



le logis
floréal

ACTIVITEITENRAPPORT

20

25

Realisaties en kerncijfers



le logis
floreal

Société Coopérative

Société Immobilière de Service Public

Activiteitenrapport van de Raad van bestuur op de gewone Algemene Vergadering

Dienstjaar 2025



Siège social

Avenue Georges Benoidt, 22 - 1170 Bruxelles

Tél : 02 / 672 33 59

E-mail : info@lelogisfloreal.be

www.lelogisfloreal.be

TVA BE0401.984.430
RPM Bruxelles

INHOUDSOPGAVE

1.	Editio.....	3
2.	Voorstelling	4
3.	Terugblik op 2025 in beelden.....	3
4.	Governance	5
5.	Onderhoud van het Patrimonium.....	6
6.	Ontwikkeling van het Patrimonium.....	8
7.	Huur- en Sociale dienst	13
8.	Human Resources	18
9.	Boekhoudkundige dienst	21
10.	Expertisepolen.....	21
11.	Jaarrekeningen 2025.....	24
12.	Vooruitzichten 2026.....	26

1. Editoriaal

In 2025 hebben de teams van Le Logis-Floréal talrijke projecten gerealiseerd die enerzijds gericht waren op de verbetering van de dienstverlening aan de huurders-coöperatieleden en anderzijds op de verbetering van de kwaliteit van de woningen.

Er werd een aanzienlijk werk rond governance opgestart, waardoor de verantwoordelijkheden van de verschillende beslissingsorganen duidelijker werden afgebakend. Dit zorgt voor een beter leesbaar beheer van de maatschappij en versterkt de samenwerking binnen de organisatie.

De grafische identiteit werd gemoderniseerd en geharmoniseerd voor een betere zichtbaarheid van onze communicatie, maar ook om ze begrijpelijker te maken voor de huurders-coöperatieleden. De ontwikkeling van pictogrammen en meer didactische hulpmiddelen zorgt voor een sneller begrip van onze boodschappen.

Tal van renovatieprojecten werden afgerond: renovatie van eengezinshuizen, vernieuwing van het rioleringsnet, vervanging van ramen, installatie van collectieve verwarmingsketels, enz. Andere projecten gingen van start: de asbestverwijdering in Floxen-Aartshertogen en de renovatie van gebouw 7-9 Vander Swaelmen.

De diagnose van de Tuinwijken werd gepubliceerd en vormt het resultaat van uitgebreid onderzoek en de verzameling van sociaal-demografische en erfgoedgegevens. Deze diagnose helpt ons onze huurders beter te leren kennen en de sociale uitdagingen van morgen te identificeren.

Het gedifferentieerd beheer van de groene ruimten kon worden uitgebreid naar nieuwe locaties binnen de Tuinwijk.

Tot slot mogen we het onderhoudswerk, de technische herstellingen, de behandeling van huur- en boekhoud dossiers, de juridische omkadering van onze activiteiten en het personeelsbeheer niet vergeten. Deze taken worden met hart en ziel uitgevoerd door teams waarvan het werk misschien minder zichtbaar is, maar essentieel is voor de continuïteit van onze opdrachten.

Deze terugblik op 2025 is vooral een gelegenheid om de teams te bedanken, die hun opdrachten uitvoeren met grote volharding, welwillendheid en professionalisme.

2. Voorstelling

Le Logis-Floréal is een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM), die werd opgericht in de vorm van een coöperatieve vennootschap. Ze bestaat uit Huurders en beheert 1.730 sociale woningen in de gemeenten Watermaal-Bosvoorde en Oudergem. Er wonen ongeveer 3.700 inwoners.

De tuinvijken Le Logis en Floréal vormen het belangrijkste landschappelijke en architecturale geheel van Europa.

Le Logis-Floréal heeft als opdracht betaalbare huisvesting toegankelijk te maken voor iedereen. De maatschappij ontwikkelt, renoveert en onderhoudt haar gebouwd en groen patrimonium om een kwalitatieve en comfortabele leefomgeving te creëren.



De Raad van Bestuur van de coöperatieve en de 91 medewerkers zetten zich dagelijks in om synergieën te ontwikkelen waarbij verhuurder en huurders partners zijn. Samen bouwen zij aan een leefomgeving die sociale emancipatie bevordert en waarin huurders actief bijdragen aan het samenleven op wijkniveau.

Onze waarden

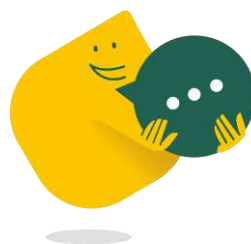
Samenwerking



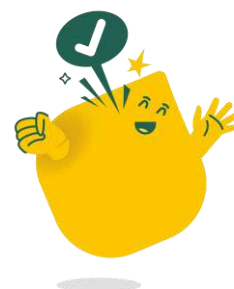
Welwillendheid



Respect



Engagement



3. Terugblik op 2025 in beelden



Januari

Modernisering van de visuele identiteit van Le Logis-Floréal in samenwerking met TOUCH AGENCY

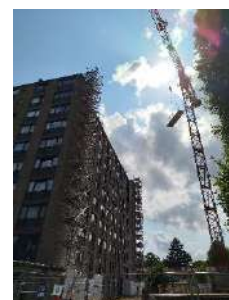
Februari



Afronding van een grote renovatiewerf aan het rioleringsnet in de wijk rond het Jules Messineplein

Maart

Start van de renovatiewerken aan gebouw 7-9 Vander Swaelmen



April



Voortzetting van het project rond gedifferentieerd beheer van de groene ruimten om de biodiversiteit te bevorderen

Mei

Publicatie van de Diagnose van de Tuinwijken, waarin alle sociaal-demografische en patrimoniale gegevens van Le Logis-Floréal zijn gebundeld



Juni



Organisatie van de Algemene Vergadering van de huurders-coöperatieleden van Le Logis-Floréal

Juli

Zomer in de tuinwijken: organisatie van talrijke activiteiten en animaties samen met alle partners van Le Logis-Floréal



Augustus



101% artistiek
Vervaardiging van bakstenen met bewoners van Le Logis-Floréal in het kader van het project "Een andere baksteen in de maag" van Adrien Tirtiaux

September

Start van de asbestverwijdering in de 4 appartementsblokken tussen de Floxenstraat en de Aartshertogenlaan



Oktober



Digitale transformatie: start van de implementatie van nieuwe boekhoudsoftware bij Le Logis-Floréal

November

Voorstelling van het bouwproject Kwartels en overleg met bewoners in het kader van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning



December



Eerste Algemene Vergadering van Espaces à Tisser, de vzw die als doel heeft om de coöperatieve dynamiek binnen Le Logis-Floréal te ondersteunen en te bevorderen

4. Governance

In 2025 heeft Le Logis-Floréal voortgewerkt aan de structurering en verbetering van haar organisatie.

Dit werk was eind 2023 opgestart en had onder meer geleid tot de herdefiniëring van de vier kernwaarden, de visie en de opdrachten van Le Logis-Floréal.

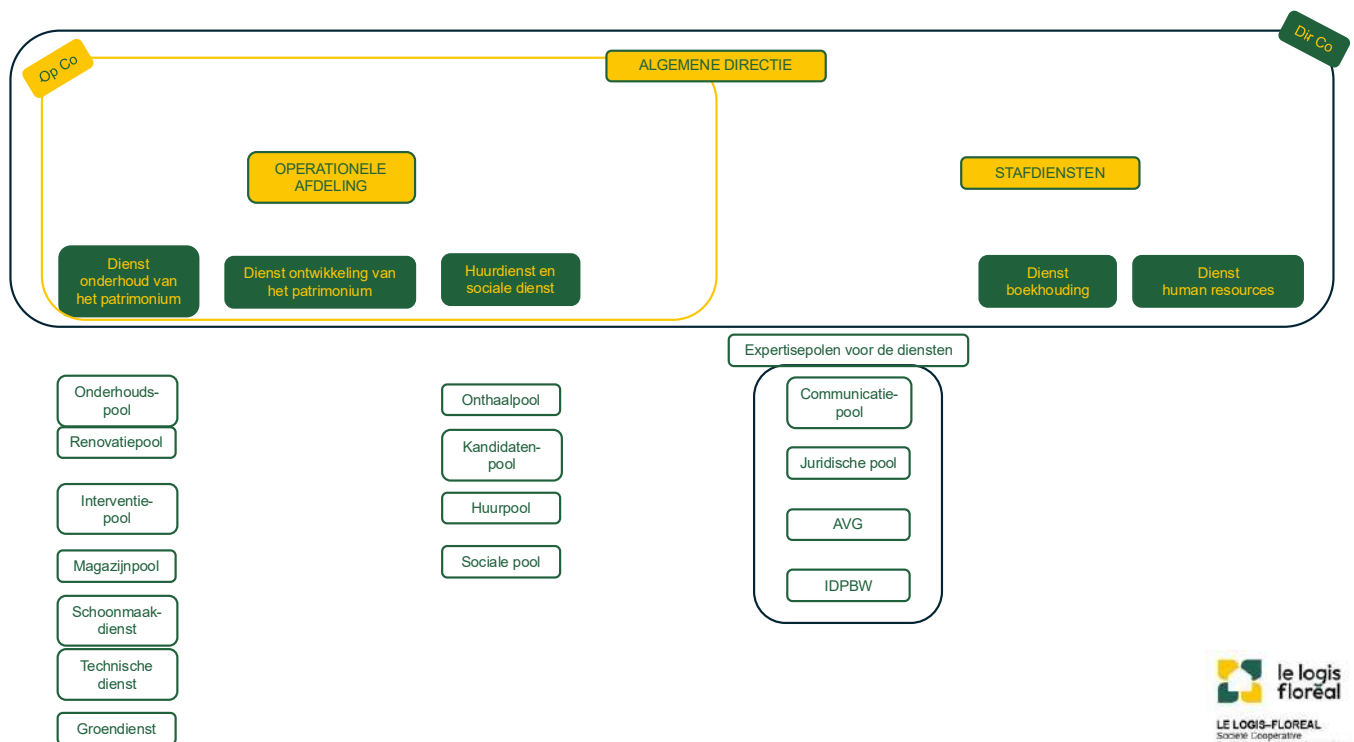
In 2025 werd dit werk voortgezet om de transversaliteit tussen de diensten te verbeteren en om beter rekening te houden met de verschillende aspecten van de te realiseren doelstellingen (erfgoed, sociaal, financiën, enz.). Om tot gezamenlijke en gecocreëerde acties te komen, werden verschillende medebeslissingsorganen geformaliseerd, met name het Directiecomité en het Operationeel Comité.

Het Directiecomité stelt strategische richtlijnen voor aan de Raad van Bestuur en voert het strategisch plan uit dat door de Raad van Bestuur is goedgekeurd, evenals de acties die daaruit voortvloeien. Het bestaat uit de Algemene Directie en de 5 Directeurs van de operationele en ondersteunende diensten.

Het Operationeel Comité voert de acties van het strategisch plan uit die betrekking hebben op het patrimonium en/of de huurders. Het bevordert en stimuleert de uitwisseling en samenwerking tussen de operationele diensten (Onderhoud van het Patrimonium, Ontwikkeling van het Patrimonium en Huur- en Sociale Dienst).

Daarnaast heeft dit werk geleid tot een verduidelijking van de besluitvormingsprocedures binnen Le Logis-Floréal en zou het op termijn moeten leiden tot meer autonomie voor de medewerkers (ondertekening van brieven, enz.).

Hieronder vindt u het organogram dat dit nieuwe bestuur weerspiegelt. Dit werd begin 2026 afgerond.



5. Onderhoud van het Patrimonium

De dienst Onderhoud van het Patrimonium staat in voor de renovatie van leegstaande woningen, het onderhoud en beheer van woningen, groene ruimten en gemeenschappelijke delen.

Kerncijfers

Technische interventies bij huurders	
Ingediende aanvragen voor technische interventies	3.296
Afgehandelde aanvragen voor technische interventies	3.563
Doorfacturering aan huurders	6.600,00 €
Renovatie van leegstaande woningen	
Woningen gerenoveerd door externe aannemers	52
Woningen gerenoveerd door onze eigen arbeiders	49
Gemiddelde renovatiekosten van huizen (exclusief werven gefinancierd door de BGHM)	43.000 €
Preventief onderhoud	
Bedrag van de lopende preventieve onderhoudscontracten	985.000,00 €
Aantal overheidsopdrachten toegewezen in het kader van onderhoud	39

Focus: belangrijkste werven

Preventief onderhoud van het patrimonium

Individuele en collectieve verwarmingsinstallaties

Aangezien de lopende onderhoudscontracten voor collectieve en individuele verwarmingsketels in 2025 afliepen, werden nieuwe openbare aanbestedingsprocedures opgestart. Nieuwe contracten werden afgesloten met Equans voor de individuele ketels en OTB voor de collectieve verwarmingsketels.

Ruiming van de riolen

In 2025 werden alle riolen van de appartementsgebouwen van Le Logis-Floréal, evenals die van parkings en handelsruimtes, geruimd in het kader van een dienstenopdracht.

Reiniging van de kroonlijsten

Er werd een dienstenopdracht afgesloten voor de reiniging van de kroonlijsten van huizen die voornamelijk langs beboste zones liggen en daardoor als meest risicogevoelig worden beschouwd. De opdracht werd opgesplitst in verscheidene percelen. Het eerste perceel, bestaande uit 92 woningen en 14 gebouwen, werd uitgevoerd in november 2025.

Curatief onderhoud van het patrimonium

Renovatie van verscheidene privériolen

Meer dan 13 huizen hebben een gedeeltelijke of volledige vervanging van hun riolen ondergaan.

Vervanging van gemeenschappelijke afvoerleidingen

De afvalwaterafvoerleidingen van de gebouwen Zeegoden 38 en 40 werden volledig vervangen.

Diverse interventies

In het kader van de beveiliging van gebouwen en de verbetering van gemeenschappelijke ruimten werden verscheidene gerichte interventies uitgevoerd:

- Vervanging van de balustrade in de Bosnimfenlaan
- Beveiliging van de betonnen luifeltjes van het Wautersgebouw (Hoefijzer)
- Aanbrengen van nieuwe grondmarkeringen in de garages van de Bosnimfenlaan
- Meer dan twintig kleine diverse werken: renovatie van badkamers, plaatsing van nieuwe riooldeksels, installatie van een nieuwe trap en diverse courante herstellingen



Nieuwe balustrade Bosnimfen



Beveiliging betonnen luifeltjes Wauters

Beheer van kraakpanden

In 2025 werd bijzondere aandacht besteed aan de strijd tegen de vele kraakpanden die het patrimonium aantasten.

Naast de aanzienlijke kosten voor onze maatschappij (gerechtskosten, herstellingswerken, energieverbruik, verlies aan huurinkomsten, enz.) verhinderen deze illegale bezettingen ons om de woningen opnieuw ter beschikking te stellen en onze maatschappelijke opdracht te vervullen.

De volgende maatregelen werden genomen:

- Nieuwe procedure voor de beveiliging van woningen onmiddellijk na oplevering
- Installatie van alarmsystemen in leegstaande gebouwen
- Snelle opstart van renovatiewerken in leegstaande gebouwen door ons renovatieteam of preciaire gebruiksovereenkomst om leegstand te beperken
- Actieve samenwerking met de juridische dienst voor uitzettingsprocedures

Dankzij deze verschillende maatregelen kon het aantal kraaksituaties in de Tuinwijken drastisch worden verminderd.

Gedifferentieerd beheer van de groene ruimten

Le Logis-Floréal past een gedifferentieerd beheer van haar groene ruimten toe via onder meer concrete acties zoals de aanleg van niet-gemaaide zones en bloemenweides.

Het groenafval dat voortkomt uit het onderhoud wordt ter plaatse hergebruikt om de bodem te voeden en te verrijken.

Deze praktijken bevorderen de biodiversiteit en versterken de lokale ecosystemen.

Ze dragen ook bij tot een kleinere ecologische voetafdruk doordat de afvoer en het transport van groenafval worden beperkt.

... zonder daarbij het dagelijkse engagement te vergeten van ons team van schoonmakers en gebouwfgevaardigden, dat zich permanent inzet om onze gebouwen proper en verzorgd te houden.

6. Ontwikkeling van het Patrimonium

De dienst Ontwikkeling van het Patrimonium staat in voor het ontwerp, de toewijzing en de opvolging van renovatie- of bouwwerken voor het Patrimonium. De dienst voert het Strategisch Plan voor Duurzame Renovatie uit, dat samen met de BGHM werd uitgewerkt.

Kerncijfers

SDP – Projecten en werven	Aantal dossiers	Aantal woningen*	Totaal bedrag
Projecten in voorbereiding	16	1051	54.268.356,64 €
Lopende werven	11	518	16.570.249,77 €
Recent afgeronde of binnenkort afgeronde werven	9	508	22.174.256,14 €

* Sommige woningen zijn betrokken bij meerdere werven.

SDP – Andere nuttige cijfers	
Woningen met een goed geïsoleerde buitenschil	153
Huurdersvergaderingen gedurende het jaar met betrekking tot lopende of toekomstige werven	9
Stedenbouwkundige vergunningen (aantal dossiers waarvoor een SV werd aangevraagd)	9
Gemiddelde jaarlijkse financiering van het SPDR	3.828,22 €
Totale raming van het Klimaatplan	602.086.665,00 €

Strategisch plan voor Duurzame Renovatie (SPDR)

Het Strategisch Plan voor Duurzame Renovatie (SPDR) is het stappenplan voor grootschalige renovatieprojecten. Per openbare vastgoedmaatschappij bepaalt het de prioritaire en toekomstige werven. Het plan wordt opgevolgd door Le Logis-Floréal en de BGHM en heeft als doel de sociale woningen in Brussel te renoveren.

Het plan beoogt onder meer:

- De energieprestatie van woningen verbeteren:
 - o Isolatie van gevels en daken
 - o Plaatsing van dubbele beglazing
 - o Verbetering van de verwarming
 - o Verbetering van de ventilatie
- Woningen veiliger en gezonder maken
- Het comfort van de bewoners verbeteren
- De leegstand verminderen

Het SPDR wordt gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met een gemiddelde jaarlijkse financiering van 3,828 miljoen euro.

Het laat echter niet toe om alle woningen tegelijk te renoveren. De werken worden gepland over een periode van 10 jaar.

Klimaatplan

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft ambitieuze klimaatdoelstellingen vastgelegd voor sociale huisvesting tegen 2040:

- Gemiddeld maximaal energieverbruik per OVM (uitgezonderd beschermde woningen): EPC C+ (100kWh/m²/jaar)
- Maximaal energieverbruik per individuele woning (inclusief beschermde woningen): EPB C (150 kWh/m²/jaar)

De investeringen die nodig zijn om deze doelstellingen te behalen zijn bijzonder groot:

- 5,24 miljard euro voor alle 41.000 sociale woningen in Brussel
- 602,1 miljoen euro voor de woningen van Le Logis-Floréal

Het Brussels Gewest heeft zich momenteel nog niet geëngageerd om deze werken te financieren. Voorlopig zijn enkel de middelen binnen het SPDR voorzien binnen de grenzen van de momenteel beschikbare budgetten.

FOCUS: belangrijke werven in 2025

Renovatie Vander Swaelmen 7 - 9

Deze belangrijke werf, die 58 woningen betreft, startte in het voorjaar van 2025 en loopt door tot de zomer van 2027. De werken worden uitgevoerd in een bewoonde omgeving. Huurders krijgen een specifieke begeleiding en er vinden regelmatig vergaderingen plaats om hen op de hoogte te houden van de vordering van de werken.

Buitenwerken:

- Isolatie, parement en nieuwe ramen
- Nieuwe balkons
- Uitbreiding van 36 slaapkamers
- Installatie van zonnepanelen
- Heraanleg van de omgeving

Binnenwerken:

- Vervanging van radiatoren en verwarmingskringen aangesloten op een gemeenschappelijke ketel op het dak
- Demontage van de individuele verwarmingsketels
- Nieuwe mechanische ventilatie
- Vervanging van warm- en koudwaterleidingen
- Vervanging van afvoerleidingen voor afvalwater en fecaal water
- Afschaffing van gas in de woningen
- Verbetering van de brandpreventie
- Inrichting van een gemeenschappelijke ruimte

Asbestverwijderingswerken in 4 gebouwen – Aartshertogen 1-3 en Floxen 8-10

Na de ontdekking van asbesthoudende materialen besliste Le Logis-Floréal om asbestverwijderingswerken uit te voeren in de gebouwen Aartshertogen 1 en 3 en Floxen 8 en 10. Voor deze werken moesten alle bewoners van deze 4 gebouwen tijdelijk geherhuisvest worden, goed voor 56 gezinnen.

De asbestverwijderingswerken gingen van start in september 2025. De veiligheidsvoorwaarden voor de aannemer zijn bijzonder streng: de asbestverwijdering gebeurt in volledig hermetisch afgesloten zones. Daarnaast werden bepaalde paden afgebakend of afgesloten om voetgangers te beschermen tijdens het wegvoeren van de materialen, voor de plaatsing van containers en de installatie van de nodige uitrusting voor de asbestverwijdering. Een milieuvergunning bepaalt het kader van de werken.

Renovatie Herdersstaf 37

Het gebouw met 32 woningen, gelegen aan de Herdersstaflaan 37 in Oudergem, onderging tussen 2024 en 2025 een energetische renovatie en een renovatie van de buitenomgeving. Deze werken werden uitgevoerd terwijl het gebouw bewoond bleef.

Werken aan de buitenschil:

- Vervanging van aluminium ramen door performantere houten ramen
- Thermische isolatie langs buiten en aanbrengen van een beraping (voor- en achtergevel)
- Herstelling van het beton en in orde brengen van de borstweringen van de balkons
- Plaatsing van een nieuwe balkonvloer (betere waterdichtheid en beter geïsoleerd)

Modernisering van de technische installaties

- Vervanging van de radiatoren en verwarmingsleidingen
- Vervanging van het ventilatiesysteem (overschakeling naar een C+ systeem met regelbare luchtafzuiging)

Heraanleg van de buitenruimten:

- Creatie van beveiligde fietsenbergingen en een kinderwagenberging
- Creatie van polyvalente en beveiligde gemeenschappelijke buitenruimten
- Heraanleg van de groenzones en aanleg van een moestuin

Renovatie huizen Crock-Herdersstaf

Tussen 2024 en 2025 ondergingen 16 bakstenen huizen (15 eengezinshuizen en 1 gebouw met twee appartementen en een handelsruimte), gelegen aan de Guillaume Crocklaan en de Herdersstaflaan, een volledige energetische renovatie. Deze werken werden uitgevoerd terwijl het gebouw bewoond bleef.

Uitgevoerde werken:

- Volledige vervanging van de daken (vernieuwing van de dakgebinten, isolatie, vervanging van het pannendak)
- Vervanging van het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) met performantere dubbele beglazing
- Reiniging van de straatgevels (met behoud van het erfgoedkarakter)
- Isolatie langs buiten en aanbrengen van beraping op de achtergevels
- Vergroting van bepaalde leefruimten aan de achtergevel
- Installatie van een nieuw ventilatiesysteem (C+ systeem met regelbare luchtafzuiging)

Foto 1 Werf VDSW 7-9



Foto 2 Aartshertogen 1 na asbestverwijdering



Foto 3 Renovatie Herdersstaf 37



Foto 4 Renovatie huizen Crock-Herdersstaf



7. Huur- en Sociale dienst

De Huur- en Sociale Dienst beheert de volledige huurrelatie, vanaf de intrede van een kandidaat-huurder tot diens vertrek. De dienst staat onder meer in voor de toewijzing van woningen, de ondertekening van huurovereenkomsten, wijzigingen in de gezinssamenstelling van de huurder, huurprijsberekeningen, opvolging van huurachterstallen, sociale begeleiding van huurders, informatievergaderingen en coöperatieve activiteiten.

De Pool kandidaat-huurders

Kerncijfers

Aantal dossiers moeder-OVM	1.100	
Aantal dossiers ingeschreven op de wachtlijst van Le Logis-Floréal	33.046	
Waarvan dossiers rechtstreeks beheerd door Le Logis-Floréal	31.946	
Aantal weigeringen van woningen		129
Afwijzingen	28	
Gemotiveerde weigeringen	30	
Weigeringen met schrapping als gevolg	39	
Annuleringen	32	
Percentage weigeringen door externe kandidaten		
Totaal aantal toewijzingen		230

Aantal behandelde toewijzingsdossiers opgeroepen in 2025 voor toewijzing in 2026	8
Kandidaten	48
Waarvan Kandidaten afkomstig van de gewestelijke wachtlijst	2
Kandidaten via de OCMW-overeenkomst WB	3
Kandidaten via overeenkomsten met opvanghuizen voor slachtoffers van intrafamiliaal geweld	1
Verplichte mutaties	28
Transfer	1
Mutatie: gemiddelde wachttijd vóór toewijzing	
1 slaapkamer	1,75 jaar
2 slaapkamers	2,5 jaar
3 slaapkamers	2,5 jaar
4 slaapkamers	4 jaar
5 slaapkamers	4 jaar
Dossiers van kandidaat-huurders	

Focus: speerpuntprojecten

Overeenkomsten artikel 36

In 2025 werden twee afwijkende toewijzingsovereenkomsten afgesloten via artikel 36bis. De eerste toewijzingen zullen plaatsvinden in 2026. Twee organisaties werden geselecteerd om woningen toe te wijzen aan gezinnen die dakloos zijn of dit dreigen te worden.



Tijdelijk gebruik met BelRefugees



Sinds 21 mei 2024 worden leegstaande woningen ter beschikking gesteld aan de vzw BelRefugees, een burgerplatform voor opvang. Dit partnerschap heeft verscheidene doelstellingen:

- Het aantal potentiële kraakpanden beperken
- Kwetsbare gezinnen zonder papieren tijdelijke huisvesting bieden
- Het netwerk van vrijwillige solidariteit in Watermaal-Bosvoorde ontwikkelen rond de begeleiding van deze gezinnen

In 2025 werden 9 woningen in tijdelijk gebruik gesteld. 5 tijdelijke bewoningen eindigden in de zomer van 2025 om de start van renovatiewerken mogelijk te maken. 4 woningen blijven tot op vandaag tijdelijk bewoond.

De Huurpool

Kerncijfers

Huurdossiers	
Totaal aantal huuraanvragen	763
Aanvraag tot samenwoning	21
Aanvragen tot huisvesting	68
Burenconflicten	59
Aanvraag voor de huur van een garage	56
Melding van wijziging van gezinssamenstelling	141
Melding van inkomenswijzigingen	164
Mutatieaanvraag	64
Transferaanvraag	19
Opzegging (overlijden of vertrek)	68
Vragen over de nieuwe huurprijsberekeningen	47
Aantal afgesloten woninghuurovereenkomsten	93
Aantal afgesloten garagehuurovereenkomsten	31
Aantal dossiers voorgelegd aan het Beheerscomité	75
Herziening van de huurprijzen	
Aantal behandelde dossiers	1549
Aantal Aanvullende Inlichtingenverzoeken (AI)	307
Aantal Ingebrekestellingen	67
Aantal afspraken voor toelichting bij de huurprijsberekening	68
Aantal toelichtingen buiten de afspraken rond huurprijsberekening	15

Focus: speerpuntproject

Herhuisvestingsplan Floxen-Aartshertogen

De jaren 2024 en 2025 stonden in het teken van de herhuisvesting van de 43 gezinnen die in de gebouwen Floxen-Aartshertogen woonden. In 2025 hebben we de toewijzing van woningen afgerond voor alle gezinnen die nog in de gebouwen woonden, goed voor 8 gezinnen.

De individuele Sociale Pool

Kerncijfers

Acties van de individuele Sociale Pool	
Aantal woningbezoeken	329
Aantal gezinnen begeleid rond wooneducatie	43
Aantal acties ter preventie van schulden	133
Aantal administratieve ondersteuning (herziening huurprijzen, in verband met Le Logis-Floréal of de sociale zekerheid)	408
Aantal afspraken op kantoor	480
Aantal sociale verslagen voor beheerscomité	32
% uitgevoerde huisbezoeken (TSC Samenleven - AC)	18/50
Samenleven-acties (preventie- en gemeenschapsagent)	
Aantal behandelde buurtconflicten	16
Aantal uitgevoerde bemiddelingen in aanwezigheid van beide partijen	5

Focus: speerpuntproject

Buurtconflicten

In 2025 werd een nieuw partnerschap opgezet met de bemiddelingsdienst van de gemeente Oudergem voor het beheer van buurtconflicten.

Juridisch gezien zijn de OVM's niet bevoegd om buurtconflicten te behandelen. Voorheen stuurden wij meestal een formele brief waarin werd aangegeven dat de behandeling van dergelijke conflicten buiten onze bevoegdheid viel, met een doorverwijzing naar de bemiddelingsdienst. Deze conflicten keerden echter vaak cyclisch terug, doorgaans met een nog negatievere of zelfs vijandigere lading na verloop van tijd.

Voortaan biedt Le Logis-Floréal een bemiddelingsgesprek aan in aanwezigheid van de gemeentelijke bemiddelaarster en een medewerker verantwoordelijk voor het Samenleven. Volgens de bemiddelaarster zorgt de geruststellende en omkaderende aanwezigheid van Le Logis-Floréal ervoor dat een bemiddeling met beide partijen gemakkelijker tot stand komt.

De collectieve Sociale Pool

Kerncijfers

Projecten uitgevoerd door de collectieve sociale pool	
Ondersteuning van projecten van groepen van bewoners	10
Ondersteuning van projecten van partners	4
Aantal gezamenlijk opgebouwde / door het collectief sociaal werk geïnitieerde projecten	3
Aantal georganiseerde ontmoetingsmomenten	5
Aantal informatieve bijeenkomsten	15
Deelnamegraad aan huurdersvergaderingen	36%/gebouw 5% voor heel LF
Aantal personen dat deelnam aan een onthaalmoment	29
% personen die het volledige onthaaltraject doorlopen	10%
Aantal gebouwen bereikt via een sensibiliseringscampagne rond netheid	2
Aantal sectorale vergaderingen	60
vzw les Espaces à tisser	
Aantal occasionele zaalverhuringen	105
Aantal betalende zaalverhuringen	89
Wekelijkse bezetting van de zalen (betalend en gratis)	15
Aantal vrijwilligers die het charter van de vzw ondertekenden (leden)	11
Aantal vrijwilligers actief binnen de vzw	11

Focus: speerpuntprojecten

Diagnose van de tuinvijken

2025 bood de gelegenheid om de opstelling van de diagnose van Le Logis-Floréal af te ronden. Deze studie liep over bijna een volledig jaar. Het team collectief sociaal werk heeft ze opgebouwd op basis van statistische analyses en een kwalitatief onderzoek via digitale bevestigingen, maar ook op basis van interviews met een selectie van huurders, eigenaars en partners. Deze diagnose maakte het mogelijk om de evolutie van de uitdagingen en behoeften van de

huurders met wie wij werken objectief in kaart te brengen. Het vormte een stevige basis voor de opstelling van ons strategisch actieplan en voor het bepalen van de prioriteiten binnen onze sociale projecten.

vzw "les Espaces à tisser

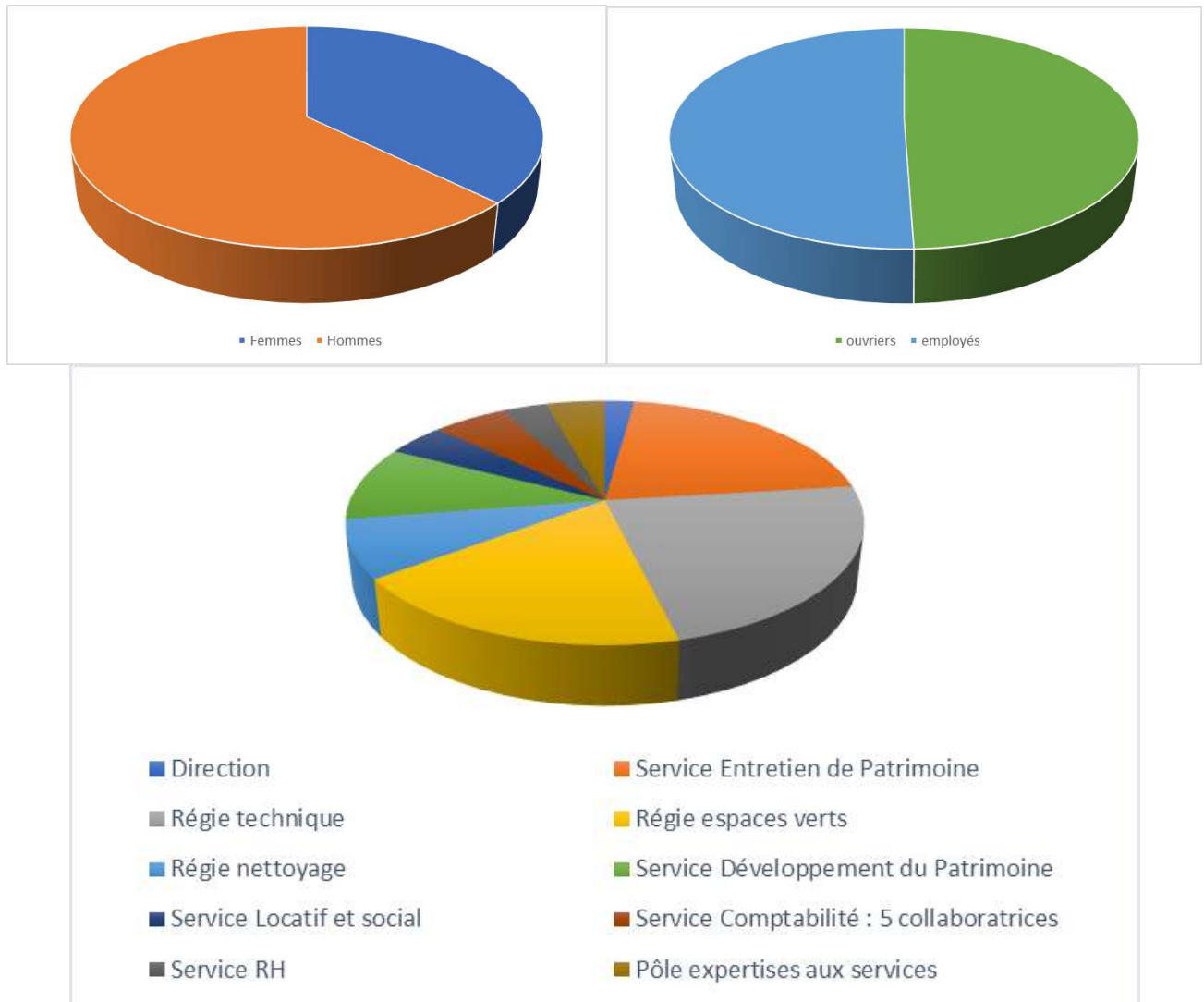
2025 stond in het teken van de administratieve regularisatie van de vzw: verzekering, UBO-register, NACE-BEL-code, aanmaak van een e-mailadres, opening van een bankrekening en opzet van een boekhoudsysteem, nieuwe gebruiksovereenkomsten, een opvolgingsinstrument voor zaalverhuur, btw-registratie, ontwikkeling van communicatiemiddelen, enzovoort. Parallel daarmee werd het dagelijkse beheer van de activiteiten verzekerd: opvolging van verhuur, vergaderingen met regelmatige gebruikers, technisch in orde brengen van de zalen, onthaal van nieuwe projecten en effectieve leden, organisatie van de gewone vergaderingen en de algemene vergadering, enz.



8. Human Resources

Samenstelling van het team

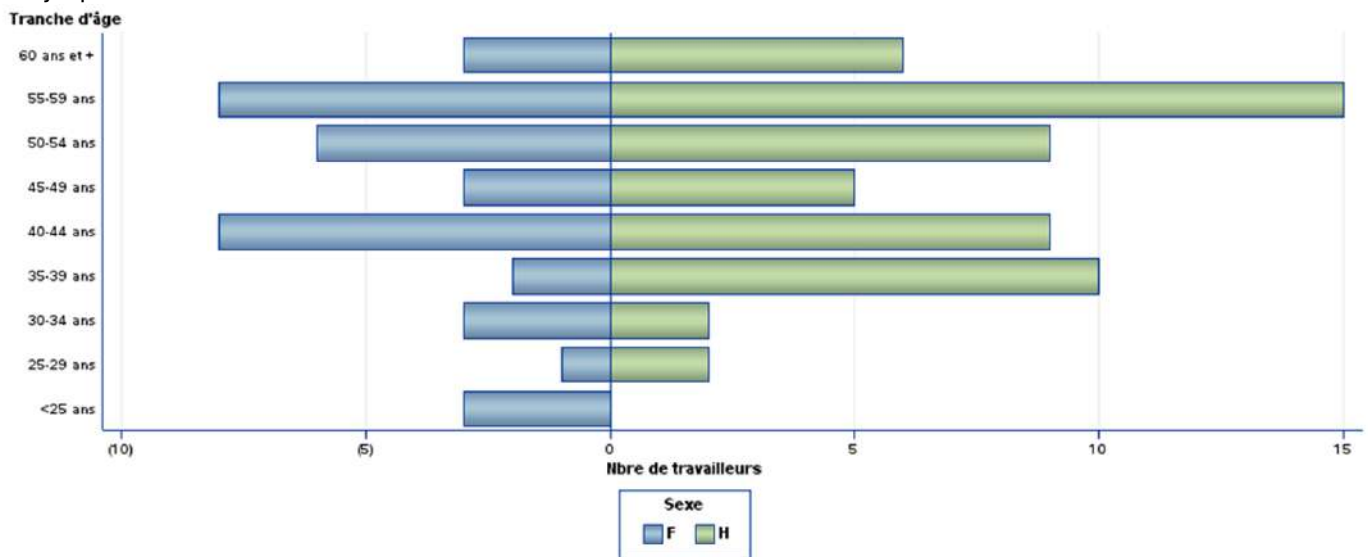
Eind 2025 telde Le Logis-Floréal 91 medewerkers.



Om verschillende redenen (pensioen, ontslag, ontslagname, medische overmacht...) kende Le Logis-Floréal in 2025 meer personeelsverloop dan het jaar voordien.

Nieuw in 2025: Het OCMW van Watermaal-Bosvoorde heeft 4 werknemers met een artikel 60-statuuat ter beschikking gesteld aan Le Logis-Floréal. Zij hebben het team van de tuiniers, de Huur- en Sociale Dienst en de Dienst Onderhoud van het Patrimonium versterkt. Deze medewerkers worden vergoed door het OCMW.

Leeftijdspiramide



Werknemers van 50 jaar en ouder vertegenwoordigen 46% van het personeel van Le Logis-Floréal. De categorie van de "min-30-jarigen" is daarentegen bijzonder zwak vertegenwoordigd binnen de teams. Deze vaststellingen zetten aan tot reflectie over de rekruteringswijze en het imago van de OVM's bij jongeren, evenals over de invoering van gerichte maatregelen die rekening houden met de specifieke uitdagingen voor oudere werknemers.

De dienst Human Resources in enkele kerncijfers

HR – Administratief beheer	
Aantal medewerkers	91
Waarvan arbeiders	46
Waarvan bedienden	45
Aantal werknemers artikel 60	4
Aantal studenten	20
Aantal stagiairs	4
Aantal indiensttredingen	36
Aantal uitdiensttredingen	35
Aantal ontvangen kandidaturen	329
HR – Ontwikkeling van competenties	
Aantal uren formele en informele opleiding	1.259 u 30 hetzij +/-172 dagen
Aantal coachings	10

De dienst Human Resources in enkele speerpuntprojecten

Het opleidingsplan

Le Logis-Floréal waakt erover kwaliteitsvolle dienstverlening aan de huurders te bieden. In 2025 werd bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkeling van de competenties van de medewerkers. Om deze strategische doelstelling optimaal te realiseren, stelde de HR-dienst een opleidingsplan over drie jaar op en voerde dit uit, terwijl ook de individuele begeleiding van medewerkers verder werd uitgebouwd, onder meer via coaching.

Aanduiding van een sociaal secretariaat

In 2025 organiseerde de dienst Human Resources een overheidsopdracht met het oog op de aanduiding van een nieuw sociaal secretariaat. De opdracht werd voor 4 jaar gegund aan UCM.

Nieuw arbeidsreglement

Het was noodzakelijk geworden om het arbeidsreglement te herschrijven. Tal van wettelijke en organisatorische bepalingen waren geëvolueerd en moesten geïntegreerd worden in het arbeidsreglement, zoals bijvoorbeeld de regels inzake de bescherming van persoonsgegevens. Dit nieuwe arbeidsreglement trad eind 2025 in werking.

20 km van Brussel



Een twintigtal medewerkers verdedigde moedig de kleuren van Le Logis-Floréal tijdens de 20 km van Brussel.

Het werk van het Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk

Het CPBW, dat voor het eerst werd opgericht in 2024 en bestaat uit vertegenwoordigers van het personeel en van de directie, kwam in 2025 regelmatig samen. Het boog zich meer specifiek over de opstelling van een hitteplan, de invoering van een tevredenheidsenquête, de komst van een nieuwe interne preventieadviseur, evenals diverse vraagstukken rond het welzijn van de medewerkers.

9. Boekhoudkundige dienst

De boekhoudkundige dienst staat in voor het beheer van de rekeningen van Le Logis-Floréal. De dienst organiseert onder meer de betaling van facturen, de afrekening van lasten, de parametring van huurprijsberekeningen, de btw-aangiftes en de afsluiting van de rekeningen.

Kerncijfers

SCHULDENLAST VAN HUURDERS	
Aantal huurders met schulden	294
Aantal afbetalingsplannen	144
Totaal schuldbedrag (december 2025)	258 608,30 €
Aantal verzonden aangetekende brieven	220
JURIDISCHE GESCHILLEN GELINKT AAN SCHULDEN	
Aantal dossiers bij advocaat	45 dossiers
Aantal uithuiszettingen/uitsluitingen	3

Focus: verandering van boekhoudsoftware

Wijziging van boekhoudsoftware

De boekhoudsoftware voldeed niet langer aan de behoeften van de boekhoudkundige dienst. We beschikten niet over een analytische en budgettaire boekhouding die aansloot bij de noden van het dagelijkse financiële beheer.

Daarom werd het onontbeerlijk om nieuwe software te implementeren. Zo werd in de loop van het derde trimester een nieuwe overheidsopdracht gegund. Het boekhoudteam heeft intensief gewerkt aan de parametring van alle gegevens die nodig zijn voor een optimaal gebruik van deze nieuwe software. De ingebruikname is effectief sinds januari 2026.

10. Expertisepolen

Juridische pool

De Juridische pool wijst overheidsopdrachten toe of houdt toezicht op deze toewijzingen. Zij biedt juridische ondersteuning aan de verschillende diensten en aan de Algemene directie. De pool coördineert de opvolging van geschillen, met uitzondering van huurachterstallen, behandelt schadedossiers en beheert de relaties met eigenaars alsook de relaties die voortvloeien uit handelshuurovereenkomsten of overeenkomsten voor het gebruik van kantoren.

Kerncijfers

Dossiers behandeld door de Juridische pool	
Aantal gegunde/hernieuwde OO	185 OO > 30.000 € en 185 tussen 3.000 en 30.000 €
Waarvan OO > 30 000 EUR	24
Waarvan OO > 3000 EUR en < 30 000 EUR	209
Aantal eigenaars met schulden/bedrag	20 eigenaars – bedrag van 10.000 €
Bedrag van de schulden van eigenaars	10.000 €
Aantal schadegevallen	6
Aantal niet-huurgebonden geschillendossiers	6
Aantal niet-huurgebonden precontentieuze dossiers	6

Communicatiepool

De Communicatiepool coördineert alle externe en interne communicatie van Le Logis-Floréal. Hij ontwikkelt communicatiecampagnes, creëert nieuwe communicatiemiddelen (brochures, tutorials, affiches, enz.) en waakt erover dat deze goed begrijpbaar zijn voor de huurders.

Kerncijfers

Projecten behandeld door de Communicatiepool	
Verzonden nieuwsbrieven	18
Aantal nieuwsbriefabonnees	1822 waarvan 1167 huurders
Le Logis-Floréal Mag	4 nummers uitgegeven in 2.200 exemplaren
Sensibiliseringscampagnes	3
Interacties via de Google-fiche van de website	6088
Creatie van nieuwe communicatiemiddelen	7

Focus: Speerpuntprojecten

Modernisering van de grafische identiteit en ontwikkeling van communicatiemiddelen

In 2025 kreeg Le Logis-Floréal een nieuwe visuele identiteit: moderner, dynamischer en eenvoudiger. Dit werk werd uitgevoerd in samenwerking met communicatiebureau TOUCH AGENCY en resulteerde in de creatie van een nieuw logo, pictogrammen en een grafisch charter dat doorgetrokken wordt in alle communicatiemiddelen. 2025 stond in het teken van de herwerking van bestaande communicatiemiddelen (Le Logis-Floréal Mag, de website), de ontwikkeling van templates voor intern gebruik en het ontwerpen van nieuwe communicatiemiddelen.

Creatie van de brochure: Onderhoud en herstellingen in uw woning: wie doet wat?

De teams van Le Logis-Floréal werkten samen met een groep huurders aan een brochure die op een duidelijke en eenvoudige manier uitlegt hoe onderhoud en herstellingen worden verdeeld tussen de huurder en Le Logis-Floréal. De brochure werd verspreid onder alle huurders.

Modernisering van de website en ontwikkeling van QR-codes

We hebben de website aangepast aan de nieuwe grafische huisstijl, de navigatie vereenvoudigd en nieuwe modules ontwikkeld waarmee QR-codes geïntegreerd kunnen worden in de schriftelijke communicatie van Le Logis-Floréal. Dit met als doel het versturen van papieren documenten te verminderen en het downloaden van pdf-documenten te stimuleren.

Daarnaast hebben we nieuwe formulieren ontwikkeld waarmee huurders die dat wensen hun documenten voor de herziening van de huurprijs digitaal via de website kunnen bezorgen.



Pool Veiligheid en Bescherming

De Pool Veiligheid en Bescherming bundelt projecten en acties met betrekking tot de veiligheid van werknemers, waaronder preventie, maar ook de bescherming van persoonsgegevens.

Kerncijfers

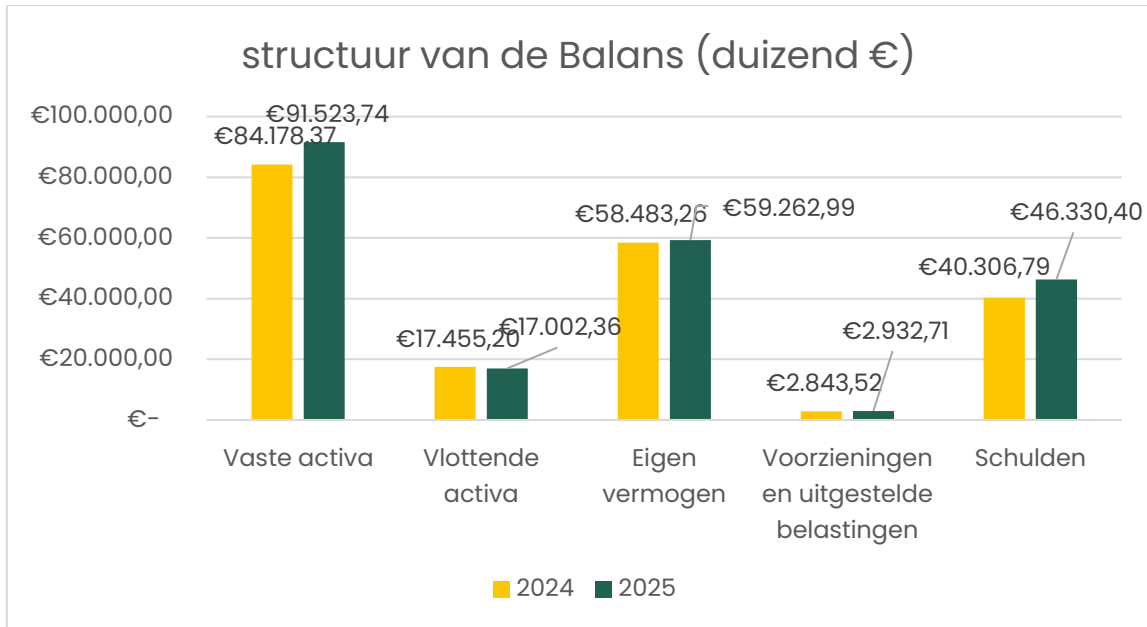
Acties behandeld door de Pool Veiligheid en Bescherming	
Aantal AVG-incidenten	8
Aantal arbeidsongevallen	13
Aantal ongevallen op weg van en naar het werk	1

FOCUS: aanstelling van een nieuwe Functionaris voor gegevensbescherming

Via een overheidsopdracht werd voor een periode van 4 jaar Octogone aangesteld om Le Logis-Floréal te begeleiden bij het beheer van persoonsgegevens en de naleving van de verplichtingen van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). Het bedrijf Octogone speelt ook de rol van informatiebeveiligingsadviseur van Logis - Floréal, met name op het gebied van IT

II. Jaarrekeningen 2025

Balansrekeningen 2025



Activa

De activa vertegenwoordigen wat de onderneming bezit. Voor een sociale huisvestingsmaatschappij bestaan de activa hoofdzakelijk uit:

- Vaste activa: patrimonium
- Vlottende activa = voornamelijk liquide middelen, voorraden en vorderingen

De vaste activa stijgen doordat renovatiewerken worden uitgevoerd aan het patrimonium van de OVM.

De vlottende activa daarentegen dalen: de OVM financiert een deel van de renovaties met eigen middelen wanneer de gewestelijke financiering ontoereikend is om de werken uit te voeren.

Passiva

De passiva vertegenwoordigen wat de onderneming verschuldigd is aan derden.

- Eigen vermogen: de financiële reserves van de OVM
 - Reserves: winsten opgebouwd doorheen de jaren
 - Kapitaalsubsidies: overheidssteun ontvangen om bijvoorbeeld renovatieprojecten te financieren
- Voorzieningen: bedragen die worden aangelegd om toekomstige lasten te dragen. Voorbeeld: onderhoudswerken, toekomstige fiscale lasten of lopende geschillen
- Schulden: voornamelijk terugbetaalbare leningen aangegaan door de OVM om renovatiewerken te financieren

Het eigen vermogen stijgt door de winst die door de OVM wordt gerealiseerd. Het varieert ook naargelang het aantal aandelen in handen van de coöperatieleden.

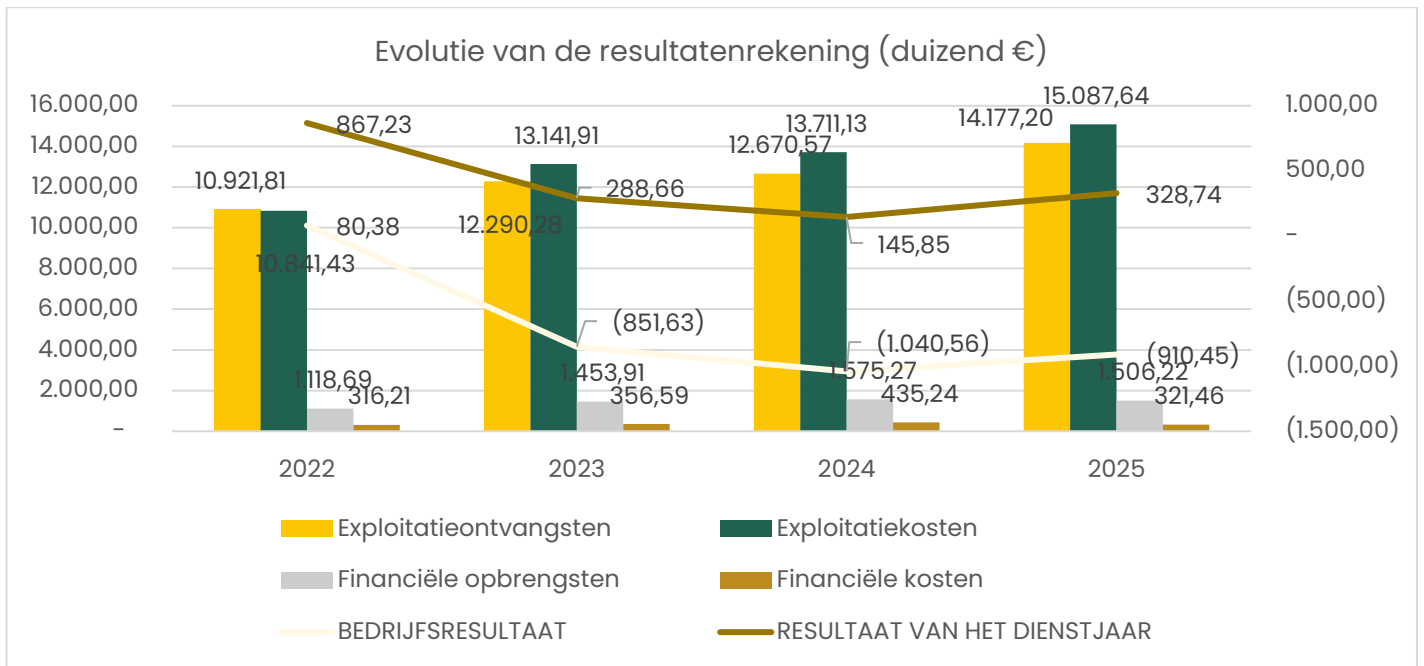
De voorzieningen nemen toe om de OVM in staat te stellen grote onderhouds- en herstellingswerken op te vangen.

De schulden ondergaan een sterkere stijging: de OVM leent bij het Gewest om zware renovaties van haar patrimonium te financieren.

Resultatenrekeningen 2025

Het dienstjaar 2025 wordt afgesloten met **een winst van € 328.737**.

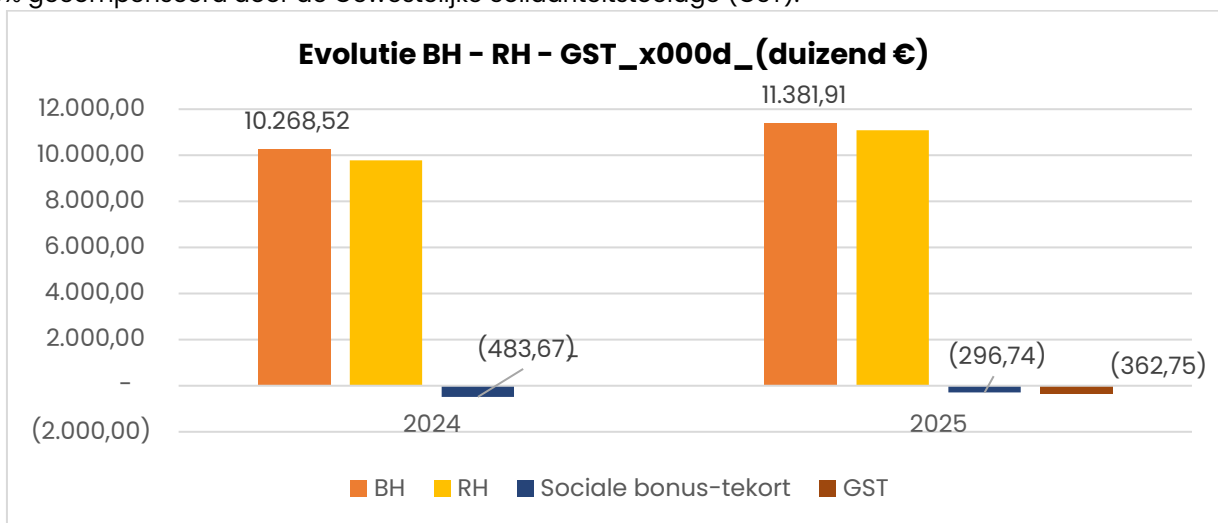
Het bedrijfsresultaat vertoont een verlies. De exploitatiekosten stijgen met 10%, terwijl de exploitatie-inkomsten met 11,90% toenemen. De verhoging van de huurprijzen heeft ervoor gezorgd dat het exploitatietekort niet verder is uitgediept.



Ontvangsten

De maatschappij beschikt niet over echte hefboomen om haar inkomsten te verhogen. Die bestaan voornamelijk uit huurinkomsten, die worden berekend op basis van door het Gewest opgelegde parameters die sterk samenhangen met de inkomens van de huurders. Al vele jaren stellen we een toenemende verarming van de huurders vast.

Momenteel int de OVM reële huren (RH) die lager liggen dan de basishuren (BH). Dit verschil (sociaal tekort) wordt voor 75% gecompenseerd door de Gewestelijke Solidariteitstoelage (GST).



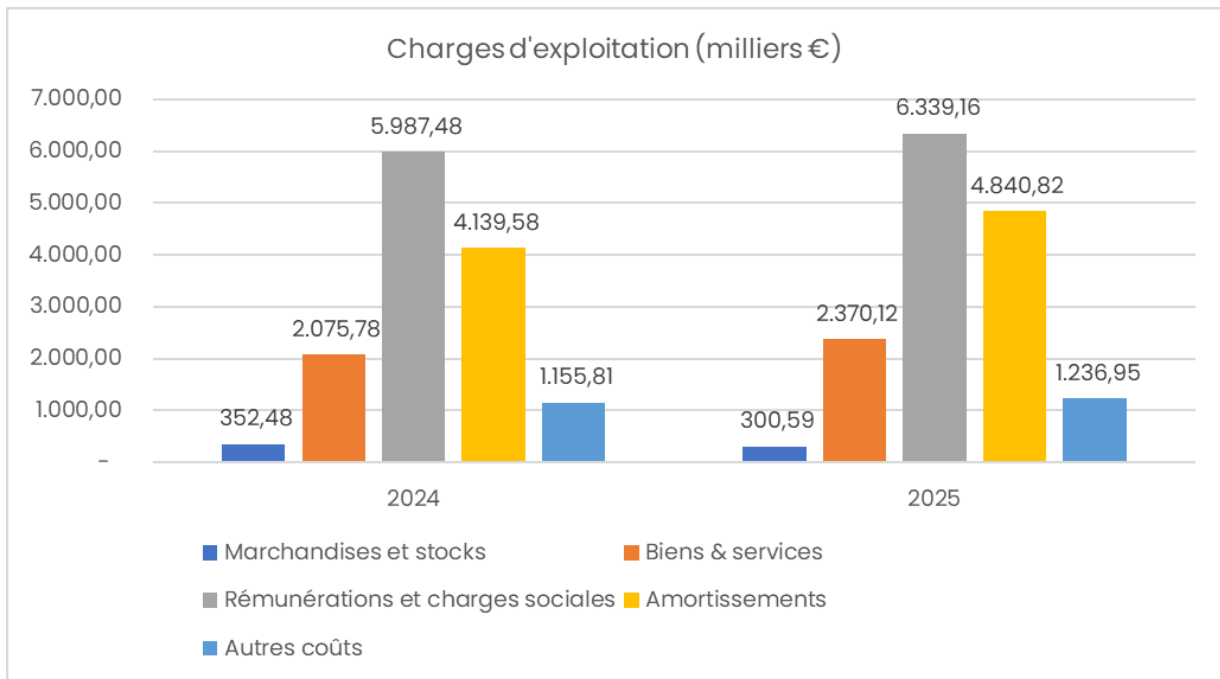
De omzet bedraagt 12.671.676 €. Dat is een stijging van 1.074.089 € ten opzichte van 2024. Deze stijging is voornamelijk te danken aan de verhoging van de huurprijzen via:

- Indexering van de basishuurprijzen vastgelegd door de BGHM;
- Verhoging van de huurparameters beslist door de Raad van Bestuur om het exploitatietekort terug te dringen;
- Doorrekening van renovatiekosten van woningen, die een impact hebben op de huurprijzen.

De OVM kent netto sociale huurkortingen toe voor een bedrag van 296.739 €: kortingen voor kinderen ten laste of volwassenen met een handicap, plafonnering van huurprijzen op 20 - 22 - 24% van het inkomen, afvlakking van huurprijzen, enz.

De OVM ontvangt solidariteitsbijdragen voor een bedrag van 440.971 €. Huurders waarvan de inkomsten de referentieinkomens overschrijden, betalen een huurtoeslag.

Kosten



De voornaamste exploitatiekosten voor de OVM zijn de lonen van de werknemers en de afschrijvingen. Samen vertegenwoordigen zij bijna 75% van de exploitatiekosten.

12. Vooruitzichten 2026

Gewestelijke financiën en gevolgen voor de OVM

Het uitblijven van een Regering gedurende vele (te veel) maanden heeft een impact gehad op tal van sectoren. Ook de sociale huisvesting bleef niet gespaard. Vanaf de herfst van 2024 kreeg de BGHM te maken met steeds grotere liquiditeitsproblemen, waarvan de concrete impact vanaf de zomer van 2025 voelbaar werd binnen de OVM's. In november 2025 werd Le Logis-Floréal ervan op de hoogte gebracht dat de gereserveerde budgetten voor renovatiewerven die eind 2025 en in 2026 waren voorzien niet konden worden vrijgemaakt. Door de thesaurieproblemen kon de BGHM immers geen nieuwe financiële verbintenissen meer aangaan.

De digitale transformatie

De migratie naar nieuwe informaticatools wordt in 2026 voortgezet, met de keuze en implementatie van nieuwe IT-oplossingen voor de Dienst Patrimonium en de Huur- en Sociale Dienst. De afronding wordt verwacht tegen 1 januari 2027. Dit project vraagt een grote inzet van de teams boven op hun dagelijkse opdrachten.

Dienst Onderhoud van het Patrimonium

Om de kwaliteit van de dienstverlening aan huurders te verbeteren, heeft de OVM beslist om de behandeling van telefonische oproepen voor technische interventieaanvragen uit te besteden. Het doel is meer tijd op het terrein door te brengen en minder aan de telefoon. Daarnaast is in 2026 gepland om een eerste werf op te starten voor het herschilderen van de ramen van onze huizen. Deze campagne volgt op verscheidene werven voor de restauratie van buitenschrijnwerk.

Dienst Ontwikkeling van het Patrimonium

Le Logis-Floréal en de vzw LFDU (Logis-Floréal Durable), samengesteld uit eigenaars die in de tuinwijk wonen, hebben beslist om hun krachten te bundelen om een Memorandum op te stellen voor de duurzame renovatie van ons prachtig, beschermd patrimonium. Dit memorandum richt zich tot beleidsmakers, besturen en professionals, met als doel oplossingsgerichte pistes aan te reiken en zo een beter evenwicht te vinden tussen het behoud van het beschermd erfgoed en de klimaat-, milieu-, economische en maatschappelijke uitdagingen.

De vorming van een Regering in maart 2026 zou het Gewest in staat moeten stellen een budget vast te leggen voor de renovatie van sociale woningen. In dit stadium werd de OVM gevraagd haar prioriteiten voor de opstart van toekomstige werven over te maken aan de BGHM. Vervolgens zal een afweging gebeuren over alle projecten van de OVM's heen.

Huurdienst en Sociale Dienst

Een verandering van software voor het huur- en sociaal beheer is gepland voor 2027. De teams zullen daarom de implementatie van deze nieuwe tool moeten voorbereiden. Deze zal de automatisering van de opvolging van de aanvragen van huurders verbeteren en een sneller overzicht bieden van alle lopende dossiers.

Gemengd project voor sociale cohesie – terrein Kwartels

Het project verloopt volgens planning. De stedenbouwkundige vergunning werd in 2026 aangevraagd. Het is aan de Regering om het tijdschema van de volgende stappen te bepalen.

De samenwerking tussen Le Logis-Floréal en de Kwartelzangboerderij wordt voortgezet om de sociale cohesie rond de activiteiten van de Boerderij te versterken.

Expertisepolen

- Juridisch: invoering van een proces om het beheer van overheidsopdrachten te optimaliseren
- Communicatie: video's
- Veiligheid en Bescherming: verbetering van de gegevensbeveiliging, opmaak van een charter voor het gebruik van informaticamiddelen en uitwerking van evacuatieplannen bij brand in de gebouwen

Human Resources

De HR-dienst zal onder meer werken aan een plan voor "oudere werknemers", de uitwerking van een loonbeleid, het actieplan naar aanleiding van de tevredenheidsenquête bij het personeel en de harmonisering van functietitels.