

I. Inleiding

In 2023 hebben zich bij Le Logis - Floréal en binnen de sociale huisvestingssector verscheidene veranderingen voorgedaan. Of ze nu betrekking hebben op het Bestuur, de organisatie van de diensten of de oprichting van een gemeenschappelijke federatie van de OVM's, deze veranderingen waren nodig om de vele uitdagingen aan te pakken die we in de komende jaren het hoofd zullen moeten bieden.

De sociale huisvesting wordt getroffen door vele crisissen en moet kunnen reageren op de steeds talrijker eisen die aan haar worden gesteld.

De normen en richtlijnen worden steeds strenger en het Gewest beschikt niet meer over voldoende budget om alle renovatieprojecten te steunen.

II. Bestuurorganen

Bij de Algemene Vergadering van 03 juni 2023 heeft LE LOGIS – FLOREAL nieuwe statuten goedgekeurd.

Een wijziging van de statuten drong zich op om te voldoen aan de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

LE LOGIS – FLOREAL heeft haar statuten herzien om in overeenstemming te zijn 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 preciaire gebruiksovereenkomsten van woningen waarvan de renovatie gepland is en waarvan de bewoners dan sociale begeleiding genieten door een partij extern aan de OVM;
- dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, 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

Maar de grootste verandering betrof de wijze van bestuur van de Coöperatieve.

Na de fusie was de BGHM immers akkoord gegaan met een overgangsperiode 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 hen wordt verleend door de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur en het Beheerscomité behouden hun prerogatieven.

momenteel zetelen 7 bestuurders in de Raad van Bestuur (de statuten voorzien 10 posten).

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 16 keer samengekomen tijdens het jaar 2023. Het Beheerscomité is 5 keer samengekomen.

Het beheerscomité bestaat uit de Voorzitster, de Ondervoorzitster, de Algemeen Directrice en de Adjunct-Algemeen Directrice.

Een sociaal afgevaardigde, die door de BGHM is aangeduid, woont alle vergaderingen van de Raad van Bestuur en het Beheerscomité bij. Hij controleert en houdt toezicht op de naleving van de wetgeving op het vlak van sociale huisvesting.

Tot eind juni werd deze functie waargenomen door Mevr. Caroline GERARDI. Dhr. Reda ELAMJI is haar opgevolgd in overeenstemming met de bepalingen van de Huisvestingscode, die voorziet dat de sociaal afgevaardigden in de OVM's om de 3 jaar vernieuwd worden.

III. 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.

De onderneming staat onder toezicht van de B.G.H.M.

Beheersovereenkomst

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 2025:

- 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 bekleders 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

Audit van De OVM

Ten gevolge van moeilijkheden bij een sociale huisvestingsmaatschappij, de Molenbeekse Haard, is de BGHM in januari 2020, op verzoek van de Brusselse Regering, begonnen met de herziening van de essentiële organisatorische processen van de OVM's, met het doel om de maatregelen te evalueren die werden geïmplementeerd om de risico's in verschillende activiteitsdomeinen te beheersen.

De perimeter van de opdracht had betrekking op:

- (Risico)beleid: organisatorische structuur en coördinatie teneinde de doelstellingen te halen
- Aankopen: van de identificatie van de behoeften tot de betaling van de facturen
- Stockbeheer (van de verbruiksgoederen): vanaf het ogenblik dat een goed de stock binnenkomt tot het de stock verlaat, en inclusief de fysieke veiligheid van de stock, de eventuele herfacturatie van de goederen en de controles ten opzichte van de herbruikbare materialen
- Beheer van huurachterstallen: vanaf het ontstaan van de schuldvordering tot de eventuele waardevermindering ervan
- Beheer van de afrekeningen van lasten en verbruiken: vanaf de berekening van de lasten tot de mededeling aan de huurders
- Beheer van de (her)indienststelling van de woningen: communicatie tussen de diverse betrokken diensten vanaf het vertrek van een huurder tot de intrede van een nieuwe huurder.
- Beheer van de menselijke hulpbronnen: van de identificatie van de behoefte tot de beëindiging van de overeenkomst, en van het algemeen van de human resources.

Voor elk van deze domeinen werd het risiconiveau geëvalueerd ('beperkt', 'matig' en 'extreem') en werden er in voorkomend geval aanbevelingen gedaan.

De audit van Le LOGIS – FLOREAL werd uitgevoerd in de loop van het eerste semester van 2023. Het eindverslag werd in oktober 2023 overgemaakt. Dit verslag concludeert dat de OVM over een professionele en gestructureerde organisatie beschikt. Voor elk van de geëvalueerde materies werd het risiconiveau als volgt geëvalueerd:

- 1 hoog risiconiveau (aankopen)
- 2 matige risiconiveaus (beheer van de herindienststelling van woningen en beheer van de menselijke hulpbronnen)
- 4 beperkte risiconiveaus (Bestuur, stockbeheer, beheer van de huurachterstallen en afrekeningen van lasten)

Er werden 7 aanbevelingen gedaan voor de diverse domeinen.

De maatschappij had gereageerd op bepaalde punten, meer bepaald voor wat betreft de aankopen. Ze was van mening dat het risico overschat werd daar er gewezen werd op een gebrekkige naleving van de wetgeving op de overheidsopdrachten, terwijl de uitgevoerde tests geen verzuim ten opzichte van de wet op de overheidsopdrachten aan het licht hebben gebracht (facturen van meer dan 30.000€ excl. btw). Ze wezen op facturen van minder dan 2.500 €.

De OVM stond erop om te onderstrepen dat, hoewel zij kennis had van de aandachtspunten, de uitgevoerde oefening interessant was omdat er met een frisse blik van buitenaf naar haar werking en organisatie werd gekeken.

IV. Creatie van een Federatie van OVM's

Tot eind 2023 bestonden er twee federaties die ijverden voor de verdediging van de belangen van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM): FESOCOLAB (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles), die 2 sociale huisvestingsmaatschappijen verenigde, waarvan LE LOGIS-FLOREAL lid is, en de VSH-Construbru, die er 14 telde.

Tussen de twee federaties bestonden al vele jaren synergieën op het vlak van hun werking. De sectorale bestendig afgevaardigden van de ene en de andere namen deel aan de vergaderingen van de Raden van Bestuur van FESOCOLAB en van de afdeling 'Construbru' van de VSH. Bovendien onderhielden de Voorzitters of de vertegenwoordigers die werden aangeduid in functie van de actualiteit contacten over sectorale dossiers vóór de vergaderingen in de diverse overlegplaatsen.

In de continuïteit van deze samenwerking hebben de 2 federaties in 2022 onderhandelingen opgestart om met het oog op toenadering.

In december 2022 hebben beide federaties een protocolakkoord ondertekend. Sinds januari 2023 werden verschillende stappen doorlopen om de oprichting van de nieuwe federatie te concretiseren.

Die onderhandelingen hebben in december 2023 geleid tot de ondertekening van de oprichtingsakte van de VZW 'Social Housing Brussels' (SHB). De federatie is in werking getreden op 01/01/2024.

De vereniging heeft als belangeloos doel om de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vertegenwoordigen, te verenigen, te promoten en te begeleiden, ongeacht hun organisatie, hun specificiteit of hun filosofie.

Dit doel zal worden nagestreefd via de volgende activiteiten:

- De belangen van haar leden verdedigen bij de uitoefening van hun opdrachten gericht op het welzijn van de huurder, de ontwikkeling van duurzame huisvesting, inclusief de specificiteiten en de waarden van de huurderscoöperatieven;
- In rechte optreden om het collectief belang van haar leden te verdedigen;
- Constructieve partnerschappen ontwikkelen voor de implementatie van het Brussels gewestelijk beleid ten gunste van de sociale huisvestingssector en de sociale huurders;
- De enige woordvoerder van haar leden zijn ten opzichte van de gewestelijke instellingen;
- Alle communicatie voeren in het algemeen, in het Nederlands en in het Frans;
- Een plaats verschaffen voor uitwisseling en het delen van kennis en expertise voor haar leden en hun personeelsleden;
- Operationele ondersteuning bieden aan haar leden in termen van technische, juridische en socio-economische steun;
- Opleidingen, ontmoetingen en seminars organiseren voor haar leden en hun personeelsleden;
- Haar leden begeleiden door luisteren, wederzijdse hulp, delen van kennis en expertise te bevorderen in een welwillend kader;
- Haar leden en hun respectievelijke instellingen een plaats verschaffen waar naar hen wordt geluisterd en waar ze in debat kunnen gaan;
- Het sectoraal sociaal overleg verzekeren met de organisaties en de sociale partners in het institutionele kader van het sociaal overleg;

- Relaties consolideren en ontwikkelen met de geïnteresseerde partijen in het domein van de huisvesting;
- Haar medewerkers een duurzame, stabiele en motiverende werkomgeving bieden.

V	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 vijken 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, studiebureaus 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

VI Patrimonium – renovatieprojecten

Financiële vooruitzichten

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.

De raming van de uit te voeren werken die opgenomen zijn het SPDR (Strategisch plan voor Duurzame Renovatie) tijdens dezelfde periode wordt in april 2022 opgesteld en bedroeg 138 miljoen euro.

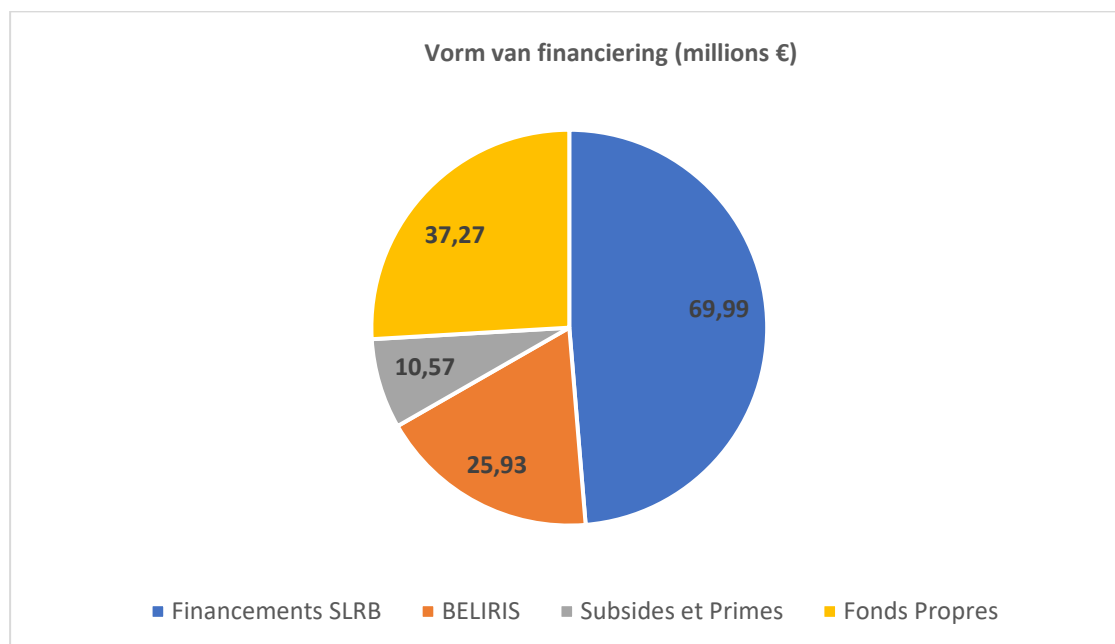
Tijdens de voorbije maanden zijn de kosten van de werken gemiddeld met 26% gestegen.

Rekening houdend met deze stijging, bedraagt de nieuwe raming van de in het SPDR voorziene werken 173 miljoen euro voor eenzelfde budgettaire enveloppe.

De langetermijnleningen waarmee de OVM's het tekort aan budget voor bepaalde werven konden compenseren, werden afgeschaft. Wat de capaciteit om de renovatiewerken te financieren in dezelfde mate vermindert.

Bovendien worden de subsidies waarop we aanspraak konden maken voor de restauratie van de beschermde delen niet meer gestort.

De financieringsbehoeften worden slechts voor 38%, in het beste geval 69%, gedekt - indien de subsidies van DCE en BELIRIS effectief beschikbaar zijn.



Bijgevolg heeft LE LOGIS – FLOREAL, net als alle OVM's, haar ambities sterk moeten verminderen. De OVM heeft geen andere keus gehad dan de komende jaren en maanden arbitrages te doen. Het investeringsplan werd aangepast en het aantal projecten verminderd.

De prioritaire projecten beogen:

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

We zouden overigens 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 politiek van de werken initiëren om de energieprestaties te verbeteren een aanzienlijke financiële impact hebben.

Tot slot worden de normen, in het bijzonder op het vlak van energieprestatie van de woningen, steeds strenger,

- via haar beheersovereenkomst van niveau 1 die eind 2020 werd ondertekend, heeft de BGHM zich geëngageerd om een EPB-niveau C te halen tegen 2030-2050, en dit exclusief eengezinswoningen, beschermd erfgoed en erfgoed dat ingeschreven is op de bewaarlijst;
- het BWLKE (Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing) voorziet om tegen 2040 een gemiddelde EPB-score C+ (100kWu/m² jaar) te halen voor de sociale huisvestingssector zonder aftrek van de eengezinswoningen, het beschermd erfgoed of het erfgoed op de bewaarlijst. De geraamde kostprijs van deze maatregel bedraagt 5.000 M € voor de OVM's.

Het spreekt vanzelf dat de OVM's, zonder wijziging van het financieringsbeleid, niet in staat zullen zijn om het door het Gewest geambieerde renovatiebeleid te voeren.

De renovatieprojecten

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 2023, 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

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.

Werken	Restauratie van het buitenschrijnwerk van beschermde huizen	Adres van de werken	Diverse adressen – site Logis
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid	Bewoonde woningen	Ja
Ontwerper	Architecture Parallèle	Aannemer	Loten 1 en 2 (39 huizen): DENYS Loten 3 en 4 (32 huizen): Thomas & Piron
Bestelbedrag	Loten 1 en 2: 1.884.954,28 € excl. btw Loten 3 en 4: 1.620.911,49 € excl. btw	Financiering (10 loten)	3.441.311,40 € (voorschotten en subsidies) 8.107.179,23 € (DCE subsidies voor de 10 loten) 2.043.345,42 € (aanvullingen subsidies loten 1 tot 4 – niet verworven)
Begin van de werken	Loten 1 en 2: 13 september 2021 Loten 3 en 4: 11 oktober 2021	Termijn van de werken	Loten 1 en 2: 125 dagen Loten 3 en 4: 138 dagen
Bedrag van de werken	Loten 1 en 2: 2.978.486 € excl. btw Loten 3 en 4: 2.643.503 € excl. btw	Oplevering van de werken	Januari 2023

Parallel aan deze werken werd in de loop van het eerste trimester 2022 een opdracht voor de restauratie van de luiken van 72 huizen (site LOGIS) opgestart. Het bedrag van de bestelling bedraagt 295.496 €. Deze werken worden voor 80% gesubsidieerd door de DCE.

De voortzetting van de werken hangt af van talrijke factoren:

- Evolutie van de kosten: net zoals de andere werven krijgt deze werf te maken met een sterke stijging van de kosten van materialen en arbeidskrachten.
De gemiddelde kostprijs van de werken voor een huis bedraagt 107.000 € incl. btw
- Nieuwe richtlijnen van de DCE: naar aanleiding van de proefstudie die door LE LOGIS - FLOREAL werd uitgevoerd om de EPB van de beschermde woningen te verbeteren, heeft de DCE toelating gegeven voor de plaatsing van performante beglazing (restauratie) of dubbele beglazing (vervanging). Deze nieuwe programmering induceert een aanzienlijke stijging van de kostprijzen van werken. De DCE heeft het bedrag van de voor deze werf verleende subsidie niet willen herzien.
- Gewestelijke budgetten: de gewestelijke budgetten werden vastgelegd in een gesloten enveloppe voor de komende 10 jaren. De langetermijnleningen die aan de OVM's werden verleend om de toegekende budgetten aan te vullen, zijn niet meer beschikbaar.

B. Lopende werken

1. Renovatie van ruwbouw – 15 woningen

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



Werkzaamheden	Restauratie van geklasseerde elementen : dak, gevels, raamkozijnen, omheining	Adres van de werkzaamheden	Verschillende adressen - site van Floréal
Regionale criteria	Energieprestaties Hygiëne	Bewoonde woningen	Ja
Auteur van het project	JAA	Aannemer	Aan te stellen
Bedrag van de bestelling	4.234.912,84 € excl. btw	Financiering	3.444.872 € (voorschotten en subsidies) (3.411.654 € Subsidies DCE)
Begin van de werken	1 september 2021	Geschatte bouwtermijn	830 gen

3. Renovatie en isolatie van de daken - 103 huizen

Werkzaamheden	Renovatie en isolatie van daken	Adres van de werkzaamheden	Verschillende adressen - site van Logis
Regionale criteria	Energieprestaties Hygiëne Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Auteur van het project	Architecture Parallèle	Aannemer	TROIANI
Bestelbedrag	3.773.467,95 € excl. btw	Financiering	5.213.352 € (voorschotten en subsidies)
Begin van de werken	Januari 2023	Termijn van de werken	+/- 365 dagen

4. Renovatie van het rioleringsnet van de tuinwijk

Het rioleringsnet van de wijk is verouderd – het dateert van de bouw van de wijk – en moet volledig vernieuwd worden. Deze werken zullen in verscheidene fasen plaatsvinden en worden geleid door het bedrijf dat instaat voor het beheer van het rioleringsnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, VIVAQUA.

Een eerste werf is in mei 2023 gestart, op de site van Floréal (Salviasstraat, Kerstrozenstraat en Scabiosastraat).

Er dient een coördinatie te worden opgezet tussen de diverse eigenaars van de site: de gemeente Watermaal-Bosvoorde, de OVM en de privé-eigenaars. Daartoe treedt VIVAQUA op als aanbestedende overheid van de werken in het kader van de gunning en de uitvoering van de opdracht van werken. Het bedrijf vertegenwoordigt de Gemeente en de OVM voor de installaties die ze beheren. VIVAQUA treedt ook op als technisch raadgever, waarbij de opdrachtgeving de verantwoordelijkheid van de OVM blijft.

De eerste fase van de werken zou ten laatste in het voorjaar van 2023 moeten beginnen (Salviasstraat, Kerstrozenstraat en Scabiosastraat).

Het bedrag van de werken ten laste van de OVM werd geëvalueerd op 564.607 € excl. btw, namelijk 762.219 € inclusief belastingen.

Er is een tweede fase van de werken voorzien, nog steeds op de site van Floréal. VIVAQUA wilt de werken in de loop van 2026 aanvatten.

5. Renovatie van de buitenschil - 32 woningen

Werken	Renovatie van de buitenschil (gevels – ramen – daken en luifels) Aanleg van de omgeving	Adres van de werken	Herdersstaf 37
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Ontwerper	JAA	Aannemer	PIC bv
Bestelbedrag	1.931.816,94 € excl. btw	Financiering	2.402.464 € (voorschotten en subsidies)
Begin van de werken	januari 2024	Voorziene termijn van de werken	420gen

C. Toekomstige werven

Deze werven verkeren in het stadium van de aanduiding van de aannemer of van de studie.

1. Renovatie van de buitenschil - 17 woningen

Werken	Renovatie van de buitenschil (gevels – ramen – daken en luifels)	Adres van de werken	Crock 66 tot 94 en Herdersstaf 7-9-13
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Ontwerper	JAA	Aannemer	Renotec nv (aanduiding februari 2024)

Raming van de bestelling	1.512.419,35 € excl. btw	Financiering	1.487.549 € (voorschotten en subsidies)
Begin van de werken	April 2024	Voorziene termijn van de werken	420 dagen

2. Renovatie van de buitenschil en van de speciale technieken – brandveiligheid – 59 woningen

Werken	Vervanging van de gemengde verwarmingsketels Renovatie van de gevels Uitbreiding van de kamers en verbetering van de keukens Verbetering brandveiligheid - hoog gebouw Gemeenschapsruimte	Adres van de werken	Vander Swaelmen 7 & 9
Regionale criteria	Energieprestaties Hygiëne en veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Auteur van het project	JAA	Aannemer	Automne 2024
Raming van de werken	6.335.796 € excl. btw	Financiering	7.824.447 € (voorschotten en subsidies)
Begin van de werken	Begin 2025	Voorziene termijn van de werken	2 jaar



Het renovatieproject van het gebouw gelegen in de Vander Swaelmenlaan zou begin 2025 moeten starten. De werken zullen aanzienlijk zijn, want ze betreffen zowel de buitenschil als de binnenkant van de woningen. Bovendien moeten er ook aanbevelingen van de DBDMH geïmplementeerd worden: afschaffing van het gas op de bovenverdiepingen, compartimentering van de vluchtwegen, noodverlichting, verbetering van de noodtrappen

De stedenbouwkundige vergunning werd in mei 2022 aangevraagd. Ze heeft het voorwerp uitgemaakt van een artikel 191, wat bepaalde wijzigingen aan de grafische documenten vergt (meer bepaald naar aanleiding van het verslag van de DBDMH voor het tracé van de brandweerweg en naar aanleiding van de opmerkingen van URBAN met betrekking tot de visuele impact van de nieuwe elementen op het dak). Dit heeft de termijn voor de ontvangst van de vergunning met verscheidene maanden verlengd. De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 05/05/2023. De publicatie van de aankondiging van de opdracht is voorzien in mei 2024.

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.

In januari 2023 werden vier bewoners aangeduid (één per appartementtypologie, twee mannen en twee vrouwen). De werkgroep is 3 keer samengekomen tussen februari en mei 2023 om rond de volgende thematieken te werken: grondige uitleg over het project en ontvangst door de bewoners – communicatie rond de werf – schuilmaatregelen tijdens de werken. Dankzij deze ontmoetingen konden talrijke pistes voor reflectie en actie worden aangereikt (zowel voor dit project, als voor de werven in een bewoonde site in het algemeen). De projectleider en de sociale begeleidster gebruiken ze als basis om deze werf voor te bereiden.

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

Werkzaamheden	Vervanging van gemengde verwarmingsketels Renovatie en isolatie van gevels en raamkozijnen	Adres van de werkzaamheden	9 gebouwen van La Pointe
Regionale criteria	Energieprestaties, hygiëne Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Auteur van het project	BEAU	Aannemer	Begin 2025
Raming van de werken	5.237.501 € excl. btw	Financiering	7.040.950 € (voorschotten en subsidies)
Begin van de werken	eind 2024 of begin 2025	Voorziene termijn van de werken	Te bepalen



De stedenbouwkundige vergunning werd verkregen. De ontwerper werkt momenteel aan het dossier basis aanbesteding met het oog op de aanduiding van de aannemer die zal worden belast met de werken.

4. Werken voor de asbestverwijdering en de volledige renovatie van de gebouwen gelegen Floxenstraat 8 & 10 – Aartshertogenlaan 1 & 3

Recente analyses die werden uitgevoerd in het kader van asbestinventarissen hebben gewezen op de aanwezigheid van onderdelen die niet-brokkelig asbest bevatten, meer bepaald in de gemeenschappelijke delen en de appartementen in de 4 gebouwen gelegen in Aartshertogen 1 en 3 en Floxen 8 en 10.

Het voorzorgsprincipe en de verplichting om het asbest te verwijderen, hebben de OVM ertoe gebracht om een studie te lanceren die zal worden gevolgd door werken in de komende maanden.

Deze werken zijn aanzienlijk, ze zullen verscheidene jaren in beslag nemen en vergen de onmiddellijke ontruiming van de gebouwen om ze te kunnen behandelen.

Met het akkoord van de BGHM implementeert de OVM een plan van herhuisvesting van de bewoners. Ze werden uitgenodigd op een informatievergadering op 24 januari 2024. De bewoners werden ook individueel door de sociale en huurdienst en door de technische dienst ontvangen om de modaliteiten van hun herhuisvesting overeen te komen.

De eerste herhuisvestingen lopen. We ramen dat er 18 maanden nodig zullen zijn om de 48 nog aanwezige huishoudens te verhuizen.

De kostprijs van de werken wordt geraamd op 5.925.926 € excl. btw. Er werden financieringen verkregen.

5. De restauratie van het schrijnwerk van 199 beschermde huizen – Loten 5 en 6 – site van LE LOGIS

Ter herinnering: deze werd is verdeeld in 10 loten en de 4 eerste loten werden opgeleverd in april 2024.

Het verdere verloop van de werken zal in stappen uitgevoerd moeten worden, daar de gewestelijke budgetten bevroren werden.

De DCE heeft overigens een nieuwe interventiemethodologie gevalideerd voor de beschermde ramen. Die verlaat het kader van het Beheersplan voor het Erfgoed, dat ons wordt opgelegd:

- Bij restauratie van bestaande ramen: vervanging van de oude beglazingen door één glasplaat met opgezette (en dus niet-structurele) glasroedes.
- In geval van vervanging ten gevolge van declassering van een raam omdat de sanitaire staat zodanig is dat restauratie niet mogelijk is (declassering met het oog op identieke reconstructie): principe van realisatie van een nieuw raam waarvan het buitenuitzicht gebaseerd is op het in het BPE ontwikkelde uitvoeringsprincipe.

Deze richtlijnen gaan gepaard met zeer strenge uitvoeringsvoorwaarden.

Ten gevolge van deze gewijzigde oriëntatie moet de programmering van de werf worden herzien. De ontwerper, Architecture Parallèle, moet het bestek aanpassen alvorens de opdracht van werken uit te schrijven voor de loten 5 en 6. Een aanhangsel bij zijn opdracht werd op 17 oktober 2023 ondertekend.

Er werd een nieuwe raming van het budget opgesteld, voor een bedrag van 3.712.000 € (voor 43 huizen). Een financiering voor een bedrag van 3.155.150 € werd gereserveerd. Er zal een aanvulling op de subsidies van de DCE worden aangevraagd om de werken aan te vatten (raming: 1.855.970 €)

6. 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 €.

Werkzaamheden	Enveloprenovatie (gevels – frames – daken en dakconstructies) Vernieuwing van de verwarmings- en sanitaire productie Landschapsarchitectuur	Adres van de werkzaamheden	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
Regionale criteria	Energieprestaties Hygiëne Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Auteur van het project	Vereniging Ph. SAMYN en JAA	Aannemer	Aanduiding in de loop van 2026
Raming van de werken	20.595.415 € excl. btw	Financiering (studie)	3.664.000 € (verworven subsidies)
Begin van de werken	In de loop van 2026	Voorziene termijn van de werken	Te bepalen



D. Renovatie van de onbewoonde woningen

Het aantal onbewoonde woningen blijft een prioritair aandachtspunt voor de OVM.

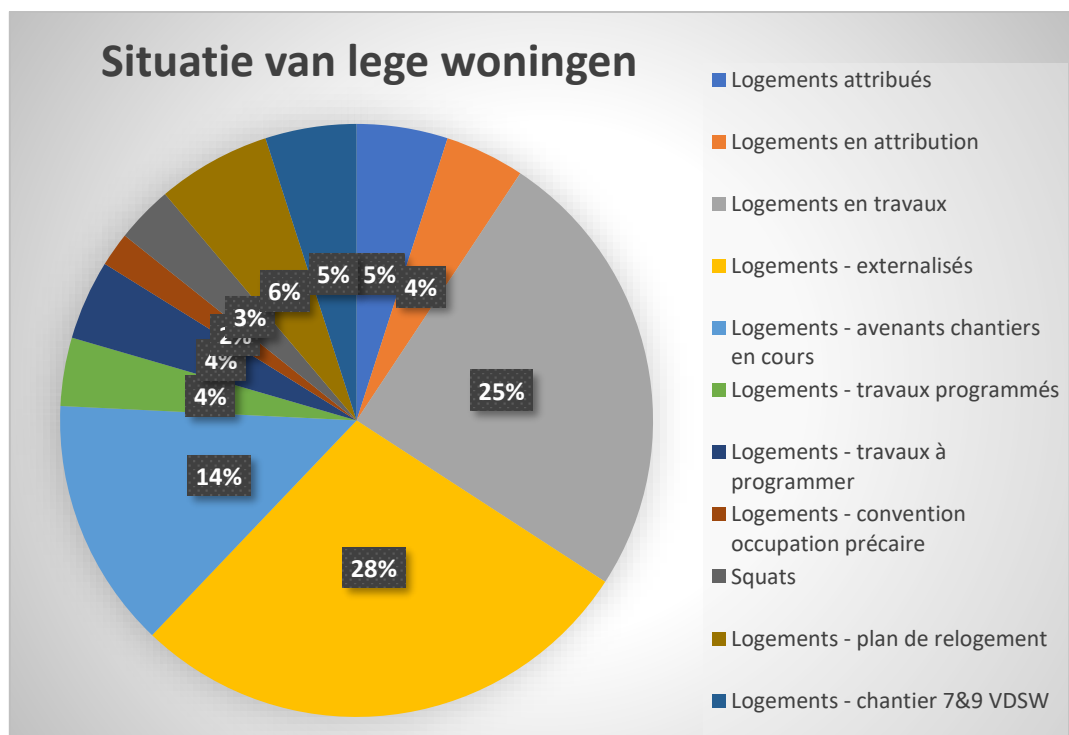
Om het aantal leegstaande woningen en de duur van leegstand van deze woningen te verminderen, heeft de onderneming gekozen voor een renovatiebeleid van twee typen : renovaties per groep die worden uitgevoerd op de bewoonde locatie en gerichte renovaties. Deze laatste betreffen woningen waar huurders 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 2.569.024,41€ voor 2023.

Op 31 december 2023 stonden 16 woningen leeg, wat meer dan 9.4% van het woningenbestand uitmaakt:

- 55 woningen in renovatie. 15 ervan werden begin 2024 opnieuw te huur gesteld
- 13 woningen voor dewelke werken moeten worden gepland
- 67 woningen waarvan de werken werden uitbesteed
- 2 woningen zijn onbewoonbaar (Gardenia 6 – woning waarvan de binnenkant beschermd is en Smellekens 16, die op termijn zal worden herbestemd als kantoor)
- 8 woningen in het gebouw 7&9 Vander Swaelmen, die niet opnieuw te huur gesteld zullen worden vóór het einde van de werken
- 10 leegstaande woningen ten gevolge van het herhuisvestingsplan (Floren – Aartshertogen)
- 3 woningen zullen ter beschikking worden gesteld in het kader van een project van tijdelijk gebruik
- 5 bezettingen zonder titel noch recht



Evolutie voor de komende jaren

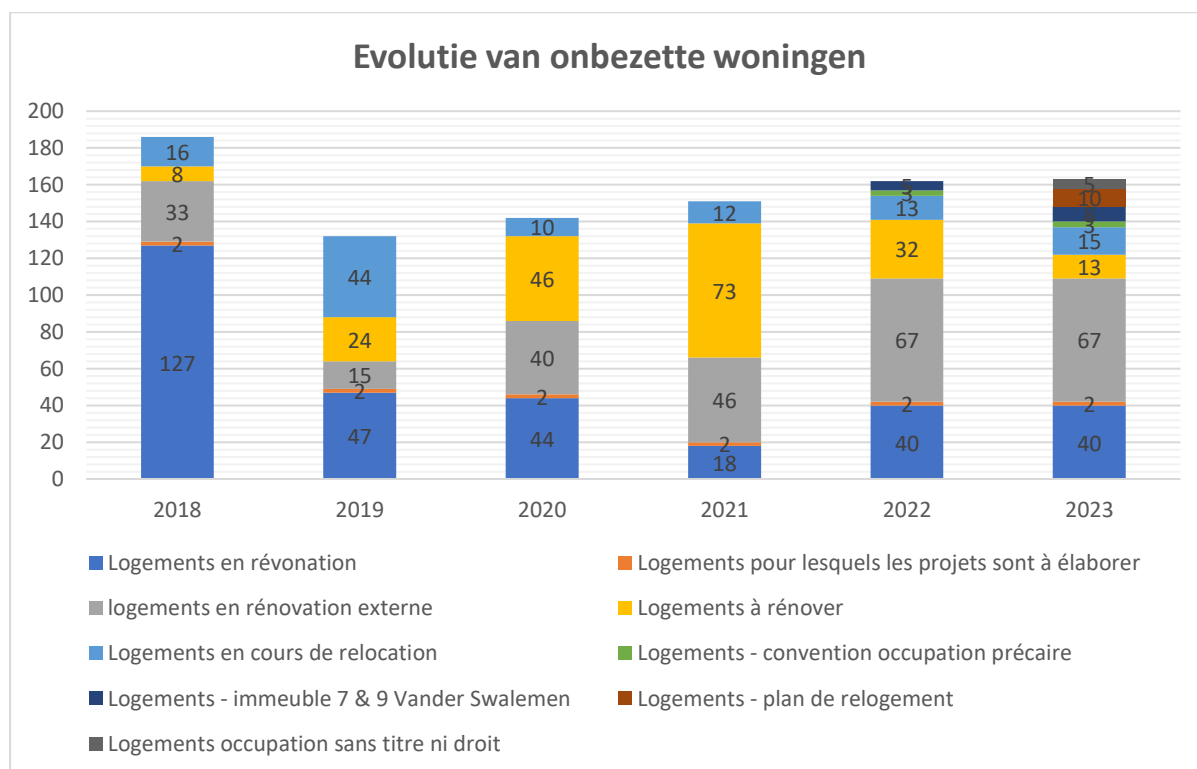
Het herhuisvestingsplan zal in de komende jaren een beduidende impact hebben op het aantal onbewoonde woningen, aangezien het 56 woningen betreft. Dat heeft de Raad van Bestuur van de OVM ertoe aangezet om het mutatieplan te vertragen in 2024. Deze maatregel zal zeker verlengd worden in 2025.

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.
- Verkorting van de termijnen van overheidsopdrachten door de implementatie van raamovereenkomsten:
- Het uitbesteden van de studie en de opvolging van de werken voor bepaalde woningen

Ondanks deze maatregelen zal het waarschijnlijk moeilijk zijn om dit aantal onder een bepaalde drempel te doen dalen (100 woningen). Verscheidene factoren spelen hier een rol:

- De duur van de werken en meer bepaald die in verband met de beschermde delen (ramen);
- Het aantal verbrekingen van het huurcontract;
- Het aantal woningen dat door kandidaat-huurders wordt geweigerd: meer dan 50% van de toewijzingen van woningen monden uit in 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.
- Het lopende herhuisvestingsplan



VII. Bouw projecten

Eind 2023, wachten bijna 56.000 huishoudens op een sociale woning.

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.

Deze twee laatste projecten zijn momenteel bevroren bij gebrek aan gewestelijke budgetten.

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.

Over het gebruik van het terrein door de Kwartelzangboerderij heeft lang over zich doen spreken. Omdat het gebruik tijdelijk was, verschaftte het de boerderij geen juridisch kader, en riskeerde die om de plaats op elk ogenblik te moeten verlaten.

Na de ondertekening van het protocolakkoord OVM-BGHM, had 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 heeft de Kwartelzangboerderij de opdracht 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.

LLF en de KZB komen om de 6 weken samen om samen te werken aan de uitvoering van het project.

Het bouwprogramma en de samenwerking met de Kwartelzangboerderij

Naar aanleiding van een oproep tot kandidaturen voor de aanduiding van een multidisciplinair 'ontwerper-team' (architect, ingenieur stabiliteit, ingenieur speciale technieken, EPB-adviseur, stedenbouwkundige, landschapsarchitect, duurzaamheidsadviseur), werd bureau Blondel aangeduid.

Sindsdien hebben werkvergaderingen plaatsgevonden met de diverse partijen die bij het project betrokken zijn:

- April tot juni 2023: Logis – Floréal, Kwartelzangboerderij, DCE, BMA (Bouwmeester), LB (Leefmilieu Brussel), Urban, Gemeente Watermaal-Bosvoorde)
- Juni 2023: participatieworkshop in aanwezigheid van de Kwartelzangboerderij, omwonenden, Facilitatoren voor Stadslandbouw en duurzame gebouwen
- Juli tot september 2023: ontmoeting met de DBDMH

Op basis van die ontmoetingen werd het project aangepast.

In september 2023 werd, naar aanleiding van een vergadering op het Kabinet van Mevr. Ans Persoons – Staatssecretaris van het Gewest, belast met stedenbouw en erfgoed, gevraagd om een gemeenschappelijke stedenbouwkundige vergunning in te dienen (project voor de bouw en installatie van de Kwartelzangboerderij).

Ter herinnering: in 2022 heeft de Kwartelzangboerderij een PV tot vaststelling van een inbreuk ontvangen van het Gewest. De op het terrein aanwezige installaties hebben niet het voorwerp uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning. Als antwoord werd in juni 2022 een regularisatievergunning aangevraagd. Jammer genoeg werd het dossier onvolledig verklaard, waarbij het ten laste van de Boerderij valt om binnen de 6 maanden (vanaf 04/08/2022) de aanvullende elementen in te dienen.

In augustus 2023 heeft de Boerderij een 'artikel 191' gekregen betreffende een aanvraag van wijziging van de initiële aanvraag (binnen de termijn van 6 maanden) om de volgende redenen:

- De inplanting van de installaties herzien in een stedenbouwkundige visie

- De architectuur van de 'weinig kwalitatieve' installaties herzien in een beschermde stedenbouwkundige context

Sinds de vergadering op het Kabinet in september 2023 hebben er werkvergaderingen plaatsgevonden met de BGHM, Blondel, LLF en de KZB om te werken aan een gemeenschappelijke vergunning. De KZB heeft een aanvullende termijn verkregen om haar situatie te regulariseren.

Er hebben ook verscheidene vergaderingen plaatsgevonden met de gewestelijke actoren (DCE, BMA, LB, WB, KCML...). Het dossier werd bij de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen ingediend in maart 2024 voor een eerste advies.

De stedenbouwkundige vergunning zal in 2024 worden aangevraagd. De werken zouden ten vroegste in 2026 moeten beginnen. De kostprijs van de werken wordt geraamd op 15.865.315 € excl. btw

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 Patrimonium - Onderhoud

A. Onderhoud van het plantaardig erfgoed

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.

Het team van 16 tuinmannen wordt omkaderd door een hoofdtuinman en een adjunct-hoofdtuinman. 4 sectoren worden onder de teams verdeeld.

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. Een tweejaarlijkse opvolging door Natagora sterkt ons in onze keuze voor milieuvriendelijk beheer op voorwaarde dat er enkele aanpassingen worden aangebracht, en laat ons toe om het label 'Réseau Nature' te behouden

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. Maar we trachten telkens één of meer nieuwe bomen aan te planten, om de boomrijke toekomst van de wijk te waarborgen.

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. De 2 laatste jaren is het aantal klachten van bewoners sterk gedaald. Onze beheerwijze wordt steeds meer gewaardeerd en raakt ingeburgerd.

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. Jammer genoeg werd onze vergunningsaanvraag stilzwijgend geweigerd bij gebrek aan antwoord van het bestuur binnen de door dit zelfde bestuur gestelde termijnen. We zullen de volledige procedure moeten herbeginnen om de bewoners te kunnen informeren over onze inspanningen om de biodiversiteit te vrijwaren.

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. Merk op dat zeldzame variëteiten van zwammen geïnventariseerd werden door de vereniging Natuurpunt, evenals een wilde orchideevariëteit.

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 2023/2024, werd een twintigtal bomen, voornamelijk fruitbomen, aangeplant, alsook zo'n 500 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 worden ook inspanningen gedaan op het vlak van bloemen en de beplantingszones vlak bij de gevels en de borders worden verbeterd.

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. 5 kandidaten werden voorgeselecteerd. De definitieve keuze zal op basis van de voorontwerpen worden gemaakt. Wordt vervolgd.
- 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 privéruimte. Een eerste realisatie ligt ter studie in het kader van de renovatie van de 'grijze blokken' (108 woningen) kant Floréal.
- 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 verhakselde 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). De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. We wacht op antwoord.
- 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.

Sinds 2023 is op de prestaties voor het onderhoud van de groene ruimten die de eigenaars worden aangerekend btw van toepassing.

B. Onderhoud van gebouwen

De maatschappij heeft in de loop van het dienstjaar 2023 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 2023 422.708,12 € tegenover 405.902,53 € in 2022.

Posten	2023
Riolering, tanks, beerputten	53.536,97 €
Groene ruimten	24.654,70 €
Buitenmetselwerk	0,00 €
Daken, Gevels, schoorstenen, regenwaterafvoerpijpen	33.755,58 €
Ramen - glaswerk - deuren	12.526,65 €
Hang- en sluitwerk, ijzerwerk, sloten	11.107,94 €
Andere werken ten laste van de OVM	9.174,65 €
Liftinstallaties	3.090,91 €
Verwarmingsinstallaties, ketels, warmwaterproductie	135.497,71 €
Elektrische en elektronische installaties	21.340,91 €
Sanitaire installaties	65,90 €
Brand- en diefstalbeveiliging	16.515,13€
Binnenmetselwerk en bepleistering	1.110,90 €
Binnenschrijnwerk, hang- en sluitwerk, sloten	0,00 €
Schilderwerk (binnenschrijnwerk, muren, plafonds en behangpapier	0,00 €
Door te rekenen kosten	46.633,43 €
Afvalophaling	35.041,25 €
Diverse rehabilitaties	18.655,49 €
Werken Garages en boxen	0,00 €
Totaal	422.708,12 €

Perspectieven 2024 en volgende

Er zal een reeks overheidsopdrachten worden gestart, waaronder :

- Onderhoud van kroonlijsten en dakgoten
- Ontstoppen van leidingen
- Vellen en snoeien van bomen
- Schilderen van de ramen
- ...

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)
 - Dienst Kandidaat: G. Benoidtlaan 26
- Dinsdag en donderdag tussen 9 en 11 uur
 - Huurdienst en sociale dienst: G. Benoidtlaan 26
 - Kandidatendienst: G. Benoidtlaan 26
 - Technische dienst: Villa Miraval (G. Benoidtlaan 22)

- Telefonische permanenties

Onze diensten zijn telefonisch beschikbaar op maandag- of vrijdagochtend van 8.00 tot 12.00 uur. Een telefooncentrale leidt de oproepen naar verschillende diensten. Ons eerstelijns team doet zijn uiterste best om de beste opvolging te bieden aan de verzoeken van de huurders. Echter, vanwege een toename van het aantal oproepen de laatste tijd, merken we dat onze telefoonlijnen vaak bezet zijn, wat de wachttijd verlengt. In 2024 zal er een nieuwe aanbesteding worden uitgeschreven voor de installatie van een meer efficiënt telefooncentrum. In afwachting hiervan hebben de diensten gewerkt aan de herorganisatie van de behandeling van inkomende oproepen om het doorverbinden van telefoongesprekken tussen de gebouwen van Logis - Floréal te vermijden, wat onnodige bezetting van telefoonlijnen veroorzaakt en het aantal oproepen dat onze teams tegelijkertijd kunnen afhandelen, vermindert. Om ons telefonisch te bereiken, vragen we u vanaf nu om het nummer 02 672 33 59 te bellen voor technische ondersteuning en het nummer 02 672 31 42 voor huur- en sociale diensten en voor alle vragen met betrekking tot administratieve diensten. Huurders kunnen ook contact opnemen met de diensten via e-mail: info@lelogisfloreal.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 ;
- Terugvloeden 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. Communicatie

a) Oprichting van de dienst Communicatie

Geconfronteerd met de noodzaak om alle huurders steeds beter te informeren, heeft de Raad van Bestuur de oprichting van een dienst communicatie binnen de maatschappij goedgekeurd.

Deze beslissing werd in 2023 geconcretiseerd door de aanwerving van een communicatieverantwoordelijke (juni 2023).

Het eerste werk van de communicatieverantwoordelijke bestond in de uitvoering van een diagnose. Die heeft toegelaten om de uitdagingen van de interne en externe communicatie van Le Logis-Floréal te definiëren, de bestaande communicatiekanalen en -instrumenten te inventariseren, maar ook om de behoeften aan toekomstige ontwikkelingen te identificeren.

Dit belangrijk diagnosewerk heeft toegelaten om de doelstellingen van de dienst communicatie voor 2024-2025 te definiëren.

Die zijn opgebouwd rond twee pijlers.

Externe communicatie:

- De communicatie naar onze huurders verbeteren en vereenvoudigen: begrepen worden en transparant zijn
- De preventiecommunicatie ontwikkelen ('beter voorkomen dan genezen')
- Onze visuele identiteit ontwikkelen
- Ons specifieke karakter van Coöperatieve Vennootschap laten erkennen en onze waarden bekend maken.
De positieve waarneming van onze organisatie als OVM versterken, door onze realisaties en ons professionalisme op de voorgrond te stellen bij onze huurders, de sector, de subsidiërende overheden en de pers.

Interne communicatie:

- Tegemoetkomen aan de informatiebehoefte van de medewerkers
- De organisatie en haar strategische oriëntaties uitleggen aan de medewerkers; de verandering begeleiden

- De hiërarchie helpen om de informatie naar beneden toe te verspreiden... en de medewerkers helpen om de informatie naar boven toe te verspreiden en tussen de diensten te doen circuleren)
- Het personeel sensibiliseren voor de uitdagingen van de organisatie
- Het personeel verenigen rond gemeenschappelijke waarden
- Zin geven aan eenieders actie

b) Voorstelling van de voornaamste communicatiewerktuigen

- 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 zijn website bijgewerkt: lelogisfloreale.be, en alle inhoud laten vertalen. Ze stuurt regelmatig newsletters om de huurders en de bewoners die belangstelling hebben getoond te informeren. 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.

- De informatievergaderingen

Le Logis-Floréal heeft talrijke informatievergaderingen georganiseerd om verschillende renovatieprojecten voor te stellen aan de betrokken huurders. Via deze vergaderingen konden de geplande werken worden voorgesteld, alsook hun impact op de huurders. Op die manier antwoorden de diverse aanwezige actoren (architect, aannemer, technische dienst) rechtstreeks op alle vragen die door de huurders worden gesteld.

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 basis huren 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.

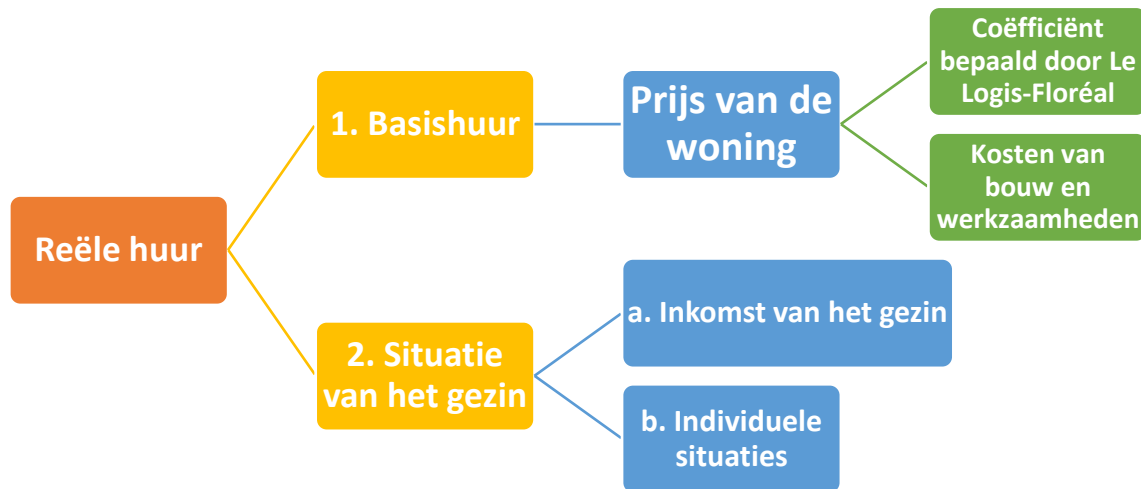
Op 1 januari 2023 bedroeg het referentie-inkomen **22.869,48** EUR.

Huurskortingen 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 2023

Ten gevolge van de conjunctuur (sterke inflatie, energiecrisis) zijn de huurprijzen bijzonder sterk gestegen voor de huurders met de hoogste inkomens.

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

Het mechanisme van de berekening van de huurprijzen werd door de Regering niet gewijzigd voor het jaar 2023, aangezien voor de huurprijzen van de sociale woningen specifieke mechanismen van omkadering van de huurprijzen worden toegepast:

- ✓ Plafonnering van de huurprijzen op 20% - 22% of 24% van het gezinsinkomen wanneer de woning aangepast is (d.w.z. indien er geen kamer op overschot is ten opzichte van de gezinssamenstelling) en het gezinsinkomen bepaalde plafonds niet overschrijdt.
- ✓ In 2023 afschaffing van de mogelijkheid om de bijkomende coëfficiënt van verhoging van de huurprijzen toe te passen.
- ✓ Plafonnering van de huurprijzen op 20% van de huur van de maand augustus van het vorige jaar (exclusief betaling van de solidariteitstoelage en indien er zich in het gezin geen mutatie of verandering van het aantal personen met een inkomen heeft voorgedaan)

Om de impact van de stijging van de energieprijzen te verminderen, heeft het Gewest echter de toekenning gestemd van een Energiepremie voor alle sociale huurders die in een woning met een EPB van E, F of G wonen.

Deze premie werd gedeeltelijk gefinancierd door Le Logis-Floréal.

Het is overigens belangrijk om eraan te herinneren dat een groot aantal sociale huurders het sociaal tarief genieten voor hun energieverbruik.

Indexering van de huurprijzen op 01/01/2024

Op 1 januari 2024 werden de basishuurprijzen geïndexeerd:

- Indexering van 4,16% (prijsindex - augustus 2020);
- Om dezelfde redenen als in 2022 heeft de Raad van Bestuur beslist om in 2024 de coëfficiënten van de huurprijzen matig te verhogen met 2,5% 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.

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 ;
- ...

Maandelijks voorzieningen voor uitgaven worden jaarlijks berekend op basis van bekende of geraamde elementen (zoals de stijging van de consumptieprijs, 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.

Ze heeft zich overigens bij de andere huisvestingsmaatschappijen aangesloten om te vragen dat het Gewest de kosten van dat onderhoud betaalt.

Afrekeningen van lasten – dienstjaar 2023

De afrekeningen van de lasten werden opgesteld op basis van de werkelijke kosten die door de maatschappij werden betaald in de loop van het dienstjaar 2022. Ze vertonen een lichte daling ten opzichte van het vorige dienstjaar.

Deze verrekening omvatte de ENERGIEpremie van 120EUR die werd toegekend aan alle huurders die in een energieverslindende woning wonen. Het gaat om een eenmalige premie die wordt gestort bij wijze van steun gezien de stijging van de energieprijzen. Ze heeft betrekking gehad op 1513 huurders en een kostenpost van 171.660 € vertegenwoordigd voor de OVM.

Provisies van huurlasten 2024

Voor het dienstjaar 2024 werden sommige provisies 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 huurbewegingen (ondertekening van huurovereenkomsten)

	31/12/2019	31/12/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023
Toewijzingen nuttige volgorde gewestelijke lijst	62	40	53	51	41
Mutaties	17	16	26	20	16
Transfers	5	2	0	5	0
Afwijking (artikel 33)	1	1	1	0	0
Afwijkingen (artikel 35)	NA	NA	2	2	2
Afwijkingen (artikel 36)	6	5	4	3	2

In 2023 resulteerde slechts 42% van de toewijzingen in de ondertekening van een huurovereenkomst: 32 huurovereenkomsten voor onbepaalde duur en 29 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.

Mutaties hebben voorrang op toewijzingen van woningen.

Op 31/12/2023: volgende mutaties waren in afwachting

Van/naar	studio	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	6 slpk	7 slpk	8 slpk	Totaal
studio										
1 slpk			1	1	0					
2 slpk		10		27	2					
3 slpk		7	12		28	5	1			
4 slpk				0		2	0			
5 slpk					1					
6 slpk										
7 slpk										
8 slpk										

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 prioritaire 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 prioritaire 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 2022Die opende de mogelijkheid voor prioritaire toewijzingen voor maximum 3 woningen, waarvan 1 grote woning

Afwijkingen - artikel 35

Het Besluit van 26/09/1996 opent de mogelijkheid voor de OVM's om overeenkomsten van prioritaire 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 prioritaire 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 prioritaire toewijzingen voor maximum 3 woningen, waarvan 1 grote woning.

Een overeenkomst werd gesloten voor het jaar 2023. Die opende de mogelijkheid voor prioritaire 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 prioritaire 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 2023 werd gesloten, voorzag de prioritaire 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 woningen

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 2024

Artikel 36

Voor 2024 heeft de Raad van Bestuur beslist om het aantal prioritaire toewijzingen volgens 'artikel 36' te handhaven. Wat betekent dat er 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 2024 verlengd voor:

- Maximum 3 woningen
- Waarvan 1 grote woning

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

Gezien de huidige langere renovatietermijnen, wilde Le Logis-Floréal een project van tijdelijk gebruik initiëren dat huisvesting en socio-culturele activiteiten combineert.

Eind december 2022 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, was Berensheide 72, Logisplein 1 en 19. Dit gebruik is toegelaten tot de renovatiewerken beginnen.

Na een eerste periode van 6 maanden, werd het partnerschap positief geëvalueerd. Daarom werd er voorgesteld om de overeenkomst voor 6 bijkomende maanden te verlengen. De woning gelegen op het adres Berensheide 72 werd gerecupereerd. Hij werd vervangen door die gelegen in de Groene Spechtstraat 8.

Er werden verscheidene activiteiten aangeboden aan de bewoners van de naburige wijken, namelijk:

- muziekworkshops voor kinderen
- aperitief
- tuinierworkshops
- Circus - of muziekvoorstellingen

In 2024 zal enkel voor het project van CASA UNA op het Logisplein 1 een verlenging worden voorgesteld.

Aangezien de tijdelijke ervaring globaal positief was, heeft de Raad van Bestuur echter beslist om de leegstaande bruikbare woningen ter beschikking te stellen voor andere actoren, meer bepaald de vzw 'De Kwartelzangboerderij' en de vzw 'Burgerplatform voor ondersteuning van vluchtelingen' (Belrefugees).

Nieuwe preciaire gebruiksovereenkomsten zullen dus het daglicht zien in 2024.

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 implementeert de maatschappij sinds 1 januari 2015 een jaarlijks mutatieplan om het aantal bovenmatige woningen te verminderen. Ze moet het jaarlijks mutatiepercentage bepalen dat ze zal realiseren, alsook de criteria op basis waarvan huurders gemuteerd zullen worden. Dit percentage dient door de BGHM te worden goedgekeurd.

Verplicht mutatieplan 2023

- Voorstel van de Raad van Bestuur

Er werd voorgesteld om 20% van de woningen toe te wijzen voor verplichte of vrijwillige mutatie voor 2023.

Wat 16 uit te voeren mutaties in 2023 vertegenwoordigde.

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 31/12/2023

Plan d'adaptation des logements au 31/12/2023																	
Situation au 31/12/2022		SUR-OCCUPES							ADAPTES	SOUS-OCCUPES	SUR-ADAPTES						
Nombre de chambres	nbre	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2	+3	+4	+5	+6	+7	Total patrimoine occupé
Studio	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	12
1 chambre	230	0	0	0	0	0	1	5	206	0	0	0	0	0	0	0	212
2 chambres	673	0	0	0	0	2	13	57	291	256	0	0	0	0	0	0	619
3 chambres	736	0	0	0	0	8	33	98	152	131	231	0	0	0	0	0	653
4 chambres	66	0	0	0	0	0	2	10	24	7	2	13	0	0	0	0	58
5 chambres	15	0	0	0	0	0	3	1	5	4	0	1	1	0	0	0	15
6 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total par type de chambre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total par catégorie	1732	233							690	398	248						
En demande de mutation						1	9	62									72
Sans demande de mutation						9	43	109									161
Demande de mutation - ménages protégés										5	1	0	0	0	0	0	6
Demande de mutation - ménages non protégés										20	2	0	0	0	0	0	22
Sans demande de mutation - ménages protégés										129	152	14	1	0	0	0	296
Sans demande de mutation - ménages non protégés										244	78	0	0	0	0	0	322

Herhuisvestingsplan

In de gebouwen gelegen in de Aartshertogenlaan 1 en 3 en Floxenstraat 8 en 10 werden asbestbevattende materialen opgespoord.

Daarom heeft Le Logis – Floréal eind 2023 uit voorzorg beslist om asbestverwijderingswerken uit te voeren in alle gebouwen. Die werken zullen binnenkort gepland worden.

Deze uitzonderlijke situatie heeft het nodig gemaakt om alle huurders van de vier betrokken gebouwen te herhuisvesten.

Er werd dus een groot herhuisvestingsplan voorgesteld en door de BGHM gevalideerd. Dit plan voorziet om de 45 betrokken gezinnen te verhuizen vóór midden 2025.

De bewoners hebben alle gedetailleerde informatie gekregen op een verplichte informatiezitting, en tijdens individuele ontmoetingen met de huur- en sociale dienst. Ze hebben hun wensen met betrekking tot hun herhuisvesting kenbaar kunnen maken en in de mate van het mogelijke zal er rekening mee worden gehouden.

E. Terugvorderen van huurachterstanden

De maatschappij heeft haar politiek inzake invordering van huurachterstanden gedurende het hele jaar 2023 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.

In 2023 waren er twee uithuiszettingen in verband met huurachterstanden.

XI. Maatschappelijke begeleiding

De sociale actie is voornamelijk opgebouwd rond de volgende pijlers:

- De individuele sociale begeleiding
- De collectieve sociale begeleiding en coöperatieve projecten
- De ontwikkeling van een project van sociale cohesie (PSC van de Drie Linden, espace Mosaïque)
- De Sociale actie via de projectoproepen
- De Sociale actie via 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 en coöperatieve projecten

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.

In 2023, was dit werk uitgevoerd volgens 3 assen:

As 1: collectief sociaal en maatschappelijk werk

Activiteiten rond sociale cohesie en samenleven

Feesten die in 2023 werden georganiseerd:

- Lentefeest en Zadenbeurs, op zaterdag 18/3, vóór Studio Logis, in partnerschap met de Kwartelzangboerderij, Les Marcottes et Espace Mosaïque
- Buurtfeest in het gebouw VDS 7-9, op woensdag 17 mei
- Feest ter afsluiting van de 100e verjaardag van 23 tot 25 juni (zie verder)
- Zomer in de tuinwijken, juli-augustus + feest van het einde van de zomer, met de partners uit de wijk
- Het Pompoenfeest & de École des sorciers op 04/11, in partnerschap met Espace Mosaïque, de Kwartelzangboerderij, de bibliotheek, Casa Una, La Vénerie,
- Het Lichtfeest, op zaterdag 2/12, in partnerschap met het Buurthuis, de Gemeente, La Vénerie, de bewoners...

Zomer in de tuinwijken: seizoen 4

Net als elk jaar sinds 2020 hebben we een aanzienlijk programma van zomeractiviteiten kunnen uitrollen, in partnerschap met socioculturele actoren van de gemeente.

Dit gratis activiteitenprogramma is te danken aan een collectieve wil en een zeer goede samenwerking tussen de verschillende instellingen en burgercollectieven uit de wijk. Dit jaar heeft de groep 'Casa Una' zich bij de partners gevoegd en ze heeft creatieve activiteiten rond muziek en natuur voor kinderen aangeboden.

Het feest van het einde van de zomer vond dit jaar plaats op het Wautersplein. Dit feest laat toe om de uiteenlopende soorten publiek te verenigen en met elkaar in contact te brengen.

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

- Tuinenfestival, in de open lucht en bij Studio Logis

- Ontbijt in de open lucht 1x per week + wandelingen / Espace Mosaïque
- Ontmoeting & aperitief van de wijk / collectief Archi-citoyens + de 'Joyeux grisonnants' + de Compagnons du quartier Floréal
- Geleide bezoeken / les Compagnons du quartier Floréal
- Activiteiten voor kinderen / Casa Una
- Qi gong
- Voorstellingen in open lucht in de steegjes
- Fotoworkshops in het Maison de Tous
- Wekelijkse markten, workshops en activiteiten voor kinderen / Kwartelzangboerderij

Vertering van de leefomgeving van de huurders

Vergaderingen en ontmoetingen van huurders:

We hebben het project opgezet om per jaar één huurdersvergadering te organiseren in elk gebouw of groep van gebouwen. Om diverse redenen was het niet mogelijk om al deze ontmoetingen te organiseren in 2023. We hebben echter het volgende georganiseerd:

- 1 huurdersvergadering in het gebouw Valkerij (op 21/3)
- 1 huurdersvergadering in Vander Swaelmen op 6/7 om de inplanting van een gemeenschapslokaal te bespreken.
- 1 vergadering rond netheid op het Wautersplein (op 12/9)
- 1 huurdersvergadering in Aartshertogensquare 1-3 (op 6/12).

Groene en netheidsprojecten:

De samenwerking met de Dienst Netheid van de Gemeente werd voortgezet in 2023. In mei heeft een ontmoeting met de actoren uit de wijk plaatsgevonden om de nieuwe regels voor het sorteren van voedingsafval op de schaal van het gewest te begeleiden. We zijn harde vuilnisbakken blijven verdelen, en de tochten van onze 'buurtwerker' hebben toegelaten om de meest problematische plaatsen te bepalen (zowel binnen de gebouwen als in de directe omgeving).

Op enkele meer gevoelige punten na (Wauters, Dryaden), is de openbare netheid op de schaal van de wijk verbeterd. Bedankt aan de bewoners die zich onder het 'label' Netheidsambassadeurs gegroepeerd hebben (gecoördineerd door Les Marcottes), die zeer actief zijn in de Gemeente, en aan de tuiniers van Le Logis-Floréal, die eveneens heel reactief zijn.

Integratie van nieuwe huurders

Onthaalsessies en wijkbezoeken:

We hebben 3 onthaalsessies georganiseerd, die 32 nieuwe huurders hebben samengebracht. Bij elke onthaalsessie wordt een 'onthaalmap' overhandigd. We hebben ook 2 wijkbezoeken georganiseerd, in partnerschap met het PSC/Espace Mosaïque, en met nieuwe (en minder nieuwe) bewoners.

Lancering van de groep 'aanspreekburen': een oproep heeft een groep van een vijftiental personen samengebracht om nieuwe huurders van Le Logis-Floréal te onthalen. De 'aanspreekburen' zijn beschikbaar om meer informatie over de wijk te geven (activiteiten, sociaal weefsel van de wijk, tips...). We hebben de tuinwijken verdeeld in verschillende wijken en in elke wijk (minstens) één persoon geïdentificeerd. Het is Le Logis-Floréal die de nieuwe huurders in contact brengt met de aanspreekburen. Dit project wordt in partnerschap met het PSC beheerd.

Netwerken

- Partnerschap met het PSC/Espace Mosaïque en het Buurthuis van de tuinwijken
- Partnerschap met de Kwartelzangboerderij (sociale cohesie, workshops rond de bouw van de nieuwe woningen) en Le Bercail (ecologische begrazing)

- Deelname aan de Sociale Coördinatie van het OCMW van Watermaal-Bosvoorde
- Deelname aan de werkgroep 'Duurzame voeding', die wordt gecoördineerd door het OCMW van Watermaal-Bosvoorde, en aan de uitrol van het 'buurtrestaurant'
- Deelname aan het Wijkoverleg Aartshertogen – tuinwijken (wijkvergaderingen met de partners en de bewonerscollectieven – Compagnons de quartier Floréal, Archicitoyens, Les Trapézistes, de duurzame wijk van LF...)
- Partnerschap met La Vénérerie en de bibliotheken en ludotheken van WB
- Partnerschappen in het kader van tijdelijk gebruik: Hyperinstinct en Casa Una
- Opzetten van een netwerk rond 'jongeren en politie' door de preventiedienst van Watermaal-Bosvoorde
- Deelname aan de diagnose van de BGHM per segment van de reële situaties op het terrein die door de bewoners beleefd worden op het grondgebied van de tuinwijk

As 2: de afsluiting van het honderdjarig bestaan van de Coöperatie. As 3: Het werk van de gezelligheids- en preventieagent."

Dit voorbereidende werk wordt op 3 manieren uitgevoerd:

As 2: De afsluiting van de 100e verjaardag van Le Logis-Floral

2023 sloot het jaar van de 100e verjaardag af met:

- **Het toernooi van het 100-jarig bestaan: sportdag in het stadion Drie Linden – april 2023**
Een bijzondere loopwedstrijd in partnerschap met vzw Les Platanes.
Een initiatie voetbal en boksen in partnerschap met de vzw Wake up, basket met de voormalige speelsters van 'Le Logis', een petanquettoernooi, spelactiviteiten voor kinderen.
- **Een tentoonstelling 'la cité jardin hier, aujourd'hui et demain' in het Maison haute – juni 2023**
Een groep bewoners heeft de volledige structuur van de tentoonstelling ontworpen, van het in het licht stellen van de archieven tot de scenografie van de tentoonstelling, de geleide bezoeken aan de tentoonstelling, de interviews met bewoners over diverse thema's die ze willen illustreren in samenwerking met Mémoire vive. Deze tentoonstelling heeft de link gemaakt tussen verleden, heden en toekomst van de tuinwijken.
- **Overhandiging van het kostuum 'melting pot' aan Manneken-pis – juni 2023**
In partnerschap met het naaiatelier van het Buurthuis: ontwerp van het kostuum, van zijn creatie: met een element dat de diverse culturen vertegenwoordigt die in de tuinwijk aanwezig zijn, tot zijn vervaardiging door de deelnemers van het naaiatelier.
De voltooiing van dit project met de officiële overhandiging van het kostuum aan het gemeentehuis heeft toegelaten om alle werknemers van Le Logis-Floréal en de vertegenwoordigers van de gemeente samen te brengen en om hulde te brengen aan het talent van de naaisters van het buurthuis en om de volledige culturele diversiteit van de tuinwijk op de voorgrond te stellen.
- **Project foto 'van 0 tot 100 jaar' - van januari tot juni 2023**
We hebben ervan gedroomd om 100 personen tussen 0 en 100 jaar samen te brengen om hun portret te maken en de grote diversiteit van de bewoners en bewoonsters van de tuinwijken te tonen. Gedurende 3 maanden hebben fotosessies plaatsgevonden in verscheidene leegstaande huizen van Le Logis-Floréal, met een groep van 4 wijkfotografen. Een vijftigtal van deze portretten werd tentoongesteld (buiten) tijdens het afsluitingsweekend van de 100e verjaardag. In januari

2024 heeft opnieuw een tentoonstelling plaatsgevonden met alle portretten, en bij die gelegenheid werd een boek uitgegeven.

- **Afsluiting van de 100e verjaardag: 3 dagen van festiviteiten met:**

- Theater: 'Ici on voit le ciel' in samenwerking met het Buurthuis van de tuinwijken: het verhaal van het leven van 5 bewoonsters die hun aankomst in de tuinwijk schetsen.
- De tentoonstelling van de 'portretten van 0 tot 100 jaar' in de open lucht op de Aartshertogensquare
- Een concert met wereldmuziek
- De grootste tafel ter wereld: een grote potluck op de Aartshertogensquare, in samenwerking met het Buurthuis, het PSC en het OCMW. Er werden kookworkshops georganiseerd met de bewoonsters, die hun traditionele recepten voorstelden.
- De Toren van Babel van onze steegjes: voorstelling met fabels van de bewoners in hun oorspronkelijke taal, in samenwerking met de bibliotheken van Watermaal-Bosvoorde. Om de diversiteit van de talen die binnen de tuinwijk aanwezig zijn te laten ontdekken, hebben de bewoners fabels uit hun land van herkomst verteld in hun moedertaal, waarna ze in het Frans werden vertaald.
- Spoorzoeken voor families: 'onze honderdjarigen zijn verdwenen', vanaf het vertrek op het Wautersplein tot de aankomst op het Kolibriplein hebben de ploegen verschillende plekken in de tuinwijk kunnen ontdekken om het raadsel van de verdwijning van onze honderdjarigen te ontrafelen.
- Bal musette en jazzconcert om dit feestelijke WE en dit jaar van de 100e verjaardag af te sluiten in samenwerking met Hyperinstinct en de Muziekacademie van Watermaal-Bosvoorde.

As 3 : 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.

Tijdens het jaar 2023 is hij vrijwel dagelijks in de wijken aanwezig geweest.

Hij heeft een systematisch beheer van de kraakpanden opgezet, gericht op preventie en ontrading, grotendeels gecoördineerd met de technische dienst en de ploegen van tuinmannen. Aangezien het aantal kraakpanden de voorbije maanden gestegen is, is dit werk belangrijk.

De buurtwerker heeft ook een gericht partnerschap geactiveerd met de straatwerkers van de Dienst preventie en sociale cohesie van de Gemeente Watermaal-Bosvoorde. Samen hebben ze verscheidene ontmoetingen georganiseerd met de jongeren van de Vander Swaelmen en Hector Denis wijk.

Deze acties hebben geleid tot de meer systematische organisatie van ontmoetingsmomenten met jongeren in het Maison de tous.

Tot slot heeft de buurtwerker meegewerkt aan de opstelling van het nieuw HR en heeft hij de huurders kunnen sensibiliseren en over zijn bestaan kunnen inlichten, en hen aan bepaalde regels herinnerd.

Zijn werk op het terrein heeft de sociale acties van andere diensten op nuttige wijze versterkt.

C. Project voor sociale cohesie (PSC) – Espace Mosaïque

De PCS – Espace Mosaïque – gevestigd in Trois Tilleuls werd eind 2016 geboren uit een samenwerking tussen de non-profitorganisatie Vivre à Watermael-Boitsfort - Service de prévention et de cohésion sociale en LE LOGIS-FLOREAL. Sinds het begin zijn er veel links gesmeed en zijn er veel activiteiten ontwikkeld

In 2023 is de budgettaire enveloppe van de PSC's gestegen en Espace Mosaïque heeft één extra persoon deeltijds kunnen aanwerven.

Voortaan zijn er drie sociaal werkers om de bewoners van de wijk te onthalen en te begeleiden bij de realisatie en de organisatie van projecten.

Het PSC (Espace Mosaïque) heeft in het bijzonder de ontwikkeling van schoolondersteunende activiteiten gehandhaafd, in samenwerking met de Schoolantenne, het heeft praatcafés georganiseerd, deelgenomen aan de uitrol van het Pompoenfeest, bijgedragen aan het beheer van een moestuin voor de wijk, enz.

D. De Sociale actie van Le Logis-Floréal via de projectoproepen

In 2023 heeft Le Logis-Floréal verscheidene financieringen voorgesteld en verkregen voor projecten die allemaal zullen bijdragen tot de verbetering van het samenleven, de versterking van de empowerment van de huurders en de sociale cohesie van de wijken.

- 101% artistiek

Het programma van de 101e verjaardag is een initiatief van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Het betreft een proces van creatie en productie van een hedendaags kunstwerk, ontworpen voor een specifieke plaats en context.

De plaats waar deze installatie zal worden opgesteld is het park dat aan de Drie Lindenrotonde grenst en zich tussen de Valkerijlaan en Berensheide bevindt.

Deze artistieke creatie zal resulteren uit een traject tijdens hetwelk de bewoners, de OVM en de artiest elkaar zullen ontmoeten en met elkaar in dialoog zullen gaan.

Deze ervaring ligt op het kruispunt van de wegen van de artistieke, de sociale en de stedenbouwkundige werelden:

Sociale uitdaging

De bewoners betrekken in het proces van uitwerking van het kunstwerk om de dialoog te bevorderen en banden te creëren. De toe-eigening van de collectieve ruimten bevorderen. Ontmoeting tussen de bewoners, de huisvestingsmaatschappij en de artiest(en).

Artistieke uitdaging

Integratie van Kunst in de 'openbare' of collectieve ruimte. Creatie van originele en kwalitatieve kunstwerken.

Stedenbouwkundige uitdaging

Creatief proces van een origineel kunstwerk dat wordt bedacht voor een specifieke context en ruimte; sociale huisvesting.

- 101% collectief

Verscheidene projecten van Le Logis-Floréal werden geselecteerd naar aanleiding van twee projectoproepen die door de BGHM werden uitgeschreven.

Studio-Logis

Le Logis-Floréal heeft de financiering verkregen van een deel van de werken van inrichting en renovatie van Studio Logis, een ruimte die, bij gebrek aan voldoende uitrusting en inrichting, momenteel weinig gebruikt wordt.

Ingeplant in een gebouw met 70 woningen, is STUDIO LOGIS een ideale ruimte om het sociale cohesiewerk te versterken dat binnen de tuinvijk wordt geïnitieerd.

De bekendheid van de zaal, haar capaciteit en haar centrale ligging in Bosvoorde zijn troeven die zullen toelaten om een uiteenlopend publiek aan te trekken, ze te laten samenwonen in deze ruimte en om bij te dragen tot de creatie van mixen.

Wanneer ze ingericht zal zijn, zal deze ruimte gezamenlijk beheerd kunnen worden door de bewoners op basis van het principe van coöperatieve dynamiek (d.w.z. inclusief, participatief en autonoom). Samen met de bewoners die belang stellen in deze dynamiek wordt er ook gewerkt aan de oprichting van een vzw.

Organisatie van kookworkshops voor de wijk

Le Logis-Floréal heeft van de BGHM de financiering verkregen van een project van wijkkookworkshops, georganiseerd door de Kwartelzangboerderij.

Het project wilt de individuele en collectieve bekwaamheden van de huurders van Le Logis-Floréal ontwikkelen op het vlak van voedselproductie en -verwerking. Het doel: het isolement doorbreken, wederzijdse hulp bevorderen en eenieder middelen aanreiken om zijn/haar dagelijkse voeding te verbeteren, zowel vanuit economisch oogpunt (beter eten zonder meer te betalen of voor minder geld), sociaal oogpunt (solidariteit en gezelligheid ontwikkelen), milieuoogpunt (lokaal en seizoensvoedsel) als van het oogpunt van de gezondheid (een huisbereide, gezonde en voedzame keuken herwaarderen).

Het zal voornamelijk gaan om de samenstelling en begeleiding van collectieve kookgroepen, volgens de methodologie die werd ontwikkeld door de Brusselse vzw Cuisines de Quartier. Personen delen tijd, geld en bekwaamheden om samen gerechten te bereiden die ze mee naar huis nemen.

De groepen zullen ook geïnitieerd worden in andere experimenten op het vlak van voeding, in verband met de diverse professionele en burgerpolen van de Kwartelzangboerderij:

- Groepsaankopen
- Recuperatie of gleaning van overtollige groenten
- Oogst van eetbare wilde planten
- Vervaardiging van yoghurt en verse kaas
- Tips om zelf te telen in potten/bakken, of witloof en paddenstoelen in kelders, bijvoorbeeld.
- Begeleiding bij de teelt van een 'pedagogisch' perceel
- Workshop voorbereiden en bakken van brood met de collectieve broodoven

Opzetten van een steungroep voor alleenstaande ouders

Le Logis-Floréal heeft van de BGHM de financiering verkregen voor het opzetten van een steungroep voor alleenstaande ouders die zal worden geanimeerd door CEFAS (Dienst preventie en sociale cohesie van de Gemeente).

Het project bestaat erin om een uitwisselingsgroep voor alleenstaande ouders op te zetten. Deze groep zal worden omkaderd door twee professionele begeleiders uit de psychosociale sector. De vergaderingen van de groep zullen toelaten om de behoeften te identificeren, pistes voor oplossingen te vinden en ze uit te proberen. De resultaten van dit proces zullen worden opgenomen in een brochure, zodat vervolgens elke huurder in de positie van alleenstaande ouder ervan zal kunnen genieten. Na afloop van het project is het de bedoeling om de groep te laten voortbestaan; die zou dan een bevoorrecht aanspreekpunt worden voor andere ouders.

De herwaardering van de tuinwijken Le Logis-Floréal

Eind 2022 heeft Le Logis-Floréal een financiering 'HABI CITY' verkregen van URBAN.

Het gefinancierde project bestond erin om de bezoekers te onthalen en te informeren over de verschillende mogelijke formules om Le Logis en Floréal te bezoeken (bezoeken geleid door gidsen-bewoners, wandelgids, rondleidingen met audiogids), hen diverse publicaties aan te bieden en hen de andere Brusselse tuinwijken voor te stellen.

Er dienden ook activiteiten met een cultureel karakter te worden voorgesteld die de tuinwijken en hun bewoners op de voorgrond stellen.

Dit project werd gedragen en uitgerold door Les Compagnons du Quartier Floréal, een groep bewoners die in het bijzonder als doel heeft om de gezelligheid en de herwaardering van het erfgoed van de tuinwijken te bevorderen. Het zijn de Compagnons du Quartier Floréal die het 'visitor center' doen leven dankzij de vrijwillige inzet van bewoners.

De originaliteit van het gefinancierde project is dat de bewoners centraal worden gesteld bij de herwaardering van het erfgoed van de tuinwijken, omdat zij de centrale actoren ervan zijn, en om de menselijke rijkdom van de tuinwijken te valoriseren in termen van diverse talenten, kennis, enz. De tuinwijken zijn levend en bewoond erfgoed en werden als dusdanig gevaloriseerd, meer bepaald dankzij de organisatie van concerten die door de bewoners werden gegeven, de voorstelling van artiesten die in Le Logis-Floréal wonen of nog de interieurfoto's van bewoners.

E. 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 tuinvijken 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 2023 zijn verschillende projecten georganiseerd in samenwerking met Le Logis-Floreale. Ze zijn hierboven gedetailleerd.

Het Visitor Center/ 1 lokaal Wautersplein 4

In 2023 hebben de Compagnons du quartier Floréal deze ruimte doen leven door er talrijke activiteiten te organiseren:

- Tentoonstellingen van artiesten afkomstig uit de tuinvijken Le Logis-Floréal
- Concerten
- Lezingen en activiteiten voor kinderen
- Ontmoetingsmomenten

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.

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

En 2021, Le Logis-Floréal a initié, avec le CPAS de Watermael-Boitsfort, un projet de restaurant de quartier et d'épicerie sociale dans les anciens bureaux de Floréal.

De renovatiewerken zijn zo goed als voltooid. De lokalen werden in overeenstemming gebracht met de elektrische normen, hebben compartimenteringswerken ondergaan en er werden sanitaire voorzieningen en een nieuw verwarmingssysteem geïnstalleerd.

De binneninrichting moet nog worden afgewerkt vóór de officiële opening van deze aan voeding gewijde ruimte die voor iedereen toegankelijk is.

Om de laatste voorbereidingen te treffen voor deze opening, werden verscheidene ontmoetingen georganiseerd met de bewoners van de wijk en de diverse partners.

Het buurtrestaurant zal open zijn voor iedereen: bewoners, bezoekers, wandelaars, werknemers, enz.

De sociale kruidenier zal toegankelijk zijn voor het publiek dat sociale steun van het OCMW geniet.

Het doel is de dynamisering van het leven van de Wauterswijk voort te blijven ontwikkelen.

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. In 2023 heeft Le Logis-Floréal de toekenning van maandelijkse financiële steun aan de participatieve kruidenier gehandhaafd.

Ondanks de betrokkenheid van actieve en gemotiveerde leden, is de financiële gezondheid van de participatieve kruidenier in gevaar; daarom heeft Le Logis-Floréal voor 2024, naast de handhaving van de financiële steun, de modaliteiten voor de huur van het lokaal versoepeld, om de handhaving van zijn activiteiten 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

De plaats zal in 2024 in een nieuw jasje gestoken worden in het kader van een project van conservering van archieven van Le Logis-Floréal.

XII. Intern beheer

A. Organisatie van het werk

Ter herinnering, tijdens het jaar 2022 werd de technische dienst gereorganiseerd in 2 polen:

- Pool Investerings, belast met de renovatiewerven BGHM, onder de verantwoordelijkheid van Laurent HACHOUCE;
- 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, net zoals de versterking van sommige teams en de creatie van nieuwe posten.

De OVM heeft verscheidene personeelsleden aangeworven tijdens het dienstjaar 2023. Het merendeel van deze aanwervingen was voorzien.

Wat betreft het administratieve team:

- Aanwerving van een administratief beheerder in de pool Investerings, Emilie DEBATTY – ten gevolge van een interne functieverandering

- Aanwerving van een technisch-administratief assistente operationele en onderhoudspool, ten gevolge van een vertrek
- Aanwerving van een projectleider – Architect, Ines FERREIRA DA SILVA, om het team van de pool Investering te versterken
- Aanwerving van een beheerder voor het onderhoud, Eric VANDEREST, om het team van de operationele en onderhoudspool te versterken;
- Aanwerving van een werkneemster belast met begeleiding – werf van de huurders, Clara RIGAUD, ter versterking van het team;
- Aanwerving van een hoofd van de operationele en onderhoudspool, Frédéric FRANCUCK, ten gevolge van een vertrek;
- Aanwerving van een hoofd van de sociale en huurdienst, Noémie PICAVET, ten gevolge van een interne functieverandering;
- Aanwerving van een Human Resources en juridisch assistente, Donatienne FONTAINE, om het RH en juridisch team te versterken;
- Aanwerving van een communicatieverantwoordelijke, Françoise LARDENEOY, nieuwe post
- Aanwerving van een architect voor het beheer van renovaties, Julie MERSCHAERT, voor de operationele en onderhoudspool (CBD).
- Aanwerving van een technisch-administratief assistente, operationele en onderhoudspool, Priscilla VAN LOOCK, ter vervanging van een werkneemsters in bevallingsverlof (CDD)

Andere aanwervingen zijn lopend of werden begin 2024 effectief:

- een bediende belast met de IDPBW (Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het werk), Thierry MAILLARD (indiensttreding in april 2024), ten gevolge van een herdefiniëring van de opdracht

Tot slot werden bepaalde aanwervingen tijdelijk opgeschort, ten gevolge van de vertraging van de renovatieprojecten die door het Gewest gefinancierd worden:

- Werfleider
- Vervanging van een werknemer belast met begeleiding – werf van de huurders

Wat betreft de Regie:

- Aanwerving van 2 tuiniers : Ali AKROUCHI, Adrien GODEFROIT (vervanging van een werknemer met langdurige werkonbekwaamheid), Paul Henri HARMS en Mohamad RASHID SARHAN, ten gevolge van vertrekken.

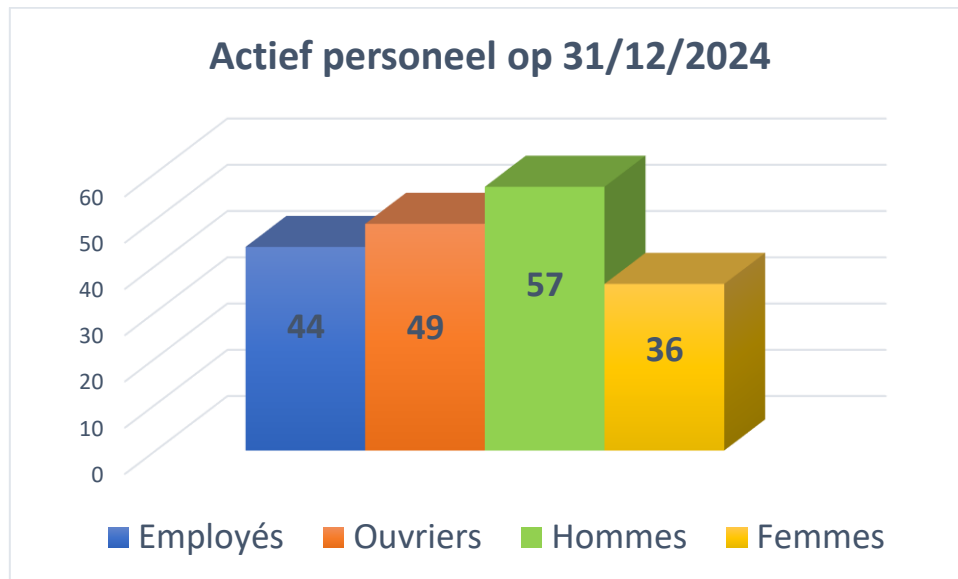
Naast deze aanwervingen waren er enkele interne bewegingen:

- Ingrid PLANCQUEEL werd benoemd tot Adjunct-algemeen directrice. Voordien was ze verantwoordelijk voor de huur- en sociale dienst;
- Aurélie PIRARD heeft de functie van renovatieassistentente aangenomen. Voordien was ze technisch-administratief assistente, operationele en onderhoudspool;
- Sophie DELFOSSE heeft de functie van beheerder van de renovatiewerken aangenomen. Voordien was administratief bediende – contactpersoon Erfgoed bij de technische dienst
- Corentin HAUWAERT werd benoemd tot adjunct-hoofdtuinman. Voordien was hij sectorhoofd
- Kevin VAN ASSELT heeft de functie van sectorhoofd overgenomen. Voordien was hij tuinman;

- Isabelle GILBERT, heeft de functie van hoofd van de schoonmaakpool aangenomen, een nieuwe functie; Nicolas LEMOINE, initieel tuinman, heeft zich bij de operationele en onderhoudspool gevoegd als technisch assistent.

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

Het team telt in totaal 49 arbeiders en 44 actieve bedienden, die als volgt verdeeld zijn:



B. Paritair subcomité 339.03

In de loop van het jaar 2023, 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 bedrijfstoeslag
- Eindeloopbaanbepalingen
- Fonds bestaanszekerheid
- Opleidingen
-

C. Sociale verkiezingen - invoering van een CPBW – Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk

In mei 2024 zullen er bij Le Logis - Floréal sociale verkiezingen worden georganiseerd. Het is de tweede keer dan de maatschappij ze moet organiseren. Sinds de fusie van Le Logis en Floréal telt de OVM immers meer dan 50 medewerkers. In 2020 hebben er uiteindelijk geen verkiezingen plaatsgevonden, daar geen enkele werknemer zich kandidaat had gesteld.

Naar aanleiding van de indiening van de lijsten van kandidaten voor de sociale verkiezingen begin april, zal er binnen Le Logis-Floréal een CPBW worden ingevoerd.

Het CPBW is een paritair orgaan dat samengesteld is uit vertegenwoordigers van de werknemers en de werkgever, die als fundamentele opdracht hebben om toe te zien op de verbetering van het welzijn op het werk.

D. Perspectieven 2024

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

Voor 2024 werden er prioriteiten bepaald. Ze dringen zich op door organisatorische of wettelijke verplichtingen. Onder andere:

- Invoering van een nieuw arbeidsreglement

De grote veranderingen in verband met de harmonisatie van de arbeidsvoorwaarden, de organisatie van het werk en de integratie van talrijke nieuwe reglementeringen 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
- Implementatie van glijdende uurroosters
- Invoering van een plan voor de ontwikkelingsplan van competenties