

I. Inleiding

2024 werd gekenmerkt door verkiezingen op verschillende machtsniveaus: regionale verkiezingen in juni en gemeenteraadsverkiezingen in oktober. Doorgaans brengen die verkiezingen bepaalde veranderingen met zich mee op het vlak van het sociale huisvestingsbeleid. We moeten echter vaststellen dat deze veranderingen bij de afsluiting van het dienstjaar nog niet gekend zijn. De politieke partijen zijn er namelijk niet in geslaagd een Gewestregering te vormen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, die zich hebben verenigd in de nieuwe federatie Social Housing Brussels, hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een memorandum op te stellen. Daarin presenteren ze hun visie op de toekomstige uitdagingen en doen ze voorstellen aan de toekomstige beleidsmakers om deze aan te pakken.

Nieuwe klimaatuitdagingen en gewestelijke doelstellingen zijn doorgedrongen in de reflectie van de sector (BGHM en OVM) over de planning van renovatiewerken aan het gebouwenbestand – dit alles in een context van besparingen en krappe gewestelijk financiën.

Op gemeentelijk niveau is het politieke landschap weinig veranderd. Hoe dan ook hebben de lokale overheden weinig invloed op het leven binnen de coöperatieve vennootschap. Dat belet onze diensten echter niet om goed samen te werken met die van de 2 Gemeenten.

U begrijpt het: sociale huisvesting staat meer dan ooit op een kruispunt en wordt dagelijks geconfronteerd met steeds grotere beperkingen. De uitdagingen voor de komende jaren zijn enorm, maar kunnen worden aangegaan als er budgetten worden vrijgemaakt. Dit zijn boeiende uitdagingen.

II. Bestuursorganen

De samenstelling en de werking van de bestuursorganen zijn gedefinieerd in de statuten van LE LOGIS – FLOREAL, die werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 03 juni 2023.

De opdrachten van LE LOGIS – FLORÉAL, als sociale huisvestingsmaatschappij, worden toegekend krachtens de Huisvestingscode. Via haar statuten heeft LE LOGIS – FLORÉAL ervoor gekozen haar sociaal doel aan te vullen met opdrachten die voortvloeien uit de waarden van de coöperatieve:

- de uitoefening van haar openbaar beheersrecht in overeenstemming met de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode;
- het sluiten, met het akkoord van de BGHM, van de precaire gebruiksovereenkomsten van woningen waarvan de renovatie gepland is en waarvan de bewoners dan sociale begeleiding genieten door een partij extern aan de OVM;
- rekening houden 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

De Raad van Bestuur oefent zijn bevoegdheden uit overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de Huisvestingscode. Hij heeft een aantal van zijn bevoegdheden gedelegeerd aan een Beheerscomité.

Het dagelijks beheer van de vennootschap wordt uitgeoefend door de Algemeen Directrice en de Adjunct-Algemeen Directrice. Zij handelen binnen het mandaat dat hen door de Raad van Bestuur is verleend.

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

We worden voor een vaststelling geplaagd: 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 12 keer samengekomen tijdens het jaar 2024. Het Beheerscomité is 4 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. Deze functie werd waargenomen door Dhr. Reda ELAMJI

De bestuurders die dat wensen, ontvangen presentiegeld voor de vergaderingen van de bestuursorganen waaraan zij deelnemen. De Algemene Vergadering van 25 mei 2024 heeft het bedrag van dit presentiegeld vastgesteld op 50 € per vergadering, zowel voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur als die van het Beheerscomité (vroeger ontvingen de bestuurders geen presentiegeld voor de vergaderingen van het Beheerscomité).

III. Wettelijk kader

De maatschappij voert haar opdracht om sociale woningen ter beschikking te stellen uit binnen een wettelijk kader dat voornamelijk wordt bepaald door:

- Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (B.G.H.M.) of door de openbare vastgoedmaatschappijen (O.V.M.);
- De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

De maatschappij staat onder de voogdij 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 binnen in de gewestelijke politiek van het BHG, die het volgende voorziet:

- Het aanbod en de kwaliteit van de sociale woningen 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 en verenigingen;
- Aangezien de maatschappij grotendeels wordt gefinancierd door een overheidsinstantie, is zij onderworpen aan de wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten;
- De ordonnantie betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen in natura van Brusselse publieke mandatarissen;
- De beschermingsbesluiten waarbij de wijk onder Monumenten en Landschappen valt (B.R.B.H.G. van 29 april 1999 en BRBHG van 15 februari 2001). Al deze bepalingen zijn van toepassing op de maatschappij en beperken haar beslissings- en handelingsvrijheid aanzienlijk.

IV. Social Housing Brussels - de Federatie van de OVM's

De nieuwe federatie van sociale huisvestingsmaatschappijen in Brussel, Social Housing Brussels, is ontstaan uit de fusie van de 2 vroegere federaties (FESOCOLAB en ALS-Construbru), en is officieel van start gegaan op 1 januari 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.

De federatie heeft zich tot missie gesteld om met één stem het gemeenschappelijk standpunt van haar leden uit te dragen. Op basis daarvan ontwikkelt ze een constructieve samenwerking met de Brusselse gewestelijke instanties, in het belang van de sociale huisvestingssector en de sociale huurders.

Haar visie richt zich op de versterking van onze positie als belangrijke professionele speler, die zich openstelt naar de wereld en erkend is in de Brusselse sociale huisvestingssector. Wij zullen meewerken aan het aanpakken van de maatschappelijke uitdagingen via een constructieve dialoog met al onze stakeholders, waarbij we onze expertise en onze collectieve standpunten over de uitdagingen in verband met onze sector zullen delen.

Het voorzitterschap van de federatie wordt gezamenlijk waargenomen door drie co-voorzitters, waarvan één afkomstig is uit de Huurdercoöperatieven. Op dit moment wordt deze functie mede waargenomen door de Algemeen Directrice van Le Logis – Floréal.

De nieuwe federatie is van start gegaan in een moeilijke gewestelijke context, en enkele maanden voor de verkiezingen. De 16 OVM's, als belangrijke actoren binnen het sociale huisvestingsbeleid, worden voortdurend geconfronteerd met een toename van hun opdrachten om de vele maatschappelijke en ecologische uitdagingen het hoofd te bieden, en dat in een context van verpaupering van de huurders en een economische crisis.

Om deze talrijke opdrachten duurzaam te verankeren, de werking van de OVM's te versterken en de toekomst van de sociale huisvestingssector te garanderen met blijvende aandacht voor de huurder, heeft Social Housing Brussels in haar Memorandum 2024 een reeks voorstellen geformuleerd. Die zijn opgebouwd rond vier grote pijlers: duurzaam beheer en een duurzame leefomgeving, empowerment en welzijn van de huurders, versterking van het professionalisme en financiële duurzaamheid van de sector.

De directeurs van de 16 OVM's komen maandelijks samen om te overleggen over sectorale thema's en om het standpunt van de OVM's te vertegenwoordigen bij hun gesprekspartners (BGHM, Regering, enz.). De gespreksonderwerpen zijn uiteenlopend (financiering van de sector, huurprijsberekening, dakloosheid, enz.)

V. Patrimonium – Bescherming van de tuinvijken

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

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

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

Op 1 september 2014 is het Beheersplan voor het Erfgoed (BPE) van de Tuinwijken 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 woonbaarheidsnormen 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 renovatiewerken 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 de 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.

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 tuinen 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. Jammer genoeg hebben deze werken een hoge kostprijs (meer dan 100.000 €/huis).

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.

De tweede studie is lopend. Ze wilt 3 scenario's van energetische renovatie van 2 beschermde huizen vergelijken. Er werden 3 benaderingen geëvalueerd:

- Scenario 1:
 - o Doelstelling: bewaring van het erfgoed en proef om de EPB te verbeteren
 - o Aanpak: Minimale interventie, met respect voor de bestaande gebouwen
 - o EPB-doelstelling: varieert naargelang de interventies
- Scenario 2:
 - o Doelstelling: evenwicht tussen energetische efficiëntie en bewaring van het erfgoed
 - o Aanpak: globaler, omvat verbeteringen zoals C+ ventilatie, dakisolatie en isolatie langs binnen, de restauratie van het schrijnwerk en de recuperatie van het regenwater (toilet en besproeiing)
 - o EPB-doelstellingen: D
- Scenario 3:
 - o Doelstelling: de best mogelijke energieprestatie bereiken met bewaring van het erfgoed

- Aanpak: radicaler, impliceert grote veranderingen aan de buitenschil van het gebouw: ventilatie met dubbele flux, aerogel buitenisolatie en binnenisolatie, vervanging van de ramen met performante dubbele beglazing, recuperatie en filtering van het regenwater
 - EPB-doelstellingen: Renolution (EPB C+)
- Een 4e scenario werd ter studie voorgesteld:
- Doelstellingen: bewoonde site
 - Aanpak ramen met dubbele beglazing (geen guillotine meer, isolatie van dak, muren (optie) en vloer van de kelders, C-ventilatie, zonnepanelen, WP (optie)
 - EPB-doelstellingen: Renolution (EPB C+)

VI. Patrimonium – renovatiewerven

Financiële vooruitzichten

Het Brussels Gewest kent grote moeilijkheden. Deze hebben een directe impact op de financiering van renovatieprojecten die door de SLRB worden gefinancierd. Het is onvermijdelijk dat deze moeilijkheden gevolgen hebben voor alle sociale huisvestingsmaatschappijen van het Gewest. Het ontbreken van een regering vormt een echt probleem, aangezien wij afhankelijk zijn van beslissingen die genomen moeten worden op het vlak van financiering.

De planning van zware renovatiewerven gebeurt over meerdere jaren en is het resultaat van een reflectie op lange termijn.

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 (900 M €).

LE LOGIS – FLORÉAL beschikt over een budget van 53,724 miljoen euro voor renovatiewerken voor de periode 2022 tot 2035. Dit budget komt bovenop het resterende saldo van eerder verkregen financiering. Toch volstaan al deze middelen niet om alle renovatieprojecten te dekken die LE LOGIS – FLORÉAL in de komende jaren zou willen uitvoeren. Dit is onder meer te verklaren door de sterke stijging van de renovatiekosten in de afgelopen jaren.

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.

De OVM ontvangt subsidies in verband met de bescherming van het erfgoed. Het is echter belangrijk te benadrukken dat deze subsidies tegenwoordig zeer onregelmatig worden uitbetaald, waardoor de maatschappij meestal genoodzaakt is zelf aanzienlijke bedragen voor te schieten zonder enige zekerheid dat de subsidies uiteindelijk zullen worden verkregen.

Daarnaast is in oktober 2024 een nieuw besluit inzake de financiering van beschermd erfgoed in werking getreden. Dit voorziet dat beschermd erfgoed alleen subsidieerbaar is als het volledig conform is met het beschermingsbesluit. Concreet betekent dit dat, indien een woning zelfs een kleine niet-conformiteit vertoont, de renovatiewerken niet in aanmerking komen voor subsidies. Aangezien het bestaande beheersplan voor het erfgoed oud en onvolledig is, bestaat er een groot risico dat de uitgevoerde werken niet volledig conform zijn (bv. schoorsteenpoten), en dus niet subsidieerbaar.

Ten slotte komt het patrimonium van de OVM, aangezien het beschermd is, doorgaans niet in aanmerking voor de Révolution-premies, die bedoeld zijn voor de energetische renovatie van gebouwen. Merk op dat deze premies momenteel niet meer beschikbaar zijn. De nieuwe Brusselse Regering zal hierover nog een beslissing moeten nemen.

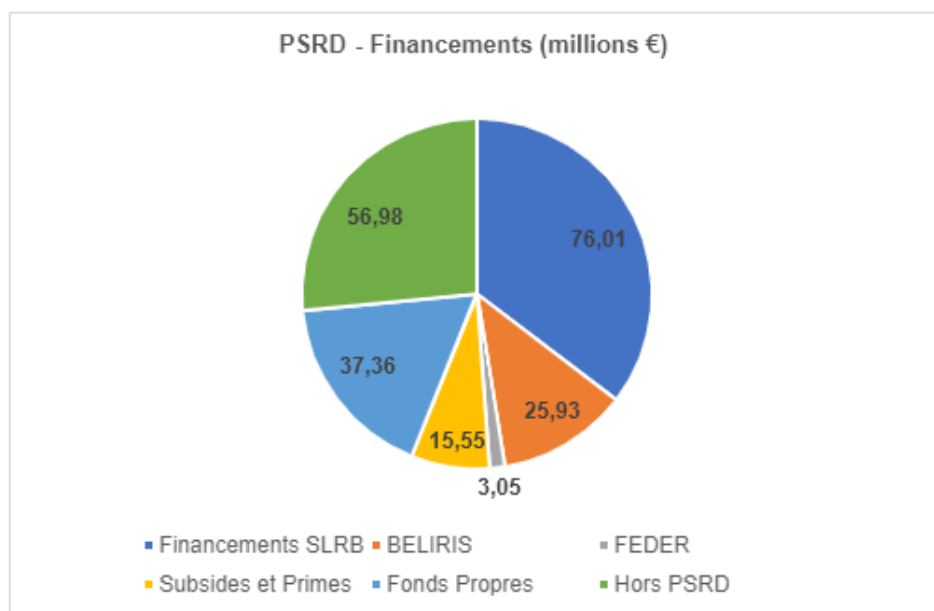
LE LOGIS – FLORÉAL is daarom op zoek naar aanvullende financiële middelen om de renovatiewerken te financieren, onder meer via gewestelijke (BELIRIS) of Europese financieringen (EFRO).

Strategisch plan voor Duurzame Renovatie (SPDR) - 2025 tot 2035

De geraamde kostprijs van alle uit te voeren werken bedraagt 214,88 miljoen euro. De werken die opgenomen zijn in het SPDR worden geraamd op 15.896 miljoen euro.

Deze werken hebben betrekking op de renovatie van het patrimonium van de OVM, met als doel de verbetering van de energieprestaties, de conformiteit en veiligheid, de uitroeiing van leegstand, de vervanging van versleten onderdelen, enz.

De beschikbare totale enveloppe laat ons niet toe om alle geplande werken uit te voeren.



*De financieringen van de BGHM houden rekening met de voorgaande vierjarige plannen.

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.

Klimaatplan

Europa heeft zich tot doel gesteld om tegen 2040 de uitstoot van broeikasgassen (BKG) met 90% te verminderen en tegen 2050 koolstofneutraal te zijn.

De residentiële sector (huisvesting) is verantwoordelijk voor 35% van deze BKG, wat het grootste aandeel is in vergelijking met andere bronnen zoals het wegverkeer, de niet-residentiële sector, de industrie, enz.

Het Brussels Gewest heeft deze Europese doelstellingen omgezet in het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing). Dit wetboek legt ambitieuzere doelstellingen op dan de Europese, vooral voor openbare woningen, die "voorbeeldig" moeten zijn.

Zo moet tegen 2040 gemiddeld een EPB-score C+ (100KWH/m² jaar) en worden behaald voor de sociale huisvestingssector ; de woningen zullen individueel een maximaal verbruik van 150KWH/m² jaar, moeten behalen, ongeacht of ze beschermd zijn of niet.

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben via een "Klimaatplan" de kostprijs berekend van de renovatiewerken die nodig zijn om de doelstellingen voor 2040 te halen. De totale kostprijs voor de 41.000 sociale wooneenheden wordt geraamd op 5,240 miljard euro (135%, niet geïndexeerd).

Voor Le Logis – Floréal bedraagt deze raming 602,1 miljoen euro (135%, herzien bedrag). Le Logis – Floréal is daarmee de maatschappij met de hoogste renovatiekost binnen de sector om de doelstellingen van het Klimaatplan te halen.

Deze werken richten zich op het verbeteren van de energieprestaties van de woningen (isolatie langs binnen, dubbele beglazing, verwarmingssysteem, enz.), maar hebben onvermijdelijk ook een impact op andere onderdelen van de woningen (elektrische installatie, keuken, badkamer, ventilatie), omdat de muren langs binnen geïsoleerd moeten worden.

Hierdoor zijn de werken moeilijk uitvoerbaar in bewoonde woningen, wat onvermijdelijk zal leiden tot een toename van de leegstand en aanzienlijke huurinkomstenverliezen voor de OVM.

Het is belangrijk om erop te wijzen dat deze renovaties een aanzienlijke energiewinst zouden opleveren. De efficiëntie van de investering (€ per GWh/jaar bespaard) ligt binnen het sectorgemiddelde en wordt geraamd op 9.278.820 €.

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. Daarnaast zijn er nog andere beperkingen en vooral dringendheid als we de BWLKE-doelstellingen willen halen tegen 2040. We zouden deze werken aan een 4 keer hoger tempo moeten uitvoeren dan momenteel het geval is. Daarbij rijst de vraag naar de beschikbaarheid van aannemers die deze werken kunnen uitvoeren, en van de beschikbaarheid van bouwmaterialen.

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 volledige procedure is lang. Er verstrijken gemiddeld 4 jaar tussen het moment waarop de budgetten worden toegekend en de start van de werken. Dit kan – van buitenaf gezien – de indruk wekken dat de projecten niet vooruitgaan.

Het is de bedoeling om de werken bij voorkeur uit te voeren in bewoonde woningen. De maatschappij wil geen gebruik maken van het "doorschuifstelsel". Ze is van mening dat zo'n operatie bijkomende kosten genereert en de termijnen voor het opnieuw verhuren van de woningen verlengt. De aanwezigheid van huurders is dan ook een factor waarmee de aannemers bij de uitvoering van de werken rekening moeten houden.

Het gaat hierbij onder meer om werken voor de renovatie van de buitenschil, of om werken om de verwarmings-, gas- of elektrische installaties in overeenstemming te brengen, wanneer de veiligheid van de bewoners niet langer gegarandeerd is.

Sommige woningtypes vereisen echter een herinrichting van de ruimtes om ze te optimaliseren. Zo'n operatie is niet mogelijk in bewoonde woningen. De maatschappij benut het vrijkomen van woningen dan ook om deze werken uit te voeren.

Gedurende heel 2023 zijn er zware renovatiewerven uitgevoerd. Sommige werven werden in de loop van het jaar opgeleverd, andere zijn gestart of werden voortgezet, en voor nog andere projecten bevindt het dossier zich in de studiefase.

A. Werven die in de loop van het jaar werden voltooid

1. Renovatie en isolatie van de daken - 103 huizen

Werken	Renovatie en isolatie van de daken	Adres van de werken	Diverse adressen – site Logis
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Ontwerper	Architecture Parallèle	Aannemer	TROIANI
Bestelbedrag	3.773.467,95 € excl. btw	Financiering	5.213.352 € (voorschotten en subsidies)

Begin van de werken	Januari 2023	Voorziene termijn van de werken	467 dagen
----------------------------	--------------	--	-----------

De werf werd opgeleverd op 4 november 2024. Het eindbedrag van de werken bedroeg 5.398.721,15 € à 135%

2. De 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 is gestart in het voorjaar 2023 (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.

3. Vervanging van de individuele gemengde verwarmingsketels van 12 appartementen – Kwartelzang 70

Eind oktober 2024 werd een bewoonster van het gebouw het slachtoffer van een koolmonoxidevergiftiging (CO), gelukkig zonder gevolgen voor haar gezondheid.

Aanvankelijk gingen we ervan uit dat het om een incident ging (een obstructie van de schoorsteen door een vreemd voorwerp). Verdere onderzoeken hebben echter aangetoond dat er sprake was van een structureel probleem met de trek van de schoorstenen (de 4 schoorstenen die instonden voor de afvoer van de rookgassen hadden onvoldoende trek).

Er werden vervolgens werken aan het dak uitgevoerd om de trek van de schoorstenen te verbeteren, maar die bleken onvoldoende effectief. Toen werd er beslist om dringend alle verwarmingsketels in het gebouw te vervangen.

De ketels werden binnen een termijn van één maand vervangen (inclusief bestelling, levering van het materiaal en twee weken werk). Er werden speciale maatregelen genomen om de bewoners in staat te stellen zich te verwarmen en te douchen. De situatie was echter verre van comfortabel voor de bewoners van het gebouw, die zich zeer coöperatief hebben opgesteld – waarvoor onze oprechte dank.

De werken hebben 78.580 € exclusief btw gekost. Er werd een aanvraag tot financiering voor dringende werken via een gewestelijk budget ingediend bij de Toezichthoudende Overheid.

De OVM beschikt over 11 andere gebouwen van hetzelfde type. De vervanging van de verwarmingsketels was oorspronkelijk voorzien voor 2027. Naar aanleiding van dit incident werd besloten om de BGHM voor te stellen om deze werken te vervroegen. Een eerste raming van de werken bedraagt 900.000 € exclusief btw.

Intussen hebben we alle CO-detectoren in de 150 appartementen vervangen.

B. Lopende werven

1. Restauratie van de buitenschil - 50 huizen

Werken	Restauratie van de beschermde elementen: dak, gevels, ramen, directe omgeving	Adres van de werken	Diverse adressen – site Floréal
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid	Bewoonde woningen	Ja

Ontwerper	JAA	Aannemer	TPR
Bestelbedrag	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	Termijn van de werken	830 dagen

De werken zouden in april 2025 moeten worden opgeleverd.



2. 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	1.928.277 € (voorschotten en subsidies)
Begin van de werken	januari 2024	Voorziene termijn van de werken	420 dagen

3. 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
Bestelbedrag	1.512.419,35 € excl. btw Dus 2.041.766,12 € à 135%	Financiering	2.041.766 € (voorschotten en subsidies)
Begin van de werken	April 2024	Voorziene termijn van de werken	420 dagen

4. Renovatie van 19 leegstaande huizen

Deze werf werd opgestart om het aantal leegstaande woningen te verminderen

Werken	Inwendige renovatie (Ruwbouw – elektriciteit - centrale verwarming)	Adres van de werken	Diverse adressen
Gewestelijke criteria	Normen bewoonbaarheid en comfort	Bewoonde woningen	neen
Ontwerper	Mathelart	Aannemer	Malise SA
Bestelbedrag	1.424.978,46 € excl. btw Dus 1.923.721,06 € à 135%	Financiering	1.206.781 € (trekkingsrechten)
Begin van de werken	11 december 2023	(Voorziene) einddatum van de werken	27 augustus 2028

5. Renovatie van 25 leegstaande huizen

Deze werf werd opgestart om het aantal leegstaande woningen te verminderen

Werken	Inwendige renovatie (Ruwbouw – elektriciteit - centrale verwarming)	Adres van de werken	Diverse adressen
Gewestelijke criteria	Normen bewoonbaarheid en comfort	Bewoonde woningen	neen
Ontwerper	ADR	Aannemer	SBMI SA
Bestelbedrag	1.519.640,43 € excl. btw Dus 2.051.514,48 € à 135%	Financiering	948.112 € (trekkingsrechten)
Begin van de werken	18 november 2024	(Voorziene) einddatum van de werken	14 oktober 2025

6. Renovatie van de buitenschil en van de speciale technieken – brandveiligheid – 58 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
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Ontwerper	JAA	Aannemer	Louis de Waele
Bestelbedrag	7.842.720,11 € excl. btw Dus 10.587.672,15 € à 135%	Financiering	9.858.795,40 € (voorschotten en subsidies) – excl. révolution-prémies
Begin van de werken	3 maart 2025	Voorziene termijn van de werken	840 dagen



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 appartamentstypologie, 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 hebben ze als basis gebruikt om deze werf voor te bereiden.

7. Werven 2025 en 2026

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

1. Renovatie van de gevels en de speciale technieken - 84 woningen

Werken	Vervanging van de gemengde verwarmingsketels Renovatie en isolatie van de gevels en ramen	Adres van de werken	9 gebouwen La Pointe
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Ontwerper	BEAU	Aannemer	september 2025
Raming van de werken	5.237.501 € excl. btw	Financiering	7.040.950 € (voorschotten en subsidies) 3.048.467 € EFRO
Begin van de werken	oktober 2025	Voorziene termijn van de werken	450 dagen



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

Analyses die in 2023 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 2025.

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

De OVM heeft, met het akkoord van de BGHM, een plan van herhuisvesting van de bewoners uitgerold. Dit herhuisvestingsplan is begin 2024 gestart. Alle woningen zullen eind april 2025 leeg zijn.

De asbestverwijderingswerken zullen betrekking hebben op zowel de woningen als de gemeenschappelijke delen van de 4 gebouwen. Ze zouden in het voorjaar 2025 moeten starten. Voor die werken zullen talrijke onderdelen weggevoerd moeten worden (badkamers, keukens, verwarmingsleidingen...), zullen bepleisteringen en vloerbedekkingen... behandeld moeten worden.

Na afloop van de asbestverwijderingswerken, zal de volledige renovatie van deze appartementen en gemeenschappelijke delen van de gebouwen worden uitgevoerd.

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



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

Ter herinnering: deze werf is verdeeld in 10 percelen en de 4 eerste percelen 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 €)

4. De renovatie van de buitenschil en de productie van verwarming en sanitair warm water van 108 appartementen – 27 grijzen 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 25 miljoen €.

Werken	Renovatie van de buitenschil (gevels – ramen – daken en luifels) Vernieuwing van de productie van verwarming en sanitair warm water Aanleg van de omgeving	Adres van de werken	Petunia 1 tot 9, Cyclamen 1-3, Passiebloemen 1-3, Pyretrum 2 tot 6, Steenbreek 2, Valerianen 1 tot 5, Floxen 2 -4 tot 6 en Spiraea 7-9 tot 12 en Lammerendries 14
Gewestelijke criteria	Energieprestatie Gezondheid en Veiligheid	Bewoonde woningen	Ja
Ontwerper	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 € (subsidies verworven)
Begin van de werken	In de loop van 2026	Voorziene termijn van de werken	Te bepalen



8. 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 de leegstand van deze woningen te verminderen, heeft de maatschappij gekozen voor een renovatiebeleid bestaande uit twee types werken: renovaties per geheel, die worden uitgevoerd terwijl de woningen bewoond zijn en gerichte renovaties. Deze laatste hebben betrekking op woningen waarvan de huurders recent zijn vertrokken.

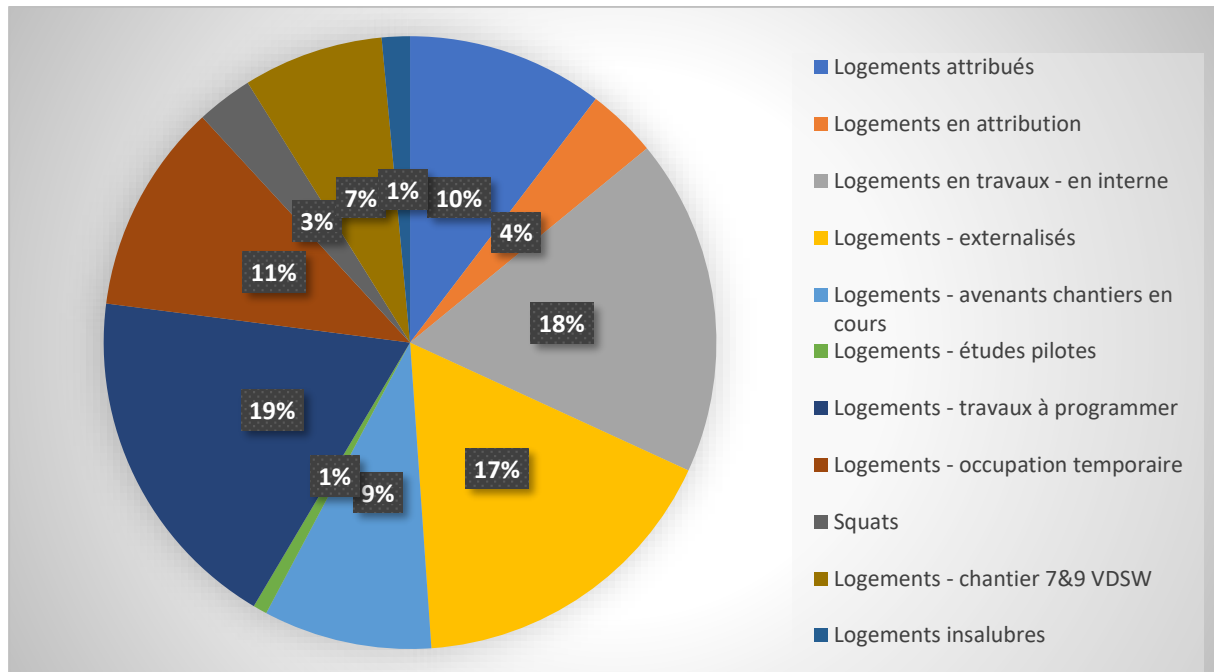
De werken worden ingepland zodra de huurders de woning verlaten. Ze omvatten de inwendige renovatie van de woning (sanitaire installatie, schrijnwerk, keuken, bepleistering), alsook het in overeenstemming brengen van de elektrische installatie, de verwarmingsinstallatie en de installatie voor de productie van sanitair warm water, de gasinstallatie.

De gerichte renovaties worden gefinancierd met de eigen middelen van de maatschappij. Dit waren uitgaven die 2.597.072,25 € bedragen voor 2024.

Op 31 december 2024 stonden 180 woningen leeg, wat meer dan 10% van het woningenbestand uitmaakt:

- 43 woningen in renovatie. 19 ervan werden begin 2025 opnieuw te huur gesteld;
- 25 woningen voor dewelke werken moeten worden gepland;
- 35 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);
- 2 woningen maken het voorwerp uit van een energetische proefstudie
- 10 woningen in het gebouw 7&9 Vander Swaelmen, die niet opnieuw te huur gesteld zullen worden vóór het einde van de werken;
- 45 leegstaande woningen ten gevolge van het herhuisvestingsplan (Floren – Aartshertogen);
- 15 woningen zullen ter beschikking worden gesteld in het kader van een project van tijdelijk gebruik;
- 4 bezettingen zonder titel noch recht;



Evolutie voor de komende jaren

De volledige tijdelijke ontruiming van de gebouwen Floren-Aartshertogen zal in de komende jaren een beduidende impact hebben op het aantal onbewoonde woningen, aangezien het om 56 woningen gaat. Het gebouw 7 & 9 Vander Swaelmen ondergaat een zware renovatie. Er werd beslist om de woningen die vrijkomen in het gebouw niet opnieuw te huur te stellen vóór het einde van de werken. Momenteel staan er 10 leeg.

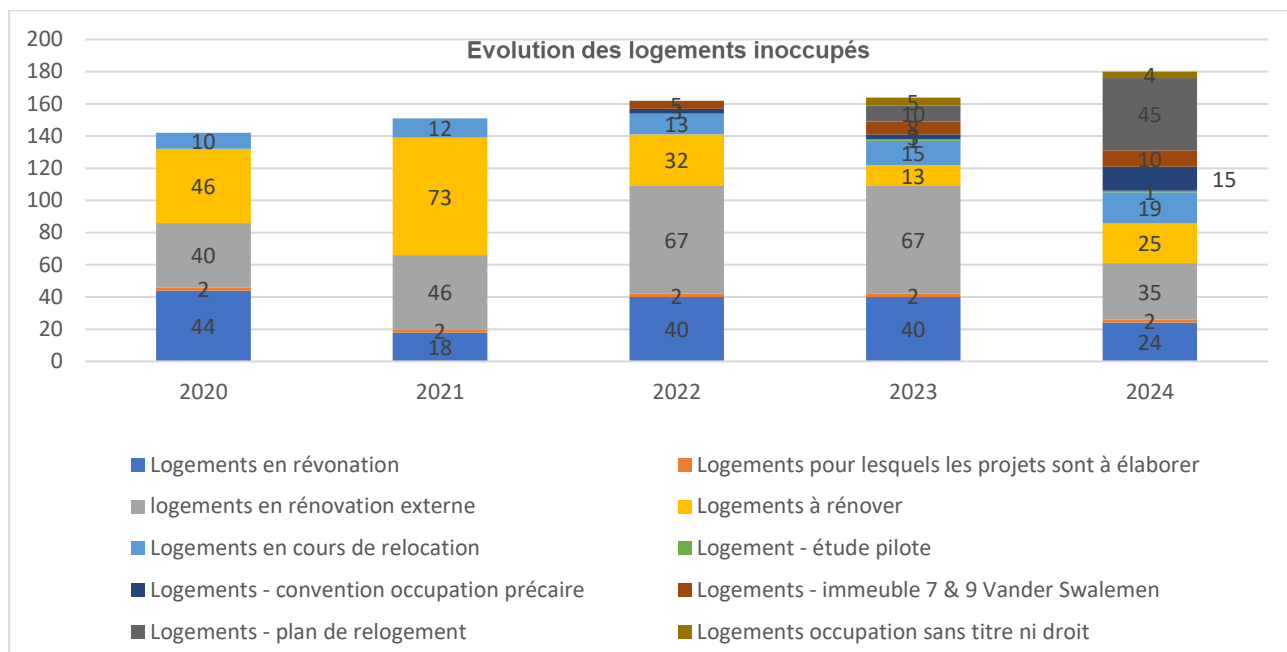
Als men bij het totaal aantal leegstaande woningen de woningen van het herhuisvestingsplan en de woningen van 7 & 9 Vander Swaelmen telt, dan zijn er 125 leegstaande woningen op 31 december 2024. Dat vertegenwoordigt 7,2% van het patrimonium van de OVM.

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

- Het versterken van het team belast met de renovaties van woningen
- het verkorten van de termijnen van overheidsopdrachten door de implementatie van raamovereenkomsten: opdracht voor renovatie van de elektrische installaties, van de verwarmingsinstallaties en ruwbouwwerken.
- 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. **Bouwprojecten**

Eind 2024 wachtten bijna 53.800 gezinnen, ofwel 141.000 personen, op een sociale woning, wat 8% van de Brusselse gezinnen vertegenwoordigt. 35.775 gezinnen bewonen een sociale woning bewoont.

Om deze problematiek te verhelpen, heeft de Brusselse Regering een Noodplan voor Huisvesting gestemd. Dit beleid rust op 5 pijlers:

- Het aanbod en de kwaliteit van de sociale woningen vergroten
- De publieke actie verbeteren
- De huurders ondersteunen
- Het recht op huisvesting garanderen
- De toegang tot eigendom bevorderen

De sociale huisvestingsmaatschappijen, als actoren op het terrein, worden ingeschakeld om het noodplan voor huisvesting uit te voeren.

Le Logis - Floréal beschikt over bouwgronden waarop verscheidene bouwprojecten zijn gepland, in het kader van het Gewestelijk Project Alliantie Wonen:

- De bouw van 70 (tot 80) woningen op het terrein aan de Kwartellaan – beslissing van de Brusselse Regering op 12 december 2013;
- De bouw van 25 woningen op het terrein tussen de Nimfenlaan en de Zeegodenlaan (voormalige werkplaats van Le Logis) – beslissing van de Brusselse Regering op 21 januari 2021;
- De bouw van 55 woningen op het terrein aan de Tritomaslaan.

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

Terrein Kwartel

De coöperatieve vennootschap LE LOGIS heeft dit terrein verworven in maart 1964. De aankoopakte bevat een bijzondere clausule waarin het doel van de aankoop wordt gespecificeerd: *de aankoop gebeurt met het oog op de bouw van sociale woningen om het tekort aan bescheiden woningen op te vangen*. Indien niet aan deze clausule wordt voldaan, heeft het OCMW van de Brussel-stad het recht om teruggave van het terrein te eisen in zijn voordeel.

Naast deze bijzondere clausule pleiten verscheidene elementen voor de bouw van woningen op deze site:

- Het sociale doel (cf. statuten): "*de vennootschap heeft als doel de verkoop, aankoop of het in erfpacht nemen van gronden bestemd om te worden ingericht met het oog op de bouw ... van sociale woningen*";

- Het gezamenlijke project dat werd ingediend door de gemeente Watermaal-Bosvoorde en Le LOGIS om een subsidie te verkrijgen voor de bouw van sociale of middelgrote woningen op het terrein (gemeentelijk huisvestingsplan 2013);
- De beheersovereenkomst tussen de OVM en de BGHM die onder meer voorziet in de verplichting voor eerstgenoemde 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.

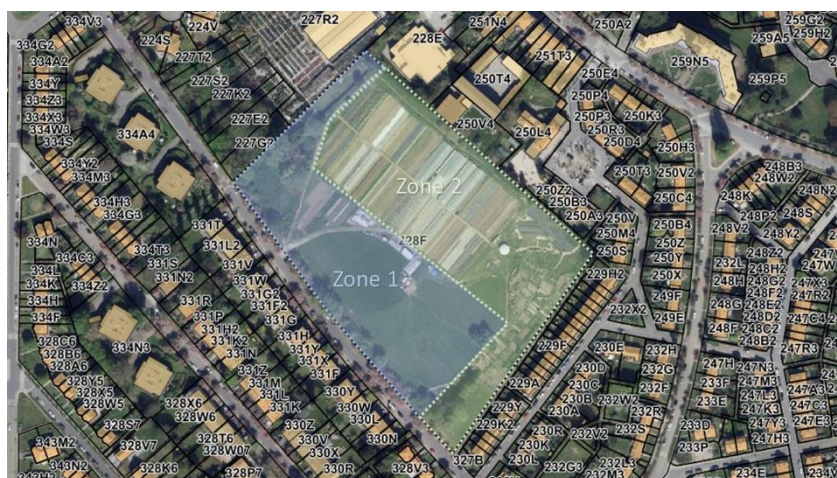
Overeenkomst voor gebruik van een deel van het terrein door de Kwartelzangboerderij

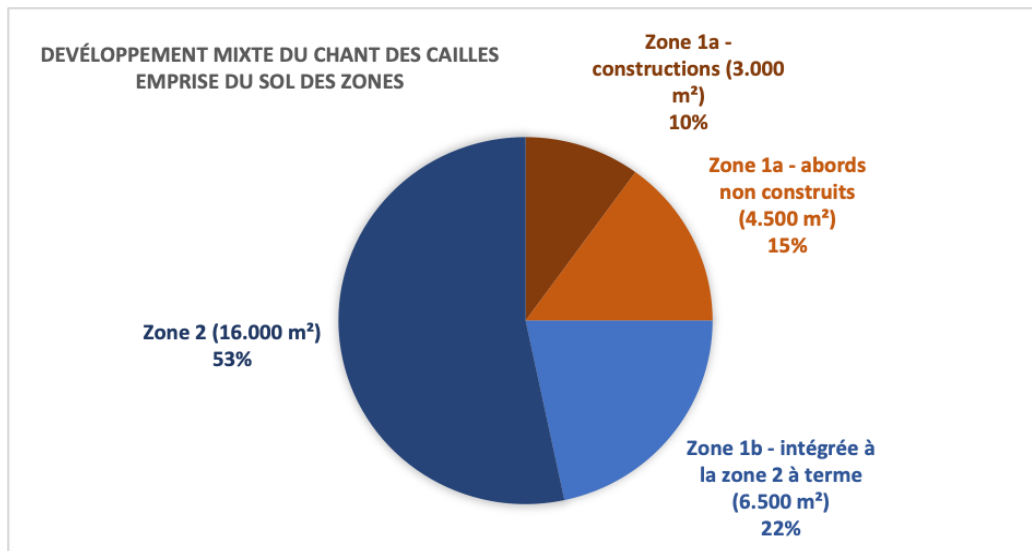
In juni 2021 werd een protocol opgesteld waarin de principes van het project op het terrein worden vastgelegd door de verschillende betrokken actoren: 100% van de groenteteeltactiviteiten worden behouden over 3/4 van het terrein; lichte constructies op 1/10 van het terrein; gedeelde oppervlakten en doorlaatbare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

Het ontwerpprotocol wilde ook juridische veiligheid verschaffen aan de activiteiten van de Kwartelzangboerderij. Het gebruik is immers tijdelijk en precair.

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

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





Na de ondertekening van het protocolakkoord OVM-BGHM had Le Logis-Floréal een oproep tot een concessie van diensten gelanceerd, met als doel een project voor stadslandbouw in te planten op 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 vzw 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 team van ontwerpers (architect, stabiliteitsingenieur, 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: Le Logis – Floréal, Kwartelzangboerderij, DCE, BMA (Bouwmeester), LB (Leefmilieu Brussel), Urban, Gemeente Watermaal-Bosvoorde, de DBDMH

Er heeft ook een participatieve workshop plaatsgevonden met de omwonenden.

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 die in september 2023 op het Kabinet heeft plaatsgevonden, werden er werkvergaderingen gehouden tussen de BGHM, architectenbureau Blondel, LLF en de Kwartelzangboerderij om te werken aan een gemeenschappelijke vergunning, zoals gewenst door URBAN. De Kwartelzangboerderij heeft extra tijd gekregen 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 moest in 2024 worden aangevraagd. Het project heeft vertraging opgelopen en de huidige besprekingen gaan over het verbeteren van de integratie tussen het bouwproject en de activiteiten van de Kwartelzangboerderij, rekening houdend met de erfgoedkundige, stedenbouwkundige en milieu-eisen... die voortvloeien uit de adviezen van de verschillende betrokken besturen.

De stedenbouwkundige vergunning zou in 2025 moeten worden aangevraagd. De kostprijs van de werken wordt geraamd op 15.865.315 € excl. btw

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.

Een vernieuwing van de stedenbouwkundige vergunning is onlangs ingediend om de inplanting van de modules op het Kwartel-terrein te verlengen.

VIII. Erfgoed - Onderhoud

A. Onderhoud van het plantaardig erfgoed

Le Logis Floréal strekt zich uit over bijna 80 hectare, waarvan slechts 1/3 bebouwd is. De tuinwijk doet haar naam alle eer aan en bestaat ze uit een grote verscheidenheid aan groene ruimten: bijna 25 hectare aan gazons of zones met laat maaibeheer, ongeveer 15 km aan paadjes omzoomd met 25 km hagen, 15 km wegen geflankeerd door dubbele stoepen en andere toegangen tot woningen of garage-ingangen, honderden laanbomen, een honderdtal fruitbomen en enkele opmerkelijke exemplaren, 750 geleide lindebomen, en 5 beboste taluds waarvan sommige als Natura 2000-natuurgebied beschermd zijn.

Het team van 16 tuiniers, kleiner dan voorheen, staat onder leiding van een hoofdtuinier en diens adjunct. Zij beheren dit prachtige en diverse landschap met veel enthousiasme, afhankelijk van de grillen van het weer.

Het klassieke takenpakket van het tuiniersteam omvat het maaien van de gazons, het onderhoud van borders, klein snoeiwerk en onderhoud van de boomgaarden.

Gedifferentieerd beheer van de groene ruimten

Al meer dan 7 jaar past LE LOGIS – FLORÉAL een systeem van gedifferentieerd groenbeheer toe.

De tuiniersploegen beheersen deze technieken goed. Het doel is om geleidelijk aan tot een verzorgd, esthetisch en aantrekkelijk resultaat te komen, 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

Ondanks het ongunstige weer in 2024 — waardoor het ons dit jaar niet altijd is gelukt om esthetiek en natuurlijkheid in elk seizoen te verenigen — zijn we toch trots dat we op deze manier bijdragen aan het bevorderen van de biodiversiteit en deel uitmaken van het ecologisch netwerk van het Réseau Nature van Natagora. Het

gedifferentieerd groenbeheer, dat al 7 jaar wordt toegepast, werpt zijn vruchten af: nieuwe variëteiten van wilde orchideeën en zeldzame paddenstoelen duiken op, de samenwerking met Le Bercail maakt een natuurlijker beheer van grote zones mogelijk, en tal van inheemse planten en kikvorsachtigen keren terug. De bloei van wilde bloemen zorgt bovendien het hele jaar door voor voedsel voor de bestuivers.

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!

De projecten:

- De heraanleg van de Drie Lindensquare verloopt volgens planning in het kader van de 101e verjaardag van de BGHM. Kunstenaar Adrien Tirtiaux werd geselecteerd om zijn artistiek voorstel "Une Brique Dans Le Ventre" te realiseren. Samen met de bewoners worden kleibakstenen gemaakt (ontginning en bakproces ter plaatse), waarmee een soort amfitheater zal worden gebouwd op het square. De definitieve vorm ligt nog niet vast.
- Bij de renovatie van 108 woningen wordt ook de omgeving van de gebouwen heringericht. Daarbij zal een vijver worden aangelegd die het regenwater van 4 gebouwen zal opvangen. Ontspanningszones en voedselteelt zullen worden aangelegd door en voor de bewoners.
- Onze samenwerking met de Kwartelzangboerderij wordt voortgezet: het wegvoeren van groenafval, hergebruik van stekken en ongebruikte aromatische planten, ter beschikking stellen van zones voor ecologische begrazing voor Le Bercail, hergebruik van mest om de grond van onze beplantingen te verrijken, enz.
- En uiteraard planten we voortdurend nieuwe bomen – fruitbomen en andere – evenals struiken.
- Restauratie van tuinen van leegstaande woningen wanneer dat nodig blijkt.
- Wat betreft de restauratie van de banken in de openbare ruimte, werden we door de gemeente aangesproken om samen te bepalen op welke historische locaties de banken verdwenen zijn. In het kader van een burgerproject werd een budget vrijgemaakt voor het plaatsen van nieuwe banken op het hele grondgebied van de gemeente, dus ook bij L Logis-Floréal (onder voorbehoud van goedkeuring van het voorgestelde model door de DCE!).
- We hebben batterij-aangedreven onderhoudsmachines aangekocht, om de overlast voor de bewoners te beperken en het werkcomfort en de veiligheid van onze tuiniers te verbeteren; Dit vraagt wel een aanpassing in hun gewoonten...
- Talrijke grote renovatiewerken aan gebouwen zullen ons in staat stellen om bepaalde omgevingszones te rehabiliteren. Tegelijk vragen deze werken om de grootste voorzichtigheid om het bestaande groen te beschermen en de netheid te waarborgen tijdens de uitvoering van de werken.

Onderhoudskosten van de groene ruimten

Het onderhoud van de groene ruimten is een grote kostenpost voor de OVM en de bewoners van de wijk. Zowel de huurders als de eigenaars van privéwoningen van de wijk dragen even veel bij aan de onderhoudskosten. Het blijft opvallend dat alle kosten verbonden aan het onderhoud van de groenzones volledig ten laste zijn van de bewoners (sociale huurders en eigenaars), zonder enige verantwoordelijkheid van de gemeente of het gewest, terwijl het voordeel en de aantrekkingskracht van deze plek veel ruimer reiken en zelfs tot buiten onze grenzen uitstralen.

In 2024 bedroegen ze 1.076.061 €, wat jaarlijks 513 € 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 de gebouwen

De maatschappij heeft in de loop van het dienstjaar 2024 diverse onderhoudswerken uitgevoerd aan de gebouwen en de installaties. Voor sommige ervan werden onderhouds- en beheerscontracten gesloten. Die werken betreffen meer bepaald:

- Het onderhoud van de collectieve en individuele verwarmingsketels in de appartementen en sommige huizen;
- Het onderhoud van de liftinstallaties;
- Het onderhoud van de brandbeveiligingsinstallaties (brandcentrale, rookafvoer, brandblussers...)
- Onderhoud of herstelling van het afwateringsnet;
- Onderhoud of herstelling van de daken, schoorstenen en regenwaterpijpen;
- Onderhoud of restauratie van de ramen;
- Onderhoud of herstelling van de verwarmingsinstallaties, elektrische installaties en sanitaire installaties;
- Het onderhoud van de GMV's, zonnepanelen
- Overige kleine onderhoudswerken

Deze onderhoudswerken worden ofwel in regie uitgevoerd, ofwel via onderaanneming. Het bedrag van de onderhoudswerkzaamheden bedroeg in 2024 387.022,20 €, tegenover 422.708,12 € in 2023.

Posten	2024
Riolering, tanks, beerputten	37.725,46
Groene ruimten	25.657,38
Daken, Gevels, schoorstenen, regenwaterafvoerpijpen	66.357,67
Ramen - glaswerk - deuren	14.569,24
Hang- en sluitwerk, ijzerwerk, sloten	2.097,88
Andere werken ten laste van de OVM	4.157,10
Liftinstallaties	3.661,74
Verwarmingsinstallaties, ketels	111.532,80
Elektrische en elektronische installaties	12.472,40
Brand- en diefstalbeveiliging	9.104,26
Binnenmetselwerk en bepleistering	594,19
Binnenschrijnwerk, hang- en sluitwerk, sloten	408,10
Door te rekenen kosten	43.798,65
Afvalophaling	50.380,94
Diverse rehabilitaties	3.402,12
Werken Garages en boxen	1.102,27
Totaal	387.022,20

Perspectieven 2025 en volgende jaren

Een reeks overheidsopdrachten zal worden opgestart, waaronder:

- Onderhoud van de kroonlijsten en dakgoten
- Ontstopping van leidingen
- Kappen en snoeien van bomen
- Schilderen van de ramen
- ...

IX. Onthaal en communicatie met de huurders

A. Onthaal van de huurders

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

- G. Benoidtlaan 22: de technische dienst, de financiële diensten, de dienst HR, de juridische dienst en de Directie
- G. Benoidtlaan 26: de huurdienst, de sociale dienst en dienst kandidaten

- Permanenties in de kantoren

Op beide sites worden permanenties georganiseerd (Logis en Floréal):

- Maandag tussen 14 uur en 16 uur
 - o Huurdienst en sociale dienst: op de Hoefijzer-site (Joseph Wautersplein nr. 2)
 - o Dienst Kandidaat: G. Benoidtlaan 26
- Dinsdag en Donderdag tussen 9 uur en 11 uur
 - o Huurdienst en sociale dienst: G. Benoidtlaan 26
 - o Dienst kandidaten (enkel op donderdag): G. Benoidtlaan 26
 - o Technische dienst: Villa Miraval (G. Benoidtlaan 22)

- Telefonische permanenties

De diensten zijn in de voormiddag telefonisch bereikbaar van maandag tot vrijdag van 8 uur tot 12 uur (02/672.33.59 of 02/672.41.32). Een telefooncentrale laat toe om de oproepen door te schakelen naar de diverse diensten (kandidaten, huurders, technisch, sociaal, boekhouding, juridisch, human resources of directie).

Omdat het aantal oproepen de laatste tijd sterk toegenomen is, raakten de telefoonlijnen om de diensten te bereiken snel overbezet. In december 2024 werd een nieuwe telefooncentrale geïnstalleerd om de bereikbaarheid van onze diensten te verbeteren.

De huurders kunnen de diensten ook via e-mail contacteren (info@lelogisfloreal.be).

- Technische wachtdienst

Buiten deze uren is er een technische wachtdienst (van 12 uur tot 19 uur tijdens de week en van 8 uur tot 18 uur tijdens weekends en feestdagen) op het nummer: 0472/227.008.

Alleen oproepen die verband houden met kritieke situaties en die niet kunnen wachten tot de kantoren weer geopend zijn, worden behandeld.

- Brand;
- Terugstroming van afvalwater in appartementsgebouwen;
- Defecte verwarming tijdens de winterperiode;
- Waterschade...

Er wordt geen gevolg gegeven aan oproepen in verband met situaties die niet tot de bevoegdheid van de technische wachtdienst behoren.

De huurders worden verzocht om hun contactgegevens en de reden van hun oproep achter te laten op het antwoordapparaat. Indien nodig moeten ze ook de hulpdiensten of de bevoegde diensten bellen:

- Brandweer/Ziekenwagen/Politie: 112
- Stroomuitval: 02/274.40.66
- Gasgeur: 02/274.40.44
- Waterlek (vóór de meter): Vivaqua 02/739.52.11

B. Communicatie

1. Een nieuwe grafische identiteit

In 2023 werd een communicatiecel opgericht.

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.

Eén van de eerste doelstellingen was het herdefiniëren van een visuele identiteit die beter zichtbaar, moderner en eenvoudiger is en die gemakkelijker toepasbaar is in onze verschillende communicatievormen. Begin 2024 hebben we een overheidsopdracht gelanceerd om een communicatiebureau aan te duiden dat ons in dit belangrijke werk zou begeleiden.

De nieuwe identiteit moest op alle dragers toepasbaar zijn en goed zichtbaar en leesbaar blijven. Ze moest meer dynamiek uitstralen en duidelijker de visie, de missie en de waarden van Le Logis-Floréal weerspiegelen, haar DNA als coöperatieve, evenals haar sterke band met de natuur en de planten.

Na afloop van de procedure werd het bureau TOUCH AGENCY aangeduid. Dit agentschap, gevestigd aan de Vorstlaan, beschikt over een jong, professioneel en dynamisch team en kon heel wat interessante referenties voorleggen.

Vervolgens werd een intensief creatief traject opgestart, gebaseerd op de diagnose van de communicatieverantwoordelijke van Le Logis-Floréal (interviews, analyses, onderzoek, enz.).

Een werkgroep, samengesteld uit zowel personeelsleden als bestuurders-coöperatieleden, werd opgericht om de voorstellen van TOUCH AGENCY te evalueren en goed te keuren.

Eind 2024 heeft de Raad van Bestuur de definitieve versie van de nieuwe identiteit goedgekeurd. Deze werd begin 2025 breed verspreid naar al onze doelgroepen, die bijzonder enthousiast reageerden.

Deze nieuwe grafische stijl bestaat uit:

- Een nieuw logo
- Illustraties
- Pictogrammen
- Kleuren
- Een typografie

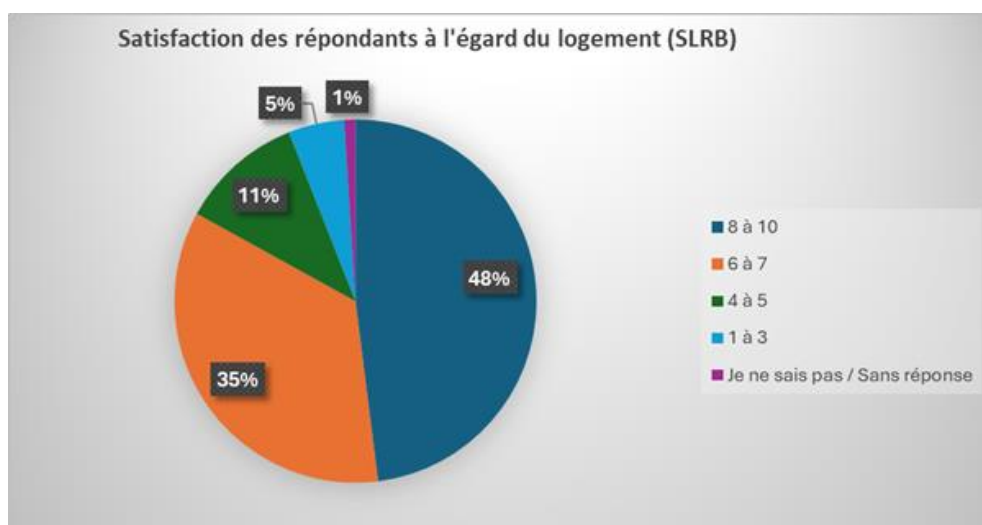
2. Uitvoering van een tevredenheidsenquête

In 2024 heeft de BGHM de resultaten gepubliceerd van een tevredenheidsenquête die zij in samenwerking met een tiental openbare vastgoedmaatschappijen, waaronder LE LOGIS-FLOREAL, had georganiseerd.

Samenvatting van de BGHM-enquête – Meting van de tevredenheid bij de huurders

Ondanks de willekeurige steekproeftrekking uitgevoerd door het onderzoeksbureau, bestond de overgrote meerderheid van de respondenten uit bewoners van huizen. Van de 209 deelnemers aan de enquête woonden er namelijk slechts 8 in een appartement. De resultaten van het onderzoek kunnen dus niet worden veralgemeend: **1% van de huurders van appartementen en 18% van de huurders van huizen zijn hierin vertegenwoordigd.**

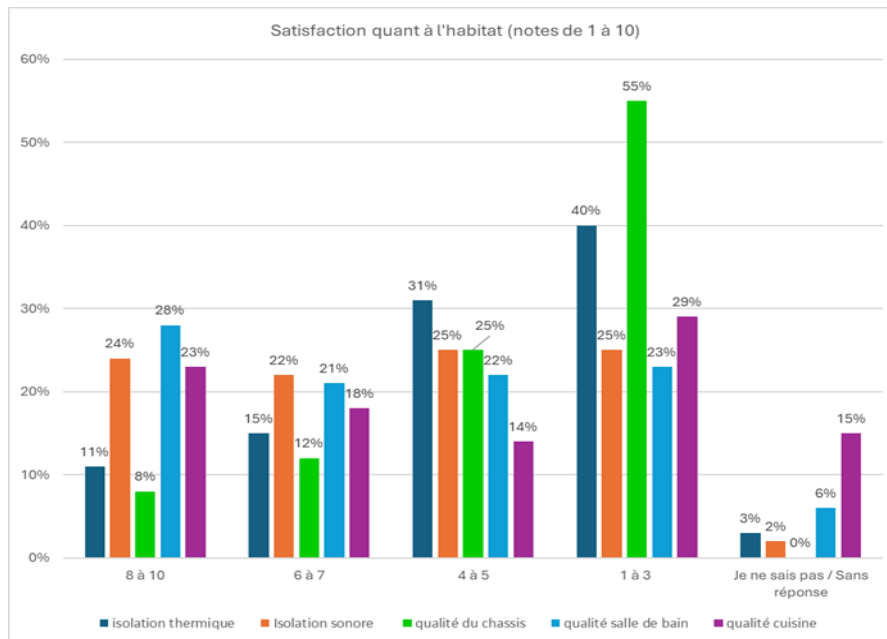
De enquête biedt echter interessante pistes voor verdere verdieping en kan aanleiding geven tot nieuwe vraagstellingen.



- 83% van de respondenten is tamelijk tot zeer tevreden over hun woning (>5)

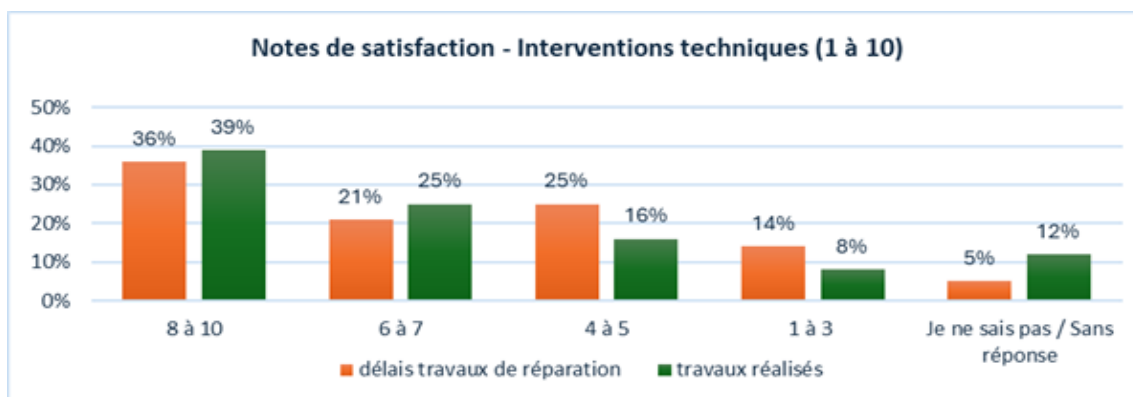
- 16% van de respondenten is tamelijk tot zeer ontevreden over hun woning (scores gelijk aan of lager dan 5)

Het vaakst genoemde probleem in de commentaarsectie van de vragenlijst betreft de isolatie en het effect van vochtigheid op de woningen.



- 80% van de respondenten is tamelijk tot zeer ontevreden over hun ramen (scores gelijk aan of lager dan 5)
- 71% van de respondenten is tamelijk tot zeer ontevreden over de thermische isolatie van hun woning (scores gelijk aan of lager dan 5)
- 43% van de respondenten is tamelijk tot zeer ontevreden over de kwaliteit van de materialen van hun keuken (scores gelijk aan of lager dan 5)
- 49% van de respondenten is tevreden tot zeer tevreden over de geluidsisolatie van hun woning (>5)
- 46% van de respondenten is tevreden tot zeer tevreden over de kwaliteit van de materialen van hun badkamer (>5)

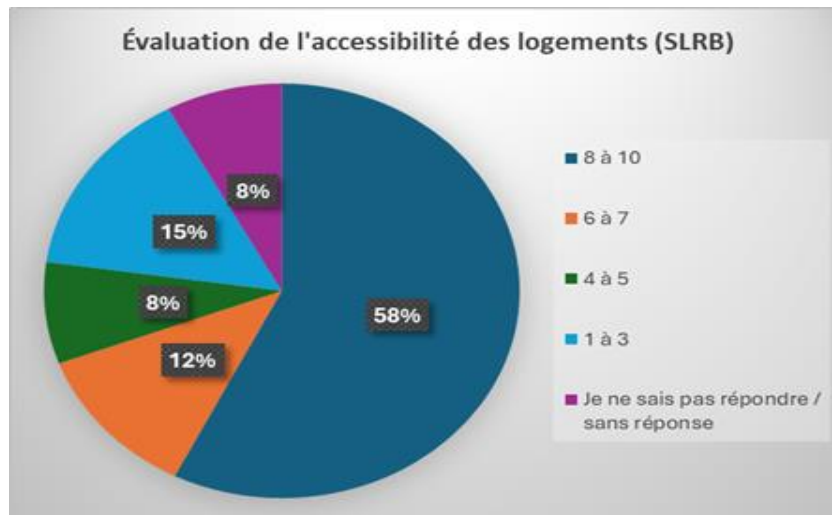
Van de 209 ondervraagde personen in de BGHM*-enquête hebben 146 een beroep gedaan op de technische dienst.



- 57% van de respondenten is tamelijk tot zeer tevreden over de uitvoeringstermijn van de herstellingswerken (>5)
- 64% van de respondenten is tamelijk tot zeer tevreden over de uitgevoerde werken (>5)

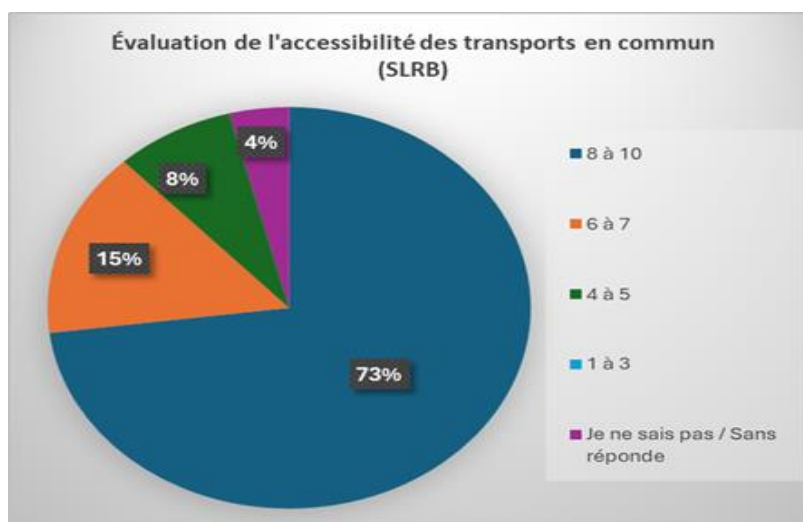
- 39% van de respondenten is weinig tevreden tot zeer ontevreden over de uitvoeringstermijn van de herstellingswerken (scores gelijk aan of lager dan 5)
- 24% van de respondenten is weinig tevreden tot zeer ontevreden over de uitgevoerde werken (scores gelijk aan of lager dan 5)

In het kader van de tevredenheidsenquête van de BGHM hebben 26 respondenten met een beperkte mobiliteit (PMR) de toegankelijkheid van hun woning beoordeeld.



- Van de 26 respondenten woont slechts 1 persoon in een appartement
- 70% van de respondenten beoordeelt de toegankelijkheid van hun woning als bevredigend (>5)
- 23% van de respondenten beoordeelt de toegankelijkheid van hun woning als niet bevredigend (<5)

81% van de respondenten (PBM) vindt de nabijheid van hun woning tot het openbaar vervoer een (zeer) belangrijke factor.



- 88% van de respondenten (PBM) beoordeelt de toegankelijkheid van het openbaar vervoer als bevredigend (>5)
- 8% van hen beoordeelt deze toegang als correct (4 tot 5)

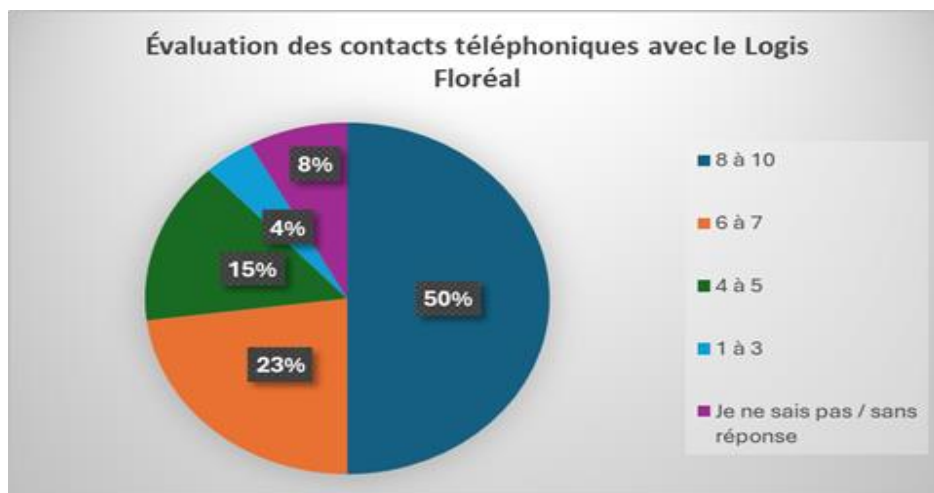
Geen enkele respondent beoordeelde de toegang tot het openbaar vervoer als volledig onbevredigend (1 tot 3).

De grote meerderheid van de respondenten (PBM) is tevreden over de levenskwaliteit in de wijk.



Contacten met Le Logis-Floréal

Onder de 6 contactmogelijkheden die in de vragenlijst werden voorgesteld (openingstijden aan het loket, telefoongesprek, post, e-mail, website, Appinest-app), zijn alleen de telefonische contacten daadwerkelijk door de respondenten beoordeeld.



- 73% van de respondenten (PBM) vindt de telefonische contacten bevredigend (>5)
- 19% vindt de telefonische contacten niet bevredigend
- 8% heeft geen mening

a) Voortdurende verbetering van de diverse communicatiemiddelen

Via de voortdurende verbetering van de communicatiemiddelen streeft LE LOGIS-FLOREAL ernaar een relevante en aangepaste boodschap te verspreiden, zodat het begrepen wordt en blijft hangen bij het beoogde publiek. Dit werk is onder meer zichtbaar geworden in de volgende communicatie-instrumenten:

- Le Logis-Floréal Mag

Le Logis-Floréal Mag wordt 3 keer per jaar gepubliceerd en verspreid en kreeg een complete make-over. Meer dynamische visuele elementen die de inhoud treffend illustreren, eenvoudigere en duidelijkere teksten, en een redactiecomité bestaande uit zowel medewerkers als coöperatieleden.

- Website en newsletters

Le Logis-Floréal heeft ook de visuele identiteit van de website gewijzigd om in lijn te zijn met zijn nieuwe identiteit. We hebben tegelijk de inhoud geherstructureerd en de navigatie voor gebruikers intuïtiever gemaakt. De newsletter bevat de laatste nieuwtjes van Le Logis-Floréal en de partners en roept ontvangers op tot meer betrokkenheid.

- Verzending van sms'jes

Le Logis-Floréal heeft een nieuwe communicatiemodule geïmplementeerd waarmee ze gemakkelijk sms'jes naar huurders kan sturen met nuttige informatie (evenementen, herinneringen, informatie over technische interventies...).

Na enkele maanden gebruik hebben we al kunnen vaststellen dat sms-communicatie een van de meest effectieve manieren is om onze huurders te bereiken.

- Presentaties tijdens informatievergaderingen

Le Logis-Floréal heeft talrijke informatievergaderingen georganiseerd om verschillende renovatieprojecten voor te stellen aan de betrokken huurders. Hierbij werd bijzondere aandacht besteed aan de presentatie van informatie die nuttig en relevant is voor de huurders.

X. Huurbeheer:

A. Herhuisvestingsplan

Eind 2023 hebben de Raad van Bestuur en de BGHM het licht op groen gezet voor de uitvoering van een grootschalig herhuisvestingsplan voor de huurders van de gebouwen gelegen in de Floxenstraat nr. 8 en 10 en in de Aartshertogenlaan 1 en 3.

Ter herinnering: in een groot aantal woningonderdelen werd de aanwezigheid van asbest vastgesteld. Hoewel het ging om ingekapseld asbest, heeft LE LOGIS-FLOREAL er uit voorzorg voor gekozen om de gebouwen volledig te ontruimen om een grootscheepse asbestverwijdering op te starten.

In totaal waren 45 gezinnen betrokken bij het herhuisvestingsplan. Er moest hen zo snel mogelijk een verhuisoplossing worden aangeboden.

In 2024 heeft het huur- en sociaal team elk van deze gezinnen individueel ontmoet om uit te leggen hoe het herhuisvestingsplan zou verlopen, maar ook om hun woonnoden beter te begrijpen. Zo konden we, binnen ons beschikbare patrimonium, een zo passend mogelijk alternatief voorstellen. Tijdens deze gesprekken, onderzocht het team ook, samen met de huurders, op welke steun ze recht hadden en welke middelen zij konden inzetten om de verhuis te vergemakkelijken.

Deze ontmoetingen hebben geleid tot 35 verhuizingen in 2024. De resterende 10 gezinnen zullen in de loop van het eerste semester van 2025 verhuizen.

Het gebouw Floxen 8 werd volledig ontruimd en beveiligd tegen krakers.

B. Krakers

Le LOGIS-FLOREAL werd in toenemende mate geconfronteerd met het fenomeen van krakers in haar woningen waar renovatiewerken aan de gang zijn. Dit probleem beperkt zich niet tot ons grondgebied – veel andere OVM's stellen een toename van illegale bezettingen vast.

Er zijn georganiseerde netwerken actief die leegstaande woningen opsporen om er krakers in onder te brengen.

Daarom heeft Le Logis-Floréal zijn volledige procedure tegen kraken herzien om de twee belangrijkste kwetsbare periodes van de woningen te verkorten:

- De periode tussen de plaatsbeschrijving bij uittrede en de start van de werken.

In die tijd moet Le Logis-Floréal de inventaris opstellen van de werken die in de woning moeten worden uitgevoerd, om een overheidsopdracht uit te schrijven, het bestek op te stellen en te publiceren, teneinde de aannemer aan te duiden die de werken zal uitvoeren, de opdracht te gunnen en de installatie te starten.

- De periode tussen het einde van de renovatiewerken en de intrek van een nieuwe huurder in de woning.

In die periode moeten kandidaat-huurders de woning bezoeken, beslissen of ze hem aanvaarden, hun verhuis organiseren, een huurwaarborg samenstellen, de plaatsbeschrijving bij intrede opstellen en het huurcontract ondertekenen.

Deze termijnen kunnen natuurlijk niet volledig worden ingekort. Zo werden twee woningen gekraakt, terwijl ze net gerenoveerd waren.

In 2024 heeft Le Logis-Floréal 12 kraken geteld en de uitzetting van de krakers georganiseerd.

De gemiddelde kostprijs voor het ontruimen van een kraakpand bedraagt € 4.500, volledig ten laste van de coöperatieve.

C. Herziening van de huurprijzen

De huurprijzen vormen de belangrijkste inkomstenbron van de maatschappij. Ze stellen haar in staat om alle lopende uitgaven te dekken.

Het is voor de maatschappij cruciaal om een huurbeleid te voeren dat beantwoordt aan een dubbele doelstelling:

- De huurders toegang geven tot betaalbare huisvesting;
- Het financieel evenwicht bewaren en dus de financiële autonomie van de coöperatieve vennootschap garanderen. Die autonomie maakt het mogelijk om renovatie- en onderhoudswerken aan het patrimonium uit te voeren.

De huurprijzen worden elk jaar bepaald op basis van de bepalingen van het huurbesluit (B.R.B.H.G. van 26 september 1996).

De berekening van de huur houdt rekening met twee begrippen: **de basishuurprijs en de reële huurprijs**.

De basishuurprijs wordt bepaald op basis van de bouwkosten en de kosten van verbeteringswerken (= Geactualiseerde Kostprijs of GKP). De basishuurprijs is een percentage van deze GKP.

De basishuurprijzen worden elk jaar vastgesteld op basis van wettelijke parameters, waarvan sommige door het Gewest zijn opgelegd en andere door de maatschappij zelf worden bepaald binnen de toegestane marges. Ze moeten uiterlijk op 30 oktober van het voorgaande jaar ter goedkeuring aan de BGHM worden meegedeeld.

De reële huurprijs is het bedrag dat het huurdersgezin betaalt. Het hangt rechtstreeks af van het gezinsinkomen:

- o Als het gezinsinkomen gelijk is aan het referentie-inkomen, dan betaalt het gezin een huur die gelijk is aan de basishuurprijs;
- o Als het gezinsinkomen lager ligt dan het referentie-inkomen, dan betaalt het gezin een lagere huurprijs dan de basishuur;
- o Als het gezinsinkomen daarentegen hoger ligt dan het referentie-inkomen, dan betaalt het gezin een hogere huurprijs dan de basishuur.

Op 1 januari 2025 bedroeg het referentie-inkomen 24.583,12 EUR.

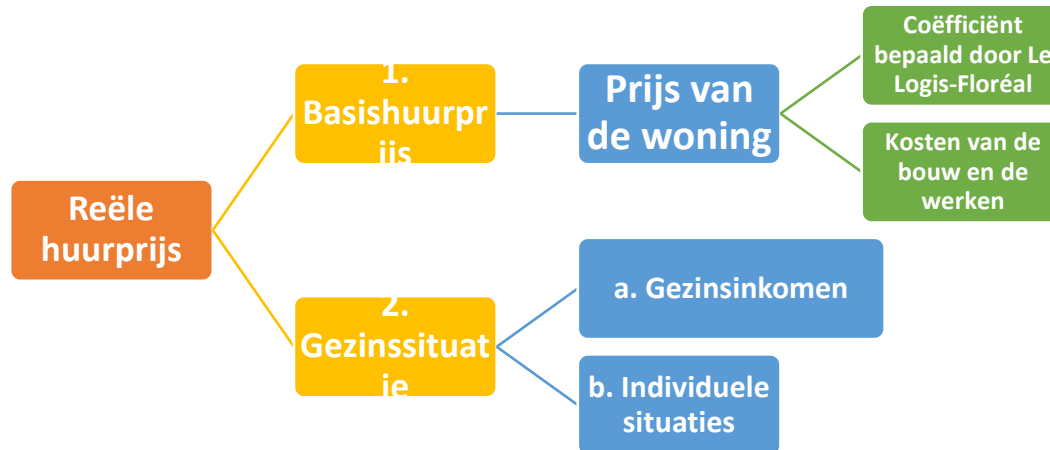
De reële huurprijs is dus afhankelijk van de draagkracht van het gezin. Ze bedraagt in principe niet meer dan 20 tot 24% van het jaarlijks gezinsinkomen (behoudens bijzondere bepalingen).

Er worden kortingen op de reële huurprijs toegepast op basis van de gezinssituatie (aantal kinderen ten laste, meerderjarige persoon met een handicap), maar ook verhogingen van de huur (bv. bij overtollige kamers, solidariteitsbijdrage).

De huurprijzen worden dus bepaald op basis van verschillende parameters:

- De indexering van de diverse wettelijke parameters;
- De investeringsuitgaven voor renovatiewerken;
- De inkomsten van de huurders;
- De individuele gezinssituatie.

Samengevat:



Huurprijzen op 1 januari 2025

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

Zoals elk jaar volgde de indexering van de huurprijzen de indexering van de inkomens. Toch hebben veel huurders zich vragen gesteld over de stijging van hun huurprijs.

Die is doorgaans te verklaren door de volgende redenen:

- De indexering van de inkomsten
 - De opname van de kosten van uitgevoerde werken in de huurprijs van de woning
 - Het niet genieten van de geplafonneerde huurprijzen zoals voorzien door het Gewest
- Deze mechanismen zijn niet van toepassing op huurders wier inkomen een bepaalde bovengrens overschrijdt en die in een te grote woning wonen in verhouding tot hun gezinssamenstelling.

Dit zijn de specifieke mechanismen voor het reguleren van de huurprijzen:

- ✓ 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 de inkomsten van het gezin bepaalde plafonds niet overschrijdt.
- ✓ 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)

Indexering van de huurprijzen op 01/01/2025

Op 1 januari 2025 werden de basishuurprijzen geïndexeerd:

- Indexering van 3,20% (prijsindex - augustus 2021);
- De Raad van Bestuur heeft beslist om in 2024 een gematigde verhoging van de huurcoëfficiënten van 2,5% toe te passen. Deze indexering was al vele jaren van toepassing op de woningen gelegen op de site van Le LOGIS. Gezien de sterke stijging van de werkingskosten van de SISF, heeft de Raad van Bestuur beslist om deze indexering te veralgemenen tot alle huurders. Daarbij dient opgemerkt dat de huurprijzen van de sociale woningen bij LE LOGIS-FLOREAL tot de laagste van de sector behoren.

D. Huurlasten

De huurlasten worden opgesteld op basis van de werkelijke uitgaven die de maatschappij doet voor het onderhoud dat ten laste van de huurders valt:

- Onderhoud van de groene ruimten;
- Onderhoud van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen;
- Individuele verbruiken (water, gas, elektriciteit);
- Elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen;
- Huurcontract van de brandblussers, de haspels, de brandcentrales en rookafvoeren

- Onderhoudscontract van de liften;
- Onderhoudscontract van de ketels;
- Onderhoudscontract van de GMV's;
- Onderhoudscontract van de zonnepanelen;
- Onderhoudscontract van de toegangscontroles en bewakingscamera's;
- Technische wachtdienst;
- Verzekering 'afstand van verhaal' afgesloten voor rekening van de huurders;
- ...

Maandelijks provisie voor lasten worden elk jaar berekend op basis van bekende of te verwachten elementen (zoals de stijging van de consumptieprijs, het afsluiten van nieuwe contracten, loonindexeringen...).

De jaarlijkse afrekening van de lasten wordt opgemaakt bij de afsluiting van het boekjaar op basis van de werkelijke uitgaven die de maatschappij tijdens het jaar heeft gemaakt. Deze afrekening wordt elk jaar gecontroleerd door de bedrijfsrevisor.

De maatschappij streeft ernaar om het bedrag van de huurlasten zo laag mogelijk te houden door het afsluiten van contracten die schaalvoordelen opleveren, via gezamenlijke overheidsopdrachten (zoals energiecontracten...), en door gebruik te maken van de interne technische dienst in plaats van een beroep te doen op onderaannemers, enz.

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 2024

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 2024. Ze vertonen een stijging ten opzichte van het vorige dienstjaar. Onder andere de kosten verbonden aan het onderhoud van de groene ruimten (versterking van het tuiniersteam na de benoeming van een adjunct-verantwoordelijke) en de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Door ziekteverzuim werd een extern bedrijf ingeschakeld om het werk uit te voeren. De kostprijs van deze uitbesteede diensten ligt hoger.

Voor de meeste huurders volstaan de maandelijks provisie om deze stijgingen op te vangen. Voor bepaalde groepen van gebouwen zal echter een bijkomende bijdrage in de lasten aan de huurders gevraagd moeten worden.

Provisies van huurlasten 2025

Voor het dienstjaar 2025 werden sommige provisie van huurlasten opnieuw geëvalueerd om rekening te houden met de voorziene stijging van de energieprijzen. Er werd ook een provisie voor de lasten met betrekking tot het onderhoud van de leidingen toegevoegd.

Samengevat betalen de huurders maandelijks de volgende huurprijs:



E. Huurbewegingen

Evolutie van de huurbewegingen (ondertekening van huurovereenkomsten)

Type toewijzing	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Toewijzingen	62	40	53	51	41	32
Mutaties	17	16	26	20	16	47 *
Transfers	5	2	0	5	5	1
Afwijking (artikel 33)	1	1	1	0	0	0
Afwijkingen - artikel 35)	NA	NA	2	2	2	0
Afwijkingen (artikel 36)	6	5	4	3	2	2

*(waarvan 35 verhuizingen uitgevoerd in het kader van het herhuisvestingsplan)

In 2024 resulteerde slechts 47% van de toewijzingen in de ondertekening van een huurovereenkomst: 45 huurovereenkomsten voor onbepaalde duur en 37 huurovereenkomsten voor bepaalde duur.

Toewijzingen

Het gaat om kandidaat-huurders die ingeschreven staan op de gewestelijke wachtlijsten en een woning toegewezen krijgen op basis van voorkeurrechten.

Mutaties

Dit zijn huurders voor dewelke de grootte van de woning niet meer overeenkomt met de gezinssamenstelling. Onder bepaalde voorwaarden kunnen deze gezinnen een verzoek indienen voor een mutatie naar een aangepaste woning (met meer of minder slaapkamers). Mutaties hebben voorrang op toewijzingen van woningen.

De maatschappij moet aan een gezin dat een te grote woning bewoont (minimaal 2 extra slaapkamers) een aangepaste woning aanbieden (mutatieplan).

Op 31/12/2024: 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			2	1	0					
2 slpk		12		28	3	2				
3 slpk		11	13		32	8	1			
4 slpk				4		2	0			
5 slpk					1					
6 slpk										
7 slpk										
8 slpk										

Transfers

Onder een transfer verstaan we de verhuis van een aangepaste woning naar een andere aangepaste woning. Transfers hebben geen prioriteit.

Ze worden meestal niet toegestaan. In uitzonderlijke omstandigheden kan de maatschappij echter een transfer toestaan. Er werden afwijkingen toegekend voor bewezen mobiliteitsproblemen.

Afwijking - artikel 33

De Raad van Bestuur van eender welke maatschappij kan, voor individuele gevallen en in uitzonderlijke en dringende omstandigheden, afwijken van de bepalingen van artikel 8, op basis van een gemotiveerde beslissing. Deze beslissing wordt genomen op basis van een volledig dossier en na goedkeuring van de sociale 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.

Le 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 bekende omgeving. Een overeenkomst werd gesloten voor het jaar 2024. Die opende de mogelijkheid voor prioritaire toewijzingen voor maximum 3 woningen, waarvan 1 grote woning.

Afwijkingen - 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 O.V.M. sluit met erkende opvangtehuizen, die onderdak geven aan personen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld, een of meerdere overeenkomsten voor prioritaire toewijzing van woningen die op minimum 3% van het totaal van de toewijzingen van het voorgaande jaar betrekking hebben.

De quota vastgesteld in de eerste alinea worden herzien op voorstel van of met akkoord van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

[...]»

De overeenkomst die voor het jaar 2024 werd gesloten, voorzag de prioritaire toewijzing van:

- 2 woningen voor het opvanghuis Home Victor Du Pré

Het Home Victor Du Pré is erkend en gesubsidieerd door de Franse Gemeenschapscommissie (Cocof) als opvanghuis voor vrouwen in moeilijkheden (alleenstaand, zwanger, of vergezeld van één of meer kinderen). De capaciteit bedraagt 74 "bedden", verdeeld over 29 eenpersoonskamers en kamers met verschillende capaciteiten, alsook 4 kamers voor alleenstaande vrouwen in een transitwoning.

- 1 woning voor het maison de la mère et de l'enfant (1180 Brussel) – 1 woning

La maison de la mère et de l'enfant is erkend en gesubsidieerd door de Franse Gemeenschapscommissie (Cocof) als opvanghuis voor vrouwen in moeilijkheden (alleenstaand, zwanger, of vergezeld van één of meer of meer kinderen). Het huis biedt plaats aan maximaal 14 (toekomstige) moeders en maximaal 21 baby's of heel jonge kinderen.

Afwijkingen – artikel 36 bis

Het huurbesluit is gewijzigd en er is een nieuw artikel ingevoerd dat aan de OVM's een minimumpercentage toewijzingen via afwijking oplegt.

Hetzelfde mechanisme als voorzien in artikel 36 zal van toepassing zijn op dakloze personen.

Elke OVM zal dus één of meer samenwerkingsovereenkomsten moeten sluiten betreffende de prioritaire toewijzing van woningen voor minstens 6% van het totaal aantal toewijzingen van het voorgaande jaar, met een of meer Brusselse organisaties die instaan voor noodhulp en integratie van dakloze personen, opvanghuizen, en andere Brusselse organisaties die instaan voor algemene sociale hulp, op voorwaarde dat deze organisaties de begeleiding van de geherhuisveste personen garanderen.

Het kader voor de uitvoering van dit artikel is nog niet vastgesteld. Le Logis-Floréal wacht op de nodige instructies om deze toewijzingen te kunnen activeren en op zoek te gaan naar partnerorganisaties die in staat zijn om de begeleiding van deze zeer kwetsbare en precaire doelgroep op een adequate manier te verzekeren.

Perspectieven 2025

Artikel 36 bis

Zoals hierboven uitgelegd, is het kader voor de uitvoering van dit artikel nog niet vastgesteld. Le Logis-Floréal wacht op de nodige instructies om deze toewijzingen te kunnen activeren en op zoek te gaan naar partnerorganisaties die in staat zijn om de begeleiding van deze zeer kwetsbare en precaire doelgroep op een adequate manier te verzekeren.

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.

De overeenkomsten zijn verlengd met de 2 opvanghuizen:

- Twee toewijzingen voor het Maison de la Mère et l'Enfant
- Twee toewijzingen voor het Home Victor Du Pré

Naar aanleiding van de wijzigingen in het besluit is een geleidelijke verhoging van het aantal te realiseren toewijzingen gepland.

Namelijk:

- In 2025 moet minimum 3% van de toewijzingen van 2024 worden bereikt, alle overeenkomsten samen.
- In 2026 moet minimum 4,5% van de toewijzingen van 2025 worden bereikt, alle overeenkomsten samen.
- In 2027 moet minimum 6% van de toewijzingen van 2026 worden bereikt, alle overeenkomsten samen.

Artikel 35

De overeenkomst met het OCMW van Watermaal-Bosvoorde werd voor 2024 verlengd voor:

- Maximum 3 woningen
- Waarvan 1 grote woning

Tijdelijke gebruiksovereenkomst om de dynamiek van de wijken van Le Logis-Floréal te bevorderen

Om de strijd aan te gaan tegen het kraken en het leegstaan van woningen, heeft Le Logis-Floréal projecten voor tijdelijke bewoning opgestart, waarbij wonen wordt gecombineerd met sociaal-culturele activiteiten.

Deze worden uitgebreider beschreven in het deel gewijd aan sociale acties.

F. Mutatieplan

De situatie van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is kritiek. Om dit probleem aan te pakken, heeft de Regering maatregelen genomen, waaronder de invoering van een mutatieplan.

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 2024

Naar aanleiding van de noodzaak om een herhuisvestingsplan op te stellen dat de verhuizing van 45 huishoudens zou inhouden, heeft de Raad van Bestuur beslist om geen mutaties uit te voeren in 2024. Het percentage van 0% werd dus voorgelegd en goedgekeurd door de SLRB.

Een tiental mutaties, voornamelijk naar grotere woningen, werden echter geactiveerd om te reageren op samenwoonproblemen bij huurders die in te kleine woningen wonen.

Situatie van de woningen op 31/12/2024

Tableau d'adaptation des logements

Tableau d'adaptation des logements										SOUS-OCCUPES								Total patrimoine occupé
Situation au 31/12/2024	Nombre de chambres	Nombre total de logements	SUR-OCCUPES (SOUS-ADAPTES)						ADAPTES	SUR-ADAPTES								
			-7	-6	-5	-4	-3	-2		-1	+1	+2	+3	+4	+5	+6	+7	
Studio	12		0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	11
1 chambre	229		0	0	0	0	0	0	1	5	208	0	0	0	0	0	0	214
2 chambres	674		0	0	0	1	2	8	57	273	248	0	0	0	0	0	0	589
3 chambres	733		0	0	0	0	8	36	94	164	128	229	0	0	0	0	0	659
4 chambres	65		0	0	0	0	0	0	2	8	25	9	3	13	0	0	0	60
5 chambres	17		0	0	0	0	1	1	2	7	4	0	0	0	2	0	0	17
6 chambres			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
8 chambres			0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Total par type de chambre	1730					1	11	48	166	688	389	232	13	2	0	0	0	1550
Total par catégorie																		

En demande de mutation					3	12	64											
Sans demande de mutation				1	8	36	102											
Demande de mutation – ménages protégés									6	7	0	0	0	0	0	0		
Demande de mutation – ménages non protégés									24	4	0	0	0	0	0	0		
Sans demande de mutation – ménages protégés									137	147	13	2	0	0	0	0		
Sans demande de mutation – ménages non protégés									222	74	0	0	0	0	0	0		

G. Invordering van huurachterstallen

De maatschappij heeft haar politiek inzake invordering van huurachterstallen gedurende het hele jaar 2024 voortgezet. Ze wil de voorkeur geven aan preventie inzake schulden in plaats van repressie. Daarom bieden de diensten een individuele begeleiding aan huurders met betalingsproblemen die dit wensen.

In 2024 was er één uitzetting vanwege huurachterstand.

XI. Sociale actie

De sociale actie is voornamelijk opgebouwd rond de volgende pijler :



Individuele sociale begeleiding

Deze wordt georganiseerd met de steun van de vzw Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (S.A.S.L.S.). Drie maatschappelijk assistenten van de vzw zijn tewerkgesteld bij LE LOGIS-FLOREAL om de huurders te begeleiden (2 voltijds en een ½-tijds).

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

De maatschappelijk assistenten ontvangen de huurders tijdens 3 permanenties (maandagnamiddag op het Woutersplein, dinsdag en donderdag voormiddag Georges Benoitlaan 26) en bij individuele gesprekken.

B. Het collectief maatschappelijk werk

Bij Le Logis-Floréal beoogt het collectief maatschappelijk werk de integratie van nieuwe bewoners, de verbetering van het samenleven en de wijkdynamiek, de ontwikkeling van projecten met de bewoners en de uitbouw van partnerschappen met vzw's uit het netwerk van het grondgebied.

1. Activiteiten rond sociale cohesie en samenleven

In 2024 hebben we ons werk voortgezet om ontmoetingen tussen de bewoners van Logis-Floréal te bevorderen en zo bij te dragen aan het creëren van sociale banden.

We hebben verschillende feesten georganiseerd of meegewerkt aan de organisatie ervan, waaronder:

- Zomer in de tuinwijken : seizoen 5

Zoals elk jaar sinds 2020 vond er in de zomer een uitgebreid programma van activiteiten plaats, in partnerschap met sociaal-culturele actoren uit 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.

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

Het programma van "Zomer in de tuinwijken" is beschikbaar op onze website www.lelogisfloreale.be

- Het project foto "van 0 tot 100 jaar"

Een nieuwe tentoonstelling met alle 100 portretten heeft van 25/1 tot 04/02/2024 plaatsgevonden in het station van Watermaal-Bosvoorde, en ter gelegenheid daarvan werd een fotoboek uitgegeven. De expo maakte deel uit van het "Brusselsphoto Festival", wat dit werk mooi in de kijker zette en ongeveer honderd bewoners en werknemers van le Logis-Floréal in de schijnwerpers plaatste. Ongeveer 650 personen hebben de tentoonstelling bezocht.

- "Festival Dévore Watermael-Boitsfort"
- In partnerschap met het OCMW, de gemeente, La Vénérerie en de Kwartelzangboerderij, heeft Le Logis-Floréal deelgenomen aan de organisatie van een festival rond duurzame voeding op 12 en 13 november: een workshop "brood/soepen" met proeverij op het Wautersplein, samen met "Kom chez nous", de Kwartelzangboerderij en het Wijkhuis; organisatie van een "recup"-kookworkshop (koken met restjes) op 167.

2. Verbetering van de leefomgeving van de huurders

In 2024 hebben we het collectief sociaal werk gesystematiseerd en het gebied van de tuinwijken opgedeeld in verscheidene zones. We organiseren regelmatige rondgangen in elke zone, evenals interdisciplinaire diagnoses (sociaal en technisch), en willen op termijn jaarlijks een huurdersvergadering organiseren in elk gebouw of in elke zone.

- Vergaderingen en ontmoetingen van huurders :

In 2024 hebben we 8 huurdersbijeenkomsten per wijk georganiseerd:

- 2 participatieve workshops bij Herdersstaf over de inrichting van de buitenomgeving (26/3/2024) + 1 feest halverwege de werken (19/11)
- 2 vergaderingen voor de huurders van de gebouwen Dryaden en VDS 11 (30/4 + 2/5) om de inrichting van lokalen voor fietsen en vuilnisbakken te bespreken
- 1 vergadering van de huurders van het Wautersplein (14/5)
- 1 vergadering van de huurders van Drie Linden (24/9)
- 1 vergadering van de huurders van de wijk Ortolanen / Achthoek / Kruisboog (04/11)

Daarnaast hebben we 2 algemene huurdersvergaderingen georganiseerd voor alle huurders van Le Logis-Floréal, op 13/6 en 28/11, rond de thema's netheid, tuinonderhoud, de oprichting van de vzw "les Espaces à tisser", communicatie, onderhoud van woningen in de winter... Aan elke vergadering hebben tussen 60 en 80 bewoners deelgenomen.

In afwezigheid van ARHUU (Adviesraad van de Huurders) laat dit systeem toe om huurders op een informelere manier te ontmoeten, vooral degenen die in een huis wonen, en om "seizoensgebonden" thema's of collectieve zorgen te bespreken.

- Groene en netheidsprojecten:

De samenwerking met de dienst netheid van de Gemeente werd voortgezet in 2024. We organiseren regelmatig gezamenlijke rondgangen om de meer problematische plekken te identificeren. Behalve enkele gevoelige punten is de openbare netheid in de wijk verbeterd, mede dankzij de inzet van bewoners die zich hebben gegroepeerd onder het label "Ambassadeurs Propreté" (gecoördineerd door Les Marcottes), die zeer actief zijn binnen de gemeente, en dankzij de tuiniers van Le Logis-Floréal, die ook erg snel reageren.

Er werd een "netheidsdiagnose" georganiseerd met het sociale team, het technische team en de tuiniers, wat heeft geleid tot een reeks voorstellen en aanbevelingen.

Op 20/3 heeft er op het volledige grondgebied een gezamenlijke "cleaning day" plaatsgevonden, waaraan het hele team van Le Logis-Floréal en de "Ambassadeurs Propreté" hebben deelgenomen. Er hebben een veertigtal mensen

deelgenomen, wat de gedeelde wil aantoonst van zowel het personeel van Le Logis-Floréal als van de bewoners om de leefomgeving in de wijk te verbeteren.

- In twee wijken werden specifieke acties gevoerd:

Dryaden (gebouwen): twee huurdersvergaderingen rond netheid hebben geleid tot het opstellen van een charter voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, en tot het deur-aan-deur verdelen van stevige vuilnisbakken.

In de wijk Aartshertogen / Floxen werd een andere actie opgezet om huurders te steunen bij hun verhuis naar andere woningen huurdersvergadering en plaatsing van containers. Dit gebeurde in een transversale samenwerking tussen de dienst voor individueel en collectief sociaal werk.

3. Integratie van nieuwe huurders

Onthaalsessies en wijkbezoeken :

We hebben 2 onthaalsessies georganiseerd, die 14 nieuwe huurders hebben samengebracht. Bij elke onthaalsessie wordt een "onthaalmap" overhandigd. (In 2024 hebben de mutaties die werden georganiseerd voor de huurders van Floxen Aartshertogen ertoe geleid dat het aantal nieuwe huurders is afgenomen.

4. Diagnose

In 2024 werd er een grondige analyse uitgevoerd, gecombineerd met gesprekken, om het grondgebied van de tuinwijken en haar bewoners beter te begrijpen en onze acties te kunnen prioriteren:

- Lokale hulpbronnen (psycho-sociaal, cultureel, sportief, gemeentelijk netwerk)
- Beschrijving van de bebouwing
- Algemene en wijkgebonden statistieken
- Groene ruimten en netheid
- Gesprekken met partners en bewoners

Dankzij dit werk kunnen we onze tussenkomsten verfijnen op het niveau van de verschillende wijken en nauwer aansluiten bij de realiteit van de bewoners.

C. **Preventie- en gemeenschapswerk**

De gemeenschapsagent is de sleutelfiguur in het sociaal werk op het terrein. Hij/zij werkt preventief op verschillende domeinen: veiligheid, relatie met de huurders, samenleven, enz.

In 2024 is hij/zij vrijwel dagelijks in de wijken aanwezig geweest.

Hij heeft bijgedragen aan de bewustmaking van de bewoners en de jongeren.

De preventieagent van Le Logis-Floréal werkt ook nauw samen met de schoonmakers/schoonmaaksters om grof vuil in de gebouwen te verwijderen en bewoners hierover te sensibiliseren.

Eind 2024 heeft Le Logis-Floréal een nieuwe preventie- en gemeenschapsagent aangeworven ter vervanging van de vorige.

D. **De coöperatieve dynamieken**

Le Logis-Floréal is een huurderscoöperatieve voor sociale huisvesting. Los van haar juridische vorm, draagt het begrip "coöperatieve" sterke waarden met zich mee. De coöperatieve geest staat immers voor solidariteit, delen, democratie en participatie. De Raad van Bestuur koestert de ambitie om deze waarden te doen leven en ze uit te dragen in de Tuinwijk.

In het verlengde van de activiteiten van de 100e verjaardag, werd een vzw opgericht en heeft Le Logis-Floréal heeft geantwoord op projectoproepen en ze binnengehaald.

1. De vzw "les Espaces à tisser"

"Les espaces à tisser": een nieuwe vzw voor het samen beheren van de coöperatieve ruimten

Eind 2024 kwam een groep samen, bestaande uit bewoners, personeelsleden van Le Logis-Floréal en vertegenwoordigers van wijkverenigingen, om de vzw "Les Espaces à tisser" op te richten. Deze vzw heeft als missie het beheer van de coöperatieve ruimten in de tuinwijken, en wil de betrokkenheid van bewoners in deze dynamiek ondersteunen en bevorderen.

Dankzij de verenigingsstructuur van de vzw kan de beslissings- en beheersbevoegdheid worden gedelegeerd aan de gebruikers van de coöperatieve ruimten.

Er zijn vier coöperatieve ruimten beschikbaar voor verenigingen, bewonerscollectieven en huurders van de tuinwijken:

- Studio Logis, Drie Lindenstraat: een schouwspelzaal en een bar
- La Maison de Tous, Aartshertogensquare: een kleine zaal, ideaal voor een familiefeest of burenbijeenkomst als uw woning te klein is
- "167", Valkerijlaan / Drie Linden: een gemeenschapsruimte voor workshops en wijkprojecten (zoals welzijnsateliers, huiswerkbegeleiding, buurtkeuken)
- Het Visitor Center, Wautersplein 2-4: een gezellig lokaal, op zondag beheerd door de Compagnons du quartier Floréal

De vzw "Les Espaces à tisser" ondersteunt bewoners of collectieven die een project willen opstarten in dit kader.

Om gratis gebruik te maken van een van deze ruimten, moeten de activiteiten gratis zijn en bestemd zijn voor de huurders van Le Logis-Floréal.

Dragers van projecten worden lid van de vzw en nemen deel aan het mede-beheer van de ruimte.

Gedurende het jaar vonden vijf participatieve workshops plaats om de vzw samen vorm te geven: de naam, waarden, het charter, het huishoudelijk reglement, de financiën en de RvB.

De statuten van de vzw werden eind 2024 ingediend en de vzw is operationeel sinds begin 2025.

2. Het project 101% artistiek: "une brique dans le ventre" van Adrien Tirtiaux

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.

De kunstenaars die vooraf geselecteerd waren door het Begeleidingscomité, waren hun artistiek project komen voorstellen aan de bewoners van de wijk.

Na afloop van de procedure werd Adrien Tirtiaux, architect en beeldhouwer, gekozen om een kunstwerk te realiseren.

Hij stelt een participatief creatief traject voor over een periode van drie jaar, waarbij het de bedoeling is dat de bewoners zich het kunstwerk eigen maken.

Adrien Tirtiaux heeft archiefphoto's van de oude steenbakkerijen van Le Logis-Floréal gevonden. Tijdens de bouw van de tuinwijken werden de bakstenen destijds ter plaatse vervaardigd — een systeem dat om economische redenen werd toegepast. Vandaag wil hij dit systeem om bakstenen te vervaardigen opnieuw gebruiken om zijn kunstwerk te creëren.

De kunstenaar plant om opnieuw kleigroeven aan te leggen om klei te winnen en samen met de bewoners bakstenen te maken.

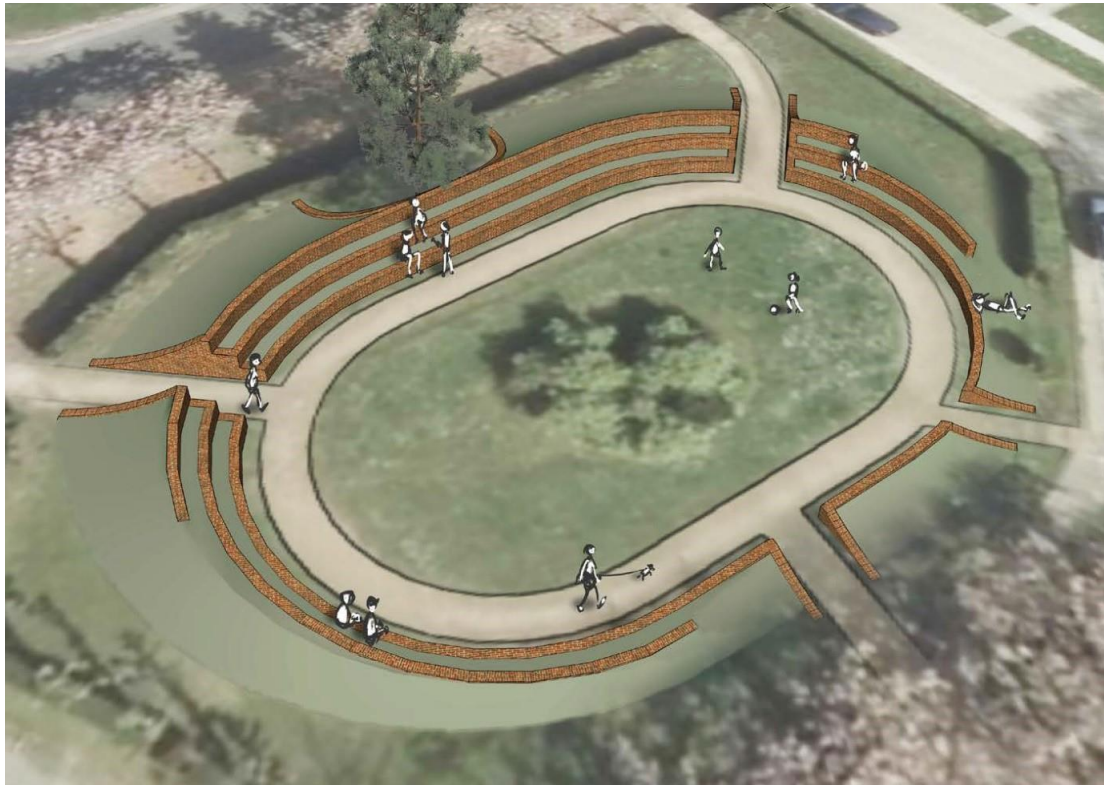
Deze bakstenen zullen vervolgens worden gebruikt om een structuur uit de grond te laten verrijzen die zal dienen als ontmoetingsruimte — mogelijk in de vorm van een soort "amfitheater".

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.

Tijdens de ontwerpfase van het kunstwerk is Adrien Tirtiaux in gesprek gegaan met de bewoners en mensen die op het terrein actief zijn. Er hebben vijf ontmoetingsmomenten plaatsgevonden (wijkoverleg, Espaces Mosaïque, Visitor Center, Vénérie, wandelingen door de wijken, op de Kwartelzangboerderij, enz.).

Hieronder een projectie van het geplande kunstwerk:



Het project 101% collectief – Inrichting van Studio Logis

Dankzij een subsidie van de BGHM, heeft le Logis-Floréal de financiering verkregen van een deel van de werken voor de 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 tuinwijk 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.

Studio Logis werd in een nieuw jasje gestoken en beschikt nu over:

- Een polyvalente zaal, uitgerust met een regiekamer en eenvoudiger te gebruiken geluids- en lichtinstallaties
- Een afzonderlijk verwarmingssysteem voor elk lokaal.
- Een functionelere keuken en "bar"ruimte
- Een co-workingkantoor op de 1e verdieping

De werken zouden afgerond worden in de loop van het eerste semester van 2025. Het collectief sociaal team heeft de coördinatie van volgende aspecten op zich genomen: de renovatie afstemmen met de technische dienst, een nieuwe bestemming vinden voor de 250 klapstoelen, aankoop van geluids- en lichtmateriaal en meubilair... Deze ruimte wordt beheerd door de vzw "Les Espaces à Tisser".

4. Het empowerment-project - Creatie van "buurtkeuken-workshops"

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

Het project had als doel de individuele en collectieve vaardigheden van de huurders van Le Logis-Floréal te ontwikkelen op het vlak van voedselproductie en -verwerking, naar het model van de vzw "Cuisine de quartier". In een wijk waar weinig ontmoetingsplaatsen zijn (zoals cafés of bars), was het ook belangrijk om een ruimte en een activiteit aan te bieden waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en samen iets kunnen doen. En wat brengt mensen beter samen dan samen koken? Het is een krachtige hefboom voor sociale cohesie.

Een animatrice werd door de boerderij aangeworven om het project te coördineren en een groep huurders en bewoners van de tuinvijken te mobiliseren. Vanaf mei kwam een groep wekelijks samen om te koken en samen te eten op "de 167". Naast de gewone kookmomenten werden ook externe animatrices uitgenodigd voor workshops, en werden er verscheidene evenementen georganiseerd in samenwerking met de voornaamste verenigingsspelers van de wijk.

Het "collectief sociaal team" heeft deelgenomen aan de aanwerving en opvolging van de animatrice, de mobilisering van de huurders, de communicatie rond de evenementen, en de begeleiding van bepaalde ateliers (in het bijzonder tijdens het Festival "Watermael-Boitsfort dévore").

Begin 2025, ondanks het einde van het project in zijn huidige vorm, heeft de groep beslist om twee keer per maand samen te blijven koken en eten. De deelnemers hebben vaardigheden opgedaan die hen in staat stellen de activiteit zelfstandig voort te zetten.

5. Het empowerment-project - 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 heeft toegelaten om een uitwisselingsgroep voor alleenstaande ouders op te richten. Deze groep werd begeleid door twee professionals uit de psychosociale sector en kwam wekelijks samen om moeilijkheden te delen, samen naar oplossingen te zoeken, kennis te maken met bestaande voorzieningen in de gemeente en omgeving, zoals: dienstenruil via SEL, het wijkhuis, het buurtrestaurant "KOM CHEZ NOUS", "le petit vélo jaune", en "Hamac".

De betrokkenheid van het collectief sociaal team in dit project was eerder beperkt: zij droegen vooral bij aan de communicatie en de mobilisatie bij de opstart van de groep en namen deel aan evaluatiemomenten tijdens het jaar.

E. Partnerschappen

Le Logis-Floréal werkt in netwerkverband, werkt samen en versterkt zijn acties dankzij talrijke partners, waaronder:

1. Espace Mosaïque

Le Logis-Floréal en de vzw Vivre à Watermael-Boitsfort hebben een overeenkomst gesloten om een Project van Sociale Cohesie te implementeren in Drie Linden.

Het PSC – Espace Mosaïque – zag het licht in 2016 en is sindsdien een zeer actieve speler in de wijk geworden.

Drie maatschappelijk werk(st)ers ontvangen en begeleiden er buurtbewoners bij de opzet en uitvoering van projecten.

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

In 2024 startte het thematische werkgroepen rond wonen, digitale uitsluiting, empowerment, en diversiteit. Ook ondersteunt het de ontwikkeling van initiatieven van buurtbewoners in de "167".

Dit jaar werden verscheidene gezamenlijke projecten gevoerd:

- Deelname aan vergaderingen van huurders die binnen de perimeter van Espace Mosaïque wonen
- Deelname aan het collectief project 101e jury)
- Ondersteuning van de onthaalwerking voor nieuwe huurders via het netwerk van "aanspreekburen". Helaas ging er in 2024 geen "wijkbezoek" door wegens gebrek aan deelnemers.

2. Kwartelzangboerderij

In 2024 zette het partnerschap tussen de Kwartelzangboerderij en Le Logis-Floréal zich voort langs verschillende lijnen:

- Opgvolgingscomité van de concessie "Kwartels"

Er zijn verscheidene vergaderingen georganiseerd over de cohesie-activiteiten die door de boerderij geïnitieerd werden, het bouwproject, maar ook gezamenlijke acties tussen beide structuren, zoals het "buurtkeuken"-project.

- Terbeschikkingstelling van een woning voor tijdelijk gebruik voor de kantoren van de Kwartelzangboerderij (Meikeverslaan), alsook opslagruimte voor de Participatieve kruidenier, die zijn huurcontract aan het Woutersplein heeft moeten opzeggen. Dit gebruik is in februari 2025 geëindigd. De boerderij heeft haar kantoren inmiddels gevestigd in de nieuwe co-workingruimte bij Studio Logis.

De samenwerking werd dit jaar sterk versterkt via de gezamenlijke uitbouw van het project "buurtkeuken".

3. Kom chez nous en Epi'dorp

Opgestart in 2021 door Le Logis-Floréal en het OCMW van Watermaal-Bosvoorde, werd het wijkrestaurant "KOM chez nous" ingehuldigd in juni 2024.

Kom chez nous is een warm en gezellig restaurant dat toegankelijk is voor iedereen. Het restaurant heeft inmiddels een trouw publiek uit de buurt weten aan te trekken. Er is plaats voor een dertigtal couverts binnen, en tijdens de zomer is er ook een terras beschikbaar.

Kom chez nous is open op woensdag- en donderdagmiddag, en uitzonderlijk ook bij feestelijke gelegenheden. De ruimte staat ook open voor initiatieven van buurtbewoners, vrijwilligers en partners.

Op termijn is het de bedoeling om een derde openingsdag toe te voegen en de bewoners actiever te betrekken bij de bereiding van de maaltijden, naar het voorbeeld van het buurtrestaurant "Kom à la maison".

De sociale kruidenier Epi'Dorp heeft zich in april 2024 aan de achterkant van de Wauterstoren gevestigd. Epi'Dorp biedt een gevarieerd aanbod van voedingsproducten tegen verlaagde prijzen aan voor mensen die aan bepaalde financiële voorwaarden voldoen.

XII. Intern beheer

A. Organisatie van het werk

De OVM heeft in de afgelopen twee jaar belangrijke organisatorische veranderingen ondergaan (reorganisatie van de technische dienst in 2 polen (investeringen en operationeel & onderhoud) in 2022 en creatie van een functie van adjunct-algemeen directrice en van een Communicatiedienst in 2023). 2024 stond in het teken van stabilisering van de organisatie en de opstart van nieuwe projecten: een herdefiniëring van onze missie, visie en waarden, en de uitwerking van een strategisch plan 2025-2029.

In 2024 werd een systeem van glijdende werkuren ingevoerd voor medewerkers met een bediendenstatuut, om een beter evenwicht tussen werk en privéleven mogelijk te maken.

Zoals elke organisatie kende ook Le Logis-Floréal in 2024 enkele personeelsbewegingen.

In het administratieve team:

- Aanwerving van een technisch-administratief assistente, operationele & onderhoudspool, Alicia MOTTE ter versterking van het team. In 2025 zal zij haar architectuurstage lopen bij Le Logis-Floréal;
- Aanwerving van een preventie- en gemeenschapsagent, Ibrahim TARHAN, naar aanleiding van een vertrek;
- Aanwerving van een hoofd van de operationele en onderhoudspool, Jean-Christophe LECLERQ, naar aanleiding van een vertrek (begin van het contract 27/01/2025);
- Aanwerving van een technisch-administratief assistent, operationele en onderhoudspool, Quentin VANDELOISE, ter versterking van het team (begin van het contract 04/02/2025)
- Aanwerving van een interne preventieadviseur van niveau 1 (begin van het contract), Thierry MAILLARD (begin van het contract 2/4/2024)

Bij de Regie:

- Aanwerving van een tuinier, Kevin KEGELART, om het team aan te vullen;

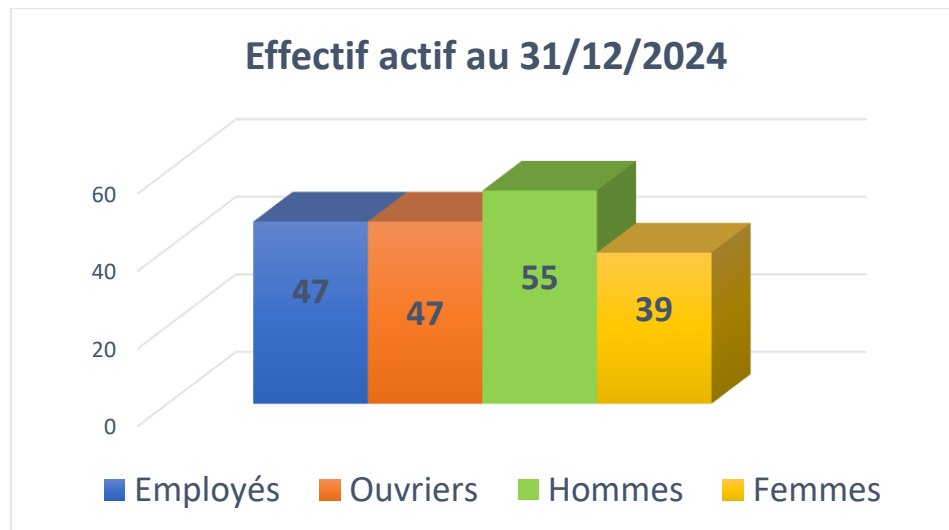
- Aanwerving van een schrijnwerker, Claudio VIRLAN, naar aanleiding van een pensionering;
- Aanwerving van een tuinier, David QUINET (januari 2025), om het team aan te vullen.

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

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

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

Op 31/12/2024 telde het team in totaal 47 arbeiders en 47 actieve bedienden, als volgt verdeeld:



B. Missies – Visie - Waarden

In de loop van 2024 hebben het team van Le Logis – Floréal en de leden van de Raad van Bestuur tijdens meerdere participatieve workshops onze missie, visie en waarden herzien.



Het leek ons immers belangrijk om:

- ✓ onze missies duidelijker te omschrijven in het licht van ons DNA als coöperatieve;
- ✓ onze missies te vertalen in de visie die ons zal leiden bij het bereiken van onze doelstellingen;
- ✓ samen de waarden te kiezen die we delen en die zin geven aan ons werk.

Wat zijn dan die missies, visie en waarden die we uitdragen?

Missies

Le Logis - Floréal is een **speler** uit het Brussels Gewest die zich inzet voor het **recht op** toegankelijke huisvesting voor iedereen. Via zijn missies wil zij een **positief imago** van sociale huisvesting en haar bewoners bevorderen.

Le Logis – Floréal ontwikkelt, renoveert en onderhoudt zijn **patrimonium** en de omgeving om er een kwalitatieve en aangename woonomgeving van te maken.

De **mens** staat centraal in het project van Le Logis – Floréal. Ze streeft ernaar om kwaliteitsvolle en aangepaste **dienstverlening** en **onthaal** te bieden, afgestemd op de noden van de gebruikers, en dit met respect voor het **beginsel van gelijke behandeling** en **non-discriminatie**.

Le Logis – Floréal bevordert het **welzijn** van de bewoners door de **coöperatieve en wijkdynamiek** te ondersteunen. Daarbij organiseert ze **collectieve, sociale** en **gemeenschapsgerichte** acties, in samenwerking met lokale actoren. Ze stelt **collectieve ruimten** ter beschikking.

Le Logis – Floréal ondersteunt haar medewerkers bij hun missie door een **welwillende** en **zinnvolle** werkomgeving te creëren waarin **samenwerking** en **onderlinge hulp** essentiële waarden zijn.

Ten slotte vervult Le Logis – Floréal haar diverse opdrachten volgens het principe van **transparant beheer**, met oog voor een gezond financieel evenwicht.

Visie

Le Logis – Floréal streeft ernaar een toonaangevende **sociale actor** te zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Ze kan inspelen op sociale, economische, milieu- en klimaatuitdagingen, met als leidraad een voortdurende zoektocht naar **innovatie** en **voorbeeldigheid**.

Le Logis - Floréal werkt mee aan de evolutie van het reglementair kader en stelt **innoverende** en financieel haalbare oplossingen voor om haar (beschermd) patrimonium te renoveren met het oog op **voorbeeldigheid** en **duurzaamheid**, en biedt woningen aan die voldoen aan de comfort- en bewoonbaarheidsnormen.

Le Logis - Floréal ontwikkelt een **synergie** waarin verhuurder en huurder partners zijn en samen bouwen aan een leefomgeving die **sociale emancipatie** ondersteunt, waarin huurders actief bijdragen aan het **samenleven** op wijkniveau.

Waarden

- ✓ Samenwerking
- ✓ Welwillendheid
- ✓ Respect
- ✓ Engagement

Al dit werk is uitgemond in de opstelling van een intern ethisch charter, dat als doel heeft een ethisch kader te creëren dat onze acties en gedragingen in het dagelijks werk zal sturen.

C. Strategisch plan 2025- 2030

In de loop van 2024 heeft het directieteam samen met de Raad van Bestuur gewerkt aan het opstellen van het nieuw strategisch plan voor de komende 5 jaar.

Vertrekkende van de strategische en operationele doelstellingen zoals vastgelegd in het beheerscontract BGHM - OVM, heeft het directieteam eigen strategische krachtlijnen voor Le Logis – Floréal bepaald.

We hebben gewerkt via verschillende workshops waarin afwisselend het directieteam, de verantwoordelijken van de technische dienst en de Raad van Bestuur samenkwamen.

Op basis van een analyse van de sterktes en zwaktes, maar ook van de bedreigingen en kansen, hebben we een strategisch plan opgesteld met concrete maatregelen om onze doelstellingen te bereiken. Er zijn in totaal 9 strategische doelstellingen:

- De performantie van de OVM verbeteren (zowel op vlak van kwaliteit als kwantiteit)
- Verder inzetten op de ontwikkeling van de vaardigheden van het personeel en de aantrekkelijkheid van de OVM als werkgever.
- Een aanpak van risicobeheer ontwikkelen om de performantie van de OVM te verbeteren
- De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders verbeteren
- Ervoor zorgen dat sociale interactiviteit gegarandeerd wordt, evenals een functionele mix die de levenskwaliteit in de wijken verbetert
- Het onderhoud van het patrimonium verzekeren
- De renovatie en de verbetering van de EPB van het patrimonium verzekeren
- Voorbeeldig en innoverend zijn
- Het financieel evenwicht waarborgen en de financiële performantie van de OVM verbeteren

Hieruit vloeien een vijftigtal operationele doelstellingen voort, samen met actieplannen om deze te realiseren.

D. Paritair subcomité 339.03

In de loop van 2024 is het paritair subcomité 339 (sociale huisvesting – Brussel) verscheidene keren samengekomen om een sectoraal akkoord 2023-2024 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:

- Koopkrachtpremie
- Maaltijdcheque
- Syndicale premie
- Eindeloopbaanbepalingen
- Fonds bestaanszekerheid
- Opleidingen
- Eindeloopbaanuitkeringen...

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

In mei 2024 werden er bij Le Logis - Floréal sociale verkiezingen worden georganiseerd.

Naar aanleiding van de indiening van de lijsten van kandidaten voor de sociale verkiezingen begin april, werd er in juni 2024 binnen Le Logis-Floréal een CPBW ingevoerd.

Het CPBW is een paritair orgaan samengesteld uit vertegenwoordigers van de werknemers (2 vertegenwoordigers van de arbeiders en 2 van de bedienden) en de werkgever (3 vertegenwoordigers), met als fundamentele opdracht het verbeteren van het welzijn op het werk.

In de loop van 2024 heeft het CPBW vijf vergaderingen gehouden. De eerste vergaderingen waren gewijd aan het opstellen van een huishoudelijk reglement waarin de werking van het orgaan wordt vastgelegd. Vervolgens heeft het CPBW zich geconcentreerd op het globale preventieplan en het jaarlijkse actieplan 2025. Deze plannen bepalen de prioriteiten van de organisatie op het vlak van veiligheid en welzijn op het werk, zoals bijvoorbeeld:

- Preventie van arbeidsongevallen
- Brandpreventie
- Beheer en opvolging van de asbestinventaris
- Preventie van mentale belasting
- Preventie bij het tillen van lasten

F. Enkele markante activiteiten in 2024

- Deelname aan de 20km van Brussel

In 2024 besloten de OVM's gezamenlijk deel te nemen aan de 20km van Brussel, waarbij ze hun medewerkers voorstelden om samen een team te vormen. Het doel was een vereniging te steunen die zich inzet in de strijd tegen dakloosheid.

Op de editie van 2024 namen al een tiental medewerkers van Le Logis-Floréal deel. Door het succes van dit initiatief werd het project verlengd en breidde het team van Le Logis-Floréal zich verder uit voor de 20 km van 2025.

- Deelname aan de Clean Challenge van Watermaal-Bosvoorde

De teams van Le Logis-Floréal hebben zich opnieuw ingezet om gedurende enkele uren de buitenruimten van onze tuinwijk schoon te maken en zo bij te dragen aan een aangename leefomgeving voor onze huurders.

G. Perspectieven 2025

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

Voor 2025 zijn er prioriteiten bepaald. Ze worden voorgeschreven door organisatorische of wettelijke verplichtingen. Onder andere:

- Onthaal van "artikel 60"-werknemers

Dankzij het ter beschikking stellen van woningen van Le Logis-Floréal aan het OCMW van Watermaal-Bosvoorde, kreeg Le Logis-Floréal de mogelijkheid om een beroep te doen op artikel 60-werknemers van het OCMW. Deze werknemers worden gedurende één jaar ter beschikking van Le Logis-Floréal gesteld. Deze terbeschikkingstelling is "kosteloos" en biedt extra ondersteuning aan de teams. In 2025 zullen twee artikel 60-werknemers zich bij het team van Le Logis-Floréal voegen: een tuinier en een administratief assistente.

- De 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.

- De vaardigheden van de werknemers ontwikkelen via een opleidingsplan en de valorisatie van eerder verworven competenties
- Het opzetten van een intranet om de interne communicatie te verbeteren