

JAARVERSLAG 2019





Ieder zijn Woning vzw - 14 rue de la Borne, 1080 Molenbeek
info@ais-lpt.brussels - www.logementpourtous.be

Inhoudsopgave

BALANS EN VOORUITZICHTEN	4
2019: het begin van een tsunami!	4
Onze mensen zijn onze grootste troef.....	4
De Golf!	5
Enkele cijfers ter illustratie van een intensief jaar.....	6
2020: de nasleep van de tsunami!	6
2030: vooruitzichten op lange termijn	7
HUISVESTING..	8
Nieuwbouw: voor of tegen?	8
Verdeling van onze eigenaars	9
De balans van dit jaar	10
Informatie: van aanvraag tot handtekening.....	10
OPVOLGING VAN WERVEN EN PREMIE-AANVRAGEN	11
Verhuurde woningen in 2019 en verplichtingen	12
VAN KANDIDAAT TOT HUURDER, EEN LANGE WEG	13
693 HUURDERS, EEN HELE VERHUIS!	16
Bewegingen in 2019	16
Huurdersanalyse	17
Collectieve opvolging binnen de gebouwen	18
Transit- en solidaire woningen	20
Netwerken en partnerschappen.....	21
Woonopvoeding	24
TECHNISCH TOEZICHT DOOR EEN STERK TEAM	25
FINANCIËEL EN ADMINISTRATIEF BEHEER, ONMISBAAR	27
Opvolging van de verzekeringen	28
Opvolging van de huurvorderingen	28
Opvolging van de huurleegstand	29
Balans	28
LIJST PERSONEEL IN 2019	36
RAAD VAN BESTUUR EN ALGEMENE VERGADERING	36
Bijlage 1: "Ieder zijn Woning" in cijfers en grafieken	37
Bijlage 2: Tabel met partners eind 2019	38
Bijlage 3: Tabel met de ontvangen premies	39

BALANS EN VOORUITZICHTEN

2019: HET BEGIN VAN EEN TSUNAMI!

Onze mensen zijn onze grootste troef.



Ik ben in september 2019 met veel enthousiasme bij Ieder zijn Woning terechtgekomen, en heb er net een aantal spannende maanden beleefd. Ik ontmoette de medewerkers en vroeg hen wat ze leuk vonden aan hun werk. De zin die de verschillende antwoorden het best samenvatte was: « **Werk dat zinvol is en waar we elke dag een probleem tegenkomen en samen oplossen** ». Laten we dromen dat deze geest zal blijven heersen bij Ieder zijn Woning en in andere bedrijven.

Ze hebben tegen me gelogen. ... elke dag worden we geconfronteerd met verschillende problemen, technische incidenten, complexe menselijke situaties of financiële problemen. De toespraak van Bernard Cassiers voor de 20 jaar Ieder zijn Woning vat het leven van onze vereniging perfect samen.

Ik had ook de kans om te werken met een dynamische en open raad van bestuur die bestaat uit mensen met meerdere ervaringen en vaardigheden die de eigenaars en onze partners vertegenwoordigen.

Een bewogen 2019 in het team! Na het vertrek van de directrice midden juni werd de continuïteit van de activiteiten verzekerd dankzij de oprichting van een beheerscomité bestaande uit twee leden van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de drie afdelingen. Drie mensen vertrokken naar andere horizons: Marie, Honoré en Stéphan.

In 2019 werden zes personen aangeworven, Lola en Félicité voor het huurbeheer, Thierno voor het onderhoud van de gebouwen, Marc voor het beheer en Habiba en Frédéric voor de administratie en financiën. Dit vertegenwoordigt bijna 1/3 van het personeel. Manon heeft zwangerschapsverlof genomen.

Een verhuizing midden mei en hier bevinden we ons in het zakencentrum "Crystal Palace", een voormalig industrieel gebouw dat verbouwd is in het hart van Molenbeek, in een wijk met een rijk verenigingsleven.

De Golf!

Als gevolg van de fiscale maatregel om de BTW op de bouw van nieuwe woningen voor SVK's te verlagen van 21% naar 12%, zijn we betrokken bij twee grote projecten in Anderlecht, één in de Scheutwijk, "Central Gardens" met 133 woningen en het project "Domaine des Etangs" langs de Lenniksebaan, met 163 woningen, waarvan er 33 voor ons bestemd zijn. Deze vormen een aanvulling op onze traditionele activiteit, namelijk 30 tot 40 nieuwe beheersmandaten per jaar, waarvan een tiental voor woningen afkomstig van Rénovassistance.



Deze projecten bieden kansen, maar vergen ook grote aanpassingen van onze organisatie. Zowel in de verhuring (bv. groepsbezoeken van de appartementen...), als in de woonopvoeding (bv. handleidingen voor de werking van de technische installaties) of in het technisch beheer. Collectieve begeleiding is ook een nieuwe uitdaging die we zijn aangegaan!

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft ook beslist om een begeleidingscomité op te richten om belangrijke SVK-projecten te analyseren. Twee woorden van uitleg

Concreet was de eerste fase van verhuur van Central Gardens, dat uit 46 appartementen bestaat, begin december een complexe operatie. Bij de voorlopige oplevering werden 900 opmerkingen gemaakt. Veel huurders hebben gedurende meerdere weken geen gebruik kunnen maken van verwarming en warm water, na 5 maanden zijn de liften nog steeds niet functioneel... Ook al heeft nieuwbouw zijn voordelen, er zijn ook jeugdziektes die wij en onze huurders zo goed mogelijk zullen moeten beheren. We hebben een appartement gekocht dat we ter beschikking stellen aan de huurders om de sociale cohesie te bevorderen met activiteiten en bijeenkomsten op hun initiatief. We organiseren een wekelijkse permanentie ter plaatse om de intrede van de huurders in hun nieuwe thuis in goede banen te leiden. We hebben ook een partnerschap opgezet met de vzw Etudes et Recherches Urbaines (ERU) om de bewoners bewust te maken van het afvalbeheer.

Deze eerste golf stelde ons ook in staat om nieuwe communicatiemiddelen uit te testen. Zo hebben we bijvoorbeeld gebruik gemaakt van gefilmde bezoeken aan appartementen die beschikbaar zijn op YouTube of sms-berichten om onze huurders te herinneren aan hun afspraken.

Dit jaar hebben we geen nieuwe partnerschappen opgezet. We moesten onze samenwerking met "Chez elles/Bij Ons" beëindigen voor de woningen in de Aumalestraat. Fami-home stemde ermee in om de begeleiding van dit project over te nemen. We danken hen hiervoor.

Enkele cijfers ter illustratie van een intensief jaar.

Eind 2019 hadden we **659 eenheden te huur**, een netto toename van 49 eenheden. Wat onze huurders betreft, **hadden we 71 uittredes, 122 intredes en 28 interne verhuizingen**.

Op het einde van het jaar biedt ons woningpark kwaliteitsvolle woningen met een aangepaste huurprijs aan **1.508 personen** voor wie we bijna **1.557 technische interventies hebben uitgevoerd**.

Financieel gezien bedraagt **ons resultaat 66 duizend euro**. De **schuldratio is 3,18%** en onze **huurleegstand is 1,3%**. Er zal een bijzondere inspanning moeten worden geleverd om de huurachterstanden te recupereren.

2020: DE NASLEEP VAN DE TSUNAMI!

«**De Golf**»: er zijn voor de eerste helft van het jaar meer dan 130 verhuringen gepland. We hopen deze zomer beide projecten te kunnen inhuldigen. Voor "Central Gardens" hebben Margaux en Félicité afgesproken om de animatie op te zetten. Voor "Domaine des Etangs" zullen Lola, Ann en Félicité deze rol op zich nemen in samenwerking met de twee andere SVK's, Baita en "la molenbeekoise". Om deze groei van ons park te begeleiden, is voorzien om drie extra mensen aan te werven.

Vier Winden Project: ons intergenerationeel woonproject in samenwerking met Renovassistance dat in 2020, na veel vertragingen, plaats zal bieden aan een mix aan culturen en generaties, en veel ruimte zal laten voor de wensen van de bewoners. Een gemeenschapsruimte en de achtertuin zullen de sociale cohesie en de openheid naar de buurtbewoners bevorderen. De toewijzing van de woningen en de collectieve begeleiding van de toekomstige bewoners wordt opgezet met de VZW's Convivial en La Rue en wordt gedeeltelijk gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Project Calico voor 2021: een project gefinancierd door een Europees fonds...

Sinds 2009 neemt Ieder zijn Woning deel aan het platform "Community Land Trust Brussels" (CLTB), dat in 2012 werd omgevormd tot de vzw CLTB en de stichting van openbaar nut "CLTB".

In 2018 reageert CLTB op een oproep tot het indienen van projecten van de Europese Unie en wordt het uit vele andere gekozen op basis van zijn originaliteit. Dit is het "Calico" project - Care and Living in Community - in Vorst. Op basis van de genderproblematiek brengt het een hele reeks partners samen en bevordert het nieuwe vormen van solidariteit en informele zorg die geïntegreerd zijn in de buurt met een geboorte- en een sterfhuis.

In hetzelfde 34 eenheden tellende gebouw zullen er huurders met een huur- of transitovereenkomst en kopers van de CLTB wonen.

Ieder zijn Woning heeft in de loop van het jaar een beheersovereenkomst met CLTB ondertekend. Hierdoor kunnen eigenaars genieten van een verlaagd BTW-tarief van 12%.

Opleiding: deze uitdagingen vereisen het anders werken en het verwerven van nieuwe vaardigheden. Een proactief opleidingsplan zal in 2020 worden ingevoerd.

Partnerschap: we moeten onze huidige partnerschappen opnieuw evalueren en herzien en nieuwe partnerschappen ontwikkelen om een nieuw publiek te bereiken, zoals ex-gedetineerden in het proces van herintegratie na hun vrijlating uit de gevangenis.

IT-organisatie:

We zullen tijd en energie moeten besteden:

- de implementatie van de IT-tool HMS, ontwikkeld door het centrum voor informatica van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (CIBG), waardoor alle SVK's en het BHG kunnen genieten van één enkel systeem, maar helaas zonder de flexibiliteit van ons huidige systeem. Externe oplossingen zullen nodig zijn om het gebrek aan bepaalde onmisbare functionaliteiten te compenseren,
- het gebruik van nieuwe technologieën om beter te communiceren en onze huurders te helpen deze hulpmiddelen te benutten. De COVID-19 crisis toont aan dat er op dit vlak nog steeds grote ongelijkheden bestaan. We hebben gereageerd op een aanbesteding van de Koning Boudewijnstichting om ons in dit proces te ondersteunen,
- de volledige reorganisatie van onze computer- en telefoniesystemen en de vervanging van ons computerpark, waardoor de veiligheid en de mogelijkheden om op afstand te werken zullen toenemen.

2030: VOORUITZICHTEN OP LANGE TERMIJN

«**De Golf**»: we zullen het succes van de vastgoedprojecten pas over 3 tot 5 jaar kunnen evalueren. Het zal belangrijk zijn om banden te smeden met de buurt, de gemeente, maar ook om te leren van elke andere soortgelijke projectervaring in België of in het buitenland om de duurzaamheid van het project te verzekeren. Bovenal moeten de bewoners zich hun nieuwe wijk eigen maken!

«**Groei en maturiteit**»: we hebben het Gewest gevraagd om onze woningvoorraad de komende vijf jaar met 60 eenheden per jaar te verhogen. ***Dit betekent dat we in 2025 1.100 wooneenheden moeten hebben bereikt.*** Vervolgens moeten we ons op dit niveau stabiliseren wegens een toename van het aantal beheersmandaten dat ten einde loopt – dat het aantal woningen dat we in beheer zullen nemen in evenwicht brengt.

«**Onze bakens**»: We willen...:

- dat de meerderheid van de woningen van ons park woningen blijven die meer dan 20 jaar oud zijn,
- blijven voldoen aan de behoeften van iedereen, dit wil zeggen ten minste 10% transitwoningen en solidaire woonprojecten aanbieden,
- zeer nauw blijven samenwerken met geografische (gemeente of wijk) en thematische partners.

«**Collectief**»: Wij wensen deel te nemen aan en bij te dragen tot andere initiatieven om de huisvestingsproblematiek aan te pakken met de federatie van SVK's (FEDSVK) maar ook met de BBROW, de CLTB, SOHONET, de oprichting van de "Common Ground" coöperatieve.



HUISVESTING

NIEUWBOUW: VOOR OF TEGEN?

Een eigenaar die een woning toevertrouwt aan een SVK geniet de volgende financiële voordelen:

- een onroerende voorheffing verlaagd tot 0%,
- een verlaging van de BTW tot 12 % voor nieuwe woningen of voor werkzaamheden aan woningen die minder dan 10 jaar oud zijn, bij verhuur/beheer door een SVK voor minimaal 15 jaar,
- voor renovaties, toegang tot verhoogde premies.

Al meer dan 20 jaar maakt het SVK het mogelijk om woningen te renoveren en bij te dragen aan de ontwikkeling van een sociale mix dankzij de geografische spreiding van de aangeboden woningen over het hele gewest. De verlaging van de BTW op nieuwe woningen mag dit model niet ondermijnen, maar moet het juist aanvullen.

Inderdaad, nieuwbouw staat toe :

Voordelen :

- om woningen met goede energieprestaties aan te bieden,
- biedt voordelen inzake woonopvoeding (bv. dezelfde ketel in alle woningen) en voordelen op het gebied van onderhoud,
- grotere toegankelijkheid (liften...)
- kan een bron zijn van sterke sociale banden... of niet.

Nadelen/risico's :

- "Lage energie" of passieve huisvesting is onderhevig aan "kinderziekten" en vereist een passend gedrag van de bewoners,
- technologische apparatuur die voor sommige huurders moeilijk te gebruiken is,
- biedt niet (altijd) de voordelen van sociale mix,
- minder ruime woningen.

Dit nieuwe segment van de woningmarkt kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- **Bouw van verschillende eigendommen** die door een **institutionele belegger** zijn toevertrouwd aan een of meer SVK's (bv. project Vijvers met Inclusio),

Voordeel: er wordt rekening gehouden met de langetermijnbelangen van de professionele belegger en het besluitvormingsproces is eenvoudig, maar moet wel evenwichtig blijven,

Nadeel: sterke concentratie aan het einde van een mandaat of huurcontract, weinig of geen sociale mix en/of functiemenging in de gebouwen

- **Bouw van verschillende eigendommen** ontwikkeld door een **ontwikkelaar** die zijn eigendom doorverkoopt aan verschillende investeerders (voornamelijk particulieren),

Voordeel: diversificatie van de beleggers en beperkte concentratie aan het einde van de looptijd.

Nadeel: weinig controle door SVK over de communicatie bij de verkoop van eigendommen,

kortetermijnbelang van de ontwikkelaar, soms puur financieel belang van de investeerders, besluitvormingsproces door mede-eigenaars die investeringsbeslissingen moeilijk kunnen maken, weinig of geen sociale mix en/of functiemenging in de gebouwen.

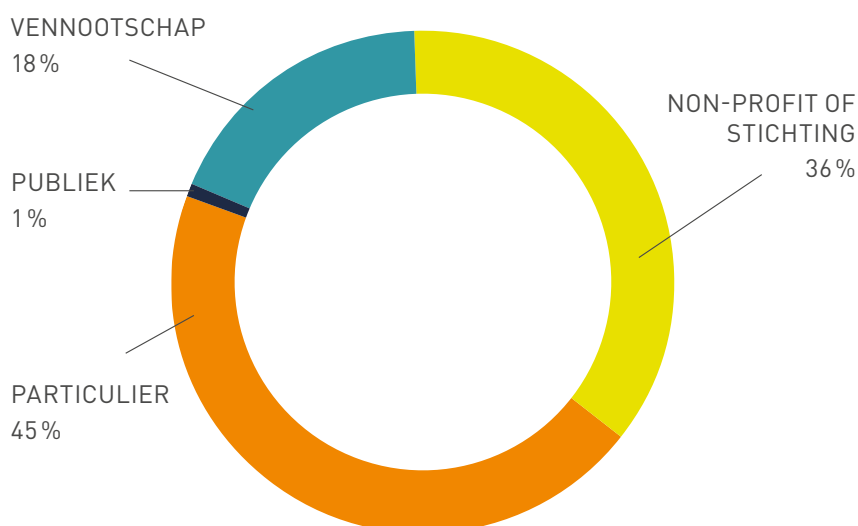
- **Nieuwe eigendommen** die deel uitmaken van een ontwikkeling, maar die ons op per eenheid worden toevertrouwd, meestal via een tussenpersoon (bv. vastgoedmakelaar of "Capteur de Logement").

Voordeel: diversificatie van de beleggers, beperkte concentratie op het einde van de termijn, sociale mix.

Nadeel: beperkte controle van SVK over de communicatie met de eigenaars, kortetermijnbelang van de promotor, soms puur financieel belang van de investeerders.

VERDELING VAN ONZE EIGENAARS

% WONINGEN PER TYPE EIGENAAR



Afgezien van Renovassistance, een partner waarmee we mandaten op lange termijn hebben, laat de tabel zien dat we een aanzienlijke verdeling van de eigenaars hebben.

CATEGORIE EIGENAARS	AANTAL EIGENAARS	% VAN HET PARK
<= 10 woningen	232	56%
>10 woningen	8	26%
Renovassistance	1	18%

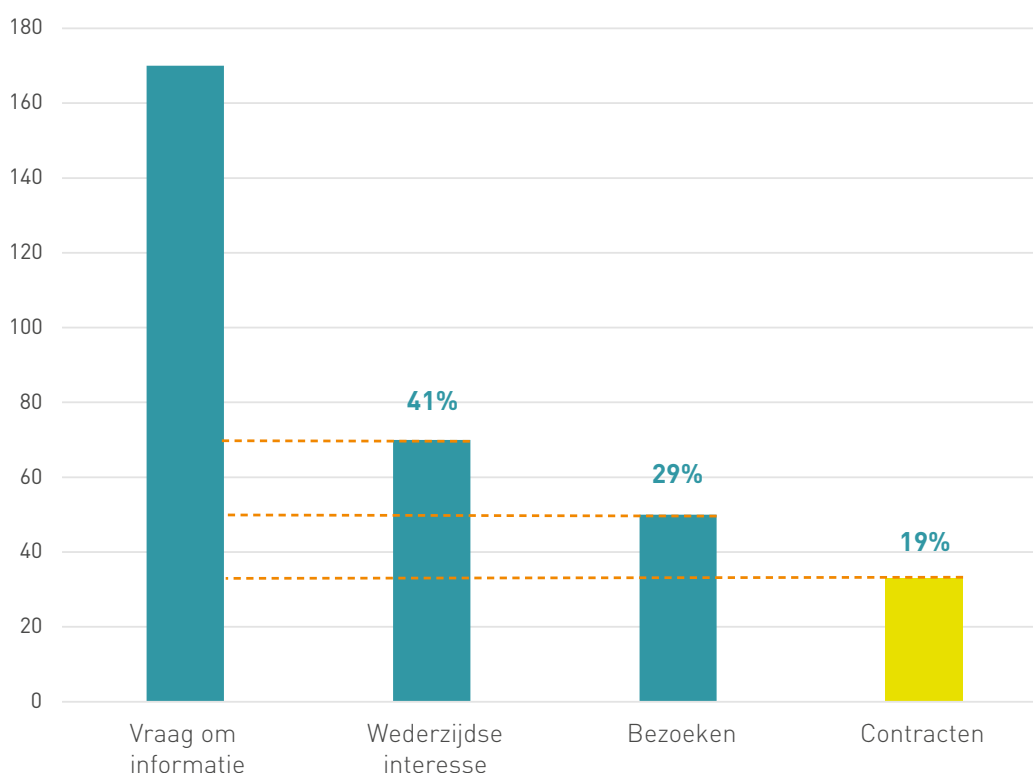
DE BALANS VAN DIT JAAR

Informatie: van aanvraag tot handtekening

Een paar specifieke punten met betrekking tot ons beleid ten aanzien van de voorstellen die worden gedaan:

- We nemen geen woningen meer in beheer die niet aan onze kwaliteitseisen kunnen voldoen (bv. Etrimo).
- Bij voorstellen voor nieuwe woningen door ontwikkelaars willen we een evenwichtige verdeling van het type woningen (aantal kamers), een huurovereenkomst van 25 jaar en de beschikbaarheid van een gemeenschapsruimte voor gebouwen met meer dan 15 eenheden.
- Wij vragen een beheervergoeding van 5% of een gelijkwaardige vermindering van de huurprijs van de eigenaar.

Bijgevoegde grafiek toont dat één op de vijf aanbiedingen eindigt in een contract (mandaat of huur).





OPVOLGING VAN WERVEN EN PREMIE-AANVRAGEN

Zoals elk jaar zijn in 2019 verschillende werven gestart (of voortgezet). Sommige waren grootschalig, in dat geval meestal in samenwerking met Renovassistance. Dergelijke werven lopen vaak langer dan een jaar.

Voor al deze dossiers begeleiden we de eigenaars in verschillende stappen, van het ontwerp waarvoor we wijzigingen van het programma of de verdeling voorstellen volgens de specifieke behoeften van het SVK tot de opvolging van de eventuele werf, met inbegrip van het beheer van dossiers voor **renovatiepremies, subsidies voor de verfraaiing van gevels en «energie»-premies**.

We hebben in 2019 ongeveer 15 werven begeleid. Onder andere 4 kleine dossiers van het type ketel of vervanging van buitenschrijnwerk, één dossier voor een dak, twee dossiers van meervoudige renovatie (dakisolatie, achtergevel en ketel) maar met woningen die tijdens de verbouwing worden bewoond, en 4 grote sites van volledige renovatie met Renovassistentie. De samenvattende tabel bevindt zich in de bijlage. Het premiepercentage is afhankelijk van de specifieke situatie. Bovendien moet worden opgemerkt dat het nog niet mogelijk is geweest de "energie"-premies voor de huidige werven aan te vragen, aangezien deze na voltooiing van de werven zullen worden ingediend. Het geschatte bedrag wordt achteraf gecorrigeerd.

Een energieke dienst voor «energiepremies»

Wat de energiepremies betreft, gaat het vrij snel en worden de aangekondigde termijnen, die in principe redelijk zijn, meestal gehaald. De uitwisselingen worden opgevolgd en zijn efficiënt.

Er is een verbetering wat betreft de renovatiepremies. Met name omdat er voor ons een positief neveneffect is van de onfortuinlijke Covid-19 crisis: omdat de werven stilliggen en er minder nieuwe dossiers moeten worden ingediend, heeft het personeel meer tijd gehad om de achterstand van de T-dossiers in te lopen, wat bepalend is voor de uiteindelijke premies voor de afgeronde dossiers.

Zo raken oude dossiers, waarvan sommige meer dan twee jaar geleden werden ingediend voor de berekening van de definitieve premie, eindelijk voltooid.

We hebben ook een renovatieproject ingediend om het dak van onze kantoren in Crystal Palace te isoleren om onze energetische voetafdruk in het gebouw te verminderen en het comfort voor ons en onze bezoekers te vergroten.

VERHUURDE WONINGEN IN 2019 EN VERPLICHTINGEN.

Per 31 december 2019 zijn er **659 woningen** beschikbaar voor verhuur, wat neerkomt op een netto toename van 49 woningen, waarvan 47 nieuwe woningen en 6 bestaande of gerenoveerde woningen, waarvan 4 woningen waarvoor het mandaat niet werd verlengd, moeten worden afgetrokken.

WONINGEN		2019	2020	2021	2022
Intreden		53	146	16	29
Nieuw		47	132	5	22
	Central Gardens	45	88		
	Etangs	0	33		
	Waterfront				22
	Direct	1	7	1	
	Partenaires	1	4	4	
Bestaand		6	14	11	7
	Renovassistance	3	12	11	7
	Rechtstreeks				
	Partners				
Verdwenen uit park		-4	-6		
	Einde mandaat	-4	-6		
	Renovatie				
	Verkoop				
Netto toename					
Afgerond		49	140	16	29
Voorspeld			125	60	60

We hebben een door Renovassistance gerenoveerd nieuw gebouw ingehuldigd van 3 appartementen gelegen aan de Guillaume Van Haelen Laan in Vorst.



Guillaume Van Haelen in Vorst



Central Gardens in Anderlecht

Onderstaande tabel toont de diversiteit in type woningen en locatie van de gebouwen die door **Rénovassistance** zullen worden toevertrouwd en gerenoveerd.

RENOVASSISTANCE	2019	2020	2021	2022	studio	1K	2K	3K	4K	
TOTAAL	3	12	11	7	2	7	15	6	3	Opmerking
Boulevard Van Haelen, Forest	3					1	1	1		
Rue des Quatre vents, Molenbeek		6			1	1	2		2	Multigenerationeel
Rue Godefroid de Bouillon, Saint-Josse		2				1	1			
Itterbeek, Anderlecht		4				1	3			Waarvan 1 woning voor persoon met beperkte mobiliteit
Rue Dieudonné, Laeken			1						1	Huis
Avenue Dailly, Schaerbeek			2				1	1		
Rue Josaphat, Schaerbeek			3		1		2			
Avenue Georges Eekhoud, Schaerbeek				3		2		1		
Rue Bonaventure, Jette			3			1	1	1		
Chaussée de Haecht, Schaerbeek			2				2			
Rue Jean André De Mot, Eterbeek				3			2	1		
Rue de la Mutualité, Bruxelles				1				1		

VAN KANDIDAAT TOT HUURDER, EEN LANGE WEG.

Onze belangrijkste missie is de realisatie van het recht op fatsoenlijke huisvesting, vastgelegd in de grondwet, en aangepast voor mensen met een beperkt inkomen die geen of weinig toegang hebben tot de private huurmarkt. Om dit te bereiken is de weg die moet worden afgelegd soms erg lang voor kandidaat-huurders. Letterlijk en figuurlijk hebben de meeste mensen op onze wachtlijsten hun thuisland moeten verlaten om veiligheid, waardigheid en een dak boven hun hoofd te vinden.

Om een adequate sociale begeleiding te bevorderen, hebben we ervoor gekozen om alleen in samenwerking met de sociale diensten te werken en alleen aanvragen te aanvaarden die ons door hen zijn toegestuurd.

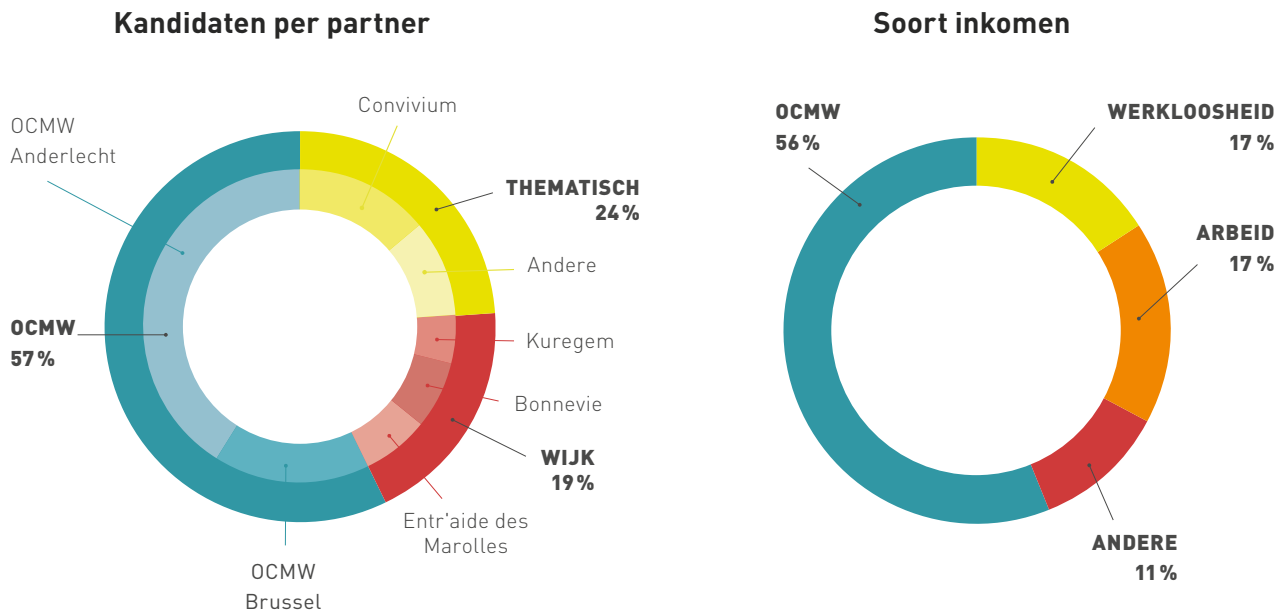
We ontwikkelen twee soorten activiteiten:

- Voor zogenaamde "klassieke" woningen aanvaardt ieder zijn Woning geen directe kandidaturen. Het zijn de sociale partners die de aanvragen indienen. De huurders worden gekozen op basis van de chronologische volgorde van inschrijving en op basis van de geschiktheid van de grootte van de woning met de samenstelling van het huishouden en de door de aanvrager vastgestelde beperkingscriteria. (bv. gemeenten, open keuken...). Het toewijzingsreglement is beschikbaar op onze website en goedgekeurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

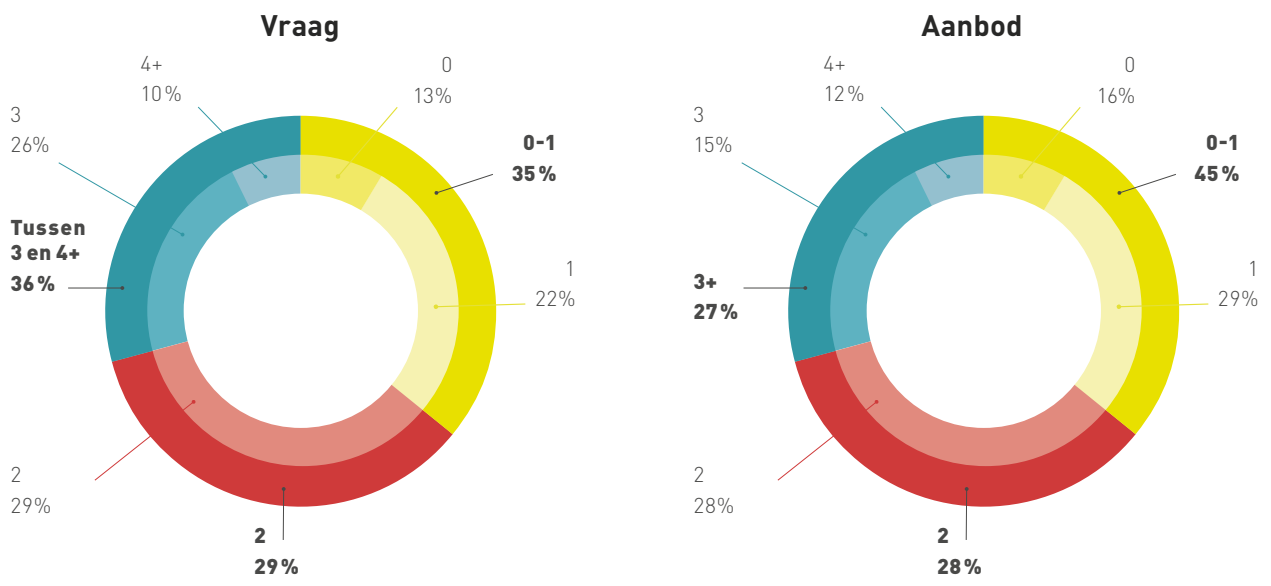
- Voor de zogenaamde «transit» woningen (individueel of gemeenschap); wanneer een woning beschikbaar komt voor een sociale dienst, bepaalt deze laatste de huurder op basis van de nood tot herhuisvesting van de persoon.

Wat onze lijst van **klassieke kandidaturen** betreft, hebben we de laatste jaren een relatieve stabiliteit in het aantal kandidaturen vastgesteld. Deze bedraagt +/-1.000 met 20-30% nieuwe kandidaturen en 20-30% annuleringen.

Deze wijzigingen en de actualisering van de persoonsgegevens van de kandidaten vormen een belangrijk werk. 2/3 van de aanvragen is afkomstig van onze twee OCMW-partners (Brussel en Anderlecht). Bijna 60% van onze kandidaten heeft een inkomen van het OCMW en iets minder dan 20% heeft een inkomen uit arbeid.



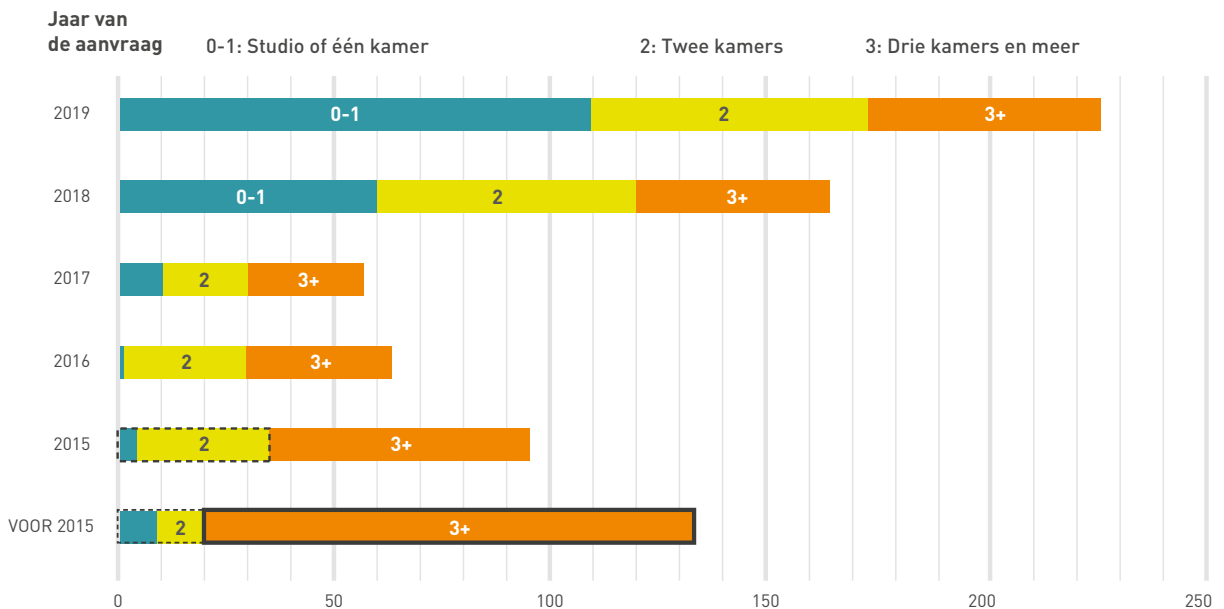
Op dit moment hebben we een tekort van bijna 10% aan grote woningen (3 slaapkamers en meer) om aan de vraag te voldoen.



Dit heeft een aanzienlijke invloed op de wachttijd voor deze kandidaten. **Deze tijd is 3 tot 4 keer langer dan voor studio's, en woningen met 1 of 2 slaapkamers.**

INTREDENDE KANDIDATEN	AANTAL JAREN WACHTTIJD
0 - 1 kamers	2
2 kamers	3,5
3 kamers en meer	8,5

Onderstaande grafiek toont de verdeling van de nog wachtende aanvragen (+/- 1000) per jaar van de aanvraag en per type accommodatie.



BEVINDINGEN:

Sterke vraag naar 0-1 in 2019



Niet vervulde vraag wegens persoonlijke beperkingen



Meer dan 7 jaar wachttijd voor 3+



693 HUURDERS, EEN HELE VERHUIS!

BEWEGINGEN IN 2019

De bijgevoegde tabel geeft een overzicht van de bewegingen van dit jaar.

BEWEGINGEN 2019			
EXTERN	Klassiek	Intreden	87
		Uittreden	-39
	Transit	Intreden	35
		Uittreden	-32
INTERN	Klassiek	Mutaties	23
	Transit	Mutaties	5
		Verschuivingen	9
NETTO EXTERNE BEWEGINGEN			51
AANTAL PLAATSBESCHRIJVINGEN			249

De verschuivingen ckomen overeen met de overgang van een transitovereenkomst naar een huurovereenkomst zonder verhuizing, het "settelen" van een huurder.

Mutaties (interne verhuizingen) betreffen bijna 5% van onze huurders.

Deze mutaties hebben te maken met:

- ontoereikendheid van de woning in verhouding tot de grootte van het huishouden. Het gezin groeit of oudere kinderen verlaten de woning;
- mobiliteitsproblemen ;
- beëindiging van een beheersmandaat dat kan leiden tot een aanzienlijke verhoging van de huurprijs of, in geval van verkoop van het onroerend goed, tot het verlies van de huurovereenkomst. Waar mogelijk biedt ieder zijn Woning een herhuisvestingsoplossing voor de betreffende huishoudens,
- de overgang van solidaire naar individuele huisvesting

Wat betreft het vertrek van huurders met een traditioneel (langlopend) huurcontract, hebben 39 huishoudens ieder zijn Woning verlaten :

- 5 voor sociale huisvesting of het woningfonds,
- 2 die zijn vertrokken voor een overname via de Community Land Trust
- 3 voor een privé-aankoop,

Wat de transitwoningen betreft, blijkt uit de analyse van de bewoners in transit dat +/- een derde van de mensen in ieder zijn Woning verblijft aan het einde van de verblijfsovereenkomst.

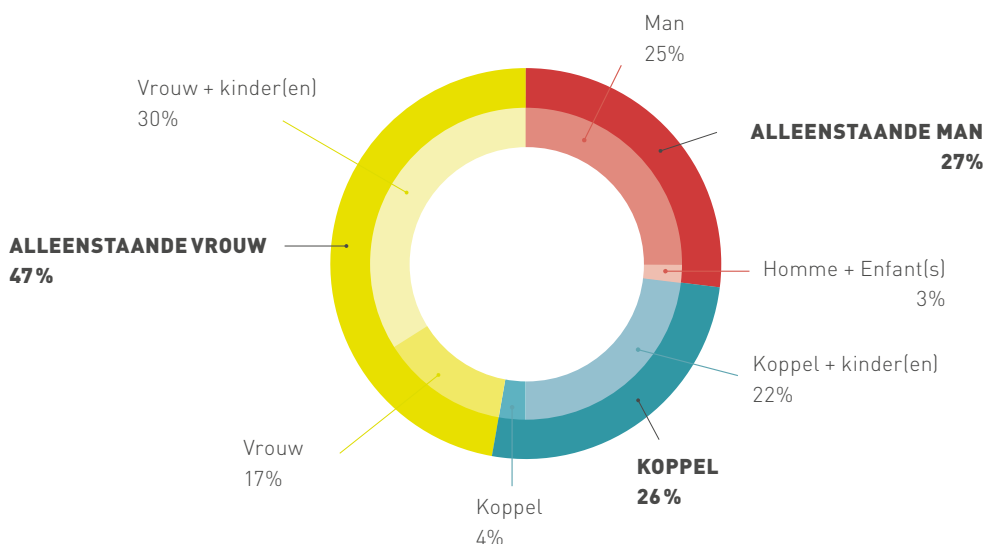
HUURDERSANALYSE

De verdeling per gezinstype blijft stabiel.

50% alleenstaande vrouwen, waarvan 65% kinderen ten laste heeft

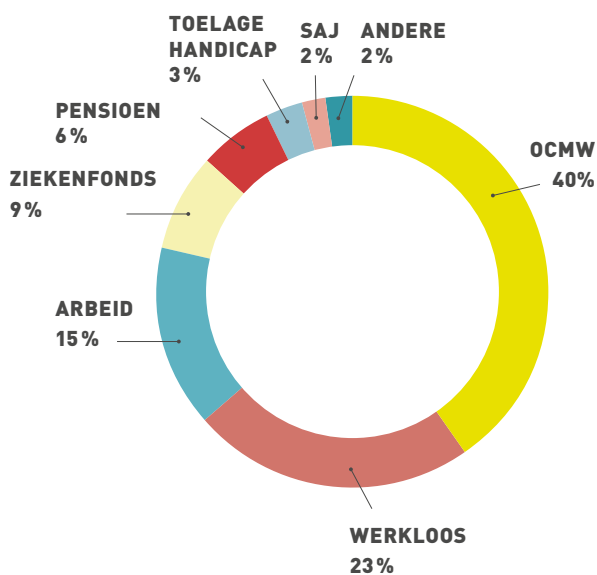
40% personen zonder kinderen,

75% eenoudergezinnen, waarvan 90% alleenstaande vrouwen met kinderen.

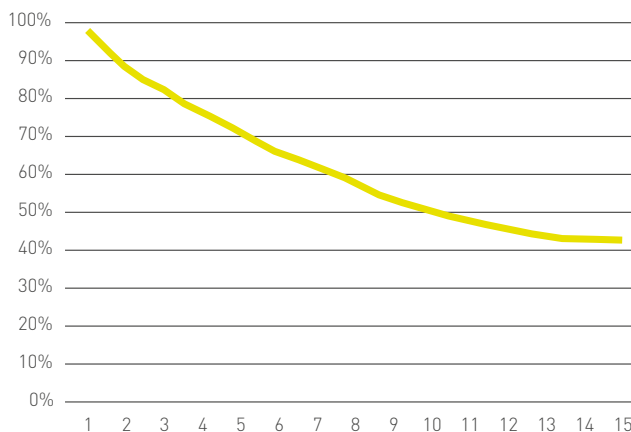


We noteren een vertrek van +/- 10% van de huurders per jaar. Ouderen en grote gezinnen blijven meestal langer.

Verdeling van huurders naar type inkomen



Aandeel nog aanwezige huishoudens in functie van de verblijfsduur (in jaren)



COLLECTIEVE OPVOLGING BINNEN DE GEBOUWEN

In functie van de vragen en behoeften organiseren we bijeenkomsten waar de huurders van hetzelfde gebouw samenkomen om bepaalde punten met betrekking tot het samenleven en in het bijzonder de netheid van de gemeenschappelijke ruimten te bespreken. We stellen echter vast dat de huurders zelden aanwezig zijn op deze bijeenkomsten en dat het vaak de huurders zijn die aan de basis liggen van burenhinder die afwezig blijven

Central Gardens in de Scheutwijk in Anderlecht

Dit is het eerste grote project met meer dan 100 woningen dat we beheren. Het leek ons dan ook zeer snel noodzakelijk om een project van sociale cohesie en een participatieve dynamiek te ontwikkelen om de sociale banden en het goede nabuurschap binnen het project te bevorderen, maar ook met de buurt en dit met respect voor elke persoon en de leefomgeving van iedereen. Met dit doel voor ogen hebben we contact opgenomen met een aantal actoren in het veld die hun ervaring kunnen delen en/of een partnerschap kunnen aangaan. Daarom hebben we contact opgenomen met de volgende actoren:

- het Centre d'Etudes et Recherches urbaines (ERU) VZW, een Brussels bureau gespecialiseerd in operationele en duurzame stadsplanning, dat al bijna 40 jaar actief is en erkend wordt voor de originaliteit van zijn ontwerp-, animatie- en programmatiemethoden ten behoeve van de inwoners,
- De Brusselse Federatie en de Unie voor Huisvesting (BFUH), een vereniging die zich inzet voor de effectieve realisatie van het recht op huisvesting door middel van sociale innovatie, methodologische ondersteuning, deelname aan overlegforums en eisen op het gebied van huisvesting, en het delen van ervaringen en goede praktijken,
- PERIFERIA Brussel, dat het project van een participatieve democratie naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest brengt door de diversiteit van de capaciteiten van elke burger-actor te bevorderen,
- DYNACO, aanbieder van sociale cohesieprojecten in de sociale woningbouw,
- La Maison de Quartier Scheut, gevestigd en actief in deze wijk,
- het Huis van de participatie van de gemeente Anderlecht,
- de Coin d'Art d'Anderlecht vzw, een artistieke plek die werkt in een geest van openheid voor de mens, de wereld en de kunsten,
- Huurdersunie Noordwijk,
- verenigingen die huiswerkclassen organiseren,
- Habitat et Participation vzw, promotor van interactieve participatieve besluitvormingsprocessen, die de implementatie van een dialoog en een partnerschap op het gebied van leefomgeving, stad of platteland, in een duurzaam ontwikkelingsperspectief bewerkstelligen,
- de twee buurtcomités.

We hebben ook een ontmoeting gehad met de Schepen voor Participatie en Gelijke Kansen, die ons in contact bracht met de administratie.

Deze bijeenkomsten hebben de noodzaak onderstreept om rechtstreeks uit te gaan van de behoeften van de huurders in een "bottom-up" benadering en om te voorkomen dat projecten worden opgelegd, hoe participatief ze ook mogen zijn.

Naar aanleiding van deze contacten hebben we een aanbesteding uitgeschreven voor een samenwerkingsverband op het gebied van afvalbeheer. Het contract is aan de ERU gegund. Dankzij de identificatie van logistieke en methodologische instrumenten heeft deze vereniging een interessant project van afvalvermindering voorgesteld met de organisatie van participatieve workshops om zowel het afvalbeheer in het algemeen als de vermindering van het eigen afval met preventie, hergebruik, enz. te realiseren. In dit kader hebben we gereageerd op de projectoproep "Inspireren van de nul-afvalwijk" van Leefmilieu Brussel over dit thema en zijn we geselecteerd.

Tot slot hebben we elke woensdag in het leder zijn Woning-appartement, dat gewijd is aan sociale cohesieactiviteiten, 2 uur durende permanenties ingesteld. Het doel van deze ontmoetingen is om de bewoners te ontmoeten en hen de mogelijkheid te bieden om hun installatie, hun ervaring in hun nieuwe woning en toekomstige projecten te bespreken die gericht zijn op het organiseren van het leven op de site en de bezetting van de gemeenschappelijke ruimtes met respect voor iedereen en hun leefomgeving.

We hebben deze ruimte beschikbaar gesteld aan huurders en verenigingen in de buurt...

Wij willen graag dat de huurders zich de door ons verworven woning toe-eigenen als ontmoetingsplaats en voor diverse activiteiten om sociale banden binnen het project maar ook met de bewoners van de wijk te creëren en in stand te houden. Deze ruimte wordt gratis aangeboden aan huiswerkklassen, ERU-werkplaatsen en elke andere vereniging die actief is in de buurt en op zoek is naar een plaats van uitwisseling en samenhang.

In 2020 zal een feest worden georganiseerd.

Op het einde van de bouw, hopelijk in 2020, zijn we van plan om de inhuldiging van dit gebouwencomplex te organiseren met alle actoren die op enigerlei wijze betrokken zijn bij de realisatie van dit project.

LECLERCQ in Vorst

Voor de bewoning van dit passiefgebouw, gebouwd op initiatief van Habitat et Humanisme, een organisatie die zich inzet voor huisvesting, integratie en het creëren van sociale banden om te reageren op de uitsluiting en het isolement van mensen in precaire situaties, werd een samenwerking ontwikkeld met het tegenover het gebouw gelegen Maison du Quartier, Une Maison en Plus, voor de juiste bewoning van deze passiefhuizen en het initiëren van gedragingen om een comfortabele leefomgeving te bieden met respect voor de voorzieningen. Habitat et Humanisme biedt lokale ondersteuning aan de bewoners.

ESPERANZA in Molenbeek

Deze 3 gebouwen bevatten, volgens de wensen van de eigenaars, in totaal 21 transitwoningen. In dit project is het moeilijk om cohesie op te bouwen, omdat gezinnen er niet lang wonen. Af en toe worden er bijeenkomsten van de huurders georganiseerd en er werd met de ERU een activiteit van het maken van eigen huishoudproducten georganiseerd met een subsidie van Leefmilieu Brussel.

SAMBRE in Molenbeek

Op initiatief van Habitat et Humanisme en in samenwerking met de familie Servais voor het financiële aspect en leder zijn Woning voor het huurbeheer werd begin 2011 een gebouw van 24 appartementen van verschillende grootte opgeleverd. 24 gezinnen zijn ingetrokken. Elk appartement op de begane grond heeft een kleine privétuin. Aan de achterkant van het

gebouw is een gemeenschappelijke tuin aangelegd die voor iedereen toegankelijk is, zodat zowel jong als oud ervan kan genieten. Helaas bleek het gebruik van deze gemeenschappelijke tuin al snel een bron van ergernissen te zijn: kinderen bleven tot laat in de avond alleen spelen, vuilnis in de planten, beschadigde fietsen op de binnenplaats. Daarom werd, met ieders instemming, besloten om deze collectieve tuin te sluiten. Op verzoek van enkele huurders met kinderen die weer toegang willen hebben tot deze tuin, is een proces van collectief overleg gestart met de bemiddelingsdienst van de gemeente. Dit proces is echter niet geslaagd, omdat geen enkele huurder de verantwoordelijkheid wilde nemen om de tuin in goede staat te houden. Jammer...

Om tegemoet te komen aan de wens van de eigenaars om deze plaats als springplank te gebruiken voor huurders die een eigen woning willen verwerven, werd in samenwerking met Habitat et Humanisme en het CIRE (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) een collectieve spaargroep / tontine ontwikkeld. Zeer weinig huurders hebben zich bij dit project aangesloten, omdat slechts weinigen van hen huiseigenaar wilden worden.

TRANSIT- EN SOLIDAIRE WONINGEN

TRANSIT

Naast de klassieke verhuur via de wachtlijst en een huurcontract, beheert ieder zijn Woning, samen met enkele van haar sociale partners, huurprojecten met transitovereenkomsten. Dit type project streeft de reïntegratie/emancipatie van de persoon na. De toegang tot dit systeem afhankelijk is van duurzame sociale begeleiding van de persoon in zijn of haar project(en). Om huisvestingsoplossingen voor te stellen die een oplossing bieden voor mensen die ver verwijderd zijn van de reguliere woningmarkt, werken we samen met zeer verschillende partners.

In het geval van deze transitprojecten ontwikkelen we, naast het huren van **individuele** woningen, zeven **solidaire** wooneenheden met verschillende partners, waarmee we een breed scala aan kwetsbare groepen bereiken: jeugdhulp, opvang van vluchtelingen, diensten voor daklozen, enz.

In een appartement of een huis hebben meerdere huurders elk hun eigen slaapkamer en delen ze gemeenschappelijke ruimtes zoals de keuken, de woonkamer, de tuin, enz. De meeste van hen worden individueel begeleid door hun sociale diensten. Er worden regelmatig bijeenkomsten voor alle huurders georganiseerd om het samenwonen in de gemeenschappelijke ruimtes te regelen, in het belang van eenieder welzijn. Afhankelijk van de behoeften neemt ieder zijn Woning deel aan deze bijeenkomsten om de huurders te herinneren aan de regels met betrekking tot "goed huisvaderschap". Deze collectieve wooneenheden stellen ons in staat om accommodaties aan te bieden tegen zeer lage huurprijzen. Bovendien kunnen sommige mensen door dit soort woningen hun isolement doorbreken. In totaal hebben deze 7 solidaire wooneenheden 37 kamers. Verhuizingen zijn vrij frequent en vereisen daarom een zeer bijzondere investering van onze medewerkers op het gebied van verhuur, administratie en technische diensten.

In veel gevallen kan de huurder aan het einde van de doorlooptijd van maximaal 18 maanden in individuele of gemeenschapswoningen in zijn of haar woning blijven en een langlopende huurovereenkomst ondertekenen. In sommige gevallen is de overstap naar een huurovereenkomst echter niet mogelijk omdat de sociale dienst of de verhuurder geen nieuwe begunstigen in nood wil of kan opnemen. Huurders uit de gemeenschap kunnen, indien zij daarom verzoeken, op een bepaald moment in de toekomst met een positief advies van de sociale dienst naar een individuele

eenheid verhuizen.

We hebben geen cijfers die ons in staat stellen de situatie van de huurders in de loop van de tijd na hun doorgangperiode te beoordelen. Bijzonder preciaire groepen worden immers nog steeds geconfronteerd met tal van belemmeringen voor het vinden van fatsoenlijke en betaalbare huisvesting (discriminatie van allerlei aard, te hoge huurprijzen, ongezonde en/of ongeschikte woningen, enz.) Er zij op gewezen dat het belang van het starten van een actieve zoektocht naar huisvesting met de sociale partner wordt onderstreept ter gelegenheid van de ondertekening van de laatste transitovereenkomsten.

DE SOLIDAIRE WONINGEN

NAAM	GEMEENTE	AANTAL KAMERS	SOORT PUBLIEK	PARTNERS
2009 Moorslede	Laken	4 slaapkamers	Mannen van de straat	Famihome
2009 Antwerpen	Brussel-Stad	4 slaapkamers	Mannen van de straat	Famihome
2013 Van Hoorde	Evere	4 slaapkamers	Mannen van de straat	Famihome
2013 Léon	Elsene	9 slaapkamers	Migranten en jongeren van 18 tot 25 jaar die een gezinsbreuk hebben meegemaakt	Convivium en CEMO St Gilles
2013 Riches-Claire	Brussel-Stad	6 slaapkamers	Jonge minderjarigen en studenten	Sentiers de la Varappe
2013 Aumale	Anderlecht	4 slaapkamers	Vrouwen van de straat	Famihome
2016 Kroon	Elsene	6 slaapkamers	Mannen van de straat	Famihome

NETWERKEN EN PARTNERSCHAPPEN

Samenwerking met sociale diensten

Sinds het begin van onze activiteit in 1996 hebben we voortdurend gewerkt aan het verbreden van het netwerk van sociale partners rond gemeenschappelijke doelstellingen om een grote verscheidenheid aan mensen in nood te bereiken. Zo zijn we samenwerkingen aangegaan met een twintigtal diensten die zeer divers zijn in het publiek dat ze bereiken, maar ook in hun manier van werken en hun doelstellingen.

Hieronder staan de verschillende soorten publiek die we momenteel bereiken:

Jonge mensen

We werken zowel samen met jeugdzorgdiensten die minderjarigen begeleiden bij het verlaten van instellingen in hun proces naar zelfstandigheid, een AMO die jongvolwassenen tussen 18 en 25 jaar volgt bij familiebreuk, als met een vereniging die niet-begeleide buitenlandse

minderjarigen (NBBM) begeleidt via het Federaal Agentschap voor de Opvang van Asielzoekers (FEDASIL).

Inwoners van kwetsbare wijken

Oud-Molenbeek bij het kanaal, de wijk Kuregem in Anderlecht en de wijken in het centrum van Brussel bij de Anderlechtse Poort en het metrostation "Lemonnier" worden bewoond door tal van kwetsbare gezinnen die in ongezonde en/of overbevolkte woningen wonen met huurprijzen die soms alle verbeelding tarten. Om deze slecht gehuisveste mensen te bereiken, werken we samen met een buurthuis, een lokale buurtdienst, een dienst die strijdt voor de toegang tot fatsoenlijke huisvesting voor de inwoners van Brussel en een algemene sociale dienst die in deze gebieden gevestigd is.

Ontvangers van het leefloon

Veel gezinnen met een laag inkomen kloppen aan bij het OCMW. Daarom ontvangen wij regelmatig aanvragen van twee OCMW's van grote gemeenten.

Mensen die dakloos zijn en/of in opvangcentra wonen

Steeds meer alleenstaanden, of soms zelfs gezinnen, leven op straat. Voor deze daklozen werken we enerzijds samen met verenigingen die rechtstreeks met hen op straat werken, verenigingen die als missie hebben de integratie door middel van huisvesting en de begeleiding van bijzonder kwetsbare mensen die (soms al meerdere jaren) op straat leven, en anderzijds met opvangcentra. Bovendien werken we, bewust van de zeer kwetsbare situatie van veel vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, samen met een centrum dat tijdelijk jonge of minder jonge vrouwen met of zonder kinderen herbergt.

Mensen met een handicap

Er is een ernstig gebrek aan toegankelijke en/of aangepaste huisvesting voor mensen met welke vorm van handicap dan ook. In de afgelopen jaren zijn we een samenwerkingsverband aangegaan met een vereniging die mensen met verschillende handicaps ondersteunt.

Migranten en vreemdelingen

Migranten die hun verblijfsvergunning krijgen, moeten het centrum waar ze tijdelijk verblijven, verlaten. Zonder inkomen moeten ze een woning vinden, een eerste huur betalen en een huurgarantie afsluiten. Een bijna onmogelijke opdracht in de particuliere sector. Dankzij de samenwerking met een integratiedienst voor vluchtelingen zijn we in staat om zowel tijdelijke als langdurige huisvestingsoplossingen aan te bieden. Veel vluchtelingen zijn het slachtoffer geworden van mensenrechtenschendingen en martelingen. Daarom werken we samen met een dienst die deze economisch en psychologisch verzwakte groepen begeleidt.

Met sommige van deze partners werken we uitsluitend met lange termijn verhuur, terwijl we met andere partners alleen werken met solidaire of individuele transitprojecten. Met een handvol partners werken we zowel aan lange termijn verhuur via de wachtlijst als aan projecten van transitverhuur.

Naast deze partnerschappen met eerstelijns sociale diensten hebben we ook andere samenwerkingsverbanden op het gebied van het recht op huisvesting.

Zo zetten we onze vruchtbare institutionele en praktische samenwerking voort met een van onze

stichtende partners, Renovassistance, die ons regelmatig zorgvuldig gerenoveerde woningen in alle hoeken van Brussel bezorgt.

We maken ook deel uit van de Algemene Vergadering van de **Brusselse Bond voor het Recht op Wonen** (BBRoW) en van de **Federatie van Sociale Verhuurkantoren** (FEDSVK) met betrekking tot het huisvestingsbeleid en de organisatie van de samenwerking tussen SVK's.

Ons netwerk omvat ook onze deelname aan de algemene vergadering van de **Community Land Trust Brussels** (CLTB) om mensen met een laag inkomen in staat te stellen een eigen woning te verwerven. In 2019 namen twee langdurige huurdersgezinnen hun intrek in een gloednieuwe of volledig gerenoveerde CLTB-woning.

Nieuw in 2019

Om alle teamleden meer bewust te maken van de activiteiten van onze partners, de werkwijze van andere SVK en andere potentiële partners, hebben we regelmatig bijeenkomsten tijdens lunchtijd georganiseerd. Dit is ook een kans voor teamleden die meestal weinig of geen contact hebben met de partners om hun missie en hun complementariteit met onze missie te begrijpen. Het betekent ook dat we potentiële partners moeten ontmoeten en moeten nadenken over de mogelijkheden om in de toekomst partnerschappen aan te gaan. Deze ontmoetingen dragen bij aan de betekenis die we elke dag aan ons werk geven, wat niet altijd even gemakkelijk is op menselijk en emotioneel vlak.

Wat in de directe toekomst ?

Over het algemeen moeten er regelmatig evaluaties van deze verschillende samenwerkingsverbanden worden uitgevoerd om na te gaan of de doelstellingen van alle betrokken diensten worden gehaald en om ons netwerk uit te breiden met partners die werken met groepen die we nog niet bereiken, zoals bijvoorbeeld mensen die na hun vrijlating uit de gevangenis op zoek zijn naar reïntegratie.

In het kader van het Calico-project met CLTB dat op pagina 4 wordt beschreven, zullen we samenwerkingsovereenkomsten sluiten met een vereniging die zich bezighoudt met de genderproblematiek in verband met duurzame huisvesting, een nieuw OCMW voor twee transitwoningen, een vereniging van vrijwilligers die het harmonieus samenleven willen ontwikkelen, waarbij de kwaliteit van de verbindingen, de nabijheid en de ondersteuning centraal staat in al onze levenspassages, zoals de geboorte en het einde van het leven.

Tabel met partners in bijlage.

WOONOPVOEDING

“Woonopvoeding” is een permanente taak die door alle betrokkenen bij ieder zijn Woning wordt uitgevoerd, zowel intern als via de sociale diensten die de huurders begeleiden.

Bestaande en nieuwe huurders kunnen worden geholpen bij het beheer van hun verbruik en afval, bij de verbetering van de kwaliteit van de lucht in hun woning en bij vele andere onderwerpen...

Deze taak heeft raakt nooit ten einde, aangezien elke huurder (en de leden van zijn of haar huishouden) zijn of haar situatie kan verbeteren. Dit opvolgen zou een fulltime baan kunnen zijn.

De verantwoordelijke voor deze missie bij ieder zijn Woning werkt samen met onze technische coördinator en is het aanspreekpunt voor de projectmanager en de verhuurders. Naast deze taken bezoekt hij of zij de huurders alleen of onder begeleiding van de verhuurbeheerder die verantwoordelijk is voor de huisvesting.

Door zijn bezoeken kan hij bepaalde verbeteringen die de huurder kan aanbrengen en andere technische verbeteringen die nuttig kunnen zijn in de woningen in de verf zetten.

We kunnen drie categorieën van advies onderscheiden

- Respect voor de woningen en uitrusting – privaat gedeelte
 - Het begrijpen en respecteren van zijn wettelijke verplichtingen.
 - Passend gebruik van zijn woning (bv. ventilatie van een vochtige ruimte, badkamer...)
 - Onderhoud (bijvoorbeeld het schoonmaken van een dampkap, het ontluchten van een radiator...)
 - Verwittig ieder zijn Woning in geval van problemen (bv. water uit het plafond).
- Respect voor gemeenschappelijke delen en met name op het gebied van hygiëne en afvalbeheer.
- Besparing van nutsvoorzieningen (bv. water, energie). Sensibilisering op het gepaste moment.

Moelijkheden die men tegenkomt:

Terwijl de meeste huurders de hulp toejuichen en blij zijn te horen dat ze zelf maatregelen kunnen nemen, vinden andere huurders het moeilijk om hun gewoonten te veranderen. We merken dit vooral wanneer de woning technisch moeilijker te beheren is (bv. koudebruggen). In dit geval hebben de huurders vaak het gevoel dat het probleem uitsluitend aan de woning te wijten is en niet aan hun gedrag.

In sommige gevallen merken we ook op dat sommige huurders de neiging hebben om te wachten op informatie van buitenaf (begeleidende sociale dienst, ieder zijn Woning). Bijna al onze huurders en/of hun kinderen zijn "digitaal verbonden" maar hebben niet de reflex om op het internet te gaan zoeken naar antwoorden op hun vraag of vragen. Bijvoorbeeld om de gebruiksaanwijzing van de thermostaat te vinden, hoe een radiator te ontluchten, hoe de aanwezigheid van schimmel te verwijderen...

In 2019 uitgevoerde acties

De doelstellingen om het aantal individuele opvolgingen te verhogen en nieuwe huurders drie maanden na hun installatie te ontmoeten, konden helaas niet worden bereikt.

De tsunami, de opeenvolgende golven, de toename van het park, de koerswijziging en de inzet van 4 andere mensen hebben een extra werklast gegenereerd voor de verantwoordelijke voor deze taak, die onder andere ook verantwoordelijk is voor de intredende plaatsbeschrijvingen.

Tegelijkertijd houden we vast aan onze criteria voor het in beheer nemen van onroerend goed. Dit om te voorkomen dat er woningen worden verhuurd met een te hoog energieverbruik. Dit zijn voornamelijk appartementen in grote mede-eigendommen uit de jaren vijftig tot tachtig van de vorige eeuw en appartementen waarvan de structuur grote gebreken vertoont in de thermische en/of akoestische isolatie, waarvoor renovatiewerkzaamheden moeilijk te voorzien zijn.

Conclusie:

Een interne reorganisatie en waarschijnlijke versterking van de technische ploeg zal op korte termijn moeten worden uitgevoerd.



TECHNISCH TOEZICHT DOOR EEN STERK TEAM

De technisch verantwoordelijke die de goede uitvoering van de uit te voeren werkzaamheden door verschillende dienstverleners stuurt, onze medewerkers maar ook onze onderaannemers. Het doel is ervoor te zorgen dat deadlines en budgetten worden gehaald. Een goede analyse, reactiviteit en diagnose zijn essentieel om de juiste oplossingen te vinden. Dit komt neer op honderden afspraken, offerteaanvragen, expertises of metingen.

Hij moet de eigenaar uitleggen en overtuigen om werken van allerlei aard goed te keuren (of het nu gaat om een restauratie, conform maken, vervanging, renovatie ...).

Dan is er ook nog nood aan coördinatie met het verhuurbeheer om ervoor te zorgen dat deadlines en budgetten worden gehaald!

Een efficiënt **team van medewerkers**, dat in 2019 is versterkt, voert kleine herstellingen en opfriswerken uit. Dit stelt ons in staat om snel en tegen redelijke kosten te handelen.

Een schoonmaakploeg heeft gebouwen met verschillende woningen onderhouden. De kosten worden gedeeltelijk doorgerekend aan de huurders via de huurlasten.

We kunnen de interventies onderverdelen in:

- **Interventies bij het vertrek van een huurder**

In 2019 heeft ieder zijn Woning bijna 100 uittredende plaatsbeschrijvingen uitgevoerd, die meestal leiden tot herstellingen, opfriswerken of renovaties. Deze werken worden zo snel mogelijk uitgevoerd om onze woningvoorraad optimaal te benutten.

De kosten zijn:

- ten laste van de huurder, wanneer deze kosten verband houden met een slecht gebruik, worden ze meestal gedekt door de huurgarantie van de huurder of in laatste instantie door Ieder zijn Woning, deze kosten zijn hoog met € 16.000 in 2019, d.w.z. gemiddeld +/-160€/vertrekking met een maximum van **XXXX**.
- op kosten van de eigenaar, wanneer deze kosten verband houden met normale slijtage of voor renovatie.

Het belangrijke werk dat aan de eigenaars werd gefactureerd bedroeg bijna 340.000 € (dit is inclusief de 230.000 € van Fleuriste).

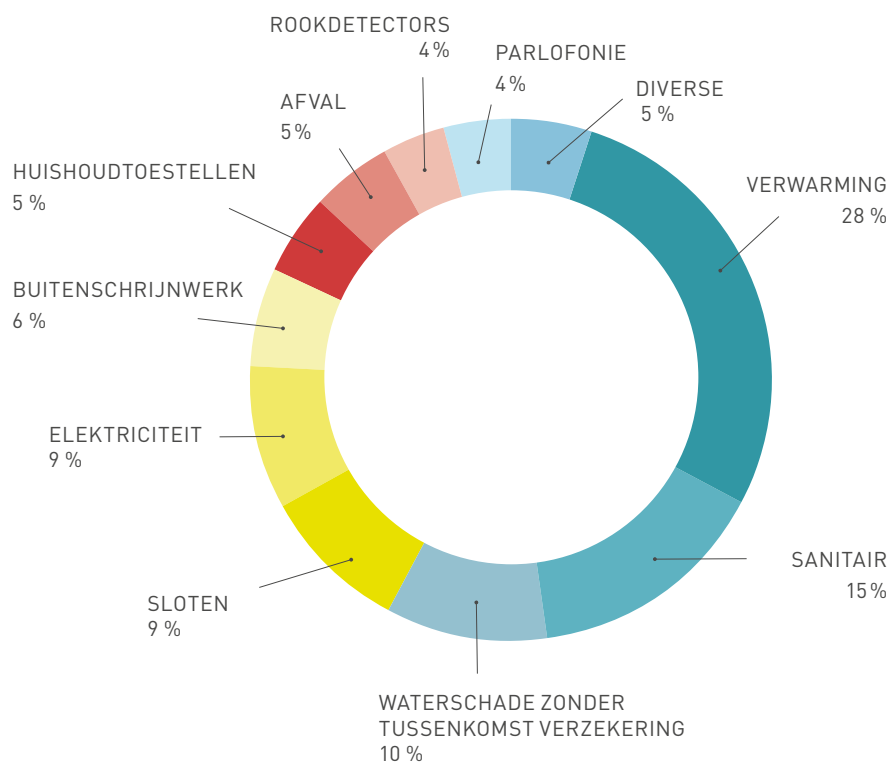
• Interventies tijdens de huurperiode

In 2019 steeg het aantal interventies met bijna 30% (1757 in 2019 vergeleken met 1331 in 2018), wat neerkomt op +/-8 interventies per werkdag. Meestal zijn het de huurders die een probleem in hun woning aan ons melden. Wij proberen de huurders zo veel mogelijk te responsabiliseren voor kleine technische problemen die zij mogelijk moeten oplossen, zoals het vervangen van een gloeilamp, het schoonmaken van de kraanbeluchters of het openen en sluiten van de shell-kranen. Voor sommige incidenten moet er daadwerkelijk een verplaatsing worden gemaakt, terwijl andere juist tijdverlies kunnen veroorzaken.

Om het bewustzijn van de huurders te verhogen, worden de herstellingskosten, wanneer zij het probleem hebben veroorzaakt, gefactureerd. In 2019 is +/- € 16.000,- opnieuw gefactureerd aan +/-250 huurders (d.w.z. 40% van de huurders). Het gemiddelde bedrag was minder dan 100€ en het maximumbedrag was 500€.

Tegelijkertijd hebben we bijna +/-15.000 € doorgerekend aan 80 eigenaars.

Type probleem





FINANCIEEL EN ADMINISTRATIEF BEHEER, ONMISBAAR

OPVOLGING VAN DE HUURVORDERINGEN.

1 - Huurvorderingen :

De huurvorderingen vergelijken :

De toestand van klanten op 31-12-NN
met
Het JAARLIJKSE "gefactureerde" bedrag

	2017	2018	2019
HUURPRIJS + KOSTEN - KORTING (+ BEHEERKOSTEN)	2.774.805	3.011.578	3.391.451
Vorderingen < 1 maand	17.080	20.940	25.743
Vorderingen > 1 maand	30.403	25.671	25.210
Twijfelachtige schulden*	46.403	31.563	56.997
Verhouding	3,38%	2,60%	3,18%

2 - Nettoverlies :

De nettoverliezen op de huurprijs bestaan uit :

Afschrijvingen van dubieuze debiteuren	18.776 €	-22.309 €	-38.169 €
Verminderde terugname van de terugvorderingen	20.934 €	37.150 €	12.735 €
Toename van oninbare schulden	-10.080 €	-27.979 €	-16.924 €

	2017	2018	2019
Netto Verliezen	-7.922	-13.138	-42.358
Aantal woningen	497	529	611

Er was een lichte stijging van de vorderingen, die weer boven de 3% uitkwamen.

De nettoverliezen nemen sterk toe, maar dit moet worden gezien in een globale context.

- Aanzienlijke toename van de vastgoedportefeuille en een vertraagd effect van de vorderingen door een toename in het verleden. Vorderingen zullen de komende jaren een belangrijk aandachtspunt zijn. Plus 82 woningen (+15,5%).
- En veel interne veranderingen bij ieder zijn Woning.

OPVOLGING VAN DE HUURLEEGSTAND

REKENING	2017	2018	2019
600 - Huur eigenaars	2.674	2.912	3.315
603 - Huurleegstand	-36	-28	-44
% verlies wegens huurleegstand	1,3 %	1%	1,3 %

In 2019 is het verlies te wijten aan de huurleegstand gestegen tot 1,3%. Deze huurleegstand is onvermijdelijk, het hangt vooral samen met de noodzaak om woningen op te frissen of te renoveren om de nieuwe huurder een kwaliteitsvolle woning aan te bieden. De opvolging van vertrekken of verhuizingen gebeurt wekelijks.

BALANS

ACTIVA	2019			2018	
VASTE ACTIVA	20/28	224 778,84		220 094,84	
Immateriële vaste activa	21		2 773,10		
Materiële vaste activa	22/27		219 005,74		217 094,84
Financiële vaste activa	28		3 000,00		3 000,00
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	1 324 611,29		1 240 559,95	
Vorderingen op minder dan een jaar	40/41		670 307,54		534 423,12
Geldbeleggingen	50/53		8 420,13		8 420,13
Beschikbare waarden	54/58		639 225,07		668 918,12
Overlopende rekeningen	490/1		6 658,55		28 798,58
TOTALE ACTIVA		1 549 390,13		1 460 654,79	

PASSIVA	2019			2018	
SOCIAAL FONDS	10/15	539 674,50		473 921,82	
fondsen van de vereniging	10		191 753,91		191 753,91
Bestemde fondsen	13		122513,926		109 363,39
Overgedragen winst	140		225 406,66		172 804,52
VOORZIENINGEN	16	289 993,49		289 993,49	
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		289 993,49		289 993,49
SCHULDEN	17/49	719 722,14		696 739,48	
Schulden op ten hoogste één jaar (handelsschulden, belastingschulden, lonen en andere)	42/48		589 360,52		596 229,59
Overlopende rekeningen	492/3		130 361,62		100 509,89
TOTAAL PASSIVA		1 549 390,13		1 460 654,79	

RESULTATENREKENING (IN K€) :

REKENING - OMSCHRIJVING (IN K€)	2017	2018	BUDGET 2019	2019
600 - Huur eigenaars	-2.674	-2.912	-3.320	-3.315
601 - kosten huurders	-346	-399	-450	-452
602 - kosten eigenaars	-241	-480	-520	-355
603 - huurleegstand	-36	-38	-48	-44
604 - kosten leder zijn Woning	-35	-41	-63	-45
607 - kosten opnieuw gefactureerd	-65	-18	-35	-24
610 - Burelen	-24	-29	-41	-41
611 - Brandstof en onderhoud	-5	-6	-6	-7
612 - Benodigheden en consumptie	-21	-29	-33	-38
613 - Honoraria	-26	-32	-46	-37
615 - Verplaatsingen - div	-11	-14	-22	-14
620 - Lonen	-796	-895	-1.020	-1.053
630 - Afschrijvingen	-4	-3	-5	-7
640 - Belastingen / OV	-1	-1	-1	-5
649 - Andere lasten				-11
650 - financiële kosten	0	0	0	-1
660 - Uitzonderlijke C.G.				-21
700 - huurinkomsten	2.687	2.927	3.320	3.334
700,5 - tussenkomst huur	-371	-438	-475	-527
701 - lasten huurders	346	399	450	450
702 - lasten eigenaars	241	481	520	355
704 - terugvordering huurders	52	33	47	53
705 - beheerskosten	113	123	135	134
709 - andere prestaties	81	40	46	57
736 - Subsidies	1.265	1.375	1.675	1.675
740 - andere inkomsten	32	53	47	51
750 - financiële opbrengsten	0			
760 - uitzonderlijke opbrengsten		-1		21
Resultaat voor regularisatie en RDV	160	87	155	134
Regularisatie Subsidie N -1	-25	-17	-25	-26
Verminderingen en vorderingen	-8	-13	-20	-42
NETTO RESULTAAT	127	57	110	66

Het resultaat vóór de regularisatie van de subsidies en de waardevermindering is lager dan begroot.

Hoewel de meeste algemene kosten veel lager zijn dan begroot, zijn de personeelskosten en vooral de tussenkomsten in de huur aanzienlijk toegenomen, wat het lagere resultaat verklaart.

Het nettoresultaat wordt ook negatief beïnvloed door hoger dan gebudgetteerde afschrijvingen op huurvorderingen. Met name de dubieuze debiteuren zijn sterk gestegen door een voorzichtiger benadering van de klantposities.

BEGROTING 2020 (IN K€):

CPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2018	2019	BUDGET 2020
600 - Huur eigenaars	-2.912	-3.315	-4.143
601 - Kosten huurders	-399	-452	-559
602 - Kosten eigenaars	-480	-355	-528
603 - Huurleegstand	-38	-44	-58
604 - Kosten Ieder zijn Woning	-41	-45	-48
607 - Kosten opnieuw gefactureerd	-18	-24	-25
610 - Burelen	-29	-41	-50
611 - Brandstof en onderhoud	-6	-7	-10
612 - Benodigheden en consumptie	-29	-38	-35
613 - Honoraria	-32	-37	-60
615 - Verplaatsingen - div	-14	-14	-20
620 - Lonen	-895	-1.053	-1.256
630 - Afschrijvingen	-3	-7	-20
640 - Belastingen / OV	-1	-5	-5
649 - Andere lasten		-11	-13
650 - Financiële kosten	0	-1	-2
660 - Excep C.G.		-21	-45
700 - Huurinkomsten	2.927	3.334	4.143
700,5 - Tussenkost huur	-438	-527	-663
701 - Lasten huurders	399	450	531
702 - Lasten eigenaars	481	355	528
704 - Terugvordering huurders	33	53	35
705 - Beheerskosten	123	134	153
709 - Andere prestaties	40	57	35
736 - Subsidies	1.375	1.675	2.166
740 - Andere inkomsten	53	51	35
750 - Financiële opbrengsten			
760 - Uitzonderlijke opbrengsten	-1	21	46
Resultaat voor regularisatie en RDV	87	134	134
Regularisatie Subsidie N -1	-17	-26	-32
Verminderingen en vorderingen	-13	-42	-28
NETTO RESULTAAT	57	66	73

NB : Deze begroting is de begroting die in december 2019 aan het bestuur is voorgelegd.

De Coronacrisis was duidelijk niet voorzien in dit budget.

Op het moment dat dit verslag wordt geschreven (19 mei 2020) zijn wij van mening dat het nog te vroeg is om de algemene gevolgen van deze gezondheids crisis voor de begroting op betrouwbare wijze te kunnen beoordelen. We stellen echter een duidelijke stijging vast van de kosten in verband met huurleegstand (moeilijkheden om te bezoeken/verhuizen) en we verwachten een daling van de personeelskosten. Overdrachten van rubrieken zijn dus al geïdentificeerd, maar we blijven vertrouwen hebben in het eindresultaat.

JAARVERSLAG



RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

« LOGEMENT POUR TOUS »

POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2019

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'Association « **LOGEMENT POUR TOUS** », nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'Assemblée générale des membres du 28 mars 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration [émise sur présentation du conseil d'entreprise]. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'Assemblée générale des membres délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de l'Association « **LOGEMENT POUR TOUS** » durant 1 exercice.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'Association, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **1.549.390,13 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **65.752,68 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de l'Association, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Rue de Jausse 49 - 5100 Naninne
T. 081 30 22 42 - F. 081 31 08 50
E-mail: namur@fcg-audit.be

TVA/BCE: BE 0446.111.908 - RPM NAMUR
IBAN: BE14 2500 2896 4083
BIC: GEBABEBB
Membre de FIRE sous le n° B0164

Membre de

www.fcg-audit.be

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre l'Association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de l'Association ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de l'Association.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Association ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'Association à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

R

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la présentation et du contenu du rapport de gestion, s'il y a lieu d'en établir un, et des autres informations contenues dans le rapport d'activités et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du Code des Sociétés et des Associations, et des statuts de l'Association.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée en 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs certaines informations contenues dans le rapport d'activités, le respect de certaines dispositions du Code des Sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de l'Association au cours de son mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ou à partir du 1^{er} janvier 2020 du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 19 mai 2020

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

:



RAAD VAN BESTUUR EN ALGEMENE VERGADERING

De Raad van Bestuur van Ieder zijn Woning bestaat uit:

- **Floriane Philippe**, , vertegenwoordiger van Source, ontslagnemend
- **Bernard Cassiers**, penningmeester
- **Daisy Desablens**, voorzitter
- **Olivier Van Craenenbroeck**, ten persoonlijke titel
- **Bouchra Jaber**, vertegenwoordiger van Buurthuis Bonnevie
- **Ariane Dierickx**, vertegenwoordiger Ilôt
- **Anne Devresse**, vertegenwoordiger van Maison Rue Verte
- **Emmanuel Waucquez**, vertegenwoordiger van Renovassistance, ontslagnemend
- **Isabelle Seghin**, , vertegenwoordiger van Renovassistance

We willen Emmanuel Waucquez bedanken die besloot zijn energie te richten op Renovassistance en Floriane Philippe die niet langer voor onze partner Source werkt.

De leden van de Algemene Vergadering zijn :

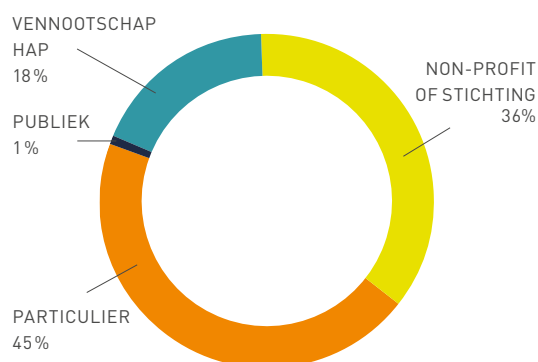
- Les membres du CA
- Renovassistance a.s.b.l.
- Source a.s.b.l.
- a.s.b.l. Convivence / Samenleven v.z.w.
- s.c. Le Home familial bruxellois / Het brussel Thuis c.v.
- Service social de Cureghem
- Entr'Aide des Marolles
- Les Sentiers
- Convivium
- Habitat et Humanisme
- La Maison Rue Verte a.s.b.l.
- Daniel Piron
- Ida Charlottaux
- L'Ilôt a.s.b.l.
- Maison de Quartier Bonnevie

BIJLAGEN

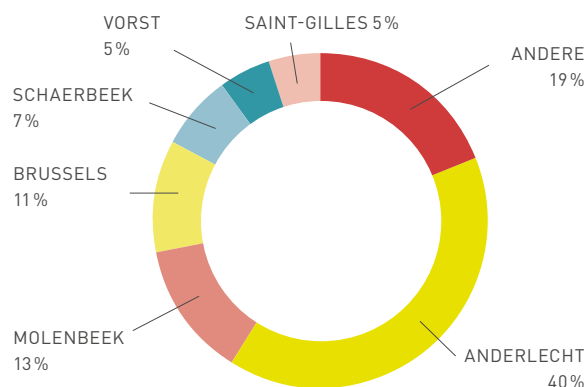
"Ieder zijn Woning" in cijfers en grafieken:

Onroerend goed

% van huisvesting per type eigenaar



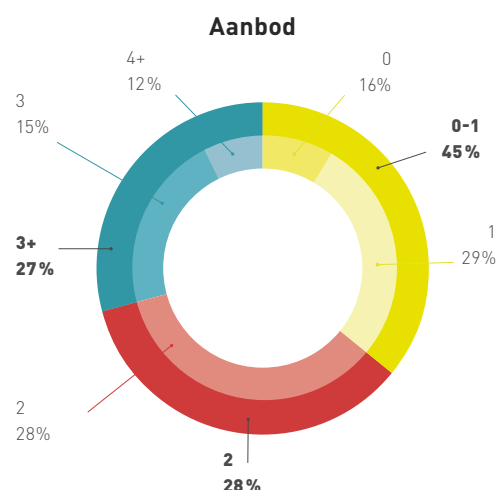
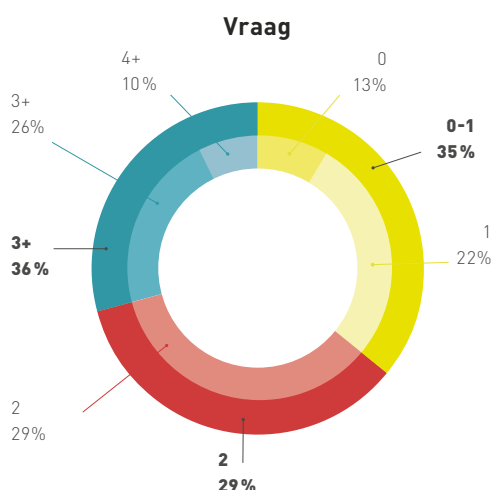
Verdeling per gemeente 2/3 in 3 gemeenten – 80% in 6 gemeenten



De verdeling van ons park is geen handicap voor de kandidaten.

- 1% weigert de 3 gemeenten
- 5% weigert 2 van de 3 gemeenten
- 20% weigert 1 van de 3 gemeenten (voornamelijk Molenbeek)

Geschiktheid van ons park in verhouding tot de vraag volgens het aantal kamers in de woning.

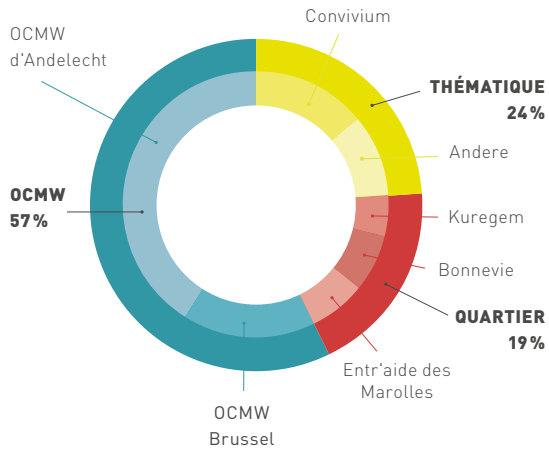


We kunnen het zien:

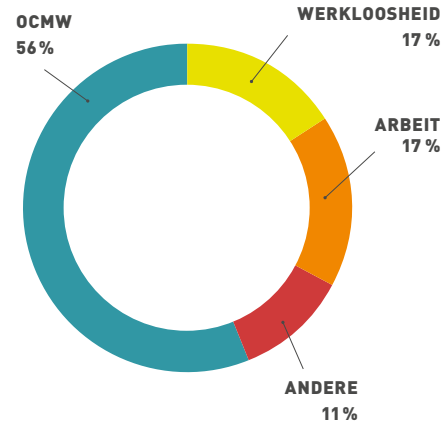
een +/- gelijke vraag naar aan 0-1 slaapkamer, 2 slaapkamers en 3 slaapkamers en een tekort van bijna 10% van 3 kamers en een overaanbod van bijna 10% van 0-1 kamer.

Kandidaten

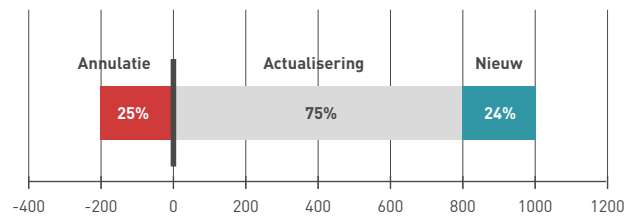
Kandidaten per partner



Soort inkomen

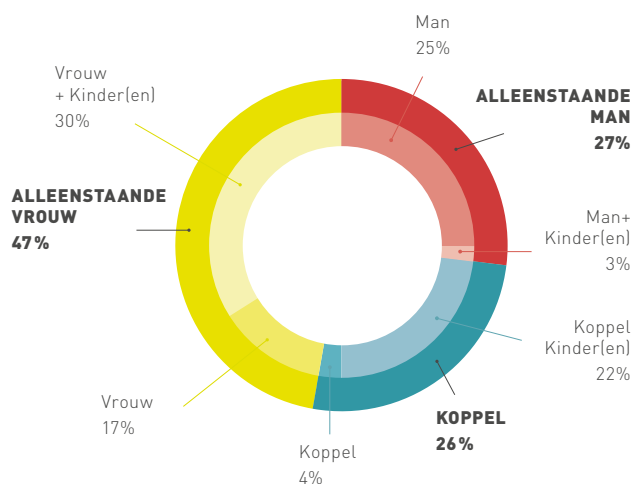
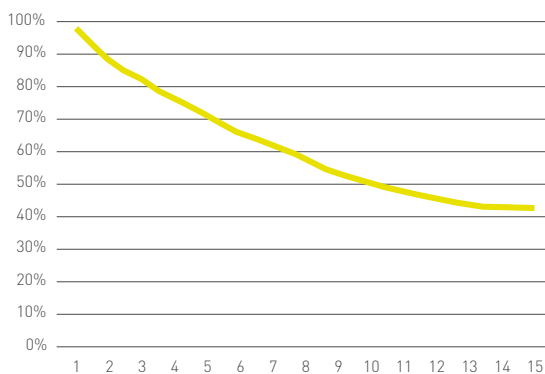


Door het onevenwicht tussen vraag en aanbod van onze woningen zijn de wachttijden voor grote gezinnen (8 jaar) drie tot vier keer zo lang als voor alleenstaanden met één of twee kinderen.
Een stabilisatie van het aantal kandidaten (+/-1000) met een vernieuwing van +/-25% van deze kandidaten/jaar.



Huurders

Aandeel nog aanwezige huishoudens in functie van de verblijfsduur (in jaren)



Onze huurders bestaan voor +/- 50% uit alleenstaande vrouwen, waarvan 60% kinderen ten laste heeft en +/- 40% uit huishoudens zonder kinderen.

De vertrekkers vertegenwoordigen gemiddeld 10% per jaar van het totale aantal huurders.

We hebben bijna 10% mutaties per jaar.

We hebben +/- 15% van de huurders in transitwoningen, waarvan 5% in solidaire woningen.

Tabel met partners eind 2019

	TYPE DE SERVICE SOCIAL
CASG Entr'Aide des Marolles	Centrum voor algemene sociale actie
Capteur de logement de l'Ilot	Ontwikkelingscel voor de hele Brusselse daklozensector; een portefeuille van privé- en/of openbare woningen.
CEMO Saint Gilles	Open Milieu-educatiecentrum voor jongeren van 18 tot 25 jaar die met hun gezin hebben gebroken.
Centre d'Accueil social Abbé Froidure	Sociale dienst voor hulp aan families
Centre social du Béguinage	Sociale dienst voor hulp aan nieuwkomers of sociaal kwetsbare personen
CPAS d'Anderlecht	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
CPAS de Bruxelles - Service Logement	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
Convivence	Vereniging voor integratie via huisvesting - werkt in het centrum van de stad met slecht gehuisveste huurders en kleine verhuurders met weinig middelen.
Convivium	Sociale dienst voor de integratie van vluchtelingen in België
Exil asbl	Medisch-psykosociaal centrum voor slachtoffers van schendingen van mensenrechten, foltering en bannelingen
Fami-Home	Dienst voor begeleid wonen
Infirmiers de rue	Begeleidingsdienst voor daklozen
La Maison Rue Verte	Opvangtehuis voor vrouwen met of zonder kinderen
La Tramontane	Dienst voor jeugdhulp
Le Réseau d'Aide aux Toxicomanes	Dienst voor verslavingszorg
Les Petits Sapins	Dienst voor jeugdhulp
Les Sentiers de la Varappe	Dienst voor jeugdhulp
S A C A D O/ l'îlot	Dienst voor begeleid wonen voor dak- en thuislozen
Maison de Quartier Bonnevie	Buurthuis - Vereniging voor integratie via huisvesting
Mentor-Escale	Dienst voor niet begeleide minderjarige vreemdelingen
Outre-mer	Dienst voor hulp en educatieve begeleiding van jonge minderjarigen
Service social de Cureghem	Polyvalente sociale dienst
Source	Opvangtehuis voor alleenstaande mannen, koppels en families
Transhumance – fraternité du bon pasteur	Sociale begeleiding van families in moeilijkheden en jongeren op weg naar autonomie
Transition	Begeleidingsdienst voor adolescente en volwassen personen met een handicap

Tableau des primes reçues

ADRES WERF	AANTAL WONINGEN	MISSIE	WERKEN	START VAN DE WERF	BEDRAG VAN DE WERKEN ZONDER BTW (IN 1.000 €)	BEDRAG VAN DE GESCHATTE PREMIES (IN 1.000 €)	PREMIES / WERKEN
Aumale	1	Energiepremie	Nieuwe verwarmingssketel	Maart-19	4	1	36%
Bernard (Saint)	6	Renovatiepremie	Isolatie dak, achtergevel en	Oktober-19	103	48	47%
Crystal Palace	0	Energiepremie	Isolatie dak	Sept-19	41	18	44%
Delhaye	1	Opvolging werf en energiepremie B4	Vervanging buitenschrijnwerk	Juni-19	8	1	9%
Grande Ceinture	1	energiepremie B4	Volledige renovatie	eind 2018	33	0	0%
Goderfroid de Bouillon	2	Opvolging werf en energiepremie B4	Volledige renovatie	Maart-19	263	55	21%
Hellinckx	3	Opvolging werf, premie gevel en energiepremie	Volledige renovatie	Mei-19	201	28	14%
Itterbeek	4	Opvolging werf en premies	Volledige renovatie	Maart-19	662	120	18%
Dr Lemoine	1	Opvolging werf, renovatiepremie en energiepremie	Volledige renovatie	eind 18 - begin-19	27	4	16%
Lefèvre	1	Opmaak en aanvraag offerte, opvolging werf, premies	Volledige renovatie	Feb-20	239	35	15%
Mégissiers	3	Suivi de chantier et prime	Renovatie en dakisolatie	Juni-19	30	20	65%
Moreau	8	Prime énergie	Nieuwe verwarmingssketel	Dec 2018	4	1	23%
Osier	5	Demande de devis et primes	Stedenbouwkundige vergunning, Volledige renovatie	Okt-17	419	86	21%
Quatre vents	6	Demande de devis, suivi de chantier et primes	Stedenbouwkundige vergunning, Volledige renovatie	Vergunning lopend	976	154	16%
Rauter	1	Prime énergie	Nieuwe verwarmingssketel	Jan-20	3	1	41%
Vekemans	12	Suivi de chantier et primes	Verwarmingssketels	Okt-19	18	9	51%
TOTAL	55				3.031	582	19%



14, rue de la Borne, 1080 Molenbeek
info@ais-lpt.brussels - www.logementpourtous.be