



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

ACTIVITEITEN- RAPPORT 2024



BELANGRIJKSTE MOMENTEN
IN EEN OOGOPSLAG

TERUGBLIK IN BEELDEN

01

Januari



Start van de werven
Versailles III en IV

02

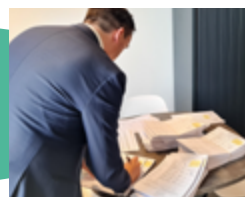
Februari



Vernieuwing
van de kandidaturen

03

Maart



Vergunning
Harenheyde-
Middelweg
getekend

04

April



Herbegroeiing van de
binnenplaats van Hoog

06

Juni



Afbraak van
Pottenbakkers-Loof

05

Mei



Deelname aan de
20km van Brussel

07

Juli



Jongeren komen
in actie voor
onze huurders

08

Augustus



Feesten in
onze buurten

09

September



Start van de renovatie
van Houthulstbos

10

Oktober



Uitzending van de
LBW Tips

12

December



Gezellige momenten
tussen collega's

11

November



Start van de renovatie
van Krakeel-hallen

2025

**Lionel GODRIE**CEO
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 146 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

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).



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.

4.062

WONINGEN

70

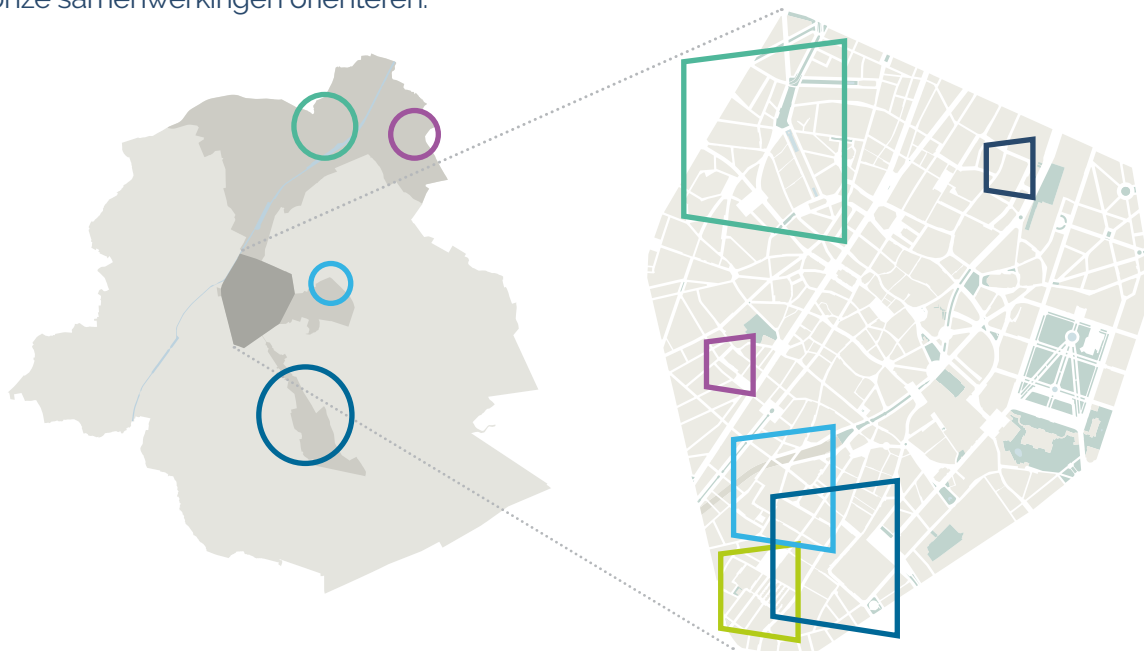
SITES

59

INVESTERINGS- EN
RENOVATIEPROJECTEN

455.971.932 €

INVESTERINGEN in rehabilitatie van
het patrimonium



10 WIJKEN

- NOH
- Brabançonne
- Haren
- Brussel Zuid

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

VOSSENPLEIN

Het project "Vossenplein" werd eind december afgerond, als eerste werf van ons Klimaatplan. In de Marollenwijk hebben de werkzaamheden aan de gebouwen in de Huishoudensstraat, Sistervatstraat en op de hoek van de Pieremansstraat en Gieterstraat gezorgd voor een betere energieprestatie van de gebouwen. Het wooncomfort van 65 gezinnen werd verbeterd: hun energieprestatiecertificaat werd gemiddeld van E naar B verminderd (lage-energieniveau).



JUSTITIEPALEIS

Een isolatie- en renovatieproject is aan de gang in 78 woningen in de Montserratstraat en de Priesterstraat, in de Marollen. De gevels worden volledig gerenoveerd en de technische installaties binnenin de woningen worden gemoderniseerd. De werken vorderen goed en bevinden zich momenteel in de afwerkingsfase.



VERSAILLES

In Neder-Over-Heembeek maakt ook de site Versailles deel uit van het Klimaatplan. In totaal zullen 636 woningen gerenoveerd worden, verdeeld over 3 werven. De werken zijn gestart tussen januari en september 2024. Ze hebben als doel de energiefacturen van de huurders te verlagen, bij te dragen aan de strijd tegen de klimaatverandering en de leefomgeving van de bewoners te verbeteren door de site een nieuwe uitstraling te geven.

Dit project wordt ondersteund door de Stad Brussel, het EFRO (Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling) en de BGHM.



CIJFERS 2024

KANDIDATEN

De Brusselse Woning beheert meer dan 4.000 kandidaturen en dat cijfer stijgt elk jaar, net als de wachttijd voor de 58.000 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.



5.895

FAMILIES hebben de Brusselse Woning gekozen om hun kandidatuur te beheren
(op 57.892)



20.671 €

/JAAR
GEMIDDELD INKOMEN VAN
DE KANDIDATEN



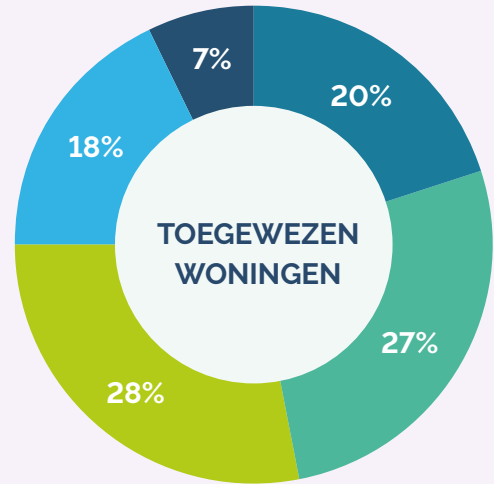
120

INTREDES

79 KLASSIEKE KANDIDATUREN

28 MUTATIES

13 TRANSFERS



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





8.296

PERSONEN

3.372

HUURDERSFAMILIES

> **2,5** PERSONEN

*Gemiddelde grootte
van een gezin*

> **23.575 €**/JAAR

Gemiddeld inkomen



482 € GEMIDDELDE
HUURPRIJS

+ **98 €** VERWARMING
EN WATER

+ **59 €** GEMEENSCHAPPELIJKE
LASTEN

= 639 €



19

AFBETALINGSPLANNEN na
een gerechtelijke uitspraak



105

UITTREDES

HUURDERS

Met een gemiddelde huurprijs van meer dan 1.200€ 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 2024

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

ONCIËRGES voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen

14

KANTONNIERS voor het onderhoud van de omgeving

264

ONDERHOUDEN INKOMHALLEN

2.368 m³

GROF HUISVUIL VERPLAATST



6.147

TECHNISCHE INTERVENTIES

- > 53% ARBEIDERSREGIE LBW
- > 47% ONDERAANNEMERS

VERWARMING



SANITAIR



SLOTEN



MEEST FREQUENTE DEPANNAGES



152

IN GOEDE STAAT
HERSTELLEN
VAN WONINGEN



9.629 €

GEMIDDELDE KOSTPRIJS
OM WONINGEN OPNIEUW
VERHUURKLAAR TE MAKEN
TUSSEN TWEE VERHURINGEN

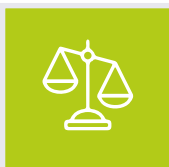


De sociale dimensie is één van de pijlers van onze activiteit. Ontwikkeld via 3 assen heeft ons (individueel, collectief en gemeenschappelijk) maatschappelijk werk als doel om de huurders te begeleiden bij persoonlijke of collectieve problemen en stappen.

ACHTERSTALLEN EN SCHULDENLAST

HUURRECHTEN EN -PLICHTEN

HULP BIJ TRANSFERS EN MUTATIES



TOP 3 VAN DE ACTIES VAN ONZE MAATSCHAPPELIJKE ASSISTENTEN



1.605

HUISBEZOEKEN uitgevoerd door de Maatschappelijk assistenten

- > **895** voor individuele begeleiding
- > **710** voor begeleiding in het kader van een werv



18

COLLECTIEVE PROJECTEN GESUBSIDIEERD in het kader van de projectoproep



9

BUURTVERGADERING



1.965

PREVENTIEACTIES uitgevoerd door onze Buurt- en Gemeenschapsagenten



12.743

HUURDERS ONTVANGEN OP DE PERMANENTIES



26.991

TELEFONISCHE OPROEPEN ONTVANGEN



57.530

BEZOEKEN op de website



4.357

ABONNEES op onze sociale netwerken



51

GEMAAKTE VIDEO'S

CIJFERS 2024

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, communicatie...).



27.749.493 €

OMZET

1.147.440 €

WINST VAN HET DIENSTJAAR

8.745.90 €

SOLIDARITEITSTOELAGE



2.427

BRIEVEN ONTVANGEN
EN BEHANDELD

27.607

BRIEVEN BEDEELD

1.049

INFORMATICA VRAGEN



49

VERGADERINGEN VAN DE
BEHEERSORGANEN GEHOUDEN

> UITVOEREND COMITÉ: **29**

> BEHEERSCOMITÉ: **10**

> RAAD VAN BESTUUR: **10**



INTRANET

67.308

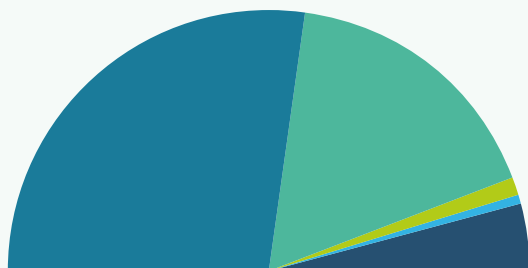
BEZOEKEN

290

GEPUBLICEEERDE ARTIKELEN



165

MEDEWERKERS
voor alle statuten samen

OP PAYROLL

BUITEN PAYROLL

90 bedienden

4 SASLS

56 arbeiders

2 ART. 60

13 DSP



52%

MANNEN



48%

VROUWEN

18% 34 JAAR EN +

24% 35 TOT 44 JAAR

34% 45 TOT 54 JAAR

24% 55 JAAR EN +



643

CV'S ONTVANGEN



682

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