



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

ACTIVITEITEN- RAPPORT

2023



BELANGRIJKSTE MOMENTEN
IN EEN OOGOPSLAG

TERUGBLIK IN BEELDEN

01

Januari



Inhuldiging van Menslievendheid 18

02

Februari



Desinfectie-aanvragen nu online

03

Maart



Ons patrimonium onder de sneeuw

04

April



Start van de werken van ons Klimaatplan

05

Mei



Deelname aan de 20km van Brussel

06

Juni



Inhuldiging van Gemenebeemden

07

Juli



Onderhoud van de groene ruimten

08

Augustus



Onlineformulier voor de herziening van de huurprijzen

09

September



Feesten in onze wijken

10

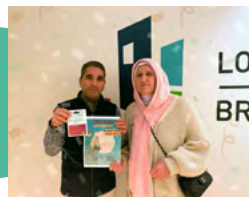
Oktober



Fresco bij Papenvest

11

November



Uitreiking van de prijs aan de winnares van onze wedstrijd

12

December



Aankoop van onze toekomstige kantoren

2024

**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. Daarbij wordt er sociale begeleiding verstrekt die ervoor zorgt dat de huurder langdurig in zijn woning kan blijven wonen.

Het team van de Brusselse Woning, dat **samen uit 145 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

Onze woningen in goede staat houden, ze renoveren en isoleren om het leefcomfort van de bewoners en de energieprestatie van onze gebouwen te verbeteren, vormt de kern van onze technische opdrachten.

Onze investeringspolitiek, in het bijzonder via het Klimaatplan, kadert in deze aanpak met het doel om tegen 2027 een gemiddeld energielabel C+ te halen voor ons volledig woningenbestand.

Om onze renovatiedoelstellingen tot een goed einde te brengen, heeft het departement «Investerings» ingezet op innoverende strategieën waarin het volledige team gemobiliseerd werd.

Naast deze renovatieprojecten, vormen de bouw van nieuwe woningen en de verbetering van de kwaliteit van de buitenruimten centrale doelstellingen die onze acties en onze samenwerkingen oriënteren.



4.061

WONINGEN

70

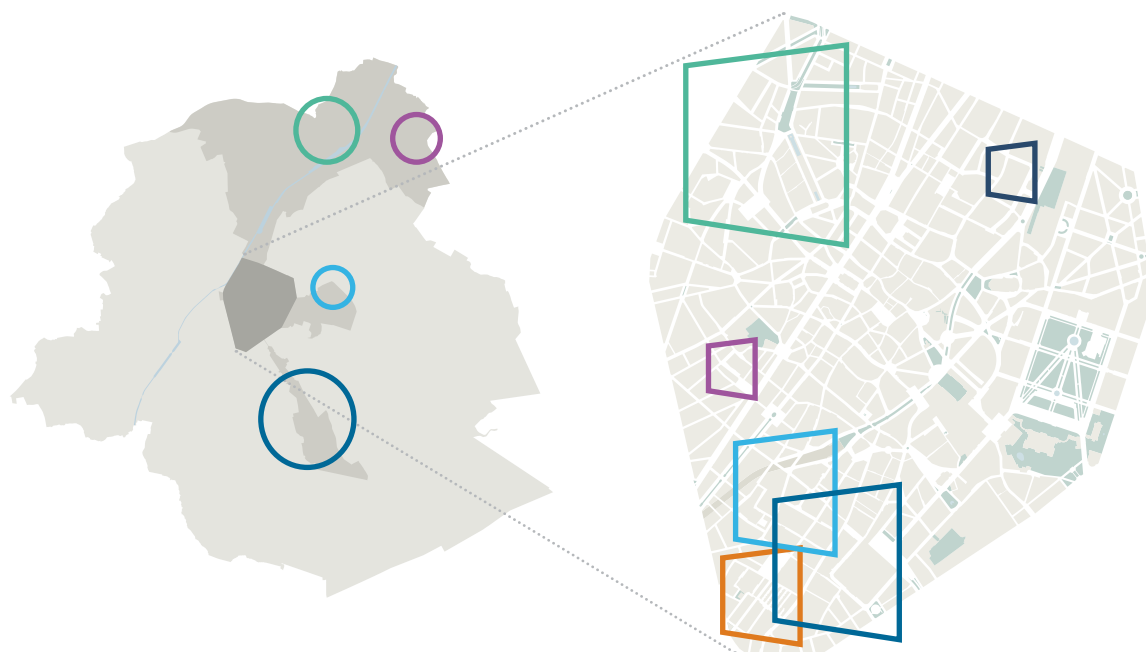
SITES

54

INVESTERINGS- EN
RENOVATIEPROJECTEN

445.134.823€

INVESTERINGEN in rehabilitatie van
het patrimonium



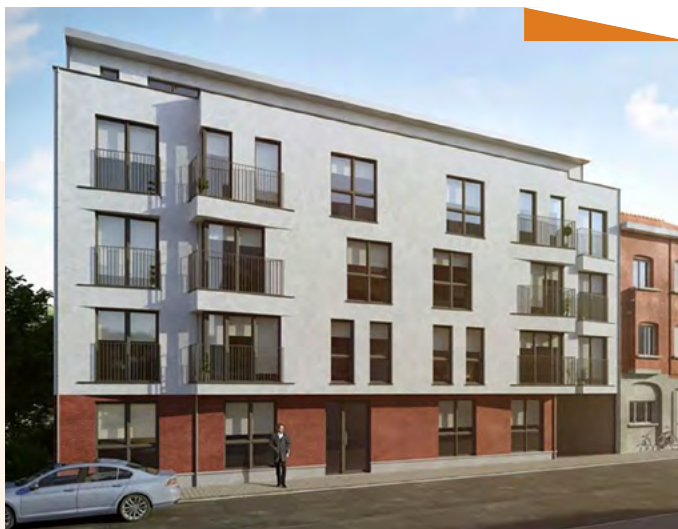
10 WIJKEN

- NOH
- Brabançonne
- Haren
- Brussel Zuid

- Kanaal
- Kapellekerk
- Anneessens
- Justitiepaleis
- Marollen
- Kruidtuin

GEMENEBEEMDEN

Deze sleutel-op-de-deur-aankoop te Neder-Over-Heembeek die in 2023 werd ingehuldigd telt 18 woningen met een hoge energieprestatie. Dit nieuwe complex bestaat uit 16 appartementen, waarvan er 2 toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit. Het omvat ook 2 eengezinshuizen, een kostbare bijzonderheid in ons patrimonium, dat in totaal 24 huizen telt.



MENSLIEVENDHEID 18

Gelegen in het hart van de Marollen, omvat deze nieuwbouw 15 lage energie-woningen. Het 7 verdiepingen tellende gebouw heeft een houtskelet: het is het hoogste sociale flatgebouw van dit type in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

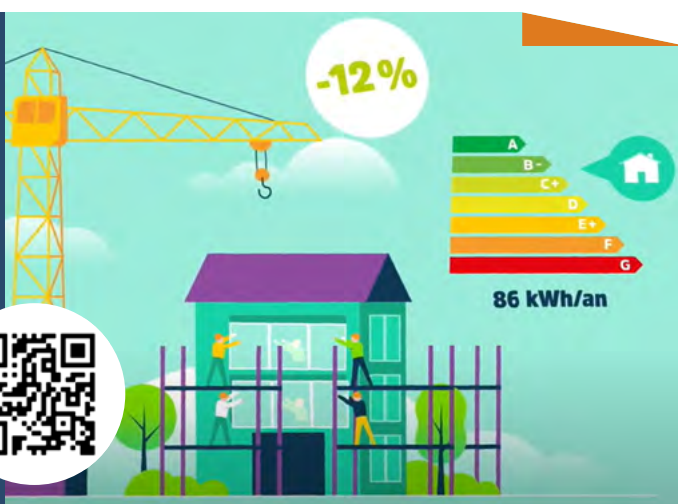


KLIMAATPLAN

Het Klimaatplan van de Brusselse Woning voorziet de renovatie van 1.000 woningen. Het doel van deze werken is de gebouwen isoleren (gevels, daken, vensterramen, beglazing), de woningen ventileren en de veiligheid 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 specifieke sociale begeleiding zal impliceren.

De eerste werven zijn in april 2023 gestart. Het gaat om de opdrachten 'Justitiepaleis' en 'Vossen' in het centrum van de stad.



CIJFERS 2023

KANDIDATEN

De Brusselse Woning beheert meer dan 4.000 kandidaturen en dat cijfer stijgt elk jaar, net als de wachttijd voor de 56.000 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.



5.517

FAMILIES hebben de Brusselse Woning gekozen om hun kandidatuur te beheren (op 56.382)



15.883€

/JAAR
GEMIDDELD INKOMEN VAN
DE KANDIDATEN



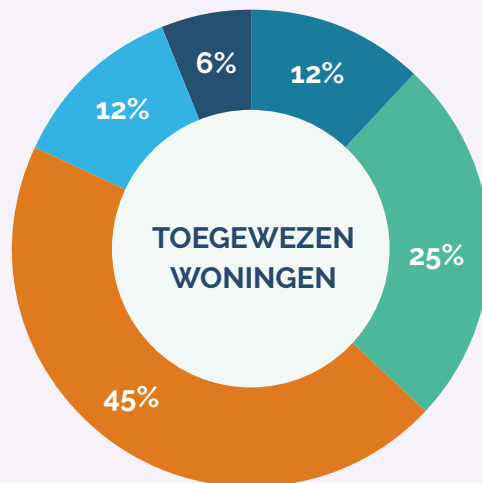
219

INTREDES

125 KLASSIEKE KANDIDATUREN

56 MUTATIES

38 TRANSFERS



studio's 3 slaapkamers
1 slaapkamer 4 slaapkamers en meer
2 slaapkamers





8.351

PERSONEN

3.385

HUURDERSFAMILIES

> **2,5** PERSONEN

*Gemiddelde grootte
van een gezin*

> **21.186,43€**/JAAR

Gemiddeld inkomen



439€ GEMIDDELDE
HUURPRIJS

+ **77€** VERWARMING
EN WATER

+ **51€** GEMEENSCHAPPELIJKE
LASTEN

= 567€



8

GEZINNEN GEHERHUISVEST
voor de uitvoering van
rehabilitatiewerken



213

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 2023

Technische interventies, zowel dringende (depannages) als preventieve (onderhoud), zijn essentieel om de huurders een goede dienstverlening te waarborgen.

Sommige interventies worden uitbesteed, terwijl andere verzorgd worden door onze arbeidersregie, die uit 16 medewerkers en 10 personen met een SOCECO-contract (Voorzieningen van inschakelingsbaan in de sociale economie) bestaat.



22

CONCIËRGES voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen

14

KANTONNIERS voor het onderhoud van de omgeving

264

ONDERHOUDEN INKOMHALLEN

1.945 m³

GROF HUISVUIL VERPLAATST



4.430

TECHNISCHE INTERVENTIES

- > 61% ARBEIDERSREGIE LBW
- > 39% ONDERAANNEMERS



MEEST FREQUENTE DEPANNAGES



140

IN GOEDE STAAT
HERSTELLEN
VAN WONINGEN



9.421€

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.



6.009

ACTIES VAN DE
MAATSCHAPPELIJK ASSISTENTEN

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



603

HUISBEZOEKEN uitgevoerd
door de Maatschappelijk
assistenten



1.812

PREVENTIEACTIES uitgevoerd
door onze Buurt- en
Gemeenschapsagenten



24

COLLECTIEVE PROJECTEN
GESUBSIDIEERD voor een
totaal bedrag van 29.992€
(projectoproep)



521

GEZINNEN KREGEN EEN
AFBETALINGSPLAN

6.991

BETALINGSHERINNERINGEN



8.559

HUURDERS ONTVANGEN OP
DE PERMANENTIES



24.624

TELEFONISCHE
OPROEPEN ONTVANGEN



48.298

BEZOEKEN op de website



4.029

ABONNEES op onze
sociale netwerken



57

GEMAAKTE VIDEO'S

CIJFERS 2023

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...).



25.333.972€

OMZET

419.543€

WINST VAN HET DIENSTJAAR

7.807.688€

SOLIDARITEITSTOELAGE



2.917

BRIEVEN ONTVANGEN
EN BEHANDELD

23.732

BRIEVEN BEDEELD

984

INFORMATICA VRAGEN



47

VERGADERINGEN VAN DE
BEHEERSORGANEN GEHOUDEN

> UITVOEREND COMITÉ: **27**

> BEHEERSCOMITÉ: **10**

> RAAD VAN BESTUUR: **10**



INTRANET

57.707

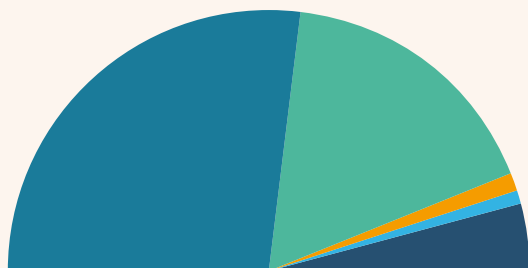
BEZOEKEN

287

GEPUBLICEEERDE ARTIKELEN



165
MEDEWERKERS



OP PAYROLL

BUITEN PAYROLL

89 bedienden

4 SASLS

56 arbeiders

3 ART. 60

13 DSP

1.623
CV'S ONTVANGEN



54%
MANNEN



46%
VROUWEN

14% 25 TOT 34 JAAR

30% 35 TOT 44 JAAR

28% 45 TOT 54 JAAR

28% 55 JAAR EN +



396
DAGEN 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 (behalve Kandidaten en Boekhouding diensten)

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

Buurt- en gemeenschapsagenten (BGA)

(van 12u30 tot 20u20)

0487/50 75 77 - 0487/88 44 07

0478/84 20 41 - 0477/74 25 60

Cel SVK:

02/435 28 16 (van maandag tot donderdag van 9u tot 11u30)



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

www.brusselsewoning.be

    @lbw.brussels