

Jaarverslag



2025

Inhoud

I INLEIDING	5
I.1. WOORD VOORAF	5
I.2. SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN TUSSEN 1/01/2025 EN 31/12/2025	7
I.2.1. DE RAAD VAN BESTUUR	7
I.2.2. DE DIRECTIE	9
II. 2025 IN EEN OOGOPSLAG	9
III. SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE VERWEZENLIJINGEN VAN HET JAAR	12
III.1. FINANCIËN - BOEKHOUDKUNDIG EN FINANCIËEL BEHEER	12
III.1.1. HOE LUIDT HET BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT VOOR HET JAAR 2025?	12
III.1.2 HOEVEEL BEDRAAGT DE OMZET?	12
III.1.3 HOEVEEL BEDRAAGT HET INVESTERINGSBEDRAG?	12
III.1.4 HOE EVOLUEREN DE BASISHUURPRIJZEN?	12
III.1.5 HOEVEEL BEDRAAGT HET HUURSCHULDENPERCENTAGE?	13
III.1.6 HOEVEEL BEDRAAGT HET SALDO VAN DE REKENING-COURANT BGHM?	13
III.1.7 AAN WELKE POSTEN WORDT DE CASHFLOW BESTEED?	13
III.1.8 HOEVEEL BEDRAAGT HET SCHULDENPERCENTAGE (ANNUÏTEIT/HUURINKOMSTEN)?	13
III.2. HUMAN RESOURCES - BEHEER	14
III.2.1. WELKE WAREN DE GROTE PROJECTEN VAN HET JAAR?	14
III.2.2. WELKE SOORTEN CONTRACTEN ZIJN VOORGESTELD VOOR NIEUWE AANWERVINGEN?	14
III.2.3. WELKE ZIJN DE ARBEIDSPROJECTEN ZONDER CONTRACT?	14
III.2.4. WAT IS HET PROFIEL VAN DE PERSONEELSLEDEN?	15
III.2.5. OM WELKE REDENEN HEBBEN VROEGERE PERSONEELSLEDEN DE ONDERNEMING VERLATEN?	15
III.3. VASTGOED - INVESTERINGSPROJECTEN	16
III.3.1. HOE VORDERT HET GRONDELGEBOUW?	16
III.3.2. HOE VORDEREN DE GEBOUWEN VAN DE PETERBOS?	18
III.3.3. HOE VORDEREN DE INDIVIDUELE HUIZEN VAN HET RAD EN DE GOEDE LUCHT?	21
III.3.4. HOE VORDEREN DE BOUWPROJECTEN UITGEVOERD DOOR DE ONTWIKKELINGSPOOL VAN DE BGHM?	24
III.3.5. WELKE ZIJN DE TOEKOMSTIGE PROJECTEN EN DE ORIËNTERINGSWIJZIGINGEN?	29
III.4. VASTGOED - ONDERHOUDSPLAN	36
III.4.1. HOE ZIET DE NIEUWE ORGANISATIE VAN DE PATRIMONIUMCEL ERUIT?	36
III.4.2. WELKE WERKEN ZIJN UITGEVOERD?	37
III.4.3. AAN WELK ONDERHOUD ZIJN DE LIFTEN ONDERWORPEN?	38
III.4.4. AAN WELK ONDERHOUD ZIJN DE VERWARMINGSKETELS EN -INSTALLATIES ONDERWORPEN?	38

III.4.5. BRANDVEILIGHEID	39
III. 4.5.1. HOEVEEL BRANDVEILIGHEIDSELEMENTEN EN -SYSTEMEN ZIJN GEÏNSTALLEERD?	39
III.4.6 DECLASSERING BGHM – BESTEMMING EN BESTEMMINGSWIJZIGING.....	40
III.5. VASTGOED - INNOVATIE.....	41
III.6. HUURDERS – DIENSTEN	44
III.6.1. ONDERHOUD VAN DE RUIMTEN.....	44
Hoeveel grootvuil is weggehaald?	44
III.6.2. ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	44
III.6.2.1. Met welke frequentie worden de gebouwen schoongemaakt?	44
III.6.2.2. Welk materiaal wordt hiervoor gebruikt?	44
III.6.3. INTERVENTIES IN DE WONINGEN VAN DE HUURDERS.....	45
III.6.3.1. Hoeveel interventies waren er in de woningen?	45
III.6.4. HET TELESECRETARIAAT	46
III.6.5. DE HUURPRIJSHERZIENING 2025	46
III.6.5.1. Hoeveel huurders zijn onderworpen aan de normale huurwaarde (NHW)?.....	46
III.6.5.2. Hoeveel specifieke sociale verminderingen zijn er toegekend in 2025?.....	46
III.6.6. VIDEOBEWAKING.....	46
III.6.6.1. Wat is het nut van de videobewaking voor de Anderlechtse Haard?	46
III.6.6.2. Hoeveel camera's staan er?	46
III.7. HUURDERS - MAATSCHAPPELIJK WERK.....	47
III.7.1. HET MAATSCHAPPELIJK WERK BIJ DE HUURDERS	47
III.7.1.1. Welke zijn de actieve samenwerkingen?	47
III.7.1.2. Welke zijn de lopende overeenkomsten?.....	47
III.7.1.3. Welke thema's komen onze maatschappelijk assistenten het vaakst tegen?	49
III.7.1.4. Welke begeleiding wordt voor de huurders voorzien bij hun administratieve formaliteiten?.....	50
III.7.1.5. Welke begeleiding wordt voorgesteld bij betalingsachterstand en/of schuldenlast?	50
III.7.1.6. Hoeveel mutaties en transfers gebeuren er?	50
III.7.1.7. Hoeveel afwijkingen zijn er geweest?	51
III.7.2. MAATSCHAPPELIJKE WERFBEGELEIDING.....	52
Welke activiteiten zijn georganiseerd in 2025?	52
III.7.3. PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE	53
Welke waren hun activiteiten?	53
III.8. HUURDERS - KANDIDATEN EN TOEWIJZINGEN	54
III.8.1. BEHEER VAN KANDIDAAT-HUURDERS EN TOEWIJZINGEN.....	54
III.8.1.1. Hoeveel bedraagt het percentage van gewestelijke kandidaturen die door de Anderlechtse Haard worden verwerkt?	54
III.8.1.3. Hoeveel aanvragen zijn er per woningtype?.....	55

III.8.1.4. Hoeveel toewijzingen waren er en voor welk woningtype?	56
III.8.2.1. Hoeveel woningen zijn aangepast / niet aangepast?.....	57
Hoeveel opzeggingen zijn er geweest en hoe zijn ze verdeeld?.....	57
III.9. COMMUNICATIE.....	58
III.9.1. HOE ZIET DE NIEUWE COMMUNICATIECEL ERUIT?.....	58
III.9.2. WELKE INITIATIEVEN INZAKE PRODUCTIE EN INFORMATIEVERSTREKKING ZIJN GENOMEN VOOR DE EXTERNE COMMUNICATIE?	58
III.9.3. SOCIALE MEDIA – FACEBOOK.....	58
III.9.4. AANWEZIGHEID OP HET TERREIN EN EVENEMENTEN	59
III.10. KLACHTEN EN BEZWAREN	61
IV. BIJLAGEN	62
IV.1. CIJFERGEGEVENS VOOR DE INVESTERINGSPROJECTEN VOOR RENOVATIE EN NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING IN 2025	62

I INLEIDING

Een *Woning* als bouwsteen van het leven

I.1. WOORD VOORAF

Het jaar 2025 bleek een mijlpaal in het ontwikkelings- en consolidatietraject van de Anderlechtse Haard.

In een veeleisende en steeds veranderende context heeft de Anderlechtse Haard vol overtuiging voortgewerkt aan zijn doelstellingen inzake groei, modernisering en continue verbetering, ondanks de aanzienlijke financiële en organisatorische druk.

Eén van de hoogtepunten van 2025 is ongetwijfeld de afronding van twee nieuwbouwprojecten die ons sociaal patrimonium aanzienlijk hebben vergroot. Deze ontwikkeling vertaalde zich in een recordaantal toegewezen woningen, als concreet resultaat van onze inspanningen om tegemoet te komen aan de toenemende noden van kandidaat-huurders en huurders die op mutatie wachten.

Daarnaast is er veel werk verzet om bestaande woningen op te frissen. Ondanks de vertraging die sinds november is ontstaan door de financiële blokkering van de trekkingsrechten waartoe de BGHM had beslist, hebben de teams hun inspanningen onverminderd voortgezet om het aantal niet verhuurde woningen te beperken en ervoor te zorgen dat woningen snel weer beschikbaar komen. Uit de behaalde resultaten blijkt onze organisatie ook onder moeilijke omstandigheden haar operationele prioriteiten te kunnen handhaven.

Het jaar 2025 werd ook gekenmerkt door grote financiële spanningen, en dan zeker wat de thesaurie betreft. Het eenzijdig besluit van de BGHM om de betaling van de onroerende voorheffing te verschuiven van de gewone rekeningen-courant (GRC) naar de eigen middelen van de OVM heeft onze financiële evenwichten zwaar onder druk gezet en vereist een strikte opvolging van onze begrotings situatie. Dankzij voorzichtig beheer en de maatregelen die zijn genomen, kon geleidelijk worden teruggekeerd naar een evenwichtige kaspositie in lijn met het vastgestelde traject, wat de basisvoorwaarden om onze ambities waar te maken heeft versterkt. Deze rigoureuze aanpak moet in 2026 worden voortgezet.

Wat de instelling zelf betreft, luidt de vernieuwing van de leden van de Raad van Bestuur bestuurlijk een nieuwe fase in voor de Anderlechtse Haard. Het is een ontwikkeling die kadert in een jaar gekenmerkt door ingrijpende hervormingen, met onder meer een audit door de BHGM in haar rol als toezichthoudende instantie. Deze audit in het teken van evaluatie en voortdurende verbetering bood alle teams de kans om onze praktijken te verfijnen en de basis voor onze toekomstige ontwikkeling te versterken.

Des te meer omdat de invoering van het nieuwe ERP-systeem tegelijk een structurele stap voorwaarts heeft betekend voor onze organisatie. Met dit strategisch project waarbij alle diensten betrokken werden, kunnen we onze beheersinstrumenten grondig moderniseren, de interne processen vlotter laten verlopen en ruggensteun geven aan de ontwikkeling van onze activiteiten binnen een performanter en beter geïntegreerd kader.

We hadden deze stappen vooruit nooit kunnen zetten zonder de enorme inzet van de teams van de Anderlechtse Haard. In een veeleisende context hebben hun professionalisme, hun aanpassingsvermogen en hun motivatie ervoor gezorgd dat onze doelstellingen konden handhaven zonder dat dit ten koste ging van de dagelijkse dienstverlening aan de huurders. Deze gezamenlijke inzet is één van de grootste hefboomen voor de succesvolle werking van onze organisatie en geeft blijk van ons vermogen om toekomstige uitdagingen het hoofd te bieden.

Uit de resultaten van het jaar 2025, zoals die in dit jaarverslag worden beschreven, mag blijken hoe solide de dynamiek is die we in gang hebben gezet. Ondanks de spanningen van het afgelopen jaar heeft de Anderlechtse Haard zijn opdracht op een samenhangende, verantwoordelijke en ambitieuze wijze voortgezet. De uitbreiding van het patrimonium, de verbetering van de dienstverlening aan de huurders, de modernisering van de interne beheersinstrumenten en de versterking van de financiële stabiliteit blijven de fundamentele pijlers van onze werking, en daar wordt iedereen beter van.

In dit jaarverslag leest u al onze verwezenlijkingen van het voorbije jaar en de vooruitzichten die onze werking de komende jaren blijven sturen.

Wij wensen u een uitstekende leeservaring toe.

Laurent Gäbele

Algemeen Directeur

I.2. SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN TUSSEN 1/01/2025 EN 31/12/2025

I.2.1. DE RAAD VAN BESTUUR

Lotfi **MOSTEFA**

Voorzitter

Lid van het Beheerscomité

Marcela **GORI**

Ondervoorzitster 29/05/25 → 31/12/25

Lid van het Beheerscomité

29/05/25 → 31/12/25

Latifa **AHMIRI**

Ondervoorzitster 01/01/25 → 28/05/25

Lid van het Beheerscomité

Nicole **BOMELE**

Bestuurder

Lid van het Beheerscomité

29/05/25 → 31/12/25

Mohammed **KHAZRI**

Bestuurder sinds 19.10.2023

Lid van het Beheerscomité

01/01/25 → 28/05/25

Sébastien **KAMANDA**

Bestuurder

Lid van het Beheerscomité

29/05/25 → 31/12/25

Pierre-Yves **LUX**

Bestuurder

Lid van het Beheerscomité

01/01/25 → 28/05/25

Ariane **SADOWSKI**

Bestuurder

Lid van het Beheerscomité

29/05/25 → 31/12/25

Francesco **RANDISI**

Bestuurder

Lid van het Beheerscomité

Dounia **ALLALI**

Bestuurder

29/05/25 → 31/12/25



01/01/25 → 28/05/25

Anne **BESTARD**

Bestuurder

01/01/25 → 28/05/25

Yago **BASTIN**

Bestuurder

29/05/25 → 31/12/25

Didier **BERTRAND**

Bestuurder

01/01/25 → 28/05/25

Harati **SHRESTHA**

Bestuurder

29/05/25 → 31/12/25

Sophie **COCKSHAW**

Bestuurder

01/01/25 → 28/05/25

Safa **MADRANE**

Bestuurder

29/05/25 → 31/12/25

Luiza **DURAKI**

Bestuurder

01/01/25 → 28/05/25

Mustafa **YAMAN**

Bestuurder

29/05/25 → 31/12/25

Abdurrahman **KAYA**

Bestuurder

01/01/25 → 28/05/25

Bekay **CHIHI**

Waarnemer

29/05/25 → 31/12/25

Sylvie **WARNOTTE**

Bestuurder

01/01/25 → 28/05/25

Giovani **BORDONARO**

Waarnemer

29/05/25 → 31/12/25

Patrick **SALM**

Bestuurder

01/01/25 → 28/05/25

I.2.2. DE DIRECTIE

De directie van de Anderlechtse Haard bestaat uit:

- ❖ Laurent **GÄBELE**, Algemeen Directeur
- ❖ Cédric **SOHET**, Directeur van het Departement Financiën
- ❖ Christophe **VERBIEST**, Directeur van het Departement Vastgoed
- ❖ Olivier **LODZIA-BRODZKI**, Directeur van het Departement Huurders
- ❖ Stéphane **CRICKX**, Directeur Human Resources
- ❖ Nazha **ADIL**, Adjunct-directeur van het Departement Financiën
- ❖ Michaël **DUGERNIER**, Adjunct-directeur van het Departement Vastgoed – Projecten
- ❖ Bangade **BARAMOTO**, Wnd. Adjunct-directeur van het Departement Huurders
- ❖ Marie **MEUNIER**, Verantwoordelijke voor interne controle

II. 2025 IN EEN OOGOPSLAG

In het licht van de sociale, economische en klimatologische situatie legt de Anderlechtse Haard zich toe op de ontwikkeling, de renovatie en het onderhoud

van een patrimonium van openbare huurwoningen

met een hoogstaande sociale begeleiding

om de leefomgeving voor iedereen te verbeteren.

- **4.120** sociale Woningen bij de Anderlechtse Haard
- **8.745** sociale huurders
- **181** medewerkers
- **72,38%** van de 181 medewerkers woont in Brussel
- Een omzet van **27.983.249 €** (+7,58%)
- Ruim **28 miljoen** euro geïnvesteerd in programma's voor werken, waarbij City Dox perceel 5, Klaver, renovatie van woningen in het Peterbosspark 7-12, Grondel en huizen
- Het bedrijfsresultaat vóór belastingen van **-1.785.801 €**
- Een verlies voor het boekjaar van **1.503.151 €**
- Een positieve cashflow van **7.754.750 €**
- Een schuldgraad (annuïteit/huurinkomsten) van **26 %** (licht hoger dan in 2024)

- Een huurachterstand van **1.652.990 € (+19,21%)** bij bestaand sociaal cliënteel als gevolg van uitgestelde facturatie eind 2025
- Een percentage voor vorderingen op aanwezige sociale huurders (uitgedrukt als percentage van de omzet) van **5,91 %** tegenover 5,33 % in 2024
- Gemiddelde basishuurprijzen bij de maatschappij die lager zijn dan de gemiddelde basishuurprijzen van de sector, wat wijst op een gebrek aan eigen financieringsmiddelen, en dit ten belope van 1.000.000€/jaar ten opzichte van de sector
- Een rekening-courant bij de BGHM met een lichte terugval ten bedrage van **-20.595.573€** tegenover -19.164.089€ in 2024
- Een thesaurie, na aftrek van de financiële schulden op de rekening-courant bij de BGHM en tijdscorrecties, van **-9,76M€** (-10,7M€ eind 2024)
- **+/- 613.000.000€** Het totaal bedrag aan renovatie- en bouwwerken in ontwikkeling
- **662** woningen gepland in bouwprojecten waarvan 34 innoverende woonomgevingen.
- **230** woningen opgeleverd in 2024 (project Klaver en de Wijk aan de Dijk).
- **2.299** woningen zijn betrokken bij een renovatieproject in ontwikkeling of in oplevering.
- **378** gerenoveerde woningen opgeleverd en **7 huizen** met gedeeltelijke inbezitting vóór voorlopige oplevering van de volledige werf in 2025 (voor 2 projecten).
- **1.684** woningen zijn betrokken bij een gefinancierd renovatieproject waarvan de werken een positieve impact zullen hebben op de energieprestaties van de woning, waarvan **385** woningen zijn opgeleverd (voorlopige en gedeeltelijke oplevering) in 2025 (voor 2 projecten).
- **183 woningen** volledig opgefrist tussen twee huurperiodes, onderverdeeld als volgt
 - **51 woningen** zijn opgefrist door de eigen Regie van de Anderlechtse Haard
 - **132 woningen** opgefrist via overheidsopdrachten als deel van een raamovereenkomst
- **4.803** verzoeken om interventie, voor alle diensten samen tegenover 4.265 in 2024
- **33,54** van de woningen is onaangepast, tegenover 36,84% in 2024
- **18,13%** van de woningen is te klein tegenover 19,62% in 2024
- **15,41%** van de woningen is te groot tegenover 17,22% in 2024
- **108** mutaties zijn aangevraagd, waarvan 21 binnen het Herhuisvestingsplan
- **44** toewijzingen gevraagd via transfers, waarvan 27 binnen het Herhuisvestingsplan
- **24** woningen zijn toegewezen in afwijking van Art. 33
- **53** woningen zijn toegewezen in afwijking via overeenkomsten

- **231** toewijzingen gebeurden voor nieuwe kandidaat-huurders
- **11** overeenkomsten zijn ondertekend met vzw's of het OCMW van Anderlecht voor afwijkingen.
- **48** klachten art.76 werden ingediend, waarvan er 12 hebben geleid tot een beroep bij de BGHM.
- **30** bezwaren
- **288.58 T** verscheiden afval en grootvuil werd opgehaald door de Onderhoudsbrigade, waarvan **243.64 T** grootvuil en afval van sluikestorten en **44.94 T** groenafval.

III. SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE VERWEZENLIJINGEN VAN HET JAAR

III.1. FINANCIËN - BOEKHOUDKUNDIG EN FINANCIËEL BEHEER

III.1.1. HOE LUIDT HET BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT VOOR HET JAAR 2025?

Het verlies voor het dienstjaar 2025 bedraagt **1.503.151€**, wat **kleiner is dan het resultaat van 1.763.744€** ten opzichte van het dienstjaar 2024.

Ondanks het geboekte verlies vertoont de balansstructuur van de onderneming nog steeds positieve signalen en ligt deze in lijn met de strategische prognoses.

III.1.2 HOEVEEL BEDRAAGT DE OMZET?

Het omzetcijfer voor 2025 bedraagt **27.983.248€**, dat is een toename met 1.970.675€ ten opzichte van 2024 (+7,58%).

III.1.3 HOEVEEL BEDRAAGT HET INVESTERINGSBEDRAG?

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door een vertraagde vordering van de investeringswerken, ondanks een bedrag van iets meer dan **28M,-€**, waaronder de projecten City Dox perceel 5, Klaver en de renovatie van de woningen in het Peterbosspark 7-12, de Grondel en huizen.

III.1.4 HOE EVOLUEREN DE BASISHUURPRIJZEN?

Ondanks de geleidelijke toename van de basishuurprijzen bij de Anderlechtse Haard met +/- 5% per jaar, zonder nieuwbouw en ingrijpende renovaties, kunnen wij stellen dat deze gemiddeld 3 à 5% onder de basishuurprijs van de sector liggen, wat overeenstemt met een derving van eigen financieringsmiddelen ten belope van vrijwel 1.000.000€/jaar in vergelijking met de maatschappijen met de hoogste basishuurprijzen in de sector.

Toch blijven wij erop toezien dat, los van de aanhoudende toename van de basishuurprijzen, de reële huurgelden, lasten inbegrepen, betaalbaar blijven voor onze huurders.

III.1.5 HOEVEEL BEDRAAGT HET HUURSCHULDENPERCENTAGE?

De vorderingen bij de sociale huurders, uitgedrukt als percentage van de omzet bedraagt **5,91%**. Dit percentage vertoont een stabiele trend aangezien het voor het dienstjaar 2024 5,33% bedroeg. In beide jaren is er een verschil in de facturering ontstaan die eind 2025 en eind 2024 is gebeurd als gevolg van interne organisatorische beperkingen.

III.1.6 HOEVEEL BEDRAAGT HET SALDO VAN DE REKENING-COURANT BGHM?

De rekening-courant BGHM vertoonde eind 2025 een negatief saldo van **-20.595.573€** tegenover een saldo van -19.164.089€ op het einde van het dienstjaar 2024 omdat de rekening niet is gecrediteerd met de 4.834.514€ die beschikbaar is op de rekening-courant BGHM Gewestelijke Solidariteitstoelage, en die overeenstemt met de GST 2025, verhoogd met de interesten. Het saldo van de GST 2025, hetzij 695.209€, werd ons gecrediteerd op 01.01.2026.

III.1.7 AAN WELKE POSTEN WORDT DE CASHFLOW BESTEED?

Na aftrek van de financiële schulden op de rekening-courant bij de BGHM en van de correcties ten gevolge van de onroerende voorheffing, de gewestelijke verminderingen voor kinderen ten laste en volwassenen met een handicap en de regularisering voor de vennootschapsbelasting bedraagt de kaspositie **-9,76M€** op het einde van het dienstjaar 2025, wat een verbetering inhoudt tegenover de -10,7M€ op het einde van het dienstjaar 2024.

Ook al is de effectieve achteruitgang van de kaspositie onder controle, toch zal de maatschappij enkel kunnen beschikken over de kasmiddelen die in het boekjaar 2026 gegenereerd worden en die in de eerste plaats zullen worden gebruikt om de staat van het patrimonium te verbeteren, om de toename van bezoldigingen en sociale lasten op te vangen die zijn verbonden aan de aangroei van het personeelsbestand, om de algemene toename van de kosten te dekken die het gevolg is van de hoge inflatie sinds eind 2021, en voor de betaling van het saldo van de onroerende voorheffing 2025.

De budgettaire doelstelling voor het jaar 2026 bestaat erin onze eigen kassituatie te stabiliseren, de rekeningen bij de BGHM niet meegerekend.

III.1.8 HOEVEEL BEDRAAGT HET SCHULDENPERCENTAGE (ANNUÏTEIT/HUURINKOMSTEN)?

De annuïteit die aan het Gewest moet worden terugbetaald, is omhooggegaan in vergelijking met de huurinkomsten, met een percentage van **26%**.

III.2. HUMAN RESOURCES - BEHEER

III.2.1. WELKE WAREN DE GROTE PROJECTEN VAN HET JAAR?

- ❖ Strategische doelstellingen
- ❖ KPI en boordtabellen

III.2.2. WELKE SOORTEN CONTRACTEN ZIJN VOORGESTELD VOOR NIEUWE AANWERVINGEN?

Voorgestelde contracten	Aantal	
	Arbeiders	Bedienden
Uitzendkrachten	0	2
Contracten beperkte duur	8	2
Contracten onbeperkte duur	2	5
Stages alternerend leren	1	1

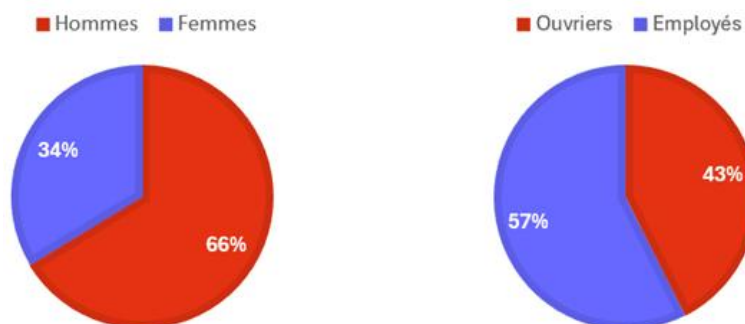
III.2.3. WELKE ZIJN DE ARBEIDSPROJECTEN ZONDER CONTRACT?

- ❖ Artikel 60 via de OCMW's van Anderlecht en van Brussel: In totaal 25 werknemers en werknemsters, van wie er 15 in 2025 tot de Anderlechtse Haard toegetreden zijn.

Teams van de Anderlechtse Haard	OCMW Anderlecht	OCMW Brussel
Regie	1	0
Schoonmaakbrigade	20	4

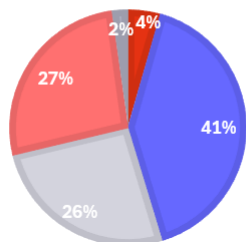
- ❖ Samenwerkingsverband met het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap (PWA) van Actiris.

III.2.4. WAT IS HET PROFIEL VAN DE PERSONEELSLEDEN?



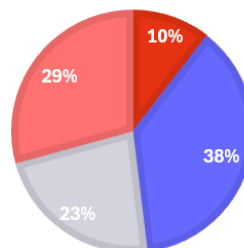
ÂGE DES MEMBRES DU PERSONNEL

■ < 26 ans ■ 26 à <45 ans ■ 45 à <55 ans
■ 55 à <66 ans ■ 66 ans et +



ANCIENNETÉ DES TRAVAILLEURS

■ < 1 an, ■ 1 à < 5 ans ■ 5 à < 10 ans ■ 10 ans et +



Woonplaats van de medewerkers

	Arbeiders	Bedienden	Totaal	Percentage
Anderlecht	53	31	84	46,41%
Brussel (zonder Anderlecht)	14	33	47	25,97%
Vlaanderen	7	19	26	14,36%
Wallonië	3	21	24	13,26%

III.2.5. OM WELKE REDENEN HEBBEN VROEGERE PERSONEELSLEDEN DE ONDERNEMING VERLATEN?

Reden verbreking contract	Arbeiders	Bedienden
Einde contract bepaalde duur	2	0
Ontslagen	0	6
Ontslagnemingen	1	0
Pensioneringen	1	1

III.3. VASTGOED - INVESTERINGSPROJECTEN

III.3.1. HOE VORDERT HET GRONDELGEBOUW?

- ❖ **Fase 1** is opgeleverd in **juli 2022** zodat de huurders van de betrokken woningen opnieuw gebruik kunnen maken van hun balkon.
- ❖ **Fase 2** is opgeleverd tussen **juli** en **december 2023**. Deze fase betreft de hoek van nr. 63, aan de zijgevel en een deel van de achtergevel.
- ❖ **Fase 3** is opgeleverd tussen **november** en december 2024. Alle balkons zijn nu toegankelijk.



- ❖ De Raad van Bestuur keurde in 2023 het voorontwerp voor de inrichting van de lokalen op het gelijkvloers van het gebouw en de herinrichting van het omliggende terrein goed. Dit voorontwerp kreeg eind april 2023 de instemming van de BGHM en aansluitend werd de stedenbouwkundige vergunning toegekend. Eind oktober 2023 werd een gewijzigde stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Op **16 december 2025** konden alle werkzaamheden voorlopig worden opgeleverd. De volledige opheffing van de opmerkingen die bij de voorlopige oplevering zijn gemaakt, is voorzien voor eind april 2026



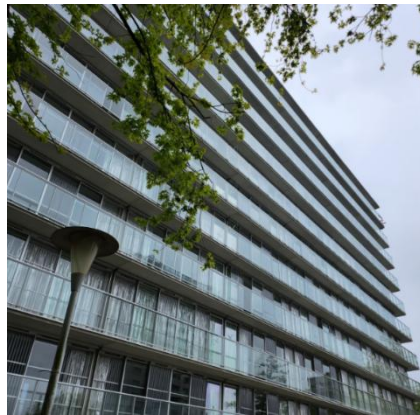
- ❖ Bepaalde essentiële aanvullende werkzaamheden konden niet worden besteld in de vorm van een aanhangsel met afrekening op het einde van de werf, omdat de BGHM geen garantie kon geven dat zij bijkomende financiering zou toestaan in de context van het gebrek aan liquiditeit waardoor de sector eind 2025 werd getroffen. Deze werkzaamheden zijn ingeschreven als uitgestelde werken om de mogelijkheid te behouden om ze later te bestellen in het kader van de opgeleverde bouwopdracht, als de BGHM erin slaagt de nodige middelen vrij te maken.



III.3.2. HOE VORDEREN DE GEBOUWEN VAN DE PETERBOS?

Peterbospark nr. 9:

- ❖ Het projectbeheer van de Anderlechtse Haard was actief betrokken bij de sturing van de werf in samenwerking met het opdrachtgeverschap van Beliris. De werken zijn gestart in **december 2022**.
- ❖ Deze werf is opgeleverd op 12 juli 2024.
- ❖ Eind oktober 2024 konden de opmerkingen worden uitgevinkt. De Brandweer heeft een inspectiebezoek uitgevoerd na de voltooiing van de werken. De DBDMH kwam daarbij tot een negatieve beslissing. De meeste opmerkingen zijn door Beliris en de Anderlechtse Haard verwerkt. Er blijft echter één belangrijk knelpunt over: de vervanging van de brandwerende deuren in het gebouw. Deze werkzaamheden moeten door de Anderlechtse Haard worden uitgevoerd in het kader van de opdracht betreffende de "plaatsing van brandwerende deuren in hoge en middelhoge gebouwen". De gunning van deze opdracht is op 2 oktober 2025 goedgekeurd door de raad van bestuur van de Anderlechtse Haard en wacht momenteel op goedkeuring door de BGHM.



Peterbospark nr. 12:

- ❖ De stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op **09.06.2021** en een eerste versie van het basisaanbestedingsdossier werd ontvangen in oktober 2021 en tijdens het eerste kwartaal van 2024 werd verzocht om dit te verlengen.

- ❖ De technische beperkingen als gevolg van de eisen van de brandweer hebben het lineair ontwikkelingsproces van het project onderbroken. De structuurboringen dienden te gebeuren **eind 2021** ingevolge een onderhandelingsproces met de brandweer.
- ❖ Begin 2022 kon worden vastgelegd welke werken vereist waren overeenkomstig de aanbevelingen en aanvaardbaar voor het beheer van het gebouw en kon het bedrag van de aanvullende werken worden bepaald.
- ❖ In **juni 2022** keurde de Raad van Bestuur de conclusies van de begrotingsanalyse goed, zoals vastgesteld in samenwerking met de toezichhoudende overheid, en daarmee ook de voortzetting van het project.
- ❖ **Eind 2022** liep de ontwikkeling van het dossier vertraging op omdat het opdrachtgeverschap in gebreke bleef. Dankzij de uitzonderlijke inzet van het projectteam van de Anderlechtse Haard, zijn bijstand aan het opdrachtgeverschap en de inspanningen van de toezichhoudende overheid kon de opdracht voor werken in **mei 2023** worden gepubliceerd.
- ❖ De offertes werden in **augustus 2023** geopend.
- ❖ In **september 2023** werd een wijzigende vergunning ingediend op basis van de voorafgaande goedkeuring van Urban om bepaalde binnenwerken te optimaliseren zodat er minder gesloopt hoeft te worden, meer bestaande elementen behouden blijven (muren, deuren, elektrische elementen) en de natuurlijke lichtinvalcoëfficiënt verbetert. De vergunning, die betrekking had op kleine wijzigingen in de plannen, werd op **5 april 2024** afgeleverd.
- ❖ De werf is op **1 juli 2024** van start gegaan voor een theoretische duur van 700 kalenderdagen, waardoor de oplevering oorspronkelijk gepland stond voor **1 juni 2026**.
- ❖ Sinds het begin van de werkzaamheden zijn er talrijke problemen en vertragingen opgetreden, waardoor de oplevering is uitgesteld tot het **eerste kwartaal van 2027**.
- ❖ De vertraging is hoofdzakelijk te wijten aan onvoorziene ontdekkingen op de werf, de complexiteit van de uitvoering, en de noodzaak om de gevelementen te testen om na te gaan of ze voldoen aan de normen en technische voorschriften, bij gebrek aan een ATG.

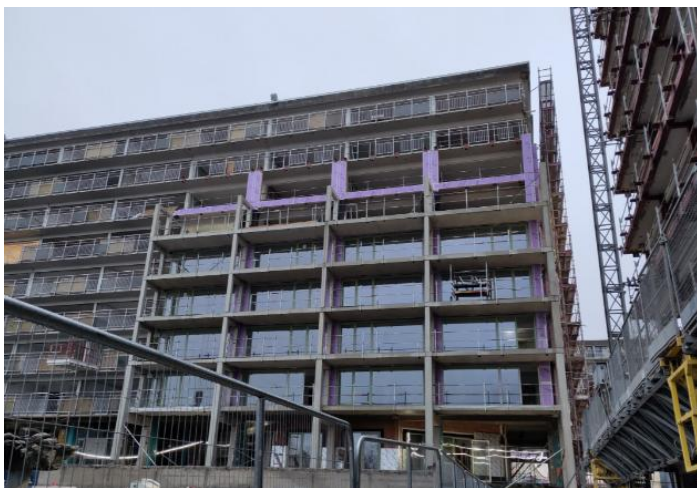


Peterbospark nr. 4, 7 en 13:

- ❖ De stedenbouwkundige vergunning voor de drie gebouwen werd uitgereikt in **februari 2022**
 - ❖ De Raad van Bestuur keurde de strategie voor de werfbegeleiding en het bijhorende Herhuisvestingsplan goed om voor het werfbeheer een methodologie te kunnen aanreiken die is aangepast aan de noden van de huurders en de economische efficiëntie van deze projecten.
 - ❖ In de marge van deze oefening konden de teams van de Anderlechtse Haard hun onderzoek voortzetten om de ondersteuning voor de projecten verder uit te bouwen (voortzetting van het *Team Peterbos*, ontwikkeling van de communicatietoepassing *Batimize*, voorbereiding van een dienstenopdracht voor een gestructureerd beheer van de verhuizingen enz.).
 - ❖ Op vraag van de BGHM worden de 3 gebouwen **afzonderlijk behandeld** en krijgen ze elk een aanbestedingsdossier en worden ze apart toegewezen.
 - ❖ De opdracht voor de werken aan Peterbos 7 werd gepubliceerd in **oktober 2023** en de offertes werden geopend op **20.12.2023**. Dit dossier werd als prioritair beschouwd vanwege de financiering van de werf door Beliris, en zou voorrang krijgen op de andere gebouwen op de huisnummers 4 en 13.
 - ❖ Toen de opdracht voor werken werd gepubliceerd, wezen vragen van inschrijvers op nieuwe tekortkomingen in het basisaanbestedingsdossier.
 - ❖ De werken aan Peterbos 7 zijn gestart op **2 september 2024** en zullen volgens de huidige planning voltooid zijn tegen **het tweede kwartaal van 2027**. De bouwtermijn is verlengd omdat bij de start van het project is beslist om asbest uit de vloerbedekking te verwijderen. Deze termijnverlenging kon worden gecompenseerd met de beslissing om de fasen 2 en 3 vervroegd vrij te maken. De gedeeltelijke herverhuur blijft echter gelden.
 - ❖ Eind 2024 vertoonden de aanbestedingsdossiers voor Peterbos 13 en 4 nog steeds tekortkomingen vergelijkbaar met de problemen die zijn gerezen bij de projecten Peterbos 7 en 12. De moeilijkheden bij de start van de werven 12 en 7 brachten ernstige tekortkomingen van de studie bureaus aan het licht, wat het beheer en het werfverloop aanzienlijk bemoeilijkte.
- Om herhaling van deze problemen te voorkomen, is de indiening van de basisdossiers voor Peterbos 13 en 4 uitgesteld om ruimte te bieden voor verbeteringen. Tegelijkertijd heeft de BGHM een quantity surveyor aangesteld om deze dossiers te analyseren en de

risico's te beoordelen die verbonden zijn aan een eventuele publicatie van de opdracht voor werken.

- ❖ Ingevolge de interne analyse van de BGHM en de conclusies van het verslag van de quantity surveyor, deelde de BGHM op 02.10.2025 aan de Anderlechtse Haard mee dat zij de mededinging voor Peterbos 13 niet zou toestaan omwille van de slechte kwaliteit van het dossier en de financiële en technische risico's verbonden aan de publicatie hiervan.
- ❖ Daarnaast adviseert de BGHM de opdracht van het multidisciplinair team dat verantwoordelijk is voor de renovatieprojecten van Peterbos 13 en 4 te beëindigen. Ze beveelt ook aan om de doelstellingen, het programma en de budgetten van deze operaties te herzien en ze af te stemmen op het huidige kader en de beschikbare financiering.
- ❖ Op basis van deze aanbeveling onderhandelen de BGHM en de Anderlechtse Haard al enkele maanden met het multidisciplinair team om de erelonen vast te leggen voor de afsluiting van hun opdracht en om het werk dat tot nu toe is verricht te honoreren.
- ❖ De geplande volledige renovaties zullen worden vervangen door projecten voor de vervanging van de bestanddelen die de grootste prioriteit hebben om zo te voldoen aan de strategische en operationele doelstellingen (zie SPDR-nota's hieronder), zoals de vervanging van het buitenschrijnwerk in combinatie met een optimalisering van de verluchting en de vervanging van de toevoer-, afvoer- en verdeelleidingen van het verwarmingsnet voor de woningen.



III.3.3. HOE VORDEREN DE INDIVIDUELE HUIZEN VAN HET RAD EN DE GOEDE LUCHT?

Volledige renovatie van 80 huizen:

- ❖ In de tuinwijk Goede Lucht zijn 17 huizen opgeleverd **eind 2023** (perceel 1)
- ❖ In Het Rad zijn de overblijvende achttien (18) huizen opgeleverd in het **eerste kwartaal van 2024**
- ❖ De volgende twee reeksen te renoveren woningen zijn perceel 3 in de Goede Lucht (11 woningen) en perceel 4 in Het Rad (10 woningen). De opdracht voor werken werd in december 2023 besteld. De twee werven zijn in uitvoering sinds **maart 2024**. De oplevering van de woningen voor deze bouwerven is gepland in **maart 2026** voor de wijk Goede Lucht (perceel 3) en in **september 2026** voor de wijk Het Rad (perceel 4).
- ❖ De slecht werkende verkeersinrichting in de Goede Luchtwijk en de stedenbouwkundige aanleg die de mogelijkheden om werven in te richten beperkt, maar ook de opschorting van het akkoord om de gemeentelijke wegen kosteloos te laten gebruiken voor bouwerven door het gemeentebestuur, hebben de Anderlechtse Haard blootgesteld aan zware herstelbedragen en vertragingen op de werven. 7 huizen van de tuinwijk De Goede Lucht zijn opgeleverd **in 2025**.



- ❖ Perceel 5 (3 driegevelwoningen) en perceel 6 (20 huizen) in Het Rad zijn twee renovatiereeksen die momenteel ter studie liggen:
 - De basisaanbestedingsdossiers voor perceel 5 en het voorontwerp voor perceel 6 werden ingediend in **juli 2024**. Deze 2 dossiers hebben lang moeten wachten op goedkeuring van de BGHM. De context waarbinnen de financiering van de sector onder druk staat, heeft een rechtstreekse weerslag op de mogelijkheden voor de BGHM om renovatieprojecten te aanvaarden vanwege de minimale investeringskost voor de sanering van deze huizen. Het is niet mogelijk gebleken om tot een consensus en de goedkeuring te komen voor de projecten die in 2024 zijn voorgesteld, ondanks de toegezegde investeringen en de aanpassing die is

gebeurd aan de doelstellingen en principes die in 2023 en de eerste helft van 2024 met de BGHM zijn overeengekomen.

- De gunning van de opdracht voor werken werd in **oktober 2025** goedgekeurd voor 3 woningen van perceel 5. De opdracht voor werken kon **eind 2025** niet worden toegewezen vanwege het gebrek aan liquiditeiten waarmee de hele sector te kampen had en dat de BGHM dwong om alle gunningen sinds het laatste kwartaal van 2025 te blokkeren in afwachting van de uitvoering van een financieringsplan vastgesteld door de nieuwe regering.
- Het voorontwerp voor perceel 6 is eind **november 2025** door de BGHM goedgekeurd op voorwaarde dat het basisaanbestedingsdossier wordt aangepast om zo veel als mogelijk te besparen op het project en dit op te nemen in een beheersplan voor de renovatie van de woningen in beide tuinvijken. Gezien de onduidelijkheid over de financieringscapaciteit van de sector is daarom **eind 2025** en zeker tot de **tweede helft van 2026** prioriteit gegeven aan de uitvoering van het beheersplan voor de renovatie van de woningen in de twee wijken. De ontwikkeling van perceel 6 zal in het tweede kwartaal van 2026 worden hervat, op voorwaarde dat:
 - de eerste conclusies van deze strategische werkzaamheden in **het tweede halfjaar van 2026** in perspectief worden geplaatst;
 - er wordt beraadslaagd over een nieuw voorstel dat een evenwicht biedt tussen kostenbesparingen, de benodigde werkzaamheden en de uitdagingen om de uitvoeringstermijn te optimaliseren
- ❖ De start van de werkzaamheden **eind 2026** voor perceel 5 en in de **tweede jaarhelft van 2027** voor perceel 6 is afhankelijk van goedkeuring van de toezichthoudende overheid voor de voorgestelde oriënteringen voor het vervolg van beide dossiers in de **eerste helft van 2026**.
- ❖ Volledige binnenrenovatie van 14 huizen - vereenvoudigd renovatiemodel (zonder stedenbouwkundige vergunning):
 - De werken die waren gestart op **04.10.2021** zijn voorlopig opgeleverd in **november 2023** en vrij van opmerkingen opgeleverd **in het eerste kwartaal van 2024**.

III.3.4. HOE VORDEREN DE BOUWPROJECTEN UITGEVOERD DOOR DE ONTWIKKELINGSPOL VAN DE BGHM?

Rauter - 32 woningen:

- ❖ De aanvraag voor een gemengde vergunning (stedenbouw + milieu) werd ingediend op **16.12.2021**. Op **06.12.2022** werd een vergunningsaanvraag ingediend met wijzigende documenten. De stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt op **19.12. 2022**.
- ❖ Op basis van de vordering van het dossier, de vastgestelde tekortkomingen van Design & Build en de tijd die nodig is voor analyse en goedkeuring door de toezichhoudende overheid was de startdatum van het project vastgelegd voor het **tweede kwartaal van 2025**.
- ❖ Helaas volstonden de opvolging en de vorderingen van het uitvoeringsdossier in het eerste kwartaal niet om aan de voorwaarden voor de start van de werkzaamheden te voldoen.
- ❖ Vanwege de herhaaldelijke tekortkomingen van het consortium heeft de BGHM beslist besloten een protocol op te stellen met strikte richtlijnen en plichten voor alle partijen om ervoor te zorgen dat het project onder goede omstandigheden kan worden voortgezet. Over dit protocol wordt momenteel onderhandeld tussen de verschillende partijen.



Erasmus - 206 woningen:

- ❖ De stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt op **04.10. 2022**.

- ❖ De opdracht voor werken is gepubliceerd op **13.05.2022** en de opening van de offertes vond plaats op 14.09.2022. De Raad van Bestuur van de BGHM hechtte zijn goedkeuring aan de toewijzing van de opdracht voor werken op **15.12.2022**. De start van de werken was voorzien voor het **tweede kwartaal van 2023**.
- ❖ Het geplande bevel om van start te gaan met de werken in **maart 2023** kon niet worden gegeven omdat de BGHM in **juli 2023** besliste de opdracht voor de werken niet te gunnen na de vaststelling van tekortkomingen in de uitvoeringsdossiers. De opdracht voor werken zou te veel ingrijpende wijzigingen hebben moeten ondergaan met het risico dat men de budgettaire greep op de werf in de loop van de opdracht zou verliezen en met een juridisch risico ten opzichte van de andere inschrijvers gelet op de ingrijpende wijzigingen aan de opdracht om de vastgestelde tekortkomingen te verhelpen.
- ❖ Daarom heeft de BGHM een nieuw voorontwerpdossier besteld dat moet leiden tot een nieuwe publicatie van de opdracht om een aangepast project uit te voeren, waarbij de opdracht naar verwachting **in het vierde kwartaal van 2027** zou worden gegund en **in het vierde kwartaal van 2029** opgeleverd. De goedkeuring van het voorontwerp was voorzien voor **november 2025** maar werd uitgesteld tot in **maart 2026**. De meegedeelde termijnen moeten als voorlopig worden beschouwd vanwege de onzekerheden omtrent de financieringsmiddelen die aan de BGHM ter beschikking zullen worden gesteld voor de bouw van nieuwe woningen. De uitvoering van de werken en de planning zullen afhangen van:
 - de bouwdoelstellingen voor de komende legislatuur en de beschikbare omslag om deze doelstellingen te verwezenlijken;
 - de rangschikking naar prioriteit die voortvloeit uit de beoordeling van de haalbaarheid van de investeringsdossiers van de BGHM die momenteel in ontwikkeling zijn.



Prins - 170 woningen en een kinderdagverblijf:

- ❖ De opdracht voor werken ging in **augustus 2023** van start en ondervond tijdens de winterperiode 2023-2024 complicaties door het slechte weer, waardoor de funderingswerkzaamheden voor de gebouwen sterk werden bemoeilijkt. Door de vertraging kwam de werf zo onder druk te staan dat de oplevering van de eerste twee gebouwen (25 woningen), voorzien voor midden 2025, niet meer haalbaar was
- ❖ Het einde van de werf is voorzien (behoudens vertragingen) voor het **vierde kwartaal van 2026**.

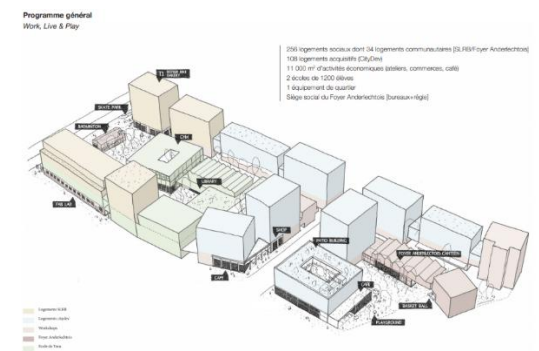


Klein Eiland – 254 woningen:

- ❖ De aanvraag voor een gemengde vergunning (stedenbouw + milieu) werd ingediend op **25.10.2021**. Het proces loopt, maar er zijn veel tussenstappen en er is vastgesteld dat een wijzigingsvergunning noodzakelijk is.
- ❖ Het basisaanbestedingsdossier is gestart in **2022**. Op **19.10.2023** kreeg de vergunning 38 opmerkingen in de overlegcommissie.
- ❖ De vergunning is nog niet uitgereikt omdat het antwoord van de FOD Binnenlandse Zaken al enkele maanden op zich laat wachten met betrekking tot de afwijkingen.
- ❖ Het project staat onder aanzienlijke budgettaire druk door de inflatie van de kosten tijdens de ontwikkeling van het dossier. De Anderlechtse Haard heeft de begroting in 2025 niet rondgekregen omdat het moeilijk is om een raming te krijgen van de volledige kostprijs per woning in een context waarin de negatieve rentabiliteit en de druk op de financiële situatie van de onderneming een wezenlijk risico lijken in te houden voor de financiën van de Anderlechtse Haard. De financiële evaluatie en de contacten met de BGHM moeten

begin 2025 verdergezet worden om de financiële haalbaarheid van het project te kunnen beoordelen voordat wordt overgegaan tot de aanbesteding van de opdracht, die vervolgens bindend is. Zodra de nieuwe regering de begroting voor nieuwbouwprojecten voor de rest van deze legislatuur heeft vastgesteld, zal er in het tweede kwartaal van 2026 meer duidelijkheid komen over de financieringsvooruitzichten van het project en over mogelijke alternatieve financieringsconstructies om het project voort te zetten.

- ❖ In **juni 2024** heeft de Raad van Bestuur besloten om een formeel verzoek in te dienen bij de BGHM om de Anderlechtse Haard terug te trekken uit het project “Klein Eiland” voor het gebouw W3 (kantoorgebouw en Regie), gezien de sterke evolutie van de kostprijs ten opzichte van de aanvankelijke overeenkomst, waardoor het project niet meer in lijn ligt met de kostprijs voor een kantoorgebouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het financieel overleven van de onderneming in het gedrang dreigt te komen. Er zijn gesprekken gestart met de BGHM om deze beslissing in het project te verrekenen en de verdeling van de gemaakte kosten te herdefiniëren. Deze gesprekken zijn nog niet afgerond.



De aankoopprogramma's van de BHGM (sleutel-op-de-deurwoningen, PHP enz.):

- ❖ In 2023 zijn ons **11 projecten** ter analyse voorgelegd door de BGHM, waarvan 8 niet in aanmerking kwamen om technische of economische redenen.
- ❖ Twee projecten zijn gevalideerd en kregen concrete invulling.
 - **Klaver** (120 woningen): het verkoopcompromis is ondertekend in **oktober 2022**. Een gedeeltelijke opleveringsfase voor **51 woningen** vond doorgang in **oktober 2024**. De voorlopige erkenning en de oplevering van **69 overblijvende woningen** gebeurt op **15 april 2025**.



- **City Dox lot 5**, dat ondertussen **Wijk van de Dijk** heet (171 woningen en 6 productieactiviteiten): het verkoopcompromis werd ondertekend **in december 2022**. De voorlopige oplevering vond plaats op **10 februari 2025**.



- ❖ Over een PHP-project werd nog onderhandeld tot in 2025:
 - **City-Dox PERCEEL 6**: het adviescomité vond plaats in **september 2023**. De BGHM is onderhandelingen gestart met de promotor om het bedrag van het project vast te stellen en het aan te passen in functie van de geformuleerde opmerkingen. Het aankoopproces van de BGHM werd in 2024 bevroren omdat het beschikbare budget volledig opgebruikt was en er geen nieuwe Regering was die een nieuw financieringsprogramma zou kunnen bevestigen. In 2025 werd geen noemenswaardige vooruitgang geboekt met dit project.

Het lijkt weinig waarschijnlijk dat de promotor voor dit project zal blijven wachten op een reactie van de sector.

III.3.5. WELKE ZIJN DE TOEKOMSTIGE PROJECTEN EN DE ORIËTERINGSWIJZIGINGEN?

Geplande werken om de doelstellingen van het Klimaatplan 2040 te halen:

- ❖ De BGHM heeft de openbare vastgoedmaatschappijen gevraagd om in **september 2024** een inschatting te maken van de investeringen die nodig zijn om de energiedoelstellingen van het **BWLKE** te halen, in de vorm van een **Klimaatplan 2040**. De uitdaging voor de sector bestaat erin een budgetvorming te bepleiten die beantwoordt aan de behoeften van de sociale huisvestingssector op lange termijn.
- ❖ Het BWLKE legt forse eisen op om de energieprestaties van het patrimonium sterk te verbeteren zodat het kan tegemoetkomen aan de regelgeving. De werkzaamheden om de energieprestaties te verbeteren moesten voor elk gebouw worden geëvalueerd om aan de minimumeis te voldoen: een gemiddeld verbruik per OVM van maximaal 100 kWh/m² per jaar en maximaal 150 kWh/m² per jaar per wooneenheid die eigendom is van de maatschappijen. Om een indicatie te geven: voor alle gebouwen met EPC-label D of slechter moet een ingreep worden overwogen. Deze oefening moest ook voorzien in andere “onlosmakelijk verbonden” werkzaamheden omvatten die niet in een latere fase kunnen worden uitgevoerd (bijvoorbeeld renovatie van technische installaties of herindeling). Een bijgewerkte versie waarin alle “scheidbare” werkzaamheden, zoals beveiliging, zijn opgenomen, is gevraagd voor maart 2025.
- ❖ Voor de Anderlechtse Haard zou de in september 2024 vastgestelde behoefte (enveloppe + onlosmakelijk verbonden werkzaamheden die in dezelfde fase moeten worden uitgevoerd) 317 miljoen euro exclusief btw en exclusief kosten bedragen (raming van de werkzaamheden op 100 %) voor een jaarlijkse financiering uit de begroting die momenteel 5,9 miljoen euro per jaar bedraagt (135 of 137% - kosten inbegrepen) zonder garantie dat deze unieke financieringsbijdrage voor onze OVM beschikbaar blijft, exclusief het trekkingsrecht dat uitsluitend bestemd is voor de binnenrenovatie tussen twee huurperiodes. Deze werkzaamheden omvatten de projecten die zijn voorzien in het SPDR dat momenteel wordt onderzocht (geen financiële verbintenis) en zouden betrekking hebben op 2.147 volledige renovaties (1.918 appartementen + 229 huizen), waarvan 1.330 woningen moeten worden leeggemaakt om de renovatie te kunnen uitvoeren.

- ❖ Aan het huidige financieringsritme bedraagt de theoretische behoefte (exclusief studies en waarschijnlijke stijging van de onrechtstreekse kosten als gevolg van de toegenomen concurrentie) 72 jaar financiering (niet geïndexeerd), zonder rekening te houden met de geleidelijke veroudering van het reeds gerenoveerde of recent verworven patrimonium dat moet worden meegerekend, noch met de scheidbare werken die kunnen worden uitgevoerd en die in deze eerste oefening niet in aanmerking mochten worden genomen.
- ❖ Voor de sector zou de behoefte 5,5 miljard euro inclusief btw bedragen, niet geïndexeerd.
- ❖ De uitdagingen en obstakels voor een dergelijk renovatieprogramma in zo'n korte tijd zijn talrijk (financieel, logistiek, interne en externe HR-capaciteit...) en doen de vraag rijzen of deze doelstelling haalbaar is in een steeds krappere macro-economische context, zowel op sectoraal/gewestelijk als op nationaal/Europees niveau. De haalbaarheid van zo'n plan is dus hoogst onwaarschijnlijk.

Het tekort aan liquiditeit in de sector in 2025 en de drie toekomstscenario's die aan de nieuwe regering zijn voorgelegd met het oog op de vaststelling van het sectoraal budget voor de renovatie van het erfgoed voor de rest van de legislatuur:

- ❖ **Het vierde kwartaal van 2025** werd gekenmerkt door een gebrek aan liquide middelen bij de BGHM om de sector te financieren. En voor investeringen in renovaties liepen de lopende dossiers vertraging op bij de betaling van facturen. De gunning van opdrachten voor werken en diensten is sinds oktober 2025 opgeschort in afwachting van een begroting waarin de beschikbare middelen zijn vastgesteld om nieuwe uitgaven te kunnen doen zonder opnieuw het risico te lopen op wanbetalingen. De behoefte aan begrotingskredieten voor 2026, die voor de sector op meer dan **170 miljoen euro** wordt geraamd, overschrijdt immers het beschikbare budget van 2024 dat naar 2025 was overgedragen. Het risico om in een nog complexere situatie terecht te komen dan eind 2025 was te groot. Een deblokking voor de hele sector wordt verwacht in **april 2026**.
- ❖ Voor de Anderlechtse Haard konden de volgende opdrachten in 2025 niet worden gegund:
 - **Geen toewijzing van de raamopdracht voor de opfrissing van de woningen (REL)**

- Wat onvermijdelijk tot een toename van het aantal leegstaande woningen leidt, tot een groter risico op krakers en tot een gebrek aan huurinkomsten
 - Deze impasse heeft ook tot gevolg dat een hele vleugel van Peterbos 13 niet wordt gerenoveerd en dus leeg blijft staan (operationele doelstelling 001 van het strategisch plan – OSE3)
 - **Geen toewijzing van de opdracht voor de vervanging van brandwerende deuren in hoge en middelhoge gebouwen**
 - **Geen toewijzing van de renovatieopdracht voor drie huizen – Het Rad (perceel 5)**
 - **Geen toewijzing van de opdracht voor gedeeltelijke renovatiewerken aan de afwatering op de site Van Soust – Ninove:**
- ❖ De BGHM onderscheidt drie toekomstscenario's waaruit de nieuwe regering een keuze dient te maken. De ontwikkeling van het SPDR van de Anderlechtse Haard zal afhangen van het toegewezen budget en de koers die wordt gekozen.
- 3 scenario's voor de toekomst:
- S1: Constant beleid** – 90M/jaar
- Renovatie > veroudering
- S2: Doelstellingen BWLKE '40** – 375M/jaar
- Behoeft van 5,5 miljard
- S3: Renovatiedrempel** – 160M/jaar
- Renovatie > veroudering

Het strategisch plan voor duurzame renovatie op 10 jaar (SPDR):

- ❖ Het SPDR stelt het investeringsplan voor de renovaties van het patrimonium vast.
- ❖ De jaarlijkse bijwerkingen van het SPDR moeten voldoen aan het nieuwe budgettaire kader dat door de BGHM werd afgebakend in het kader van het nieuwe financieringsbesluit dat in **oktober 2022** door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd.
- ❖ In theorie is de strategische planning van de begrotingskredieten en trekkingsrechten per OVM bekend voor de komende 10 jaar.
- ❖ Sinds 2023 is er geen leencapaciteit (LTL) meer om begrotingstekorten tijdens de ontwikkeling van projecten te compenseren. Door de onderfinanciering van de sector en de blokkering op gewestelijk niveau (het uitblijven van een regering) komen de OVM in

een begrotingsimpasse bij de uitvoering van hun ambitieuze investeringsplannen, die bovendien steeds meer onder druk komen door externe meerkosten (inflatie, regelgeving, schade op lopende bouwcontracten als gevolg van onvoorziene wegenwerken of problematische gemeentelijke inrichtingen, het in gebreke blijven van bouwheren e.d. Sinds 2023 neemt de door de sector gefinancierde investeringscapaciteit voortdurend af. Dit verlies wordt nog versterkt door het verdwijnen van de investeringscapaciteit uit eigen middelen bij de Anderlechtse Haard, die met nieuwe uitgaven wordt geconfronteerd zonder dat de inkomsten stijgen. Deze situatie leidt ertoe dat er geen financieringsruimte uit eigen middelen meer overblijft om de veroudering van het vastgoedbestand volledig op te vangen, terwijl de uitvoering van de werken, die zelf moeten worden uitgesteld bij gebrek aan voldoende financiering, blijft wachten.

- ❖ Het SPDR van de Anderlechtse Haard, zoals dat in **maart 2025** aan de BGHM is voorgelegd, voldeed niet langer aan het uitgestippelde traject om de projecten uit het investeringsplan (SPDR 25) te kunnen uitvoeren, gelet op de stijgende kosten en het gebrek aan financieringen. Aangezien het SPDR 2024 geen budgettaire marge heeft gelaten (vastleggingsgraad van 100 % voor de gehandhaafde projecten), is het in 2024 aangekondigde risico dat in 2025 bepaalde investeringen uitgesteld zouden moeten worden waarover met de BGHM een arbitrage bereikt zal moeten worden in het kader van de uitvoering van het SPDR 2025, bewaarheid geworden.
- ❖ Door de strategische stagnatie van de sector kan momenteel geen positieve ontwikkeling worden vastgesteld wat betreft de vooruitzichten voor onze capaciteit om het patrimonium te renoveren. De BGHM onderzoekt financieringsoplossingen, maar de actualiteit lijkt er eerder op te wijzen dat de OVM bij de start van de werken met gesloten omslagen zal moeten werken, veeleer dan dat tijdens de uitvoering extra middelen kunnen worden vrijgemaakt.
- ❖ Projecten in de werffase krijgen voorrang en de vastgestelde meerkost heeft een weerslag op de haalbaarheid van projecten die tot dusver wel gefinancierd waren, maar waarvoor nog geen financiële vastleggingen waren gedaan.
- ❖ De verhoopde deblokkering in 2025, die ervoor zou zorgen dat er geen begrotingen moesten worden herschikt en dat essentiële projecten niet opnieuw moesten worden gepland, heeft niet plaatsgevonden. De situatie is zelfs verslechterd door een gebrek aan kasmiddelen en aan perspectief door het uitblijven van een regering en van een begroting die de koers zou kunnen uitzetten.
- ❖ De strategische en operationele doelstellingen met betrekking tot het renovatieplan voor het patrimonium zijn in **september 2025** aangepast in afwachting van een actualisering

van het SPDR 2026 en in overeenstemming met de aanbevelingen van de BGHM ten aanzien van het SPDR 2025. Deze herziening moet een maximale veerkracht waarborgen en zoveel mogelijk de financiering van de meest prioritaire werken mogelijk maken. De voornaamste strategische pijlers zijn de volgende:

- Het behoud van de bewoners in de woningen en het opnieuw in gebruik nemen van woningen die leegstaan onder voorwaarden die conform zijn met de huisvestingscode, de veiligheidsvoorschriften en de kwaliteitsnormen van de Anderlechtse Haard;
- De uitvoering van werken aan de hand van een programma dat voorziet in sobere oplossingen om de investeringscapaciteit met het beschikbare budget te maximaliseren. Deze werken moeten duurzaam zijn, zowel qua robuustheid als qua aanpasbaarheid aan latere renovatiefasen;

Wat de te renoveren gebouwen betreft, moet worden opgemerkt dat de herziening van het programma voor de gebouwen van Peterbos nr. 4 en 13, die al is opgenomen in het strategisch plan van de Anderlechtse Haard van **september 2025**, de hoeksteen vormt van de herziening van het SPDR 2025. De voorziene volledige renovaties zullen worden vervangen door projecten voor de vervanging van de onderdelen die de hoogste prioriteit hebben om de hierboven vermelde strategische en operationele doelstellingen te verwezenlijken. Met de overblijvende investeringscapaciteit moeten de prioritaire werken aan de andere gebouwen en woningen kunnen worden gefinancierd die anders tot na 2034 zouden zijn uitgesteld, met een hoog risico op leegstand indien deze bijstelling van het plan in 2025 niet was goedgekeurd.

De gebouwen in het Peterbosspark 14, 15, Weeshuis, Asters 7 en 8 zullen dezelfde renovatiestrategie volgen, waarbij de vervanging van de onderdelen met de hoogste prioriteit wordt beoogd om de strategische doelstellingen te halen (zie opmerkingen SPDR hieronder), zoals de vervanging van het buitenschrijnwerk in combinatie met een optimalisering van de verluchting en de vervanging van de toevoer-, afvoer- en distributieleidingen van de verwarming. Ook structurele bewarende werken om het gebouw in stand te houden en eventuele aanvullende

beveiligingswerken zullen systematisch worden geïdentificeerd en naar prioriteit gerangschikt.

Voor de te renoveren woningen is het doel om het leegstandspercentage van de woningen in de tuinvijken Het Rad en Goede Lucht aanzienlijk te verlagen; deze woningen staan leeg omdat ze te bouwvallig zijn om opnieuw bewoond te worden zonder aanvullende werken bij de opfrissing (zie het REL-raamakkoord). Het beheersplan voor de renovatie van de twee tuinvijken Het Rad en Goede Lucht, dat door de teams van de Anderlechtse Haard wordt uitgewerkt vanaf het **vierde kwartaal van 2025**, heeft tot doel een optimale planning van de werkzaamheden voor te stellen op basis van een inventaris ter plaatse. Dit plan moet oplossingen aanreiken voor de werken die zijn aangepast aan de beschikbare investeringscapaciteit. Het interventieprogramma zal in principe bescheidener zijn dan de recente renovaties, maar blijft kwaliteit hoog in het vaandel dragen met oplossingen die zo goed mogelijk aansluiten bij de noden, tegen zo laag mogelijke kosten, om het totaal budget binnen de beschikbare omslag te houden en de renovatie van het grootste deel van dit te renoveren patrimonium tot een goed einde te brengen. In 2026 zal een strategie worden vastgesteld en voorgesteld voor de verkoop van bepaalde woningen die in dit beheersplan moeten worden opgenomen, om de begroting weer in evenwicht te brengen en leegstand op het terrein te voorkomen mocht de financieringscapaciteit worden overschreden.

Wat betreft de renovatie van woningen (REL) blijft de investeringsstrategie ongewijzigd. Deze werken worden uitgevoerd binnen een opdracht voor werken in de vorm van een raamovereenkomst met vier opdrachtnemers. Dit project wordt gefinancierd uit de jaarlijkse trekkingsrechten sinds 2022 en beantwoordt aan het gewestelijk criterium en tegelijk de doelstelling van de Anderlechtse Haard om de huurleegstand te verminderen. Bovenop deze strategie, die gericht is op het terugdringen van de huurleegstand, bestaat voor **2025** het voornemen om deze opdracht in een reeks oplossingen te integreren om de renovatiestrategie voor gebouwen en woningen te consolideren. Bij gebrek aan budget voor systematische volledige renovaties zal het patrimonium immers meer worden gerenoveerd via gerichte ingrepen op prioritaire onderdelen. De zeer aantrekkelijke prijzen die gepaard gaan met het

formaat van de raamovereenkomst kunnen voordelig zijn in de context van REL-interventies als aanvulling op andere werkzaamheden, zoals de vervanging van technische leidingen of andere onderdelen zoals het buitenschrijnwerk. Wat de opdracht voor de opfrissing van woningen betreft, zag de situatie er in 2025 als volgt uit:

- De opdracht, die in **december 2023** werd gegund en betrekking had op ongeveer 280 woningen over een periode van tweeënhalf jaar, zorgde ervoor dat in 2025 **132 woningen** konden worden opgeknapt.
- Een nieuwe opdracht op basis van hetzelfde model van raamovereenkomst met vier opdrachtnemers, maar dan voor om en bij de **400 woningen** over een periode van drie jaar, is gepubliceerd in **juni 2025**. Voor de gunning van deze opdracht wachten we op de goedkeuring van de BGHM sinds **oktober 2025**.

Niet gefinancierde projecten die niet in het strategisch duurzaam renovatieplan 2027-2036 ingeschreven zullen worden:

- ❖ Minder dringende projecten in het licht van het risico op een verlies van bewoningscapaciteit Deze projecten zijn reeds eerder opgenomen in strategische plannen maar zijn 'weggevallen' uit het tienjarenplan vanwege een gebrek aan financieringsperspectieven binnen 15 jaar als gevolg van de economische situatie en het structureel deficit dat is ontstaan.
 - Volledige renovatie van de 8 gebouwen Shakespeare
 - Volledige renovatie van de gebouwen op de site **Ridderspoor**
 - Renovatie van de schil **Rauter** (+ speciale technieken) zonder ramen
 - Renovatie van de schil **Duivenmelkers** (+ speciale technieken) zonder de ramen en deuren
 - Volledige renovatie van **Van Soust Ninove**
 - Renovatie van de resterende **huizen** in de tuinvijken Het Rad en Goede Lucht buiten de reeks woningen die leeggemaakt moeten worden;
 - Alle andere renovatieprojecten die in het Klimaatplan 2040 als noodzakelijk worden beschouwd om te kunnen voldoen aan de reglementaire vereisten van het **BWLKE** en waarvoor geen financieringscapaciteit is voorzien voor de jaren 2025-2036.

III.4. VASTGOED - ONDERHOUDSPLAN

III.4.1. HOE ZIET DE NIEUWE ORGANISATIE VAN DE PATRIMONIUMCEL ERUIT?

De cel bestaat uit :

- ❖ Een adjunct-directeur (vacante betrekking)
- ❖ Een coördinator van de siteverantwoordelijken
- ❖ Een energieverantwoordelijke (PLAGE-referentiepersoon)
- ❖ Een technisch supervisor
- ❖ Een beheerder onderhoud speciale technieken
- ❖ Een administratief coördinatrice
- ❖ Drie projectassistenten
- ❖ Drie siteverantwoordelijken De sites zijn anders verdeeld over de verantwoordelijken op geografische basis om de verplaatsingen te beperken en de efficiëntie te verhogen.
- ❖ Een team voor de opvolging van de oprisingswerken tussen twee uurperiodes
 - Een supervisor
 - Twee werfleiders
- ❖ Een team dat benoemd wordt als de *Regie*:
 - Een verantwoordelijke
 - Een assistente
 - Negen schilders
 - Drie schrijnwerkers
 - Een loodgieter
 - Twee metselaars
 - Een tegelzetter
 - Drie elektriciens
 - De Groene en schonmaak brigades (+ grootvuil) bestaande uit 7 personen
 - Drie polyvalente arbeiders
 - Drie maatwerkers

De Regie houdt zich vooral bezig met lichtere oprisingswerken in de woningen tussen twee uurperiodes en dan in de eerste plaats in kleine woningen.

III.4.2. WELKE WERKEN ZIJN UITGEVOERD?

Regie	
Woningen opgefrist voor verhuring:	
	Aantal
Opgefrist (enkel Regie)	51
Interventies (bestelbonnen voor huuronderhoud)	30
Overige	
Vervanging van elektrische kookplaten bij de huurders	5
Onderhoud van de groene ruimten	
Ophaling van grootvuil op de woonsites	
Patrimonium	
Woningen opgefrist voor verhuring:	
	Aantal
Renovatie van woningen via raamovereenkomst-opdrachten	132
Schadegevallen	104
Evaluatie van de conformiteit van de opgefriste woningen (84 Controles BGHM) / CREL-score op 10	9,80
Verwezenlijkte bestellingen	
Categorie	Totaal 2025
Liften	315.045,20
RAMEN EN DEUREN	44.669,19
Verwarming	1.184.872,25
Bestrijding van ongedierte en insecten	67.300,00
Rioleringen	121.461,10
Elektriciteit	112.362,65
Grootvuil/reiniging	489.700,00
Tuinonderhoud	86.834,35
Bewaking	263.375,44
Metselwerk	34.704,00
Schrijnwerk	66.450,94
Loodgieterij	411.132,49
Brandveiligheid	538.877,26

Hang- en sluitwerk - smeedwerk	95.280,72
REL	458.239,66
Dakwerken	50.146,20
Diversen	356.774,68
Algemeen totaal	4.697.226,13

III.4.3. AAN WELK ONDERHOUD ZIJN DE LIFTEN ONDERWORPEN?

	Aantal
Gepland onderhoud	585
Herstellingen	502
Reparaties	635
Bevrijding van personen	65
Preventieve controles	254
Interventies 24/7	49

III.4.4. AAN WELK ONDERHOUD ZIJN DE VERWARMINGSKETELS EN -INSTALLATIES ONDERWORPEN?

Een onderhouds- en deparnagementoedracht voor de 24 stookinstallaties van de sites Shakespeare, Van Sout, Ninove en Carpentier is toegewezen aan Delta Maintenance en liep tot **september 2025**, met twee mogelijke verlengingen van één jaar. Deze opdracht werd een eerste keer met een jaar verlengd in oktober 2025.

Een opdracht voor het onderhoud, interventies bij defecten en de herstelling van individuele waterverwarmingsinstallaties werd in **december 2024** gegund aan Delta Maintenance voor een duur van 24 maanden, eenmaal verlengbaar met 24 maanden. Deze opdracht heeft betrekking op 415 ketels, 235 convectoren en 186 waterverwarmers.

Daarnaast loopt de opdracht voor energieprestaties die in 2016 werd gegund aan Luminus Solutions voor de verwarmings- en ventilatie-installaties van meer dan 3.000 woningen nog steeds.

Onderhoud	
CPE Luminus Solution:	
EPC (met inbegrip van de substations)	45
Collectieve verwarmingsinstallaties	8
PLAGE (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie)	
De programmeringsfase, die in 2021 is opgestart, liep af in juli 2024 met de kennisgeving van onze PLAGE-doelstelling vastgesteld op 500 000 kWh door Leefmilieu Brussel. Het jaar 2024 luidde het begin in van de daadwerkelijke operationele uitvoeringsfase. Dit vertaalde zich in een intensievere opvolging van het energieverbruik van het Grondegebouw , het pilootgebouw van het Actieplan, waar de voorlopige oplevering van de gevelisolatie in	

december 2025 plaatsvond, in de invoering van de energieboekhouding voor gebouwen die onder het PLAGÉ-plan vallen, en in de geleidelijke integratie van nieuwe strategische gebouwen in de perimeter van de energie-analyse.

In dit kader is rekening gehouden met meerdere significante evoluties:

- De Integratie van het **Carpentier**-gebouw in het actieplan na de installatie van zonnepanelen in **oktober 2024**, waardoor de lokale productie van hernieuwbare energie kan worden aangewend voor inspanningen op het vlak van energiebesparing;
- De toevoeging van de nieuwe gebouwen op de **Klaver**-site aan de perimeter van het PLAGÉ-energiemonitoring;
- De voltooiing van de renovatiewerkzaamheden aan het gebouw **Albertsquare I** in **juni 2024**, wat de weg vrijmaakt voor de analyse van de energieprestaties na de renovatie en de valorisatie van de gegenereerde energiebesparingen

Daarnaast is er overleg gestart met de PLAGÉ-revisor om het Actieplan beter af te stemmen op de reële evolutie van het patrimonium en met het oog op de samenhang van het beleid met de te behalen doelstellingen, zoals aangekondigd in de loop van **juni 2024**.

De uitvoeringsfase wordt voortgezet conform het wettelijke tijdschema, dat in de opvolgingstool van PLAGÉ is voorzien tot **juli 2027**. De lopende aanpassingen zijn erop gericht het besparingstraject te versterken en ervoor te zorgen dat de vastgestelde doelstellingen worden bereikt.

III.4.5. BRANDVEILIGHEID

III. 4.5.1. HOEVEEL BRANDVEILIGHEIDSELEMENTEN EN -SYSTEMEN ZIJN GEÏNSTALLEERD?

Uitrusting	Aantal
Brandblussers	1.656
Rookafvoer	110
Noodblokken	6.509
Brandcentrales	24
Evacuatiecentrales	21
Aangesloten branddetectoren	4.532
Overdrukgroepen	22
Drukknoppen	249
Sirenes	780

Noodgroepen	21
Brandkranen-haspels 20m	238
Brandkranen-haspels 30m	374
Gewapende brandkranen	363
Gascentrales	65
Pictogrammen	+/- 3.500

III.4.6 DECLASSERING BGHM – BESTEMMING EN BESTEMMINGSWIJZIGING

7 woningen met een bestemmingswijziging en **18 herbestemde woningen** binnen het sociale woningenpark in **2025**

Lenniksebaan 282B/2	Appartement 2 kamers	Kantoor	Einde bestemmingswijziging
Lenniksebaan 278B/2	Appartement 4 kamers	Conciërgewoning	Einde bestemmingswijziging
Peterbosspark 15B/9	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Peterbosspark 15/14	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Albert-I 14/21	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Albert-I 28/72	Appartement 2 kamers	Conciërgewoning	Einde bestemmingswijziging
Van Souststraat 289/3	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Van Souststraat 287/1	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Van Souststraat 297/3	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Grondel 63/83	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Grondel 61/27	Appartement 2 kamers	Transitwoning	Einde bestemmingswijziging
Grondel 63/6	Appartement 3 kamers	Transitwoning	Einde bestemmingswijziging
Ninove 628/3	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging

Ninove 634/3	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Sympathiestraat 58/8	Appartement 2 kamers	Transit OCMW	Einde bestemmingswijziging
Aardbeienstraat 60	Huis met 2 kamers	Kantoor	Einde bestemmingswijziging
Aardbeienstraat 62	Huis met 2 kamers	Kantoor	Einde bestemmingswijziging
L. Nicodèmestraat 2	Appartement 3 kamers	Conciërgewoning	Einde bestemmingswijziging
Lustplein	Huis met 3 kamers	Gemeenschapsruimte	Bestemmingswijziging
SQ. Albert-I, 28/20	Appartement 3 kamers	Conciërgewoning	Bestemmingswijziging
Klaverstraat 170/1.01	Appartement 6 kamers	Conciërgewoning	Bestemmingswijziging
Aardbeienstraat 62	Huis met 2 kamers	VZW A.M.A Jeunesse	Bestemmingswijziging
Mensenrechtenlaan 27	Huis met 3 kamers	Conciërgewoning	Bestemmingswijziging
Nieuwmolenstraat 12/3	Appartement 3 k.	Conciërge	Bestemmingswijziging
Manufactuurstraat 43/3	Appartement 2 k.	Sociale permanenties	Bestemmingswijziging

III.5. VASTGOED - INNOVATIE

Peterbos 9 in Anderlecht sleept de Outstanding Precast Award 2025 in de wacht tijdens de FEBE ELEMENTS AWARDS

Architect: TV/AM 51N4E – Lacaton & Vassal Architectes

Aannemer: Ondernemingen Louis De Waele NV:

Studiebureau: BAS bvba (Stabiliteit)

Bouwheer: Beliris – De Anderlechtse Haard nv/sa

Geprefabriceerd beton: Enjoy Concrete nv

De FEBE, de Federatie van de Betonindustrie, organiseert elk jaar de FEBE Elements Awards. Deze wedstrijd bekroont projecten waarbij gebruik wordt gemaakt van prefabbetonelementen. De wedstrijd richt zich met name tot architecten, ontwerpers, aannemers, studiebureaus, bouwheren, fabrikanten van betonelementen...

De FEBE Elements Awards bieden een prachtig podium voor de projecten en hun ontwerpers. De projecten zijn talrijk en divers, zowel technisch als architecturaal. Een beroepsjury selecteert drie finalisten in elke categorie.

Het project Peterbos 9 in Anderlecht is een grootschalige renovatie van een gebouw met 80 sociale woningen en 4 sociaal-commerciële ruimten. Het gebouw is onderdeel van een complex uit de



jaren zeventig dat dringend aan vernieuwing toe is. Dit project toont hoe systematische renovaties kunnen bijdragen tot de opwaardering van deze woongehelen, die het verdienen om herontdekt te worden.

Het team heeft bewust gekozen voor een renovatie op een bewoonde locatie, zodat de bewoners in hun woning konden blijven wonen en de impact op hun dagelijks leven tot een minimum werd beperkt.

Aan de oost- en westgevels werd een nieuwe, vrijstaande betonnen structuur geplaatst. Hierdoor konden de oude balkons worden geïntegreerd in de binnenruimten, werden wintertuinen gecreëerd als beschutte buitenzones en kreeg elk appartement een nieuw balkon.

De nauwe samenwerking tussen ontwerper, aannemer en fabrikant zorgde voor een perfecte coördinatie en een afwerking van zeer hoge kwaliteit. Aangezien de betonnen structuur zichtbaar blijft, was precisie en oog voor detail essentieel. Deze robuuste elementen zorgen niet alleen voor stevigheid, maar brengen ze ook warmte en sfeer in het geheel.

Voor dit renovatieproject leverde de onderneming Enjoy Concrete 160 balkons, 16 luifels en 396 kolommen in glad architectonisch beton. De balkons dienen als wintertuinen die de woonruimte vergroten en als buitenbalkons of zelfs nooduitgangen. Het zorgvuldig gestorte en gepolijste beton had geen verdere afwerking nodig.

Dankzij een nauwkeurige planning, het gebruik van prefab-elementen en een repetitieve uitvoering over 10 identieke verdiepingen kon het project snel en efficiënt worden uitgevoerd. De betonelementen werden beschermd tegen uitbloeiingen en stipt op tijd geleverd. De borstweringen werden ter plaatse rechtstreeks op de elementen gemonteerd voordat de balkons op de voorziene plaatsen werden geplaatst. Deze methode zorgde voor extra veiligheid en vergemakkelijkte de montage in de hoogte.

Met dit renovatieproject verbetert niet alleen de levenskwaliteit van de bewoners, maar versterkt ook de identiteit van een wijk die van grote waarde is voor de stad.

Dit project is een geslaagd voorbeeld van renovatie met bewoning, dankzij een slim gebruik van prefabbeton.

“De jury toont zich bijzonder enthousiast over dit project omdat het op voorbeeldige wijze voldoet aan het criterium ‘Impact’ van de Outstanding Precast Award. Met name dankzij het gebruik van prefabbeton zorgt het gebouw voor een grote sociale, ecologische en economische meerwaarde.

Het biedt een duurzaam antwoord op de uitdagingen verbonden aan de ingrijpende renovatie van de vele sociale wooncomplexen uit de jaren zestig en zeventig, om deze aan te passen aan de hedendaagse eisen inzake wooncomfort. Door te kiezen voor een uitbreiding aan de buitenkant van het gebouw, blijven de ingrepen in de appartementen beperkt, waardoor de bewoners er tijdens de werkzaamheden kunnen blijven wonen. Elke woning beschikt bovendien over een wintertuin van 30 m², wat zowel de beschikbare woonoppervlakte als de energieprestaties van het gebouw spectaculair verbetert.

Het project benut het potentieel van het prefabbeton ten volle: de kolommen en vloerplaten, ontworpen als uiterst elegante terraselementen, kregen aan alle zijden een gladde afwerking waardoor ze tegelijk als vloer- en plafondafwerking fungeren. “

De JURY

Partnerwerking met Knauf Energy Solutions (KSE)

- ❖ Aanvang **2023** nam Knauf Energy Solutions naar aanleiding van een Europese oproep voor Interreg North West Europe projecten contact op met de Anderlechtse Haard om samen met andere Europese partners (in Duitsland, Frankrijk, Nederland enz.) deel te nemen aan een monitoringproject dat aansluit bij onze zware renovatieprojecten.
- ❖ De renovatieprojecten in **Peterbos 7 en 13** werden voorgedragen met het oog op de opvolging van het energieverbruik van de woningen voor en na de renovatie.
- ❖ De door KSE ontwikkelde monitoringtechnologieën maken het mogelijk om zeer nauwkeurige resultaten te verzamelen en om de kwaliteit en de relevantie van de uitgevoerde energierenovaties objectief te beoordelen.
- ❖ De kandidatuur die werd ingediend voor de projectoproep van *Interreg North West Europe* werd helaas niet geselecteerd, ondanks haar verdiensten. Gezien de samenwerking die enkele maanden geleden tot stand kwam en het voorbereidende werk dat al is uitgevoerd, stelde KSE desondanks voor om door te gaan met het monitoringproject in het Peterbos 7-gebouw.
- ❖ Er werd een tweede kandidatuur ingediend die helaas niet is geselecteerd.
- ❖ Het monitoringproject is tijdens een informatiesessie op 27.11.2023 aan de huurders voorgesteld. De huurders toonden veel belangstelling voor het project. De installatie ging van start in december 2023. De monitoring zal enkele maanden voor en na de renovatiewerkzaamheden plaatsvinden.
- ❖ De eerste monitoringfase, vóór de renovatiewerkzaamheden, werd met instemming van de huurders uitgevoerd in bepaalde woningen van de kolommen 7 en 7A, van het vierde kwartaal van 2023 tot oktober 2024.
- ❖ De tweede monitoringfase, in dezelfde woningen na renovatie, moet worden gepland op het einde van de werf (tweede kwartaal 2027). Na afloop van de tweede fase zal een verslag van de monitoring worden meegedeeld.

III.6. HUURDERS – DIENSTEN

III.6.1. ONDERHOUD VAN DE RUIMTEN

Hoeveel grootvuil is weggehaald?

Jaar	Groenafval (T)	Overige (T)	Totaal (T)
2019	79,34	199,15	278,49
2020	48,6	292,02	340,62
2021	78,34	257,49	335,83
2022	24,18	268,09	292,27
2023	46,30	228,27	274,57
2024	9,6	257,11	266,71

Voor 2024 bedraagt de totale hoeveelheid opgehaald afval 266,71 ton, wat een lichte daling inhoudt ten opzichte van de voorgaande jaren, met name voor het groenafval.

Hieraan is een kostprijs verbonden van **76.016,09 €** die de Anderlechtse Haard op zich neemt.

III.6.2. ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

III.6.2.1. Met welke frequentie worden de gebouwen schoongemaakt?

Als het team voltallig is, wordt er één schoonmaak per week (gangen + trappen + kelders) en per gebouw voorzien. De inkomhal wordt telkens dagelijks schoongemaakt. In een aantal kleinere gebouwen is voorzien dat de huurders de schoonmaak op zich nemen (sites Shakespeare en Itterbeek).

III.6.2.2. Welk materiaal wordt hiervoor gebruikt?

Er worden ecologische schoonmaakproducten gebruikt, dwz. dat ze zo weinig mogelijk schade toebrengen aan de planeet, de huurders en het personeel van de Anderlechtse Haard.

Voor het werk wordt gebruik gemaakt van:



- ❖ 7 reinigingsmachines
- ❖ 2 boenmachines
- ❖ 2 stofzuigers
- ❖ 1 water-stofzuiger
- ❖ 1 stoomreinigingstoestel
- ❖ 1 kärcher

III.6.3. INTERVENTIES IN DE WONINGEN VAN DE HUURDERS

III.6.3.1. Hoeveel interventies waren er in de woningen?

In 2025 zijn **4.803 interventies** gebeurd in de woningen tegenover 4.276 in 2024 (+12,3%)

Site	Aantal	%
ASTERS	161	3%
GOEDE LUCHT	524	11%
DE DIJK	41	1%
CRAPS	120	2%
RIDDERSPOOR	109	2%
MENSENRECHTEN	51	1%
DEMOCRATIE	33	1%
GRONDEL 1	415	9%
GRONDEL 2	137	3%
GRYSON	56	1%
ITTERBEEK	13	0%
LENNIK	234	5%
HET RAD	509	11%
NINOVE VAN SOUST	105	2%
WEESHUIS	242	5%
PETERBOS	520	11%
RAUTER	266	6%
ZAAD	163	3%
SHAKESPEARE	196	4%
VOORSTRAAT	242	5%
ALBERTSQUARE	576	12%
SYMPATHIE	52	1%
KLAVER	33	1%
	4803	100%

De meest bevraagde sites zijn de Albert-I Square, Goede Lucht en Peterbos.

III.6.4. HET TELESECRETARIAAT

In 2025 ontving het telesecretariaat **3.149 oproepen**, dat is een gemiddelde van 8,6 oproepen per nacht of feestdag met wachtdienst.

III.6.5. DE HUURPRIJSHERZIENING 2025

III.6.5.1. Hoeveel huurders zijn onderworpen aan de normale huurwaarde (NHW)?

In 2025 zijn 36 huurders gepenaliseerd door de berekening van een NHW.

Rekening houdend met een aantal problematische situaties en op basis van de sociale verslagen zijn een aantal NHW ingetrokken.

III.6.5.2. Hoeveel specifieke sociale verminderingen zijn er toegekend in 2025?

Er werden geen specifieke sociale verminderingen toegekend in 2025.

III.6.6. VIDEOBEWAKING

III.6.6.1. Wat is het nut van de videobewaking voor de Anderlechtse Haard?

De camerabeelden van de videobewaking kunnen gebruikt worden als bewijs bij overlast of misdrijven. Enkel de politie en gemachtigde personeelsleden van de Anderlechtse Haard kunnen de beelden bekijken. Alle raadplegingen worden ingeschreven in een register.

III.6.6.2. Hoeveel camera's staan er?

Er staan 172 camera's op 14 verschillende sites.

III.7. HUURDERS - MAATSCHAPPELIJK WERK

III.7.1. HET MAATSCHAPPELIJK WERK BIJ DE HUURDERS

III.7.1.1. Welke zijn de actieve samenwerkingen?

- ❖ Dienst voor Geestelijke Gezondheid **l'Eté**
- ❖ **SMES**
- ❖ **SAMU social**
- ❖ **De Preventiedienst van de Gemeente**
- ❖ **Gemeentelijke Bemiddelingsdienst Anderlecht**
- ❖ **PZT Prisme**
- ❖ OPGG (Overlegplatform Geestelijke Gezondheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
- ❖ **Het OCMW van Anderlecht**, met name via de LWGC's.
- ❖ **VZW DMBSH**: de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) detacheert bij de OVM maatschappelijk assistenten om de maatschappij ondersteuning te bieden bij hun opdracht als sociaal verhuurder en tegemoet te komen aan de behoeften van de huurders inzake maatschappelijke begeleiding. Zij beschikt ook over een mobiel team voor geestelijke gezondheid
- ❖ **Toewijzingscommissie voor woningen van de Gemeente Anderlecht**: de Gemeenteraad heeft voor de toewijzing van gemeentelijke huurwoningen een onafhankelijke commissie opgericht overeenkomstig de huisvestingscode. De Anderlechtse Haard is lid van deze Commissie.
- ❖ **SAAMO Brussel** (project voor sociale samenhang Peterbos)
- ❖ **Huurdersbond** (project voor sociale samenhang Albert I-Square)
- ❖ **Huurdersunie van Anderlecht-Kuregem** (project voor sociale samenhang Grondel)

Naast de externe partnerschappen brengt ook het werk van de maatschappelijk assistenten een regelmatige en continue samenwerking mee met de andere diensten van de Anderlechtse Haard.

III.7.1.2. Welke zijn de lopende overeenkomsten?

- ❖ **Opvangtehuis l'Escale** (art.36): onthaaltehuis met een capaciteit van 35 plaatsen, verdeeld over 20 kamers. In het onthaaltehuis wonen alleenstaande vrouwen, vaders, moeders en koppels met kinderen, zonder leeftijdslimiet. De problemen waarmee deze mensen kampen zijn zeer verschillend en vaak gecumuleerd: verlies van of uitzetting uit

de woning, partner- en gezinsgeweld, schuldenproblematiek, lichamelijke en geestelijke gezondheidsproblemen, eenzaamheid en sociale uitsluiting.

- ❖ **Het OCMW van Anderlecht** (art.37): openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de gemeente Anderlecht.
- ❖ **Bru4Home** (art.37): Pilotproject van het Overlegplatform Geestelijke Gezondheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de toegang tot een woning te vergemakkelijken voor mensen uit sectoren als de geestelijke gezondheidszorg, verslaving, armoede, justitieel welzijnswerk, handicap en globale sociale actie.
- ❖ **VZW l'Equipe** (art.37): l'Equipe is een psychosociaal therapeutisch dagcentrum voor volwassenen met een zware psychiatrische voorgeschiedenis. Deze patiënten hebben nood aan een therapeutische begeleiding op middellange of lange termijn. Vaak hebben zij tot dan een moeilijk levenstraject afgelegd met veelvoudige ziekenhuisopnames dat heeft geleid tot een soort desorganisatie van de persoonlijkheid waardoor zij zich persoonlijk en relationeel afzonderen.
- ❖ **L'Accueil Montfort** (art.36bis): de VZW heeft als doel voor een maximale duur van twee jaar vrouwen tussen 18 en 50 jaar onderdak te verlenen en te begeleiden om ze te helpen de armoede en uitsluiting te boven te komen waarin zij leven en vervolgens een eigen project uit te bouwen. Deze situaties van armoede gaan gepaard met veelvoudige en complexe problemen zoals: geen woning hebben, in onmin leven met de familie en de maatschappij, seksueel en intrafamiliaal geweld, administratieve en financiële problemen, een labiele lichamelijke en geestelijke gezondheid, verslavingen en ontslag uit straf- of jeugdinstellingen en medische opvang. Na ten hoogste twee jaar moeten de vrouwen een nieuwe woonplaats vinden.
- ❖ **VZW LHIVING** (art.37): biedt psychosociale en administratieve begeleiding op maat voor mensen met een chronische of ernstige ziekte en wiens familie in een preciaire toestand verkeert.
- ❖ **Porte ouverte** (art.36): Een opvanghuis dat ondersteuning biedt aan alleenstaande vrouwen of vrouwen met kinderen. Het heeft een capaciteit van 22 personen, met 15 kamers (eenpersoons- of gezinskamers). Het opvanghuis begeleidt haar bewoners bij het zoeken naar een woning.
- ❖ **Home Victor Dupré** (art.36): Opvanghuis voor vrouwen met of zonder kinderen in Brussel, met een capaciteit van 74 personen verdeeld over 29 gezinseenheden. Eén van hun specifieke kenmerken is dat ze in staat zijn om grote gezinnen van 4, 5 en 8 personen op te vangen. Naast hun basisopdracht richten ze zich op een specifieke doelgroep, ze

verlenen nl. hulp aan slachtoffers van partner- of intrafamiliaal geweld, waarvoor ze een psycholoog in dienst hebben genomen die gespecialiseerd is in deze materie.

- ❖ **TALITA (art.36):** Opvanghuis voor alleenstaande vrouwen of vrouwen met kinderen. Ze hebben een capaciteit van 22 plaatsen in een gemeenschapscontext en 12 tot 16 plaatsen in meer zelfstandige opvangunits. Dankzij de transitwoningen kunnen de begunstigden ondersteuning van Talita blijven krijgen terwijl ze tijdelijk in een zelfstandige woning wonen. Het opvanghuis biedt ook begeleiding na huisvesting en werkt samen met thuisbegeleidingsdiensten.
- ❖ **HPB (Habitations Protégées Bruxelloises) (art.37):** Hun belangrijkste opdracht bestaat erin psychosociale hulp te bieden aan volwassenen die het door psychiatrische problemen moeilijk hebben om zelfstandig te wonen. Deze begeleiding omvat ook het ter beschikking stellen van een woning die aangepast is aan de behoeften van de bewoner. De vereniging streeft ernaar de sociale en psychologische vaardigheden van de bewoner te behouden en/of te verbeteren en streeft ernaar deze zelfstandig te laten wonen.
- ❖ **Straatverplegers (art. 36bis)** De vereniging “Straatverplegers” zet zich in om dakloosheid tegen te gaan. Ze biedt verpleegkundige zorgen en integrale begeleiding aan daklozen. Haar doel is om deze mensen duurzaam te helpen bij het vinden van een stabiele woonplaats. De vzw pakt ook de structurele oorzaken van dakloosheid aan met preventie en belangenbehartiging. Ze mobiliseert burgers en instellingen om tot langetermijnoplossingen te komen.
- ❖ **A.A.V.V. (art. 37)** Aide et Assistance aux Victimes de Violence is een vereniging die ondersteuning biedt aan slachtoffers van geweld (fysiek, psychologisch of seksueel). Ze biedt psychosociale, juridische en administratieve begeleiding op maat van elke situatie. Ze heeft als doel slachtoffers te helpen bij hun herstel en het terugwinnen van hun zelfstandigheid. De vzw zorgt ook voor bewustmaking van het publiek en beroepsbeoefenaars over de geweldproblematiek. Ze werkt samen met andere actoren om een integrale en veilige opvang te waarborgen.

III.7.1.3. Welke thema's komen onze maatschappelijk assistenten het vaakst tegen?

De problemen waarmee onze maatschappelijk assistenten te maken krijgen zijn in hoofdzaak:

- ❖ Armoede-onderzoeken
- ❖ Luisteren en steun verlenen
- ❖ Pedagogische oriëntering
- ❖ Administratieve begeleiding
- ❖ Burengeschillen



- ❖ Huurachterstand en overmatige schuldenlast
- ❖ Hulp voor de herziening van de huurprijzen
- ❖ Partnergeweld
- ❖ Het herhuisvestingsplan op de Peterbossite

III.7.1.4. Welke begeleiding wordt voor de huurders voorzien bij hun administratieve formaliteiten?

De begeleiding die de huurders wordt geboden bij het vervullen van administratieve formaliteiten neemt afhankelijk van de behoefte de vorm aan van het doorsturen van informatie over de procedures van de OVM zelf of van extern diensten en kan eveneens inhouden dat de huurders rechtstreeks begeleid worden wanneer ze administratieve formaliteiten moeten vervullen.

Zo kunnen de huurders rekenen op een verscheiden begeleiding zoals bijvoorbeeld bijstand bij het indienen van een verzoek voor de aanstelling van een bewindvoerder, informatie over de bezwaar- en klachtenprocedures, hulp bij het invullen van documenten of het opstellen van een brief (formulier, aanvraag e.d.), bijstand bij het maken van afspraken, contact opnemen met medewerkers van de maatschappij om te vernemen hoe hun aanvraag vordert enz.

III.7.1.5. Welke begeleiding wordt voorgesteld bij betalingsachterstand en/of schuldenlast?

Het maatschappelijk team is er ook voor problemen met het betalen van de huur.

Het tracht zoveel als mogelijk betalingsachterstand te voorkomen, bijvoorbeeld door een specifieke sociale vermindering voor te stellen als de huurder kampt met tijdelijk financiële problemen of door de huurders ertoe aan te zetten contact op te nemen met externe organismen zoals budgetbegeleiding, het OCMW enz.

De maatschappelijk assistenten nemen eveneens contact op met huurders die in gebreke zijn gesteld om zich ervan te verzekeren dat zij begrepen hebben dat er een huurachterstand bestaat of dat zij verzaakt hebben aan hun verbintenis tot terugbetaling en ondersteuning aan te bieden aan huurders die aangeven dat zij hieraan behoefte hebben.

III.7.1.6. Hoeveel mutaties en transfers gebeuren er?

Sinds 2019 is overeenkomstig het mutatieplan besloten voorrang te verlenen aan transfers van huurders met een gezondheids- of technisch probleem die daarom een nieuwe aangepaste woning nodig hebben, waarbij de huurder zijn anciënniteit behoudt in geval van een mutatieverzoek.

Al verscheidene jaren kiest de maatschappij er om de chronologische volgorde van de inschrijvingen te respecteren door geen dringende mutaties naar een grotere woning meer door te voeren. De meeste gezinnen op de wachtlijst voor een mutatie naar een grotere woning bevinden zich in een moeilijke situatie met al dan niet ernstige gevolgen voor hun welzijn en dat van hun gezin. Het handhaven van een uitzonderingssysteem voor deze wachtlijsten zou als negatief effect hebben gehad dat de moeilijkheden die elk van hen ondervindt, zouden zijn gecategoriseerd, met als gevolg dat een deel van onze huurders die voor een mutatie in aanmerking kunnen komen maar niet voldoen aan bepaalde door de maatschappij zelf vastgestelde criteria, volledig zou zijn uitgesloten.

Ondanks deze beslissing proberen veel huurders nog steeds onder de wachtlijst voor mutatie uit te komen.

In 2025 zijn **107 mutaties** (waarvan 21 voor het Herhuisvestingsplan) en **44 transfers** (waarvan 27 voor het Herhuisvestingsplan) toegestaan

III.7.1.7. Hoeveel afwijkingen zijn er geweest?

	Effectieve toewijzingen
Anderlechtse Haard (art.33)	24
OCMW (art.37)	10
Montfort (art.37)	2
Bru4Home (art.37)	2
Escale (art.37)	2
L'équipe (art.37)	1
Porte Ouverte (art.36)	1
Victor Dupré (art.36)	3
Talita (art.36)	2
HPB (art.37)	2
LHIVING (art.37)	2
A.A.V.V (art.37)	2
TOTAAL	53

III.7.2. MAATSCHAPPELIJKE WERFBEGELEIDING

Welke activiteiten zijn georganiseerd in 2025?

Sinds 2020 speelt de invoering van de functie Sociale Werfbegeleiding een cruciale rol bij de omschrijving van de doelstellingen en de verbetering van de processen die gepaard gaan met de renovatie van woningen in een bewoonde context. Met haar aanpak waarin de dialoog met de bewoners centraal staat, heeft ze gezorgd voor een beter begrip en een betere doorstroming van de uitdagingen die zich voordoen tijdens de werken in de woningen.

In 2025 was de sociale werfbegeleidster betrokken bij vier verschillende werven.

Voor elke werf wordt een reeks taken ondernomen om ervoor te zorgen dat de werkzaamheden efficiënt worden uitgevoerd. Van bij de start van het project worden alle bewoners gecontacteerd om hun behoeften en mogelijke problemen te achterhalen. Tijdens het hele proces wordt regelmatig opvolging voorzien om de communicatie te bevorderen en snel te kunnen ingrijpen in geval van problemen. Als antwoord op specifieke vragen en belemmeringen (zoals de behoeften van personen met beperkte mobiliteit, ouderen, afwezigheden of ziekte) biedt de sociale werfbegeleidster maatschappelijke ondersteuning in samenwerking met andere interne diensten en lokale partners.

De taken van de maatschappelijke werfbegeleiding in 2025:

GRONDEL

Administratief (brieven, voorbereiding ondersteuning, CSO-tabel)
Contact huurders (telefonisch contact + bezoek)
Vergadering (intern + extern)
Permanentie (aanwezigheid op het terrein + permanentie)

PETERBOS 9

Administratief (CSO-tabel)
Contact huurders (afspraken maken voor een technisch bezoek)

PETERBOS 7

Interne vergadering
Contact huurders (afspraken maken voor een technisch bezoek)

ASTERS 7 en 8

Administratief (CSO-tabel)
Contact huurders (afspraken maken voor een technisch bezoek)
Vergadering (intern + extern)

VAN SOUST & NINOVE (rioleringswerken)

Administratief (CSO-tabel)



Contact huurders (telefoon, afspraken maken, ontmoetingen met huurders + organisatie bezoek moestuin)

III.7.3. PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE

Welke waren hun activiteiten?

De Anderlechtse Haard werkt actief mee in drie overeenkomsten met projecten voor sociale cohesie (PSC) op de sites van de Grondel, de Albert I-square en de Peterbos. De teams ter plaatse werken aan collectieve en gemeenschapsprojecten die het samenwonen en het samenleven willen versterken.

Deze stellen zich onder meer tot doel:

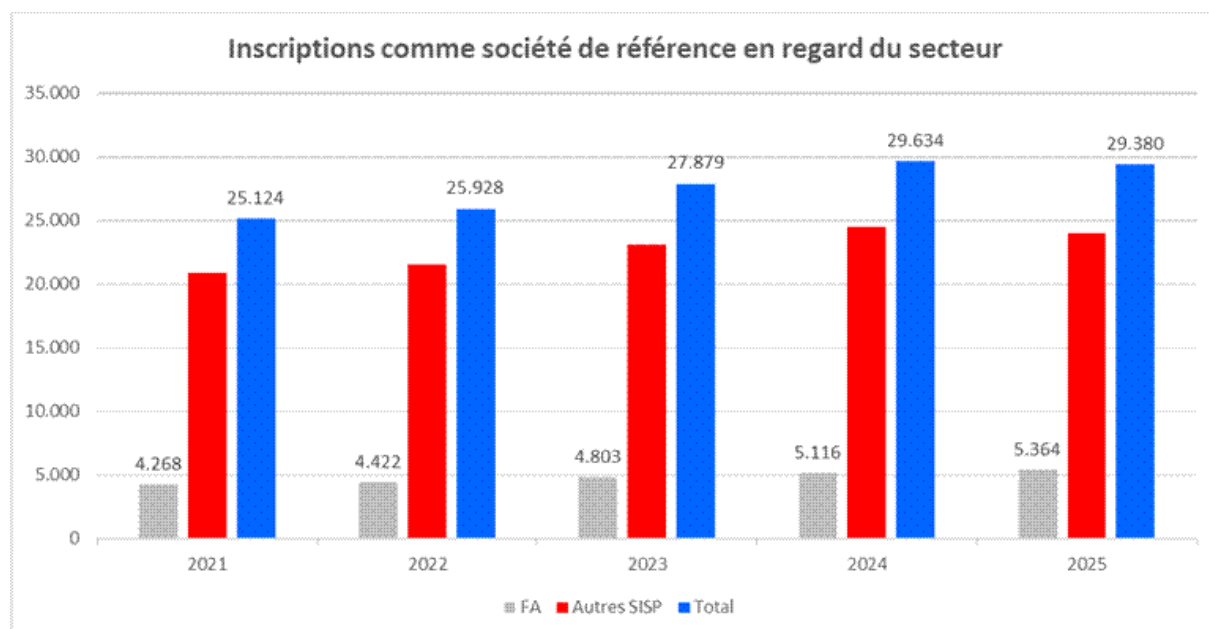
- de sociale samenhang vanuit de sociale woonwijken te versterken
- de ontwikkeling van individuele en collectieve actiekracht aan te moedigen met het oog op de emancipatie en de zelfbeschikking van de bewoners
- de bewoners te steunen bij het verbeteren van hun levenskwaliteit
- het ontstaan van netwerken van plaatselijke actoren en nieuwe partnerschappen te bevorderen.

III.8. HUURDERS - KANDIDATEN EN TOEWIJZINGEN

III.8.1. BEHEER VAN KANDIDAAT-HUURDERS EN TOEWIJZINGEN

III.8.1.1. Hoeveel bedraagt het percentage van gewestelijke kandidaturen die door de Anderlechtse Haard worden verwerkt?

Inscriptions par SISP au 31/12/2025										
Sisp	Sté. Référence				Sté. Fille				Totaux	
	Années précédentes	Année	Total	Taux	Années précédentes	Année	Total	Taux	Total	Taux
2580	6.275	99	6.374	10,63%	20915	625	21540	4,34%	27.914	5,02%
2140	6.132	190	6.322	10,54%	30787	810	31597	6,37%	37.919	6,82%
2020	5.191	173	5.364	8,95%	23485	531	24016	4,84%	29.380	5,28%
2500	5.160	163	5.323	8,88%	18897	488	19385	3,91%	24.598	4,42%
2400	5.068	145	5.213	8,69%	32565	879	33444	6,74%	38.808	6,98%
2560	4.557	128	4.685	7,81%	26010	690	26700	5,38%	31.385	5,64%
2170	4.089	95	4.184	6,98%	48614	1341	49955	10,07%	54.139	9,73%
2410	4.107	93	4.200	7,00%	30912	822	31734	6,39%	35.934	6,46%
2270	4.033	90	4.123	6,88%	34464	939	35403	7,13%	39.526	7,11%
2160	3.498	109	3.607	6,02%	32167	834	33001	6,65%	36.608	6,58%
2800	2.434	105	2.539	4,23%	27287	694	27981	5,64%	30.520	5,49%
2570	2.052	40	2.092	3,49%	20073	554	20627	4,16%	22.719	4,08%
2040	1.608	54	1.662	2,77%	34368	920	35288	7,11%	36.950	6,64%
2810	1.540	26	1.566	2,61%	40585	1086	41671	8,40%	43.237	7,77%
2700	1.538	55	1.593	2,66%	30809	853	31662	6,38%	33.255	5,98%
2070	1.085	32	1.117	1,86%	31432	838	32270	6,50%	33.387	6,00%
Total	58.367	1.597	59.964	100,00%	483.370	12.904	496.274	100,00%	556.279	100,00%

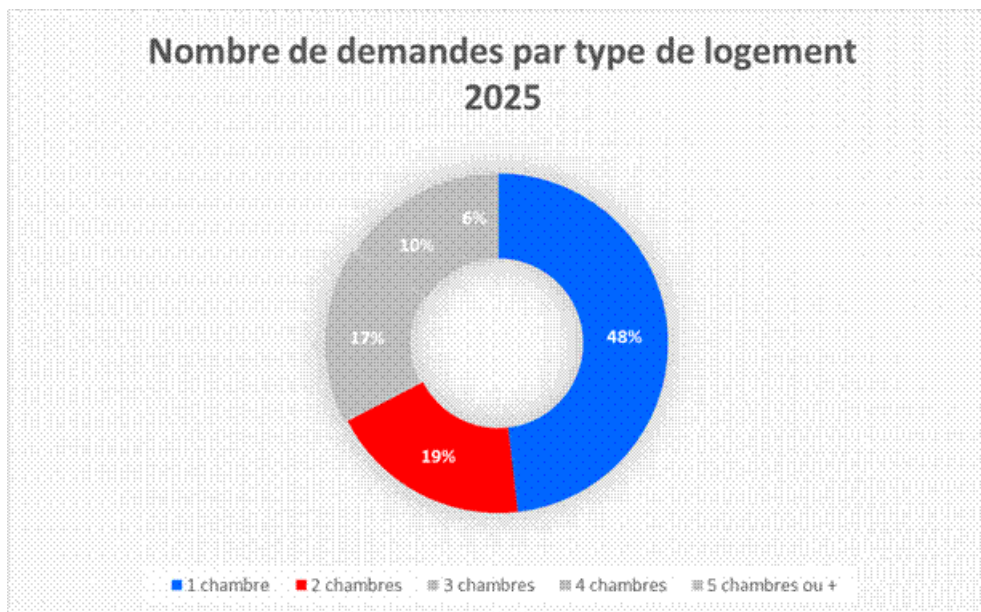


III.8.1.2. Welke zijn de inkomensschijven van de kandidaat-huurders?

Inkomensschijf (€)	Aantal per schijf in 2023	Percentage (%)	Aantal per schijf in 2024	Percentage (%)	Aantal per schijf in 2025	Percentage (%)
<= 2.500	2057	7,45%	2315	7,81%	2564	8,73%
2.501 - 5000	425	1,54%	465	1,57%	510	1,74%
5001 - 7500	802	2,90%	817	2,76%	783	2,67%
7.501 - 10.000	1498	5,43%	1487	5,02%	1339	4,56%
10.001 - 12.500	2446	8,86%	2508	8,46%	2362	8,04%
12.501 - 15.000	5329	19,30%	5094	17,19%	4411	15,01%
15.001 - 17.500	4581	16,59%	5091	17,18%	5209	17,73%
17.501 - 20.000	3911	14,17%	3915	13,21%	3799	12,93%
20.001 - 22.500	2317	8,39%	3170	10,70%	3490	11,88%
22.501 - 25.000	1357	4,92%	1494	5,04%	1509	5,14%
25.001 - 27.500	967	3,50%	1082	3,65%	1086	3,70%
27.501 - 30.000	647	2,34%	680	2,29%	687	2,34%
30.001 - 32.500	445	1,61%	525	1,77%	586	1,99%
32.501 - 35.000	308	1,12%	348	1,17%	329	1,12%
35.001 - 37.500	232	0,84%	280	0,94%	264	0,90%
37.501 - 40.000	133	0,48%	156	0,53%	178	0,61%
40.001 - 42.500	73	0,26%	107	0,36%	118	0,40%
42.501 - 45.000	45	0,16%	52	0,18%	89	0,30%
45.001 - 47.500	14	0,05%	20	0,07%	31	0,11%
47.501 - 50.000	11	0,04%	14	0,05%	16	0,05%
> 50.000	11	0,04%	14	0,05%	20	0,07%
	27.609	100%	29.634	100%	29.380	100%

III.8.1.3. Hoeveel aanvragen zijn er per woningtype?

Nombre de demandes par type de logement	2021	2022	2023	2024	2025
1 chambre	11.312	11.257	12.726	13722	14152
2 chambres	5.668	6.038	5.692	6109	5658
3 chambres	4.503	4.699	4.864	5133	4894
4 chambres	2.310	2.487	2.702	2939	2928
5 chambres ou +	1.331	1.447	1.625	1731	1748
TOTAL	25.124	25.928	27.609	29.634	29.380



III.8.1.4. Hoeveel toewijzingen waren er en voor welk woningtype?

Type d'attribution						Type de logement				
	2021	2022	2023	2024	2025	0/1 Ch	2 Ch	3 Ch	4 Ch	5 Ch et +
ART33 (dérogations)	11	12	18	22	24	8	10	6		
ART37 (Conventions)	29	21	28	39	23	11	8	4		
ART36 (Maisons d'accueil)	2	4	7	7	6	2	3	1		
OC	29	38	62	97	230	83	143	4		
MUTATION	34	69	65	41	86	11	29	41	3	2
TRANSFERT	16	16	16	31	17	6	7	1	2	1
MUTATION PLAN RELOGEMENT	23	16	4	7	21	12	4	4		1
TRANSFERT PLAN RELOGEMENT	10	11	24	15	27	11	14	2		
Totaux	154	187	224	259	434	144	218	63	5	4
				2021	100%	53,25%	35,71%	9,74%	0,00%	1,30%
				2022	100%	50,80%	31,02%	14,44%	3,21%	0,53%
				2023	100%	47,32%	37,95%	13,39%	1,34%	0,00%
				2024	100%	38,22%	43,63%	17,76%	0,39%	0,00%
				2025	100%	33,00%	50,00%	15,00%	1,00%	1,00%

III.8.2. BEWONING VAN DE WONINGEN

III.8.2.1. Hoeveel woningen zijn aangepast / niet aangepast?

Répartition par nombre de chambres 2025	0	1	2	3	4	5	6	Total	
Nombre de logements trop petits	0	33	323	269	28	0	0	653	18,13%
Nombre de logements trop grands	0	0	332	192	25	6	0	555	15,41%
Nombre de logements inadaptés	0	33	655	461	53	6	0	1 208	33,55%
Nombre de logements adaptés	174	1296	636	255	25	6	1	2 393	66,45%
Total des logements loués au 31/12								3 601	100,00%

III.8.3. DE OPZEGGINGEN

Hoeveel opzeggingen zijn er geweest en hoe zijn ze verdeeld?

Reden	2023	2024	2025
Overlijdens	42	25	26
Uitzettingen	1	10	5
Mutatie - Transfer	108	109	104
Opzegging AH	0	9	2
Normale opzegging	87	76	72
Onbeheerde nalatenschap	14	20	24
Totaal	252	249	233

III.9. COMMUNICATIE

In 2025 verzorgde het departement Communicatie de verspreiding van informatie en zorgde het voor lokale aanwezigheid in de wijken van de Anderlechtse Haard.

Met regelmatig terugkomende dragers (magazine, berichten en affiches), een actieve aanwezigheid op Facebook en deelname aan heel wat evenementen op het terrein heeft de dienst ertoe bijgedragen de bewoners te informeren, de communicatie te vergemakkelijken en het buurtleven te bevorderen in samenwerking met de interne teams en partners.

III.9.1. HOE ZIET DE NIEUWE COMMUNICATIECEL ERUIT?

De communicatiecel is opgericht in 2021 en ressorteert onder de Algemene Directie. De cel bestaat uit twee communicatiemedewerkers:

- de ene is in hoofdzaak verantwoordelijk voor **evenementen**;
- de andere is voornamelijk belast met de **communicatie** en **strategie**.

III.9.2. WELKE INITIATIEVEN INZAKE PRODUCTIE EN INFORMATIEVERSTREKKING ZIJN GENOMEN VOOR DE EXTERNE COMMUNICATIE?

III.9.2.1 Publicaties 2025

In 2025 verzorgde de communicatiecel

- **4 nummers** van het magazine *Babeleer*;
- **225** berichten aan **4.000 woningen** en *intratone* affiches.

III.9.2.2 Kanalen en principes

De communicatieacties maken gebruik van meerdere dragers die elkaar aanvullen: **gedrukte publicaties** (magazine) en **mededelingen en affiches** voor praktische informatie, en anderzijds **Facebook** om inhoud uit te dragen en ook een breder publiek te bereiken. Daarnaast ondersteunt en begeleidt de communicatie ontmoetingen op het terrein om de rechtstreekse verbinding met de bewoners levend te houden.

III.9.3. SOCIALE MEDIA – FACEBOOK



In 2025 genereerde de Facebook-pagina **369.605 views** en **4.930 interacties**, terwijl de community verder groeide, met in totaal **1.624 followers**, een stijging van +17,2 % op jaarbasis (netto toename: 220 followers).

De content bereikte ook mensen buiten de volgers: 56,2 % van de views kwam van niet-followers en 70,8 % van de interacties eveneens.

De best presterende formats zijn duidelijk de fotoposts (68,7 % van de views) en de posts met meerdere foto's (21,6 %), die ook een groot deel van de interacties voor hun rekening nemen.

III.9.4. AANWEZIGHEID OP HET TERREIN EN EVENEMENTEN

III.9.4.1. De Lekkere Frietjes

In 2025 zette de Anderlechtse Haard de actie "De Lekkere Frietjes" verder met **11 evenementen** die in de wijken werden georganiseerd.

Het principe: zorgen voor een gezellig moment met een pak frieten in de hand, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en ook met de teams een praatje kunnen slaan.

Deze ontmoetingen, die in het voorjaar en op het einde van de zomer op het programma staan, zijn ook bedoeld om mensen met elkaar in gesprek te laten gaan: luisteren naar de behoeften, antwoorden geven op alledaagse vragen en de verbondenheid in de gebouwen versterken.

III.9.4.2. De ontmoetingen met de bewoners (bijv. Huurdersraden)

De huurdersraden, die ook gewoon ontmoetingen met de bewoners worden genoemd, zijn buurtbijeenkomsten die rechtstreeks in de gebouwen worden georganiseerd.

Medewerkers van de Anderlechtse Haard komen langs om de bewoners te ontmoeten, naar hun feedback te luisteren, samen te praten over het leven in de wijk en op een positieve en constructieve manier te bekijken wat er in hun dagelijks leven kan verbeteren.

Het doel: de vinger aan de pols houden van de woongebouwen, beter inzicht krijgen in hoe de huurders zich voelen en samen, stap voor stap, stappen vooruitzetten.

III.9.4.3. Wijkfeesten

De dienst communicatie was aanwezig op meerdere wijkfeesten.

Dit zijn gelegenheden om de bewoners op een andere manier te ontmoeten, plaatselijke initiatieven te steunen en het wijkleven te versterken.

Concreet gebeurt dit in functie van de behoefte: uitlenen van materiaal, ter beschikking stellen van ruimten, organiseren van acties, logistieke ondersteuning en, wanneer dat relevant is, de financiering van bepaalde diensten in samenwerking met de partners.

III.9.4.4. Inhuldiging van de nieuwe Klaverwijk



Op **11 juni 2025** heeft de Anderlechtse Haard de nieuwe Klaverwijk ingehuldigd.

De vijf nieuwe gebouwen, die ondertussen bewoond zijn, bieden onderdak aan 120 gezinnen.

De woningen variëren van studio's tot zeskamerappartementen, waardoor aan vele mutatieverzoeken kon worden voldaan. De wijk is ontworpen rond een voetgangerszone en mikt op een aangename en veiligere dagelijkse leefomgeving.

III.9.4.5. Filmvertoningen in open lucht

In 2025 zijn drie openluchtvertoningen ingericht (Peterbos, Grondel, Goede Lucht/Craps).

Uit de verstrekte informatie blijkt dat deze avonden geslaagd waren en bewoners van alle leeftijden in een gezellige sfeer bij elkaar brachten.

De ter plaatse opgevangen reacties worden omschreven als positief en constructief, wat bevestigt dat dit soort evenementen in de wijken belangstelling genieten.

III.9.4.6. Informatiesessies en -acties

De communicatiedienst organiseert ook informatiesessies en ontmoetingen rond concrete onderwerpen (gezondheid, lasten, werken, projecten, initiatieven).

Het doel: duidelijkheid verschaffen, informatie delen op het juiste moment en de inwoners de kans geven om hun vragen rechtstreeks aan de teams en partners te stellen.

III.9.4.4. De Helden van de Anderlechtse Haard

In 2025 lanceerde de Anderlechtse Haard "De helden van de Anderlechtse Haard", een nieuwe onderscheiding bedoeld om bewoners en personeelsleden in het zonnetje te zetten die door hun gedrag op voorbeeldige wijze bijdragen aan het gezamenlijk belang.

Het initiatief is ontstaan naar aanleiding van de heldendaad van Pascal Mabunga (16 jaar), die zijn burens ging waarschuwen en probeerde zelf hulp te bieden tijdens een brand in zijn gebouw. Tijdens een plechtigheid bij de Anderlechtse Haard kreeg hij een medaille uitgereikt en werd de Wall of Fame geopend met zijn naam.

De onderscheiding bestaat uit een officieel diploma, een cadeau als blijk van dank en een foto op de Wall of Fame, en draait om waarden als solidariteit, respect, betrokkenheid en verantwoordelijkheid.

III.10. KLACHTEN EN BEZWAREN

III.10.1. Welke soorten klachten en bezwaren zijn er?

De Anderlechtse Haard ontving in 2024 **30 bezwaren en 48 klachten artikel**, die stuk voor stuk zijn behandeld bij de Cel Interne Controle.

De bezwaren die het vaakst binnenkomen, zijn van technische aard, samen met betwistingen van facturen.

Van de 48 klachten op grond van artikel 76:

- zijn er 28 ingediend door kandidaat-huurders. Dit is te verklaren door het grote aantal toewijzingen en de daaruit voortvloeiende afwijzingen;
- is er tegen 12 een beroep ingesteld bij de BGHM;
- 46 zijn afgerond (4 klachten die eind 2024 waren ingediend, zijn in 2025 behandeld en 6 klachten die eind 2025 zijn ingediend, zullen begin 2026 worden behandeld).

III.10.2. Hoe lang is de gemiddelde antwoordtermijn?

De gemiddelde reactietermijn ligt onder de limiet van 30 dagen.

IV. BIJLAGEN

IV.1. CIJFERGEGEVENS VOOR DE INVESTERINGSPROJECTEN VOOR RENOVATIE EN NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING IN 2025

Cijfergegevens voor de investeringsprojecten voor renovatie en nieuwbouw in ontwikkeling in 2025 <i>(bedragen bekend in oktober 2025)</i>	
<p>De hieronder weergegeven bedragen stemmen overeen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geraamd bedrag van de werken incl. BTW met kosten (bijv.: 135 of 137 % naargelang behoefte WBS of niet) • Geraamd bedrag van de werken in het stadium van de goedgekeurde / voltooide fase op het ogenblik van de samenstelling van het rapport (cfr. financiering verkregen - voorontwerpen - basisdossier aanbesteding / publicatie opdracht voor werken - toewijzing opdracht voor werken / bestelling werken - eindafrekening voor de werf) <p>Deze cijfers staan onder voorbehoud van de begrotingsrichtlijnen die de BGHM naar verwachting in 2026 zal vaststellen na afloop van de lopende onderhandelingen met de nieuwe regering.</p>	
<p>Geraamd totaalbedrag van de renovatie- en bouwwerken voor projecten in ontwikkeling in 2025 <i>(raming incl. BTW incl. kosten, projecten enkel met gefinancierde bedragen / bouwkost inbegrepen op grond van de recentste cijfers incl. BTW zoals de BGHM deze ter beschikking stelt - KLAVER en WIJK VAN DE DIJK inbegrepen)</i></p>	<p>612.967.366,04 €</p>
Renovatieprojecten	
<p>Geraamd totaalbedrag incl. BTW van de geplande renovatieprojecten in functie van de geïdentificeerde behoeften <i>(Lopende of geplande studies/werven/projecten zonder financiële closing)</i> <i>Financieringen trekkingsrechten voor opfrissingswerken tussen huurperiodes + financieringen BELIRIS inbegrepen</i> <i>Inclusief projecten die niet door de BGHM zijn geselecteerd (niet SPDR OK)</i></p>	<p>198.017.577 €</p>
<p>2.634 <i>(inclusief projecten niet OK BGHM van het SPDR 2025)</i></p>	<p>2.634</p>
<p>Aantal woningen dat geniet van investeringen ** (Gefinancierde werven)</p>	<p>2.299</p>

Focus op het wegwerken van de huurleegstand	
Totaal bedrag van de opdrachten voor werken met raamovereenkomst tussen 2025 en 2037 voor de opfrissing van de woningen (raming BTW en kosten inbegrepen)	22.937.090 €
Focus op de verbetering van de energieprestaties van de gerenoveerde gebouwen	
Totaal bedrag voor de renovatieprojecten gericht op een verbetering van de energieprestatie van de gerenoveerde gebouwen (raming incl. BTW kosten inbegrepen)- enkel gefinancierde projecten	139.805.190 €
Percentage van de bedragen voor de lopende projecten gericht op een verbetering van de energieprestatie van het gerenoveerde gebouw in verhouding tot het totaal geraamd bedrag van de lopende renovatieprojecten (enkel gefinancierde werken)	76,30%
Aantal woningen (totaal beschouwde gebouwen) waar een gefinancierd project wordt uitgevoerd gericht op een verbetering van de energieprestatie van het gerenoveerde gebouw in het kader van de lopende investeringsprojecten	1.684
Bouwprojecten	
Totaal bedrag van bouwprojecten in ontwikkeling (108 woningen van het City-Dox project perceel 6 waarover nog onderhandeld wordt niet inbegrepen) <i>Gegevens afhankelijk van de begrotingsrichtlijnen die de BGHM naar verwachting in 2026 zal vaststellen na afloop van de lopende onderhandelingen met de nieuwe regering.</i>	429.733.177,04 €
Aantal nieuw gebouwde woningen	953
waarvan het aantal innoverende woningen	34