerten, lezingen, activiteiten voor kinderen, enz.

➤ **FARILU (Asbl jamais eux sans toi) /1 lokaal Drie Lindenstraat 133**

Op 1 juli 2022 heeft FARILU haar kantoren geïnstalleerd in het lokaal in de Drie Lindenstraat nr. 133. Le Logis-Floréal huurt deze ruimte aan een voordelig partnertarief, opdat de vzw het administratief werk van beheer van de vzw uitvoert en voor ateliers voor de bakkers.

Er is ook voorzien dat de vzw één of meer workshops samen met de buurtbewoners organiseert, een opendeurtag, en dat ze probeert een systeem op te zetten om onverkochte producten uit te delen aan de meest kwetsbare huurders.

➤ **Sociaal restaurant en sociale kruidenier /2 lokalen Wautersplein 9 (gelijkvloerse tuinverdieping en gelijkvloerse verdieping)**

In 2021 heeft Le Logis-Floréal, met het OCMW van Watermaal-Bosvoorde, een project van buurtrestaurant opgezet in de vroegere kantoren van Floréal. Het doel is de dynamisering van het leven van de Wauterswijk voort te blijven ontwikkelen.

In samenwerking met het OCMW van Watermaal-Bosvoorde heeft Le Logis-Floréal ontmoetingen georganiseerd met de huurders, de bewoners en lokale partners om hun verwachtingen te bepalen.

Het project zal de inplanting omvatten van een sociale kruidenier die toegankelijk is voor kwetsbare groepen.

Het buurtrestaurant zal een 'light' formule aanbieden van verkoop van maaltijden die in het rusthuis worden bereid en naar het buurtrestaurant worden getransporteerd. Ten gevolge van budgettaire beperkingen van het OCMW, moest het project worden aangepast en zullen de activiteiten ervan zich concentreren op de creatie van een voedseldynamiek in de wijk: kookworkshops, degustatie van gebak, opleidingen, animaties, enz.

De activiteiten zullen ontmoetingen tussen bewoners, voorbijgangers en vakmensen bevorderen.

De opening van het buurtrestaurant en de sociale kruidenier wordt eind 2023 verwacht.

➤ **Pharang – buurtkruidenier en ontmoetingsplaats / 1 lokaal Drie Linden**

Le Logis-Floréal heeft beslist om het project "PHARANG" te steunen door een huurovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst met de vzw te sluiten.

Le Logis-Floréal kent een maandelijkse subsidie toe om de lancering van het project mogelijk te maken.

In 2022 heeft Pharang o.a., in samenwerking met Espace Mosaïque, "wereldtafels" georganiseerd tijdens de vakanties, met een buffet dat werd aangeboden aan de bewoners en was voorbereid door een Congolese, een Antilliaanse en Pharang.

Deze actie, die een succes was, heeft toegelaten om een dynamiek te geven aan het "delen" van de keukenruimte van de kruidenier. Sindsdien wilden een Italiaanse kok en Oekraïense koks de keuken van Pharang gebruiken om maaltijden aan te bieden aan de buurtbewoners.

Tijdens de zomer heeft de vzw ook een "terras" opgezet dat heeft bijgedragen aan de bevordering van ontmoetingen tussen buurtbewoners.

Pharang heeft ook kunnen rekenen op de participatie van jonge en minder jonge vrijwilligers uit de wijk Le Logis-Floréal, meer bepaald bij de bereiding van maaltijden voor daklozen, in samenwerking met Funds For Good.

➤ **Participatieve kruidenier / 1 lokaal Wautersplein**

Dit burgerproject wordt door Le Logis-Floréal gesteund door het lokaal Wautersplein 12 ter beschikking te stellen aan een voordelig partnertarief.

Het gaat om een project waar de "klanten" ook de "kruideniers" zijn, elk draagt met een gelijk aantal uren bij aan de werking. De producten worden er verkocht voor een prijs die eerlijk is voor de producenten en de consumenten. Ze worden geselecteerd in functie van hun ecologische voetafdruk, die zo laag mogelijk moet zijn.

De kruidenier is open op woensdag en vrijdag van 16u tot 19u en op zaterdag van 11u tot 16u. Het is een plek die ontmoetingen, gezelligheid en uitwisseling van kennis en praktijken bevordert om de banden tussen bewoners te versterken.

In 2022 heeft Le Logis-Floréal de toekenning van maandelijkse financiële aan de participatieve kruidenier steun gehandhaafd. Het is de bedoeling om met deze steun de betrokkenheid van de sociale huurders bij het project te bevorderen.

➤ **Wijkhuis van de Tuinwijken / 2 lokalen Wautersplein 7 en 12**

Het wijkhuis van de Tuinwijken is in twee lokalen van Le Logis-Floréal geïnstalleerd. Die worden door de parageemeentelijke vzw Vivre à Watermael-Boitsfort gehuurd aan een voordelig partnertarief, om er activiteiten voor de buurtbewoners te ontwikkelen.

➤ **Schoolantenne / 1 lokaal aan de hoek Drie Linden-Konijnenwarande 127**

In de lokalen van Le Logis-Floréal Konijnenwarandestraat 125 heeft zich een schoolantenne gevestigd. Ook hier werd het partnertarief toegepast om dit project te steunen.

De opdracht van de Schoolantenne is schooluitval te voorkomen door de jongeren (6 tot 18 jaar) en de gezinnen te informeren en te oriënteren bij alle soorten vragen in verband met onderwijs en door de communicatie tussen de ouders en de scholen te versterken.



- Bibliotheek van Le Logis-Floréal / 1 lokaal Drie Lindenstraat

Aangezien er niet meer voldoende bezoekers waren, is de bibliotheek enkel op verzoek toegankelijk, in afwachting dat er een overnemer wordt gevonden voor alle boeken en dat de bibliotheek definitief gesloten wordt.

- <b>Intern beheer</b>
------------------------

#### **A. Organisatie van het werk**

Tijdens het jaar 2022 werd de technische dienst gereorganiseerd in 2 polen:

- Pool Investering, belast met de renovatiewerven BGHM, onder de verantwoordelijkheid van Laurent HACHOUCHE;
- Operationele en Onderhoudspool, belast met de renovatie van leegstaande woningen, het onderhoud van het patrimonium, het beheer van de uitrustingen, interventies bij de huurders, onder de verantwoordelijkheid van Béatrice LEONARD.

Deze reorganisatie van de technische dienst was nodig geworden. Er werd verscheidene maanden over nagedacht. De dienst was heel groot geworden en kon niet meer door één enkele persoon worden geleid. Bovendien zijn de gewestelijke doelstellingen voor de 10 komende jaren talrijk, en was deze reorganisatie onontbeerlijk om ze te kunnen halen.

De OVM heeft verscheidene personeelsleden aangeworven tijdens het dienstjaar 2022.

Wat betreft het administratieve team:

- Aanwerving van een boekhouder, Hong Loan LE in augustus 2022, naar aanleiding van een vertrek
- Aanwerving van een administratief bediende, Huurdienst, David BAKOMBA MASENGI, in december 2022
- Aanwerving van een administratief bediende, technische dienst, Wendy DE SMEDT, in december 2022 – naar aanleiding van een vertrek
- Aanwerving van een administratief bediende, technische dienst, Axelle WEUSTENRAAD in november 2022 – naar aanleiding van de reorganisatie van de dienst
- Aanwerving van een administratief bediende – contactpersoon Erfgoed, technische dienst, Sophie DELFOSSE in december 2022 – naar aanleiding van een vertrek
- Aanwerving van een buurtwerker, Mamadou SARR, naar aanleiding van een vertrek

Andere aanwervingen zijn lopend of werden begin 2023 effectief:

- Een administratief bediende voor de dienst HR, Donatienne FONTAINE, op 09/01/2023
- Een werkneemster belast met de begeleiding van de werven, Clara RIGAUD, op 03/04/2023

- Een werfbeheerder heeft het team versterkt ten gevolge van de reorganisatie van de technische dienst: Ines FERRIERA DA SILVA, op 24/04/2023
- Een architect, beheerder van de renovaties
- Een hoofd communicatie
- Een werfcontroleur
- Een beheerder van de speciale technieken (onderhoud en beheer)

Wat betreft de Regie:

- Aanwerving van een elektricien, Dariuz CHWALUK;
- Aanwerving van een loodgieter, Julien DEFLANDRE, naar aanleiding van een vertrek;
- Aanwerving van een chauffeur, Manuel LONDOT, naar aanleiding van een vertrek
- Aanwerving van 2 tuiniers, Jérôme SCHOINYANS en Boubakar DIALLO;
- Aanwerving van een polyvalente metselaar, Dimitru-Ille TOPOLICEANU;
- Aanwerving van een polyvalente arbeider, Raul PENAILILLO SOTO;
- Aanwerving van een oppervlaktetechnicus, Houcine BOUGANSIR;

Bovendien komt er regelmatig extra steun van studenten, ofwel tijdens welbepaalde periodes, ofwel gericht voor welbepaalde opdrachten.

#### **A. Perspectieven 2023**

Er werden talrijke doelstellingen vastgelegd, maar die kunnen niet allemaal tegelijk worden aangepakt. De komende jaren zullen worden benut om ze te ontwikkelen.

Voor 2023 zijn er prioriteiten bepaald. Ze worden voorgeschreven door organisatorische of wettelijke verplichtingen. Onder andere:

- De invoering van een nieuw arbeidsreglement

De grote veranderingen in verband met de harmonisatie van de arbeidsvoorwaarden en de organisatie van het werk moeten immers geformaliseerd worden door een nieuw arbeidsreglement aan te nemen. Alvorens dat toe te passen, dienen de diverse stappen van de procedure te worden nageleefd. Dat werk wordt nu uitgevoerd.

- Invoering van een plan van individuele opleiding en van opleiding van de hiërarchie
- Invoering van een plan voor de ontwikkeling van competenties

#### **B. Paritair subcomité 339.03**

In de loop van 2022 is het paritair subcomité 339 (sociale huisvesting – Brussel) verscheidene keren samengekomen om een sectoraal akkoord 2021-2022 te onderhandelen. De vertegenwoordigers van de werkgeversbank en de vertegenwoordigers van de werknemersbank zijn het eens geworden over een aantal overlegpunten. Sommige besprekingen zijn uitgemond in de opstelling van een CAO, andere punten zijn nog in bespreking. De punten van het sectoraal akkoord betreffen meer bepaald:

- Koopkracht - met naleving van de bepalingen met betrekking tot de loonnorm
- Mobiliteit: verplaatsingskosten thuis-werk
- Werkloosheidsregime met bedrijfstoelage
- Eindeloopbaanbepalingen
- Fonds bestaanszekerheid
- Opleidingen

**Beheersverslag van de Raad van Bestuur op de Gewone Algemene Vergadering - Dienstjaar 2022**

**LE LOGIS – FLOREAL CVBA**

**Jaarrekeningen 2022 - Tweede deel**

Het verslag over de jaarrekening voor het boekjaar 2022 werd opgesteld met toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het nieuwe Wetboek van vennootschappen.

I. Opmerkingen over de jaarrekening

**A. BILAN**

De jaarrekening, afgesloten op 31 december 2022, heeft een balanstotaal van 92.552.099 € tegenover 83.899.851 € op 31 december 2021.

Bilan	2021	2022
	LE LOGIS-FLOREAL	LE LOGIS-FLOREAL
Actifs immobilisés	60.160.316,00	69.343.512,00
Actifs circulants	23.739.536,00	23.208.587,00
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>83.899.852,00</b>	<b>92.552.099,00</b>
Capitaux Propres	51.112.788,00	53.413.101,00
Provisions et impôts différés	2.641.408,00	2.663.195,00
Dettes	30.145.656,00	36.475.803,00
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>83.899.852,00</b>	<b>92.552.099,00</b>

**a. Vaste activa**

De vaste activa bedragen op 31 december 2022 van 69.343.512 € tegenover een bedrag van 60.160.315 € op 31 december 2021.

Er vonden ook nieuwe investeringen plaats voor een bedrag van 12.437.167 €.

Er werden afschrijvingen geregistreerd voor een bedrag van 3.270.354 €.

**b. Vlottende activa**

De vlottende activa bedragen 23.208.587 € op 31 december 2022, tegen 23.739.536 op 31 december 2021.

De vorderingen bedroegen 1.352.484 €. Ze bestaan voor het merendeel uit handelsvorderingen (1.056.510 €) Het gaat vooral om toegekende verminderingen van voorheffing die bij het Gewest gerecupereerd moeten worden en van de bijdrage voor het onderhoud van de groene ruimten die aan de eigenaars moet worden gevraagd (123.587 €).

De liquide middelen bedragen 21.273.635 €. Ze zijn met 247.971 € gedaald.

### **c. Eigen kapitaal**

Op 31 december 2022 bedraagt het eigen vermogen 53.413.101 € tegenover 51.112.788 € op 31 december 2021.

De toename van de reserve van 867.226 € € is het gevolg van de winstbestemming van het boekjaar.

De kapitaalsubsidies bedragen 2.247.125 €. De wijziging heeft betrekking op het netto verloop van ontvangen kapitaalsubsidies als onderdeel van renovatieprojecten

### **d. Voorzieningen en uitgestelde belastingen**

Op 31 december 2022 bedraagt het bedrag van de voorzieningen 12.663.195 € tegenover 2.641.408 € op 31 december 2021, zijnde een daling van 21.787 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De uitgestelde belasting (1.201.826 €) houdt rekening met transacties die in het lopende boekjaar zijn uitgevoerd en die een impact zullen hebben op de opeisbare belasting in de komende boekjaren. In 2022 opgetekende verschil stemt overeen (stijging van 75.226 €) met het nettobedrag van de overgedragen kapitaalsubsidies.

### **e. Schulden**

Op 31 december 2022 bedragen de schulden 36.475.803 € tegenover 30.145.656 € op 31 december 2021. Ze zijn in de loop van het dienstjaar gestegen met 6.330.147 €.

Ze bestaan voornamelijk uit leningen die worden toegekend in de vorm van terugbetaalbare voorschotten. Met deze leningen kan het bedrijf renovatieprojecten financieren. Tijdens het boekjaar 2022, werden leningen toegestaan voor een bedrag van 4.829.907 € en bedragen nu in totaal 33.400.492 €.

De handelsschulden op 31 december 2022 bedragen 1.872.543 € tegenover 944.737€ op 31 december 2021. Dit bedrag bestaat hoofdzakelijk uit enerzijds te ontvangen facturen (371.796 €) en anderzijds facturen die niet vervallen zijn op 31/12/2022 (1.500.747 €).

De loonschulden van 404.670 € bestaan uit provisies voor in 2023 te betalen vakantiegeld.

De overige schulden bedragen 717.814 €. Deze schulden zijn constant gebleven ten opzichte van 2021 (612.344 €). Ze bestaan hoofdzakelijk uit huurschulden (te veel betaalde huren of vooruitbetaalde huren, afrekeningen van gemeenschappelijke lasten en in 2023 terug te betalen onroerende voorheffing, hetzij een totaalbedrag van 409.108 € samen met een aanslagbiljet voor de niet ten kohiere gebrachte onroerende voorheffing ( 227.706 €).

## B. Resultatenrekening

BEDRIJFSRESULTAAT			2021 LE LOGIS-FLORÉAL	2022 LE LOGIS-FLORÉAL
I. VERKOOP EN PRESTATIES		70/74	10.555.296,80	10.921.811,46
A. Omzet		70	9.398.398,36	9.629.062,35
	A.1. Basishuurprijzen	700	8.136.606,27	8.697.460,69
		A.1.1. Sociale woningen	70000	8.485.032,90
		A.1.2. Overige	70010 à 30	212.427,79
	A.2. Verliezen basishuurprijzen	701	-662.831,46	-746.502,73
	A.3. Netto sociale kortingen	702	26.867,16	-134.442,24
	A.4. Huurlasten	703/4/5/7/8	1.544.812,94	1.478.043,91
	A.5. Verkoop van huizen	706	0,00	0,00
	A.6. Solidariteitstoelage	709	352.943,45	334.502,72
C. Geproduceerde vaste activa		71+72	616.770,12	804.929,40
D. Solidariteitstoelage		73	0,00	0,00
D. Andere bedrijfsopbrengsten		74	540.128,32	473.815,69
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76	0,00	14.004,02
II. KOSTPRIJS VAN DE VERKOPEN EN PRESTATIES		60/64	8.075.763,60	10.841.429,01
A. Handelsgoederen, grond en hulpstoffen		60	315.045,73	309.643,26
B. Diverses diensten en goederen		61	1.647.280,77	1.946.786,94
	Algemene administratie	610	279.261,06	314.393,18
	Werken ten laste van de OVM	6110+6112	393.613,15	418.044,89
	Verrekening ten laste van de huurders	6111	311.072,62	269.733,60
	Verbruiken ( OVM en huurders)	612	357.419,10	609.783,54
	Matériel en machines	613	107.576,43	126.137,77
	Verzekeringen	614	108.230,27	118.497,64
	Kosten van akten en geschillen	615	84.306,51	59.940,10
	Allerlei	616	0,00	1.560,65
	Bestuurders / uitzendkrachten	617+618	5.801,63	28.695,57
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		62	4.256.006,55	4.465.454,08
D. Afschrijvingen		630	3.092.349,82	3.270.533,74
E. Waardeverminderingen / Voorraden & dubieuze schuldvoedingen		631/4	-45.448,95	-4.371,59
F. Voorzieningen voor risico's en kosten		636	-2.079.830,09	-53.438,36
G. Andere bedrijfskosten		64	890.359,77	906.820,94
	A. Onroerende voorheffing	64000	843.864,43	852.277,30
	B. Andere bedrijfskosten	640+644	46.495,34	54.543,64
Niet-recurrente bedrijfskosten		66	0,00	0,00
III. BEDRIJFSRESULTAAT			2.479.533,20	80.382,45
IV. Financiële opbrengsten		75	987.305,30	1.118.686,90
	Intresten op rekening-courant	75100	336.935,97	410.823,03
	Afschrijving van subsidies	753	646.723,69	700.198,41
	Andere financiële opbrengsten	754-9	3.645,64	7.665,46
V. Financiële kosten		65	285.199,49	316.211,55
	Intresten op rekening-courant	65009	3.648,01	0,00
	Intresten en lasten op leningen BGHM	6500-65009	281.039,00	315.944,90
	Andere financiële kosten	6502	512,48	266,65
VI. RESULTAAT CRT VOOR BELASTING			3.181.639,01	882.857,80
Onttrekking aan uitgesteldel belastingen		78	39.599,14	36.852,55
Overboeking naar uitgestelde belastingen		68	0,00	0,00
A. Belastingen - regularisering en terugneming van fiscale voorziening		77	5.576,49	15.713,34
B. Belastingen		67	68.000,00	68.198,18
VII. RÉSULTAAT VAN HET BOEKJAAR			3.158.814,64	867.225,51

De resultatenrekening wijst voor het dienstjaar 2022 een winst aan van 867.226 € tegenover een winst van 3.158.815 € eind 2021.

De uitzonderlijke winst die in 2021 werd opgetekend, werd verklaard door een verandering in de regels voor de evaluatie van de voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken die werden beslist in overleg met de BGHM, de OVM's en de bedrijfsrevisoren (zie uitleg over de rekeningen 636). Het bedrag van de correctie was 1.985.548 €. De "gecorrigeerde" winst 2021 bedraagt 1.173.266 €.

Het resultatenrekening van de OVM gaat van 2.479.533 € (493.985 € gecorrigeerd") op 31 december 2021 naar 80.382,45 € op 31 december 2022. In gecorrigeerd resultaat komt dat overeen met een resultatenrekening die met 413.603 € daalt

Sinds enkele jaren vertoont ze een regelmatige daling. Dat betekent dat de onderneming op termijn moeilijkheden zou kunnen ondervinden om de lopende uitgaven te betalen.

#### **a. Kostenrekeningen**

De kosten van grond- en hulpstoffen en handelsgoederen (rubriek 60) bedragen 309.643 €. Ze stegen met 5.402 € € ten opzichte van het vorige boekjaar.

\*

De kosten voor diensten en diverse goederen (rubriek 61) bedragen 1.946.787 €. Die zijn met 299.506 € gestegen met het voorgaande jaar . Diverse belangrijke elementen verklaren deze stijging:

- De diverse administratiekosten zijn met meer dan 35.132 € gestegen
  - o In 2021 hadden schadegevallen (waterschade aan Hoefijzer, stormschade aan Villa Miraval) voor ongeveer 30.000 € kosten ten laste van de OVW veroorzaakt;
  - o Administratieve kosten ( afdrukken, vertalingen, verzendkosten, abonnementen, enz. ) zijn gestegen met € 22.368;
  - o De kosten voor de aanwerving van personeel stijgen met 21.500 € - nood aan versterking van het team;
  - o Een deel van de erelonen van de revisoren voor het dienstjaar 2021 werd in september 2022 gefactureerd (10.000 €), wat de kosten overdraagt naar het dienstjaar 2022.
  - o De implementatie van een software voor het beheer van de HR heeft 8.900 € gekost.
  
- De onderhoudskosten ten laste van de OVM zijn met 23.215 € ten opzichte van het vorige dienstjaar:
  - o De onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen Dit zijn de belangrijkste dalingen en stijgingen van de kosten :
    - In 2022 werden grote werken voor het kappen van bomen uitgevoerd, de onderhoudskosten van de groene ruimten stijgen met 16.500 €;
    - Vervanging van ramen stijgt met 10.300 €;
    - Verhoging van de kosten in verband met de liftinstallaties met bijna 11.000 €;

- Afsluiting van een omniumcontract voor het onderhoud van de ketels van huizen waarvan de kostprijs gedeeltelijk voor rekening van de OVM is
  - In 2021 werden de kosten in verband met een expertise van de elektrische installaties in 412 woningen (bijna 54.000 €) en de plaatsing van luchtafzuigventilatoren (11.590 €) in de woningen door de OVM betaald
- De huurlasten dalen met 41.339 €. Verscheidene factoren verklaren deze tendens:
  - Vermindering van de storkosten (groene ruimten)
  - Vermindering van de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (functiewoningen) en geen beroep op een externe firma
  - Afsluiting van nieuwe onderhoudscontracten (ketels...)
- De energieverbruiken bedragen 609.784 €, wat een stijging van 252.364 € ten opzichte van het vorige dienstjaar vertegenwoordigt. Deze verbruiken zijn ten laste van de huurders (341.568 €) en de OVM (268.216 €).

Deze stijgingen zijn het gevolg van de stijging van de prijs van gas, elektriciteit en water. De gasprijs is gemiddeld met bijna 29% gestegen tijdens de 7 eerste maanden van 2022, die van elektriciteit met 75% over dezelfde periode. De toepassing van het sociaal tarief voor het gasverbruik van de collectieve verwarmingsketels en de daling van het btw-tarief hebben deze stijgingen een beetje afgezwakt.

Ook het watertarief is sterk gestegen in 2022 (+ 15%). Merk op dat VIVAQUA grote facturatieproblemen heeft ondervonden ten gevolge van de verandering van software. Talrijke facturen werden niet ontvangen. De kosten van deze verbruiken zullen worden overgedragen naar het dienstjaar 2023.

- Ook de kosten voor materieel (machines, gereedschap, rollend materieel...) stijgen ook met 18.561 €. Deze stijging wordt verklaard door de stijging van de prijzen (brandstoffen en onderhoudskosten van het materieel), maar ook door de plaatsing van een nieuw priksysteem voor het personeel.
- De kosten van verzekeringscontracten nemen toe met een bedrag van 10.267 €.
- De kosten van akten en geschillen zijn met 24.366 € gedaald.
- De OVM heeft gedurende ongeveer 6 maanden een beroep gedaan op interims ter ondersteuning van de dienst boekhouding en de technische dienst. De kosten bedroegen 26.295 €.

\*

De verloningen en andere personeelskosten (rekeningen 62) bedragen 4.465.454 €. De uitgaven stijgen met 209.448 €, gevolg van de opeenvolgende loonindexeringen die zich 5 maal hebben voorgedaan in 2022 (februari - april - juni - september en december).

Het totale personeelsbestand is stabiel gebleven en ging van 81,9 VTE eind 2021 naar 80,17 VTE eind 2022.

\*

De afschrijvingen (rubriek 630) bedragen iets meer dan 3.270.534 €. Ze zijn met 178.184 € gestegen het vorige boekjaar, een rechtstreeks gevolg van de investeringen van de vennootschap.

Het intensieve investeringsbeleid dat de vennootschap voert, zou deze opwaartse trend de komende boekjaren moeten bevestigen.

\*

#### Dubieuze vorderingen (rubriek 634)

Waardeverminderingen worden voor huurvorderingen en andere vervallen vorderingen als volgt berekend:

	Schuld tussen 6 maanden < 1 jaar	Schuld > 1 jaar
Huurders aanwezig	25% van de schuld niet invorderbaar	100% van de schuld niet invorderbaar
Overige schulden	50% van de schuld niet invorderbaar	100% van de schuld niet invorderbaar
Afzien van erfenissen	100% van de schuld niet invorderbaar	100% van de schuld niet invorderbaar

Op 31 december 2022 bedroegen de waardeverminderingen 165.807 € tegenover een bedrag van 170.178 € op 31 décembre 2021. Deze daling met 4.371 € toont aan dat het ingevoerde beleid voor de inning van de vorderingen vruchten afwerpt.

\*

De voorziening voor grote herstellingswerken en grote onderhoudswerken (rekeningen 636): ter herinnering: naar aanleiding van de wijziging van de evaluatieregels in 2021, werd een terugname van 1.985.548 € geacteerd.

In 2022 werd een dotatie voor de voorzieningen geacteerd voor een bedrag van 256.697 €.

Het gebruik van de voorziening bedroeg 260.136 € in 2022. Dit bedrag komt overeen met de uitgaven die de onderneming in 2021 heeft gedaan voor grote onderhoudswerken en grote herstellingswerken

\*

De andere bedrijfskosten (rubriek 64) bedragen 906.821 €:



- De vennootschap betaalt elk jaar het bedrag van de onroerende voorheffing voor de woningen waarvan ze eigenaar is Voor het boekjaar 2022 bedraagt de onroerende voorheffing 852.277€.
- Huurvorderingen werden oninbaar gesteld voor een bedrag van 32.585 €. Dit hoge bedrag heeft betrekking op huurvorderingen en verjaarde schulden van eigenaars.
- Er werd in totaal van 12.865 € aan verwijlrenten betaald.

\*

De financiële kosten (rekeningen 65) bedragen 316.212 €, en zijn voornamelijk samengesteld uit annuïteiten die de maatschappij terugbetaalt om haar budgettaire kredieten te dekken.

\*

#### **b. Rekeningen van opbrengsten**

De omzet (rubriek 70) bestaat vooral uit de opbrengst van de huur en de lasten. Hij bedraagt me 9.629.062€. Hij is met 230.664 € gestegen:

- De stijging van de basishuren (700) voor woningen : 536.320 €. Dit is het gevolg van de integratie van het bedrag voor renovatiewerkzaamheden (4.656.271 €), €) in de bijgewerkte kostprijs van huisvesting en de impact van indexatie en toename van de huurcoëfficiënten ;
- De huurverliezen door leegstaande woningen( 701) stijgen met 83.671 €. Het aantal leegstaande woningen blijft stabiel, terwijl de basishuurprijzen van de woningen stijgen. We blijven een stijging vaststellen van het aantal opzeggingen, maar ook van het aantal weigeringen van woningen;
- De tendens van verarming van de huurders die al een paar jaar wordt vastgesteld : de verminderingen van huurprijzen die worden toegekend aan huurders (702) bedragen 134.442 €. Dit is het eerste jaar dat de verminderingen van huurprijzen hoger zijn dan de verhogingen van huurprijzen.
- De huurlasten (705) dalen licht (min 66.769 €). Deze tendens wordt voornamelijk verklaard door de nieuwe contracten die ten voordele van de huurders werden gesloten. Deze daling is echter beperkt in die zin dat de energieprijzen zeer sterk gestegen zijn in 2022.
- Ook het bedrag dat als solidariteitsbijdrage werd geïnd (709) daalt licht (min 18.441 €). Deze tendens is al verscheidene jaren waar te nemen. Ze is het gevolg van de daling van de gemiddelde inkomens van de huurders.

\*

De geproduceerde vaste activa (rekening 72) bedragen 804.929 €, dat is een stijging met 188.159 € ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging is toe te schrijven aan de versnelde aanpassing van woningen die door de arbeidersploeg werd uitgevoerd vóór de verhuring ervan.

\*

De overige bedrijfsopbrengsten (rekeningen 74) bedragen 473.816 €. Ze zijn met 66.313 € gedaald ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit:

- Door het Gewest toegekende subsidies voor een totaalbedrag van bijna 227.467€. Die subsidies worden betaald als beloningsmaatregel voor het bereiken van de doelstellingen van de beheersovereenkomst en om de stijging van de onroerende voorheffing te compenseren. Er werd ook een subsidie verkregen bij de aanwerving van personeel;
- Uitkeringen voor een totaalbedrag van bijna 61.691 € als steunmaatregel voor werkgelegenheid;
- Diverse huurgelden (scholen en antenne, feestzaal): 65.711 € ;
- Terugvordering verzekeringen voor bijna 47.003€ als gevolg van schadegevallen.
- Voordeel in natura voor terbeschikkingstelling van functiewoningen voor de afgevaardigden van gebouwen: 19.471 €
- Er werden interventies (ontstopping sterfput, sleutels, badges, elektrische installaties...) ten laste van de huurders gefactureerd voor een bedrag van 46.933 €.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten (76) bedragen 14.004 €. Het gaat om dossiers van huurders die lang geleden vertrokken zijn zonder een adres achter te laten en aan wie de OVM geld verschuldigd was. Deze schulden van de OVM werden als winst geboekt.

\*

De financiële opbrengsten (rekeningen 75) bedragen 1.118.687€. Ten opzichte van het dienstjaar 2021 stijgen ze met 131.381 €. Het bedrag van de geïnde kapitaalsubsidies is in stijgende lijn, net als de intresten op rekening-courant

\*

### c. **Belastingen op het resultaat**

De belasting op het resultaat (rekeningen 67 en 77) wordt geraamd op 52.485 €.

\*

II. Winst van het boekjaar
----------------------------

Het dienstjaar 2021 wordt afgesloten met een winst van 867.226 €, dit is een winstdaling van 2.291.589 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

Het is belangrijk om te preciseren dat de grote winstdaling te wijten is aan de wijziging van de regels voor de evaluatie van de voorziening voor grote onderhoudswerken en grote herstellingswerken die in 2021 werden herzien.

Zonder deze wijziging zou er een winst van 1.173.266 € vóór belastingen gerealiseerd zijn in 2021.

De bedrijfswinst is gedaald ten opzichte van het vorige dienstjaar. Ze bedraagt 80.382 € op 31 december 2022, tegenover 493.985 € (exclusief impact van de wijziging van de regels voor de evaluatie van de voorziening voor groot onderhoud en grote herstellingswerken) op 31 december 2021.

### III. Bestemming van het resultaat

Het voorstel van bestemming van het resultaat voor het boekjaar - dat reeds is omgezet in de jaarrekening die u ter goedkeuring wordt voorgelegd, is als volgt :

- Winst voor het boekjaar :	867.225,51 €
- Toewijzing aan de beschikbare reserve :	867.225,51 €

### IV. Belangrijke gebeurtenissen na het afsluiten

Niet van toepassing.

### V. Evolutie van de zaken en situatie van de onderneming

De bedrijfswinst zet zijn beleid voort van het vernieuwen en het handhaven van zijn erfgoed. Er zijn de komende grote renovatie projecten gepland. De werken worden in de komende 5 tot 10 jaar gewaardeerd op bijna 140.000.000 € in de komende 10 jaar.

### VI. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De maatschappij ontsnapte niet aan de gevolgen van de grote inflatie in 2022 (9.25%).

Die is het gevolg van de stijging van de energieprijzen, die zelf nauw verbonden zijn met de koers van het vat ruwe olie. De oorlog in Oekraïne heeft deze tendens nog versterkt.

Tijdens het dienstjaar werd de spilindex tot 5 keer toe overschreden in de loopt van 2022, met een sterke stijging van de loonmassa tot gevolg. De kosten van diverse diensten en goederen zijn met 18% toegenomen.

Ook de renovatiewerven ondervonden een impact van de inflatie.

De prijzen van materialen en arbeid zijn omhooggeschoten (sommige werven hebben een stijging van 27%) gekend . Daarbij hebben de termijnen voor de toelevering van materialen eveneens vertragingen veroorzaakt op de werven.

De inkomsten zijn echter niet geëvolueerd. De huurprijzen werden immers pas op 1 januari 2023 geïndexeerd. De impact is dus groot voor de OVM. De resultatenrekening daalt sterk.

Verdere stijgingen worden verwacht in 2023, maar zullen naar verwachting gematigder zijn.

De voorspellingen van het Federaal Planbureau voorzien een jaarlijkse inflatie van 4.2% in 2023 en 3.0% in 2023. De gezondheidsindex, die meer bepaald de huurprijzen en de lonen bepaalt, zou met 4.6% stijgen in 2023 en met 3.3% in 2024 (gegevens op 04/04/2023). De spilindex zou in september 2023 overschreden moeten worden en nogmaals in maart 2024.

Het financiële evenwicht van de onderneming zal in de toekomst steeds moeilijker te handhaven zijn, gedeeltelijk als gevolg van de verpaupering van onze huurders, wat zal resulteren in een daling van de huurinkomsten.

#### VII. Activiteiten inzake onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing.

#### VIII. Indicaties met betrekking tot het bestaan van filialen

Niet van toepassing.

#### IX. Auditcomité

Niet van toepassing.

#### X. Belangenconflicten

Er waren geen belangenconflicten tijdens het dienstjaar

#### XI. Gebruik van financiële instrumenten

Niet van toepassing.