



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

ACTIVITEITEN- RAPPORT 2021



BELANGRIJKSTE MOMENTEN
IN EEN OOGOPSLAG

TERUGBLIK IN BEELDEN

01

Januari



**Uitdaging
solidariteit van
het personeel**

665,50€
ingezameld ten gunste
van een vzw



Schimmenspel

9 opvoeringen
op onze sites

02

Februari



Biebuyck

Inhuldiging van het
nieuwe gebouw met
42 woningen in
Neder-over-Heembeek



Nieuwe website

05

Mei



**Onderhoud van de
groene ruimten**

04

April



**Site Bloemenkwekers-
Lacaille**

Einde van de zware reno-
vatiewerken voor
140 woningen

03

Maart

06

Juni



**Label Ecodynamische
onderneming**

Label toegekend voor
de arbeidersregie



« Focus senioren »

**Lancering van
het project**

08

07

Juli-Augustus



Evenementen

In de wijken werden
diverse evenementen
georganiseerd

2022



Groenweg

Nieuwe site met
72 woningen in
Neder-over-Heembeek

12

December



Klimaatplan

Ondertekening en
indiening van de
**stedenbouwkundige
vergunning**

10

Oktober



Expo

Fototentoonstelling
Papenvest

09

September

**Lionel GODRIE**

Algemeen Directeur
van de Brusselse Woning



Voor de Brusselse Woning (LBW) werken, dat is iets om trots op te zijn!

Veel meer zijn dan een beheerder van bakstenen door onze dagelijkse acties systematisch met hart en ziel te vervullen, dat is de leidende gedachte van het team van LBW!

PRESENTATIE

De Brusselse Woning is een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) die **meer dan 4.000 sociale woningen beheert die verspreid zijn over het grondgebied van de Stad Brussel** (stadscentrum, Neder-over-Heembeek en Haren), waarmee ze de grootste OVM van de hoofdstad is.

Haar opdracht bestaat erin om woningen te verhuren die afgestemd zijn op de behoeften en de inkomens van een bevolkingsgroep die slechts weinig toegang heeft tot de private huurmarkt.

Het team van de Brusselse Woning, dat **voor alle statuten samen uit meer dan 150 medewerkers** bestaat, wil voorbeeldig en innoverend zijn op het vlak van dienstverlening en beheer. De meerwaarde die ze biedt, is gebaseerd op nabijheid, communicatie, responsabilisering en de uitrol van concrete oplossingen.

Onder de voogdij van de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij), **begeleidt de Brusselse Woning de huurders bij de diverse stappen van hun traject** binnen de sociale huisvesting via een efficiënt financieel, technisch en sociaal beheer.

Onze waarden



Autonomie



Verantwoordelijkheid



Flexibiliteit



Creativiteit

Onze partners

Multijobs | Versailles Seniors | Habitat & Rénovation | Le Coin des Cerises

PATRIMONIUM

In 2021 hebben we de symbolische kaap van 4.000 woningen gerond met de aankoop van 124 nieuwe woningen, voornamelijk via «sleutel op de deur» projecten. Ons vastgoedpark ligt voor het merendeel binnen de vijfhoek, hoewel een kwart van onze woningen in het noorden van de stad gelegen is (Neder-Over-Heembeek en Haren).

Naast de uitbreiding van ons patrimonium zijn onze voornaamste uitdagingen de woningen in goede staat houden, ze renoveren, ventileren en isoleren zodat ze een hoge energieprestatie halen. Via onze diverse investeringsplannen, en in het bijzonder met het «Klimaatplan» is het onze ambitie om tegen 2027 gemiddeld het energielabel «C+» te halen voor ons volledige patrimonium, waarbij 75% van onze woningen het «lage energie» certificaat behaalt.

Daartoe heeft ons departement «Investerings» ingezet op innoverende strategieën om tegelijk aan de comfortbehoeften van onze huurders te voldoen en de dringende klimaatuitdagingen aan te pakken.



4.061

WONINGEN

124

NIEUWE WONINGEN

+ dan 50

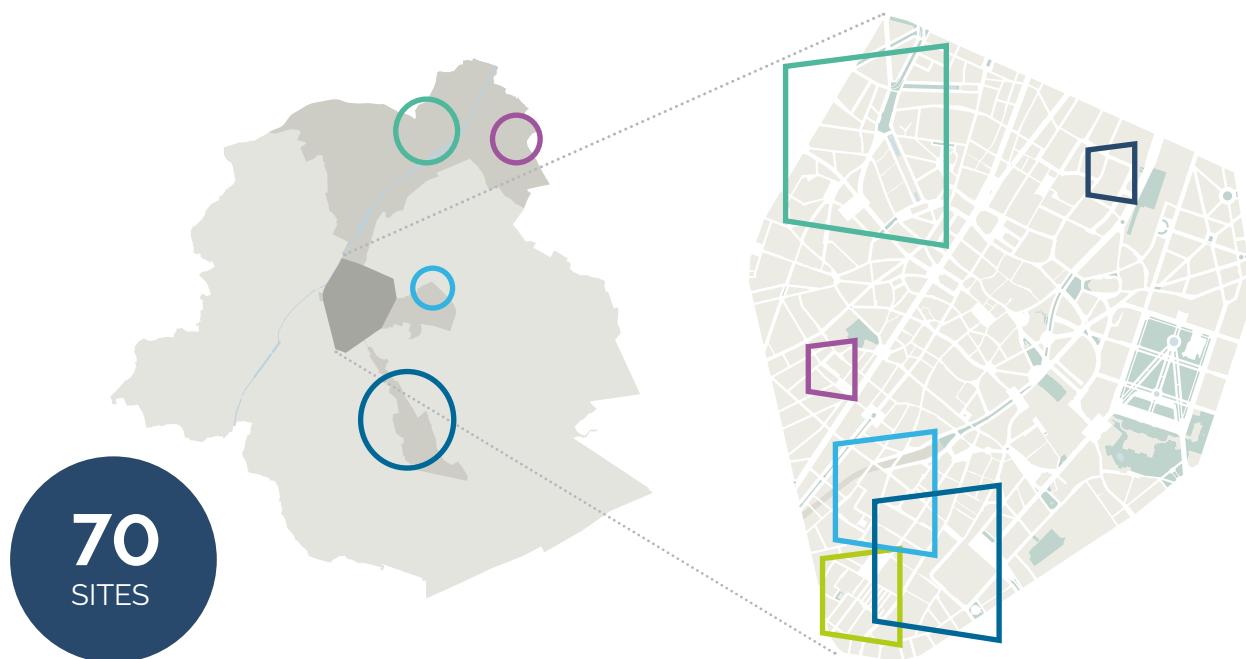
INVESTERINGS- EN
RENOVATIEPROJECTEN

27

INGEDIENDE STEDENBOUWKUNDIGE
VERGUNNINGEN

333.110.316€

INVESTERINGEN in rehabilitatie van
het patrimonium



70
SITES

10 WIJKEN

NOH

Brabançonne

Haren

Brussel Zuid

Kanaal

Kapellekerk

Anneessens

Justitiepaleis

Marollen

Kruidtuin

BIEBUYCK

Het Biebuyckcomplex is ons allereerste sleutel-op-de-deur gebouw te Neder-over-Heembeek. Het herbergt 42 gezinnen die over comfortabele woningen beschikken die ontworpen zijn met kwaliteitsvolle materialen. Elk appartement is uitgerust met een terras of balkon. Daarbij beschikken de huurders ook over een collectieve tuin en een groot fietsenlokaal.



© SLRB-BGHM

GROENWEG

Eveneens gelegen in Neder-Over-Heembeek, bestaat de nieuwe site «Groenweg» uit 72 woningen verspreid over 4 gebouwen met het «passiefhuis» certificaat. De appartementen beschikken over moderne technische uitrusting (GMV dubbele flux, individuele verwarmingsketel...). Ook de omgeving van de site is met veel zorg aangelegd en biedt ontspanningsruimten rond de gebouwen.



KLIMAATPLAN

Het Klimaatplan, dat in 2019 gelanceerd werd, voorziet de renovatie van 1.057 woningen. De werken zullen toelaten om de gebouwen te isoleren (gevels, daken, vensterramen, beglazing), de woningen te ventileren en de veiligheid te verhogen door de elektrische, gas- en brandbestrijdingsinstallaties in overeenstemming te brengen met de normen. Deze werken worden uitgevoerd op een bewoonde site, d.w.z. dat de huurders in hun woning blijven, wat een specifieke sociale begeleiding zal impliceren. De 25 stedenbouwkundige vergunningen voor dit plan werden in 2021 ingediend en zullen in de zomer van 2022 worden toegekend.



CIJFERS 2021

KANDIDATEN

De Brusselse Woning beheert meer dan 4.000 kandidaturen en dat cijfer stijgt elk jaar, net als de wachttijd voor de 50.000 gezinnen die op de wachtlijst staan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Bovendien is ons huurbeheer erop gericht om het aantal onbewoonde appartementen zo laag mogelijk te houden en tegelijk de klassieke kandidaturen, de mutaties, de transfers en de bewegingen in verband met de renovatiewerken te beheren.



4.424

FAMILIES hebben de Brusselse Woning gekozen om hun kandidatuur te beheren (**op 50.406**)



13.603€

/JAAR
GEMIDDELD INKOMEN VAN
DE KANDIDATEN



201

INTREDES

91 KLASSIEKE KANDIDATUREN

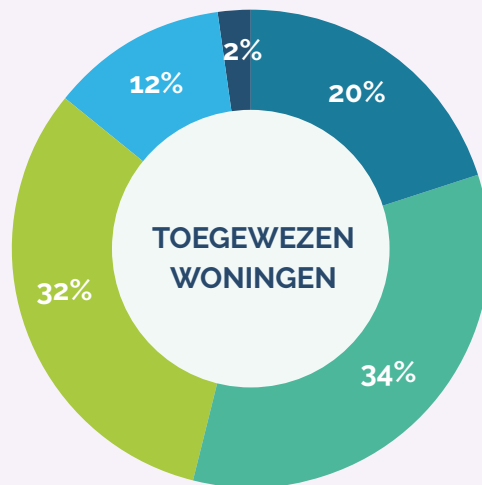
65 MUTATIES

45 TRANSFERS



214

WONINGBEZOEKEN uitgevoerd door
onze Sociale Vastgoedmakelaar



■ studio's ■ 3 slaapkamers
■ 1 slaapkamer ■ 4 slaapkamers
■ 2 slaapkamers





8.375

PERSONEN

3.489

HUURDERSFAMILIES

> **2,4** PERSONEN

*Gemiddelde grootte
van een gezin*

> **18.237€**/JAAR

Gemiddeld inkomen



345€ GEMIDDELDE
HUURPRIJS

+ **76€** VERWARMING
EN WATER

+ **50€** GEMEENSCHAPPELIJKE
LASTEN

= 471€



74

GEZINNEN GEHERHUISVEST
voor de uitvoering van
rehabilitatiewerken



239

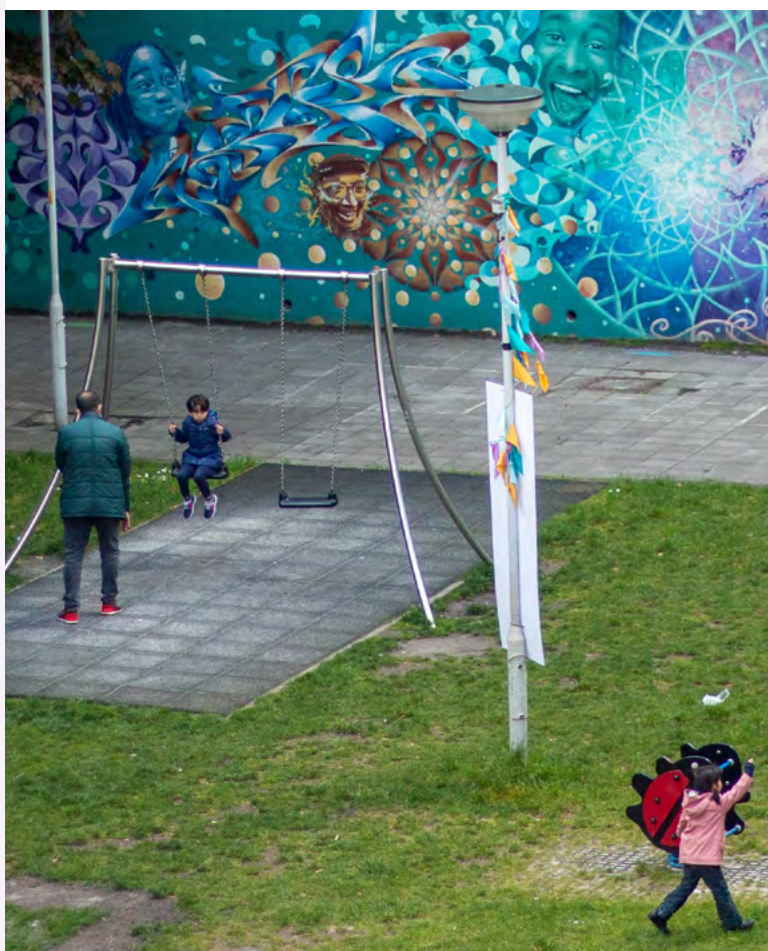
UITTREDES



HUURDERS

Met een gemiddelde huurprijs van meer dan 1.000€ en energiefacturen die de pan uit swingen, zijn de prijzen op de private huurmarkt steeds minder betaalbaar voor de brusselse gezinnen, meer bepaald voor wie van een vervangingsinkomen leeft.

Bij sociale huisvesting wordt de huurprijs volgens 3 voornaamste elementen berekend: het gezinsinkomen, de waarde van de woning en de gezinssamenstelling.



CIJFERS 2021

Het onderhoud van de gebouwen en de technische interventies vormen een wezenlijk deel van onze activiteit als verhuurder.

Er wordt een bijzondere aandacht besteed aan het preventief onderhoud van de gebouwen en hun gemeenschappelijke delen, en aan de goede werking van de collectieve uitrustingen om hun levensduur te maximaliseren, te voldoen aan de jongste normen en het leefcomfort van de bewoners

te verbeteren. Sommige interventies worden uitbesteed, terwijl andere verzorgd worden door onze arbeidersregie, die uit 16 medewerkers en 10 personen met een DSP-contract bestaat.



21

CONCIËRGES voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen

14

KANTONNIERS voor het onderhoud van de omgeving

220

ONDERHOUDEN INKOMHALLEN

2.090 m³

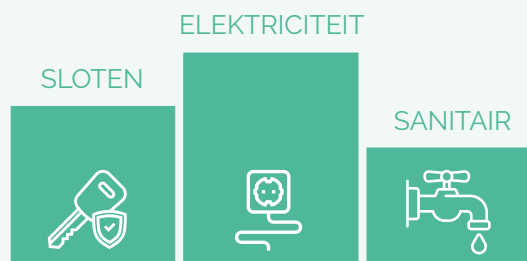
GROF HUISVUIL VERPLAATST



5.828

TECHNISCHE INTERVENTIES

- > 58% ARBEIDERSREGIE LBW
- > 42% ONDERAANNEMERS



MEEST FREQUENTE DEPANNAGES



Service Technique
Tél: 02/435.28.02



8.101€

GEMIDDELDE KOSTPRIJS OM WONINGEN OPNIEUW VERHUURKLAAR TE MAKEN TUSSEN TWEE VERHURINGEN



De sociale dimensie is één van de pijlers van onze activiteit. Ontwikkeld via 3 assen heeft ons (individueel, collectief en gemeenschappelijk) maatschappelijk werk als doel om de huurders te begeleiden bij persoonlijke of collectieve problemen en stappen.



7.404

ACTIES VAN DE
MAATSCHAPPELIJK ASSISTENTEN

1. Achterstallen en schuldenlast
2. Huurrechten en -plichten
3. Hulp bij transfers en mutaties



842

HUISBEZOEKEN uitgevoerd
door de Maatschappelijk
assistenten



1.234

PREVENTIEACTIES uitgevoerd
door onze Buurt- en
Gemeenschapsagenten



30

COLLECTIEVE PROJECTEN
GESUBSIDIEERD voor een
totaal bedrag van 29.991€
(projectoproep)



448

GEZINNEN KREGEN EEN
AFBETALINGSPLAN

6.676

BETALINGSHERINNERINGEN



3.023

HUURDERS ONTVANGEN
OP DE PERMANENTIES



20.469

TELEFONISCHE OPROEPEN
ONTVANGEN



45.536

BEZOEKEN op de website

2.108

ABONNEES op onze
sociale netwerken

4

Gepubliceerde LBW MAG

CIJFERS 2021

Wij spannen ons in om een kwaliteitsvolle dienstverlening te ontwikkelen. Dat is teamwerk, of het nu wordt uitgevoerd door onze medewerkers op het terrein, door onze teams tijdens de permanenties of door onze diensten in «back office», die de ambitie koesteren om voorbeeldig en vernieuwend te zijn in hun respectievelijke functies (personeelsbeheer, financieel beheer, beheers- en kwaliteitscontrole, interne organisatie, IT, directiesecretariaat...).



21.835.162€

OMZET

2.673.945€

WINST VAN HET DIENSTJAAR

5.524.756€

SOLIDARITEITSTOELAGE



15.459

FACTUREN VERWERKT

8.683

BRIEVEN ONTVANGEN
EN BEHANDELD

32.187

BRIEVEN BEDEELD

1.397

INFORMATICA VRAGEN



41

VERGADERINGEN VAN DE
BEHEERSORGANEN GEHOUDEN

> UITVOEREND COMITÉ : **18**

> BEHEERSCOMITÉ: **10**

> RAAD VAN BESTUUR: **13**



INTRANET

41.753

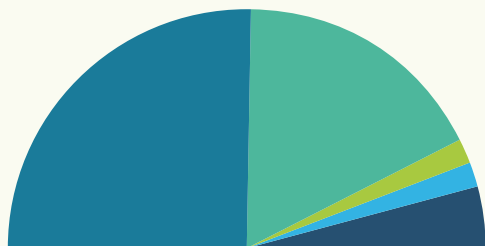
BEZOEKEN

296

GEPUBLICEEERDE ARTIKELN



152
MEDEWERKERS



OP PAYROLL

BUITEN PAYROLL

77 bedienden

5 SASLS

53 arbeiders

5 ART. 60

12 DSP

14
AANWERVINGEN

2.100
CV'S ONTVANGEN



55%
MANNEN



45%
VROUWEN

15% 25 TOT 34 JAAR

25% 35 TOT 44 JAAR

35% 45 TOT 54 JAAR

25% 55 JAAR EN +



1.470
UREN OPLEIDING GEVOLGD



CONTACT EN PERMANENTIES

Brusselse Woning

Kardinaal Mercierstraat 37 - 1000 Brussel

Tel.: 02/435 28 00

Ondernemingsnr.: 0403 357 276

PERMANENTIES AAN DE LOKETTEN

Zetel (Kardinaal Mercier)

Maandag : 13u30 tot 16u

Dinsdag : 13u30 tot 16u

Donderdag : 9u tot 11u30

Antenne van Versailles

Maandag : 9u tot 11u30

TELEFONISCHE PERMANENTIES

Maandag : 9u tot 11u30

Dinsdag : 9u tot 11u30

Woensdag : 13u30 tot 16u

Donderdag : 13u30 tot 16u

Vrijdag : 9u tot 11u30 (+ 13u30 tot 16u enkel voor de
Technische dienst)

GEGEVENS VAN DE DIENSTEN

Kandidaten	02/435 28 01	kandidaat@lbw.brussels
Techniek	02/435 28 02	techniek@lbw.brussels
Boekhouding	02/435 28 03	huurders@lbw.brussels
Geschillen	02/435 28 04	geschillen@lbw.brussel
Sociaal	02/435 28 05	sociaal@lbw.brussels

NUTTIGE TELEFOONNUMMERS

Wachtdienst (Oktopus) :

02/542 05 69

Buurt- en gemeenschapsagenten (BGA)

0487/50 75 77 - 0487/88 44 07 (van 12u30 tot 20u20)

Cel SVK:

02/435 28 16 (van maandag tot donderdag van 9u30 tot 12u)



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

www.brusselsewoning.be

     @lbw.brussels