

JArverslag 2023

Algemeen directeur: [Laurent Gäbele](#)

I INLEIDING	5
I.1. WOORD VOORAF.....	5
I.2. SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN TUSSEN 1/01/2022 EN 31/12/2022 ..	7
I.2.1. DE RAAD VAN BESTUUR.....	7
I.2.2. DE DIRECTIE	9
II. 2023 IN EEN OOGOPSLAG	9
III. SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE VERWEZENLIJINGEN VAN HET JAAR	11
III.1. FINANCIËN - BOEKHOUDKUNDIG EN FINANCIËEL BEHEER.....	11
III.1.1. HOE LUIDT HET BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT VOOR HET JAAR 2022?	11
III.1.2 HOEVEEL BEDRAAGT DE OMZET?	11
III.1.3 HOEVEEL BEDRAAGT HET INVESTERINGSBEDRAG?	11
III.1.4 HOE EVOLUEREN DE BASISHUURPRIJZEN?	11
III.1.5 HOEVEEL BEDRAAGT HET HUURSCHULDENPERCENTAGE?	11
III.1.6 HOEVEEL BEDRAAGT HET SALDO VAN DE REKENING-COURANT BGHM?	12
III.1.2 AAN WELKE POSTEN WORDT DE CASHFLOW BESTEED?	12
III.1.2 HOEVEEL BEDRAAGT HET SCHULDENPERCENTAGE (ANNUÏTEIT/HUURINKOMSTEN)?	12
III.2. HUMAN RESOURCES - BEHEER.....	13
III.2.1. WELKE WAREN DE GROTE PROJECTEN VAN HET JAAR?	13
III.2.2. WELKE SOORTEN CONTRACTEN ZIJN VOORGELEGD?.....	13
III.2.4. WELKE ZIJN DE ARBEIDSPROJECTEN ZONDER CONTRACT?	13
III.2.5. WELKE ZIJN DE NIEUWE FUNCTIES?.....	13
III.2.6. WAT IS HET PROFIEL VAN DE PERSONEELSLEDEN?	14
III.2.7. 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 ALBERT I-SQUARE?	17
III.3.3. HOE VORDEREN DE GEBOUWEN VAN DE PETERBOS?	18
III.3.4. HOE VORDEREN DE INDIVIDUELE HUIZEN VAN HET RAD EN DE GOEDE LUCHT?	23
III.3.8. HOE VORDEREN DE BOUWPROJECTEN UITGEVOERD DOOR DE ONTWIKKELINGSPOOL VAN DE BGHM?	24
III.3.9. WELKE ZIJN DE TOEKOMSTIGE PROJECTEN EN DE ORIËTERINGSWIJZIGINGEN?	28
III.4. VASTGOED - ONDERHOUDSPLAN.....	33
III.4.1. HOE ZIET DE NIEUWE ORGANISATIE VAN DE PATRIMONIUMCEL ERUIT?	33
III.4.2. WELKE WERKEN ZIJN UITGEVOERD?	34
III.4.3. AAN WELK ONDERHOUD ZIJN DE LIFTEN ONDERWORPEN?	35

III.4.4. AAN WELK ONDERHOUD ZIJN DE VERWARMINGSKETELS EN -INSTALLATIES ONDERWORPEN?	35
III.4.5 Declassering BGHM – bestemming en bestemmingswijziging.....	35
III.5. VASTGOED - INNOVATIE.....	36
III.6. HUURDERS – DIENSTEN.....	37
III.6.1. ONDERHOUD VAN DE RUIMTEN	37
III.6.1.1. Hoeveel grootvuil is weggehaald?.....	37
III.6.2. ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	37
III.6.2.1. Met welke frequentie worden de gebouwen schoongemaakt?	37
III.6.2.2. Welk materiaal wordt hiervoor gebruikt?	38
III.6.3. INTERVENTIES IN DE WONINGEN VAN DE HUURDERS	38
III.6.3.1. Hoeveel interventies waren er in de woningen?	38
III.6.3.2. Hoe lang is de gemiddelde interventietermijn?	39
III.6.3.3. Welke sites zijn het meest bevraagd?	39
III.6.4. HET TELESECRETARIAAT	39
III.6.4.1. Hoeveel oproepen zijn er geweest?	39
III.6.5. DE HUURPRIJSHERZIENING 2023.....	39
III.6.5.1. Wat is er veranderd ten opzichte van de vorige twee jaren?.....	39
III.6.5.2. Hoeveel huurders zijn onderworpen aan de normale huurwaarde (NHW)?.....	40
III.6.5.3. Hoeveel specifieke sociale verminderingen zijn er toegekend in 2023?	40
III.6.6. VIDEOBEWAKING.....	41
III.6.6.1. Wat is het nut van de videobewaking voor de Anderlechtse Haard?	41
III.6.6.2. Hoeveel camera's staan er?	41
III.7. HUURDERS - MAATSCHAPPELIJK WERK	41
III.7.1. HET MAATSCHAPPELIJK WERK BIJ DE HUURDERS	41
III.7.1.1. Welke zijn de actieve samenwerkingen?	41
III.7.1.2. Welke zijn de lopende overeenkomsten?.....	42
III.7.1.3. Welke thema's komen onze maatschappelijk assistenten het vaakst tegen?	44
III.7.1.4. Welke begeleiding wordt voor de huurders voorzien bij hun administratieve formaliteiten?.....	45
III.7.1.5. Welke begeleiding wordt voorgesteld bij betalingsachterstand en/of schuldenlast?.....	45
III.7.1.6. Hoeveel mutaties en transfers gebeuren er?.....	46
III.7.1.7. Hoeveel afwijkingen zijn er geweest?	46
III.7.1.8. Hoeveel huurders doen een beroep op de maatschappelijk werkster geestelijke gezondheid?.....	47
III.7.1.9. Wat is de rol van de gemeenschapswerkers?.....	48
III.7.2. MAATSCHAPPELIJKE WERFBEGELEIDING	49
III.7.2.1. Welke activiteiten zijn georganiseerd in 2023?.....	49

III.7.3. DE COLLECTIEVE PROJECTEN	50
III.7.3.1. Welke collectieve projecten zijn ondernomen?.....	50
III.7.4. PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE	56
III.7.4.1. Welke waren hun activiteiten?.....	56
III.7.5. DE HUURDERS-EIGENAARS.....	58
III.7.5.1. Wat is de balans 2023?	58
III.8. HUURDERS - KANDIDATEN EN TOEWIJZINGEN.....	59
III.8.1. BEHEER VAN KANDIDAAT-HUURDERS EN TOEWIJZINGEN.....	59
III.8.1.1. Hoeveel bedraagt het percentage van gewestelijke kandidaturen die door de Anderlechtse Haard worden verwerkt?	59
III.8.1.2. Welke zijn de inkomensschijven van de kandidaat-huurders?	60
III.8.1.3. Hoeveel aanvragen zijn er per woningtype?.....	61
III.8.1.4. Hoeveel toewijzingen waren er en voor welk woningtype?.....	62
III.8.2.1. Hoe is de algemene toestand van de woningen in 2023?.....	62
III.8.2.2. Hoeveel woningen zijn aangepast / niet aangepast?	64
III.8.3. DE OPZEGGINGEN	65
III.8.3.1. Hoeveel opzeggingen zijn er geweest?	65
III.9. TASKFORCE BRAND - VEILIGHEID.....	66
III.9.1. HOEVEEL BRANDVEILIGHEIDSELEMENTEN EN -SYSTEMEN ZIJN GEÏNSTALLEERD?.....	66
III.10. COMMUNICATIE.....	67
III.10.1. HOE ZIET DE NIEUWE ORGANISATIE VAN DE COMMUNICATIECEL ERUIT?	67
III.10.2. WELKE INITIATIEVEN ZIJN GENOMEN VOOR DE INTERNE COMMUNICATIE?	67
III.10.3. WELKE INITIATIEVEN ZIJN GENOMEN VOOR DE EXTERNE COMMUNICATIE?	68
III.10.4. KLACHTEN EN BEZWAREN.....	69
IV. BIJLAGEN	71
IV.1. CIJFERGEGEVENS VOOR DE INVESTERINGSPROJECTEN VOOR RENOVATIE EN NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING IN 2022.....	71
IV.2. DE CIJFERGEGEVENS BETREFFENDE DE PUBLICATIES OP DE FACEBOOKPAGINA.....	73
IV.3. EVOLUTIE VAN HET BEZOEK VAN DE FACEBOOKPAGINA	75
IV.4. PROFIEL VAN DE BEZOEKERS VAN DE FACEBOOKPAGINA	76

I INLEIDING

*Een **Woning** als bouwsteen van het leven*

I.1. WOORD VOORAF

2023 was een jaar van grote veranderingen voor de verschillende teams van de Anderlechtse Haard.

Aanvang 2023 kreeg het Directiecomité van de BGHM de melding dat de geplande werken op de Rauter-site tijdens de zomer van start zouden gaan. Het werd al snel duidelijk dat het door deze werken onmogelijk zou worden om verder de kantoren te gebruiken die onze diensten al meer dan 30 jaar betrekken.

Na heel wat perikelen zijn we overgegaan tot een dubbele en ingrijpende verhuizing. In september verhuisden de administratieve diensten naar de Birminghamstraat en in november nam de Regie haar intrek in de Zamenhofstraat.

Tegelijk waren alle teams actief betrokken bij het schrijven van het ERP-programma ontwikkeld door het bedrijf NSI. Deze nieuwe software moest in januari 2024 in gebruik worden genomen.

Daarnaast keurde de Raad van Bestuur een ambitieus rekruteringsplan goed om de toename van het aantal beheerde en te renoveren woningen op te vangen. In totaal kwamen er in 2023 maar liefst 25 nieuwe medewerkers bij.

Het professionaliseringsproces dat sinds 2019 loopt, bereikte in 2023 een belangrijke mijlpaal met de oprichting van een dienst interne controle, bestaande uit een Interne Controller, een Beheerscontroller, een halftijds jurist en een assistente interne controle.

Bij de bouw- en renovatieprojecten voelden we de gevolgen van de crisissen van 2022, zeker wat de kosten betreft.

Toch heeft Anderlechtse Haard in deze moeilijke context zowel intern als extern een aantal mooie successen geboekt.



Het jaar 2023 was een recordjaar voor het aantal te huur gestelde woningen.

De context heeft ons ook niet tegengehouden om grote projecten op te starten, zoals de volledige renovatie van het gebouw Peterbos 9.

Het jaar 2023 was een recordjaar op het gebied van woningverhuur.

Op het vlak van renovatie konden we grote projecten opstarten zoals de volledige renovatie van het gebouw Peterbos 9, de publicatie van de contracten voor de renovatie van de gebouwen Peterbos 12 en 13 en de renovatie van 33 woningen in de wijken Het Rad en Goede Lucht.

Maar het was vooral in de bouw van nieuwe woningen dat 2023 productief was, met de start van de werken aan 3 uiterst belangrijke projecten in Prins (170 woningen), Klaver (120 woningen) en CityDox Lot 5 (170 woningen), evenals de oplevering van 70 woningen op de Gryson-site.

Zoals mag blijken uit dit document is en blijft de huurder het middelpunt van alles wat we doen. Elke dag opnieuw is het voor de medewerkers van de Anderlechtse Haard een erezaak om de leefomstandigheden van onze 8.000 huurders te helpen verbeteren.

In dit jaarverslag vindt u alle overige projecten die ten behoeve van onze huurders zijn verwezenlijkt en meer details over de hierboven genoemde werkzaamheden.

Wij wensen u aangename en interessante leeservaring toe,

Laurent Gäbele
Algemeen Directeur

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.

I.2. SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN TUSSEN 1/01/2022 EN 31/12/2022

I.2.1. DE RAAD VAN BESTUUR



Lotfi MOSTEFA

Voorzitter

Lid van het Beheerscomité



Latifa AHMIRI

Ondervoorzitter

Lid van het Beheerscomité



Hilde DUROI

Bestuurder tot 1.09.2023

Lid van het Beheerscomité



Pierre-Yves LUX

Bestuurder

Lid van het Beheerscomité



Francesco RANDISI

Bestuurder

Lid van het Beheerscomité



Mohammed KHAZRI

Bestuurder sinds 19.10.2023

Lid van het Beheerscomité



Sophie COCKSHAW

Bestuurder



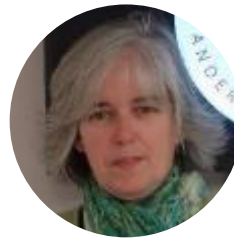
Anne BESTARD

Bestuurder



DURAKI

Bestuurder



Sylvie WARNOTTE

Bestuurder



Patrick SALM

Bestuurder



Didier BERTRAND

Bestuurder



Abdurrahman KAYA

Bestuurder

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
- ❖ Didier **THOMAS**, Adjunct-Directeur van het Departement VASTGOED tot 25.09.

II. 2023 IN EEN OOGOPSLAG

- **7.847** huurders bij de Anderlechtse Haard
- **175** medewerkers (+22 ten opzichte van 2022)
- **74%** van de 175 medewerkers woont in Brussel (+2% ten opzichte van 2022)
- Een omzet van **23.230.385 €** (+9.52%)
- Ruim de **86,8 millions €** geïnvesteerd in programma's voor werken, waarvan 67,28 miljoen euro voor de projecten Gryson, City Dox perceel 5, Klaver en Klein Eiland
- Een bedrijfsresultaat vóór belastingen van **1.753.191 €**
- Een winst van **1.810.925 €**
- Een positieve kasstroom van **2.155.960 €**
- Een schuldgraad (annuïteit/huurinkomsten) van **24 %** (26% in 2022)
- Stimuli verbonden aan het Strategisch Plan, gestort door de BGHM, van **63.240 €**
- Huurachterstand van **640.800 € (+91%)** bij bestaand sociaal cliënteel als gevolg van uitgestelde facturatie eind 2023
- Een percentage voor voorderingen op aanwezige sociale huurders (uitgedrukt als percentage van de omzet) van **2,76 %** tegenover 1,58 % in 2022
- 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 1.500.000€/jaar ten opzichte van de sector

- Een rekening-courant BGHM van **-18.015.785 €** tegenover -18.797.149 € eind 2022
- Een thesaurie, na aftrek van de financiële schulden op de rekening-courant bij de BGHM en tijdscorrecties, van **-8,06M€** (-5,20M € eind 2021)
- **589.136.000€** als totaal bedrag aan lopende renovatie- en bouwwerken (exclusief de sleutel-op-de-deurprojecten City-Dox perceel 6)
- **1.023** woningen gepland in bouwprojecten (108 woningen van het project City-Dox perceel 6 waarover nog onderhandeld wordt niet inbegrepen), waarvan 34 innovatieve woningen
- **2.982** woningen zijn betrokken bij een lopend renovatieproject.
- **1.642** woningen zijn betrokken bij een gefinancierd renovatieproject waarvan de werken een positieve impact zullen hebben op de energieprestaties van de woning
- **65 woningen** zijn gerenoveerd door de eigen Regie van de Anderlechtse Haard
- **2.040** bestelbonnen zijn door de dienst Patrimonium uitgeschreven voor interventieaanvragen
- **5.133** verzoeken om interventie van de Conciërges en Siteverantwoordelijken bij de huurders (d.w.z. +/-17% ten opzichte van 2022)
- **5,32%** van de gewestelijke kandidaturen waren door de Anderlechtse Haard behandeld op 31 december 2023
- **36,84%** van de woningen is onaangepast, tegenover 37,86% in 2022
- **19,62%** van de verhuurde woningen is te klein
- **17,22%** van de verhuurde woningen is te groot
- **69** mutaties zijn aangevraagd, waarvan 4 binnen het Herhuisvestingsplan
- **40** transfers zijn aangevraagd, waarvan 24 binnen het Herhuisvestingsplan
- **18** woningen zijn toegewezen in afwijking van Art. 33
- **35** woningen zijn toegewezen in afwijking via overeenkomsten
- **62** toewijzingen gebeurden voor nieuwe kandidaat-huurders
- **12** overeenkomsten zijn ondertekend met vzw's, de gemeente Anderlecht of het OCMW van Anderlecht voor de afwijkingen.
- **26** klachten art.76 werden aangezegd, waarvan er 8 nog openstaan, met een gemiddelde behandelingsduur van 36 dagen.
- **103** bezwaren werden aangezegd (-30%)
- **274,77 T** verscheiden afval en grootvuil werd opgehaald door de Onderhoudsbrigade, waarvan **228.47 T** grootvuil en afval van sluikestorten en **46.3 T** groenafval.

III. SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE VERWEZENLIJKINGEN VAN HET JAAR

III.1. FINANCIËN - BOEKHOUDKUNDIG EN FINANCIËEL BEHEER

III.1.1. HOE LUIDT HET BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT VOOR HET JAAR 2022?

De winst voor het boekjaar 2023 bedraagt **1.810.925 €**, wat 260.025 € meer is dan voor het boekjaar 2022, dankzij de boeking van een specifieke meerwaarde van 1.023.151,01 € in 2023.

Uit dit positief resultaat blijkt voorlopig nog steeds de goede gezondheid van de balansstructuur van de onderneming en het komt tegemoet aan de strategische vooruitzichten.

III.1.2 HOEVEEL BEDRAAGT DE OMZET?

Het omzetcijfer voor 2023 bedraagt **23.230.385 €**. Dat is een toename van 2.018.780 € ten opzichte van 2022.

III.1.3 HOEVEEL BEDRAAGT HET INVESTERINGSBEDRAG?

Het jaar 2023 wordt gekenmerkt door een sterke vordering van de investeringswerkzaamheden voor een bedrag van iets meer dan 86,6 miljoen euro, waaronder 67,28 miljoen euro voor de projecten Gryson, City Dox perceel 5, Klaver en Klein Eiland.

III.1.4 HOE EVOLUEREN DE BASISHUURPRIJZEN?

Ondanks de geleidelijke toename van de basishuurprijzen bij de Anderlechtse Haard met 4% per jaar 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 meer dan 1.500.000€/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 **2,76%**. Dit percentage vertoont een stijgende trend aangezien het voor het dienstjaar 2022 1,58% bedroeg na een uitstel van facturatie eind 2023.

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

De rekening-courant BGHM vertoont eind 2023 een negatief saldo van - **18.015.785 €**, tegenover een saldo van -18.797.149 € op het einde van het dienstjaar 2022 omdat de rekening niet is gecrediteerd met de 4.455.860 € die beschikbaar is op de rekening-courant BGHM Gewestelijke Solidariteitstoelage, en die overeenstemt met de GST 2023 verhoogd met de interesten.

III.1.2 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 regulariseringen voor de vennootschapsbelasting bedraagt de kaspositie -8,06 miljoen euro aan het einde van 2023, tegenover -5,20 miljoen euro op het einde van het dienstjaar 2022.

Ook al is de achteruitgang van de kaspositie onder controle, toch zal de maatschappij enkel kunnen beschikken over de kasmiddelen die in het boekjaar 2024 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 en om de algemene toename van de kosten te dekken die het gevolg is van de hoge inflatie sinds eind 2021.

III.1.2 HOEVEEL BEDRAAGT HET SCHULDENPERCENTAGE (ANNUÏTEIT/HUURINKOMSTEN)?

De annuïteit die aan het Gewest moet worden terugbetaald, verbetert tijdelijk in vergelijking met de huurinkomsten, met een percentage van 24%.

III.2. HUMAN RESOURCES - BEHEER

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

- ❖ De uitwerking, de uitvoering en de opvolging van het rekruteringsplan 2023
- ❖ De verhuizing van al onze diensten
- ❖ De organisatie van het personeelsfeest en van de gezamenlijke maaltijd

III.2.2. WELKE SOORTEN CONTRACTEN ZIJN VOORGELEGD?

Voorgestelde contracten	Aantal	
	Arbeiders	Bedienden
Uitzendkrachten	0	5
Beperkte duur	7	4
Onbeperkte duur	4	21

III.2.4. WELKE ZIJN DE ARBEIDSPROJECTEN ZONDER CONTRACT?

- ❖ Artikel 60: In totaal 25 werknemers en werkneemsters, van wie er 2 in 2022 bij de Anderlechtse Haard aangekomen zijn.

	Aantal	Teams van de Anderlechtse Haard	Aantal
OCMW van Anderlecht	24	Regie	1
OCMW van Brussel	1	Schoonmaakbrigade	24
Totaal	25	Stadswachten	0
		Totaal	25

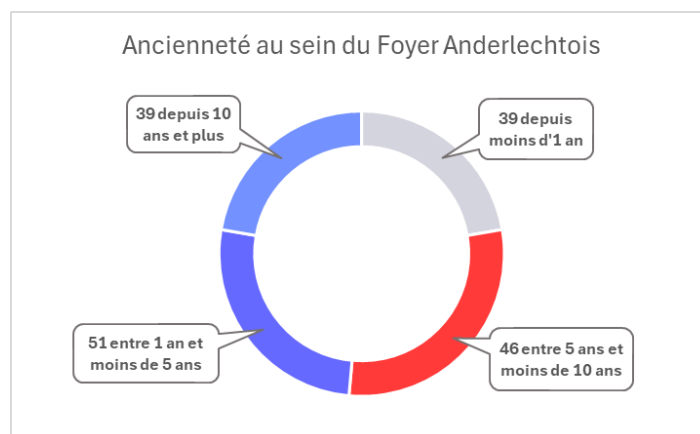
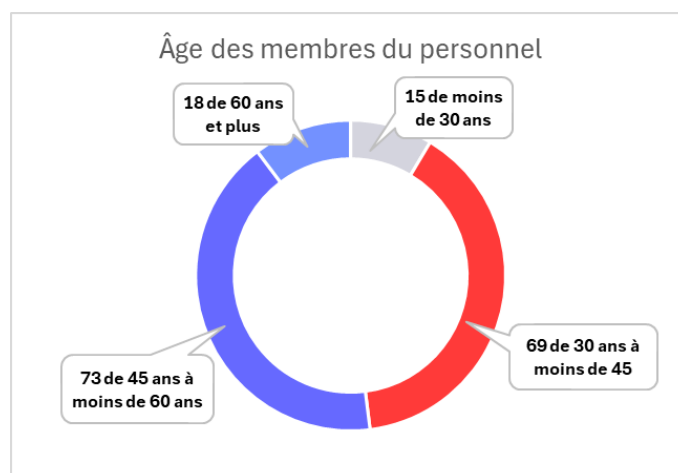
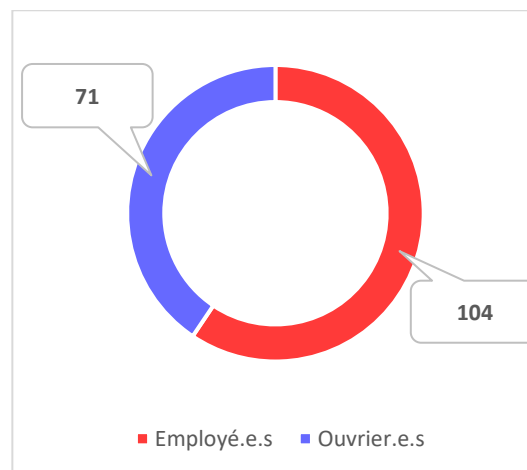
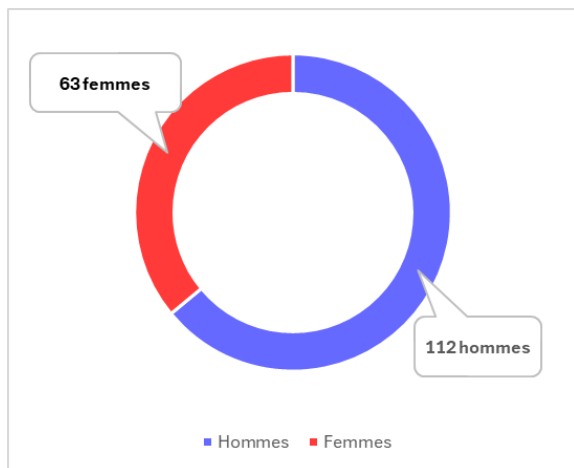
- ❖ Partnerschap met het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap (PWA) van Actiris voor de aanwerving van PWA-medewerkers.

III.2.5. WELKE ZIJN DE NIEUWE FUNCTIES?

- ❖ Technisch supervisor
- ❖ Beheerder speciale technieken
- ❖ Supervisor brandpreventie
- ❖ HR & Payroll Officer

- ❖ Nieuwe arbeidsovereenkomsten van beperkte duur om de effectieven van de Schoonmaakbrigade te versterken.

III.2.6. WAT IS HET PROFIEL VAN DE PERSONEELSLEDEN?



	Arbeiders	Bedienden	Totaal	Percentage
Anderlecht	48	32	80	≥45,71%
Brussel (zonder Anderlecht)	16	34	50	≥28,57%
Vlaanderen	4	22	26	≥14,86%
Wallonië	3	16	19	≥10,86%

III.2.7. OM WELKE REDENEN HEBBEN VROEGERE PERSONEELSLEDEN DE ONDERNEMING VERLATEN?

Redenen	Aantal	
	Arbeiders	Bedienden
Einde contract bepaalde duur	2	0
Einde contract onderling overleg	1	2
Ontslagen	2	6
Ontslagnemingen	0	6
Pensioneringen	1	0
Medische overmacht	0	0
Overlijdens	1	0

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.
- ❖ De opdrachtnemer van de opdracht voor werken heeft vertraging opgelopen met de uitvoering van de werf ten opzichte van de theoretische planning als gevolg van:
 - Bijkomende werkzaamheden geïdentificeerd tijdens de werf
 - De complexiteit van de uitvoering van de balkons, met name de hoekbalkons
 - De productie van de eerste balkons in fase 3, die werd vertraagd door een productiefout waardoor ze opnieuw in productie moesten worden genomen.

Er zijn organisatorische maatregelen genomen om de weerslag op de huurders van de woningen die bij deze laatste fase betrokken zijn tot een minimum te beperken.

Als de werf goed vordert, kunnen de eerste verdiepingen eerder worden opgeleverd dan gepland, nog vóór de zomervakantie van 2024, zoals in 2023 ook al het geval was voor het eerste deel van de oplevering van de balkons in fase 2.

De renovatiewerkzaamheden aan de gevels en de afwerking in de woningen zouden in het **laatste kwartaal van 2024** kunnen worden afgerond.



- ❖ 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. Deze werken zijn momenteel in uitvoering en zullen in het laatste kwartaal van 2024 worden afgerond.
- ❖ Eind december 2023 werd in het kader van de sectorale projectoproep "101% Collectieve ruimten" een financiering van **395.375,70€** verkregen voor de inrichtingswerken van de gemeenschaps- en collectieve voorzieningen op de benedenverdieping van het gebouw.

III.3.2. HOE VORDEREN DE GEBOUWEN VAN DE ALBERT I-SQUARE?

- ❖ De definitieve oplevering van de plaatsing van een verluchtingsstelsel gebeurde **aanvang 2022**
- ❖ Werken voor de gevelrenovatie: De voorlopige oplevering gebeurde in **februari 2023**, onder voorbehoud van een aantal opmerkingen die in de eerste helft van 2023 werden opgelost, zodat het project in juli 2023 kon worden ingehuldigd.



III.3.3. HOE VORDEREN DE GEBOUWEN VAN DE PETERBOS?

Peterbospark nr. 9:

- ❖ De opening van de offertes voor de overheidsopdracht voor werken vond plaats op 18.10.2021. Het proces voor de analyse van de offertes en de toewijzing van de opdracht kon in **juli 2022** worden afgerond, onder meer dankzij een herfinanciering van het project door Beliris.
- ❖ Het projectbeheer van de Anderlechtse Haard is actief betrokken bij de sturing van de werf in samenwerking met het opdrachtgeverschap van Beliris. De werken zijn gestart in **december 2022**.
- ❖ De werken worden uitgevoerd op een bewoonde site, behalve de bestemmingen op het gelijkvloers. De woningen zijn voor 60% bewoond, wat betekent dat de teams van de Anderlechtse Haard veel tijd en moeite besteden aan de communicatie met en de begeleiding van de huurders. Dagelijks bereiden de projectleiders en het begeleidingsteam ter plaatse de werken voor, zien toe op de controle hiervan, omkaderen ze en verzorgen de onderlinge contacten zodat ze in de best mogelijke omstandigheden kunnen worden uitgevoerd, zowel voor de huurders als voor de onderneming.
- ❖ Het einde van de werf is voorzien voor **juli 2024**.



Peterbospark nr. 12 :

- ❖ De stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op **09.06.2021** en een eerste versie van het basisaanbestedingsdossier werd ontvangen in oktober 2021.
- ❖ In het eerste kwartaal van 2024 zal een aanvraag worden ingediend om de op 09.06.2021 uitgereikte vergunning 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 toezichthoudende overheid, en daarmee ook de voortzetting van het project.
- ❖ In **september 2023** werd een wijzigen de 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.

- ❖ 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 bouwheerschap en de inspanningen van de toezichthoudende overheid kon de opdracht voor werken in **mei 2023** worden gepubliceerd.
- ❖ De offertes werden in **augustus 2023** geopend. De termijn voor de opening van de offertes werd verlengd als gevolg van de publicatie van meerdere errata die het gevolg waren van een ontoereikend dossier. De gunning van de opdracht voor werken zou in het eerste kwartaal van 2024 aan de Raad van Bestuur van de Anderlechtse Haard moeten worden voorgelegd. De analyse van de offertes zal meer tijd in beslag nemen door de complexiteit van de analyse, de noodzaak om juridisch advies in te winnen en de tekortkomingen van de studie bureaus.
- ❖ De start van de werf is gepland voor het **tweede kwartaal van 2024**, voor een duur van 700 kalenderdagen.



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 bijbehorende 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 verderzetten 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 project lijkt prioritair vanwege de Beliris-financiering voor deze werf en moet daarom zo snel mogelijk worden opgestart.
- ❖ Bij de publicatie van de opdracht voor werken brachten vragen van de inschrijvers nieuwe tekortkomingen in basisdossier van de aanbesteding aan het licht
- ❖ De toewijzing van de opdracht voor werken voor Peterbos 7 zou in het **eerste kwartaal van 2024** aan de Raad van Bestuur van de Anderlechtse Haard moeten worden voorgelegd en de start van de werf is gepland voor het **tweede of derde kwartaal van 2024**, voor een duur van 990 kalenderdagen.
- ❖ Eind 2023 waren de basisaanbestedingsdossiers voor Peterbos 13 en 4 nog niet afgerond en vertoonden ze tekortkomingen die vergelijkbaar zijn met die in het dossier voor Peterbos 12 en met de fouten die onlangs werden vastgesteld bij de publicatie van Peterbos 7. Het doel is om deze dossiers in het **eerste kwartaal van 2024** af te ronden om goedkeuring van de BGHM te krijgen voor de publicatie van de opdrachten voor werken.



III.3.4. HOE VORDEREN DE INDIVIDUELE HUIZEN VAN HET RAD EN DE GOEDE LUCHT?

Volledige renovatie van 80 huizen:

- ❖ In de wijk **Goede Lucht** ondergingen **17 huizen** renovatiewerken, die allemaal zijn opgeleverd eind 2023
- ❖ In **Het Rad** waren achttien (18) huizen in renovatie. Eind 2023 zijn **16 huizen** opgeleverd voor bewoning en in **november 2023** werd de voorlopige oplevering toegekend.
- ❖ De laatste twee huizen waren driegevelwoningen waarvan de afwerking sterk te lijden had onder het slechte weer eind 2023. De uitvoering van de laatste werken (uitvoering van het dak en van de gevelbekleding) aan de bijgebouwen staat gepland voor 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). Het basisaanbestedingsdossier werd herzien om rekening te houden met de lessen die uit de vorige projecten werden getrokken en moest in 2023 opnieuw worden goedgekeurd door de toezichthoudende overheid. De opdracht voor werken werd in december 2023 besteld. De opdracht om te beginnen met de werkzaamheden is gepland voor maart 2024 en het einde van de contractperiode voor de opdracht is gepland voor het einde van het derde kwartaal van 2025.
- ❖ De volgende twee renovatiereeksen zijn perceel 5 (4 driegevelwoningen) en perceel 6 (20 huizen) in Het Rad. Voor deze projecten zullen de basisdocumenten van de aanbesteding herzien moeten worden, voor perceel 5 volgens dezelfde methode als voor de percelen 3 en 4, maar met een veel grotere diepgang voor perceel 6. De voltooiing van de studies is voor perceel 5 gepland in 2024 en voor perceel 6 begin 2025. De werkzaamheden zouden moeten beginnen in het derde kwartaal van 2025 voor perceel 5 en in het eerste kwartaal van 2026 voor perceel 6.



- ❖ Volledige binnenrenovatie van **14 huizen** - vereenvoudigd renovatiemodel (zonder stedenbouwkundige vergunning):
 - De werken begonnen op 04.10.2021 en gingen verder in 2022. Eind 2022 liepen deze werken achter op schema door onvoorziene ontdekkingen op de werven en tekortkomingen van de opdrachtnemer bij de uitvoering van de werf. De overblijvende huizen zijn afgeleverd in de loop van 2023 zodat de werf voorlopig kon worden opgeleverd in **november 2023**

III.3.8. HOE VORDEREN DE BOUWPROJECTEN UITGEVOERD DOOR DE ONTWIKKELINGSPOOL 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 en de tijd die nodig is voor analyse en goedkeuring door de toezichthoudende autoriteiten, is de startdatum van het project vastgelegd voor het derde kwartaal van 2024.



Gryson - 70 woningen:

- ❖ De werken aan de woningen gingen van start in april 2021 voor de appartementsgebouwen en in september 2021 voor een deel van de huizen.
- ❖ De voorlopige oplevering gebeurde in het **tweede kwartaal van 2023** en de aflevering aan de Anderlechtse Haard gebeurde aansluitend.



Prins - 170 woningen en een kinderdagverblijf:

- ❖ De opdracht voor werken ging in **augustus 2023** van start en ondervond tijdens de winterperiode complicaties door het slechte weer, waardoor de funderingswerkzaamheden voor de gebouwen sterk werden bemoeilijkt.
- ❖ De oplevering van de eerste twee gebouwen (25 woningen) is gepland voor **midden 2025**. Het einde van de werf is voorzien (behoudens vertragingen) voor het **eerste kwartaal van 2026**

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.

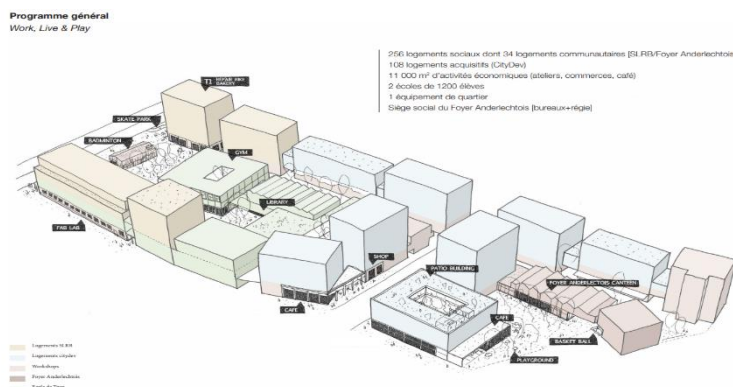
De opdracht voor werken zou te veel ingrijpende wijzigingen hebben moeten ondergaan met het risico dat men de budgettaire greep op de werf in de loop van de opdracht zou verliezen en met een juridisch risico ten opzichte van de andere inschrijvers gelet op de ingrijpende wijzigingen aan de opdracht om de vastgestelde tekortkomingen te verhelpen.

- ❖ Daarom heeft de BGHM een nieuw basisaanbestedingsdossier en een nieuwe publicatie van de opdracht bevolen om een aangepast project uit te voeren, waarbij de opdracht naar verwachting midden 2025 kan worden gegund en **eind 2027** opgeleverd.



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. Een vergunning wordt begin 2024 verwacht.
- ❖ Het basisaanbestedingsdossier is in productie in 2022 en de analysefase is gestart om door te lopen in 2023. Op 19.10.2023 kreeg de vergunning 38 opmerkingen in de overlegcommissie. De wijzigingen moeten worden aangebracht in het basisaanbestedingsdossier en in de gemengde vergunning.
- ❖ De uitreiking van de gemengde vergunning is voorzien voor het tweede kwartaal van 2024 en de publicatie van de opdracht voor werken in het tweede semester 2024.



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 en de werf is gestart in oktober 2022. Een gedeeltelijke opleveringsfase voor **51 woningen** is voorzien in **oktober 2024**. De voorlopige oplevering staat gepland voor het **tweede kwartaal 2025**.



- **City Dox perceel 5** (171 woningen en 6 productieactiviteiten): het verkoopcompromis is ondertekend in december 2022 en de werf start **begin 2023**. De voorlopige oplevering is voorzien voor het **eerste kwartaal 2025**.



- ❖ Over een PHP-project wordt nog onderhandeld:
 - **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.

III.3.9. WELKE ZIJN DE TOEKOMSTIGE PROJECTEN EN DE ORIËTERINGSWIJZIGINGEN?

- ❖ Het tienjarig strategisch duurzaam renovatieplan stelt het investeringsplan voor de renovaties van het patrimonium vast. Het strategisch plan dat eind 2023 op verzoek van de toezichthoudende overheid werd aangepast, had betrekking op de periode 2022-2032 maar bereidt al de versie voor 2024 voor, die in het eerste kwartaal van 2024 de volgende twee jaren, 2033 en 2034, zal bevatten. Het plan werd in 2022 herzien om te 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 en de leencapaciteit in de vorm van Langetermijnleningen (LTL) bekend voor de komende 10 jaar. In principe had deze context de OVM moeten helpen bij het plannen van hun renovatiestrategie. Wat helaas niet te voorzien bleek, was de stijging van de bouwkosten, die een impact had op de waarde van het beschikbare geld en het verlies aan financieringscapaciteit door een verandering in de budgettaire context als gevolg van de stijging van de rente op leningen en de gezondheid van de gewestelijke financiën, wat uiteindelijk leidde tot een volledige blokkering van de leencapaciteit (cfr. LTL).
- ❖ De financieringswijze van renovatieprojecten werd een eerste keer volledig herzien bij de actualisering van het strategisch plan voor duurzame renovatie in **juni 2023**. Deze actualisering sloot aan bij de instructies die eind 2022 werden gegeven toen de toezichthoudende overheid het vorige voorstel analyseerde. De nieuwe projectie moest rekening houden met de begrenzing van een maximale budgettaire omslag voor de capaciteit om langetermijnleningen (LTL) te verstrekken, beperkt tot een plafond van 20 miljoen euro in een context van een kritieke stijging van de bouwkosten. Deze

eerste "beperking" vormde al een belangrijke belemmering voor het tienjarig strategisch duurzaam renovatieplan dat in juni 2023 door de Raad van Bestuur van de Anderlechtse Haard werd goedgekeurd, wat leidde tot een herziening van bepaalde renovatieprogramma's en een herschikking naar prioriteit van de projecten.

- ❖ Een tweede beperking werd meegedeeld in **september 2023**, na analyse van de tienjarige strategische duurzame renovatieplannen die aan de OVM waren bezorgd en die nog steeds een begrensde leencapaciteit hadden via langetermijnleningen; deze capaciteit werd ingetrokken.
- ❖ Bijgevolg zag de Anderlechtse Haard zich in **november 2023** genoodzaakt zijn investeringsstrategie te herzien om rekening te houden met een verlies aan financieringscapaciteit ten belope van 20 miljoen euro en de kostenstijging van bepaalde projecten door de oplopende inflatie.
- ❖ Deze oefening zal begin 2024 worden verdergezet met als doel de goedkeuring van een strategisch duurzaam renovatieplan 2024 door de Raad van Bestuur van de Anderlechtse Haard in maart 2024.
- ❖ De algemene strategie blijft dezelfde, met aanpassingen als gevolg van de vordering van de projecten en denkoefeningen om de programma's in lijn met onze visie en opdracht te houden: De renovaties evenwichtig houden, met een billijk niveau inzake EPB / BEWOONBAARHEID / DUURZAAMHEID.
- ❖ De budgettaire context noopte tot arbitrages:
 - **800 woningen** ondergaan het lot van niet gefinancierde projecten (ruim 78 miljoen €). Dit is een minimum dat kan veranderen afhankelijk van het aantal woningen in de tuinvijken Het Rad en Goede Lucht die uit het huurcircuit moeten worden gehaald in afwachting van renovatie binnen de komende tien jaar.
 - Sommige projecten zijn uitgesteld tot 2033 of 2034, in de hoop dat dit uitstel tijdelijk is en kan worden opgeheven als een financieringsoplossing wordt gevonden bij het aantreden van de volgende Regering en het probleem met het financieringstekort van de sector is opgelost.
- ❖ De prioriteiten zijn bepaald zoals in voorgaande jaren, op basis van de noodzaak om de lopende projecten voort te zetten en de risicofactor van het uitstel van het ene project ten opzichte van een ander. Helaas dreigen de veroudering van

bepaalde onderdelen en de onvoorspelbaarheid van een omslag naar een onbeheersbare situatie met onderhoud/tijdelijke reparaties te groot te worden als bepaalde onderdelen nog eens 10 jaar moeten wachten voordat ze worden vervangen.

- ❖ De studies moeten het mogelijk maken:
 - het best mogelijke evenwicht te vinden tussen het globale renovatieproces van het patrimonium en de kosten/kwaliteitsverhouding van elk project in een complexe context van hoogdringendheid en beperkte financiering → = inzetten op de kwaliteit van het project en de kwantiteit van de renovaties op schaal van het hele patrimonium;
 - de dringende en prioritaire werkzaamheden te bepalen die in een vervroegde fase moeten worden uitgevoerd als de globale renovatie niet binnen de vereiste termijnen kan worden gefinancierd.
- ❖ **Eind 2023** zijn de volgende oriënteringen in het investeringsplan van de Anderlechtse Haard vastgelegd, die in 2024 door de Raad van Bestuur geconsolideerd moeten worden bij de herziening van het strategisch plan:
- ❖ **Projecten doorgeschoven naar 2033 - 2034** bij gebrek aan voldoende financiering:
 - Dit zijn dringende projecten, maar ze hebben een iets lagere prioriteit dan de projecten die zijn voorzien voor de investeringsperiode 2024-2032, waarmee helaas enkel de meest dringende projecten kunnen worden gefinancierd om de bewoning en de continuïteit van lopende projecten "veilig te stellen".
 - 4 dakisolatie- en renovatieprojecten (Voor-, huizen van type Z, Democratie en huizen Shakespeare). Dit zijn niet-geïsoleerde daken en voldoen dus niet aan de doelstelling van de Beheersovereenkomst van niveau 2 om de daken van het gebouwenbestand te isoleren. Tot nog toe vertonen deze daken geen tekenen van lekkage. Deze werven zijn momenteel minder kritiek voor de bewoning dan de andere werven die gepland zijn voor de periode 2025-2032.
 - Renovatie van 20 huizen in de tuinvijken Het Rad en Goede Lucht die momenteel leegstaan (momenteel verkeren 24 huizen in deze situatie, met

naar schatting 74 tot 100 huizen binnen 10 jaar). Dit zijn geen projecten die ter studie liggen en het uitstel zal aanzienlijke sociale en financiële gevolgen hebben, maar het risico is kleiner dan voor gebouwen die nog bewoond zijn en die prioritair beveiligd moeten worden.

❖ **Projecten zonder financiering voor de periode 2025-2034** maar die wel ingeschreven moeten worden in het strategisch duurzaam renovatieplan 2025-2034:

- Dit zijn dringende projecten, maar ze hebben een iets lagere prioriteit dan de projecten die zijn voorzien voor de investeringsperiode 2025-2034, waarmee helaas enkel de meest dringende projecten kunnen worden gefinancierd om de bewoning en de continuïteit van lopende projecten "veilig te stellen".
 - Volledige renovatie van de gebouwen Asters 7 en 8;
 - Volledige renovatie van de gebouwen Peterbos 14 en 15;
 - Vervanging van het buitenschrijnwerk Rauter;
 - Vervanging van het buitenschrijnwerk Duivenmelkers;
 - Volledige renovatie van nog niet gerenoveerde huizen in de tuinvijken Het Rad en Goede Lucht die de komende tien jaar leeg komen te staan ingevolge het vertrek van de bewoners of een ongezonde situatie.

❖ **Niet gefinancierde projecten die niet in het strategisch duurzaam renovatieplan 2025-2034 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 overblijvende huizen in de tuinvijken Het Rad en Goede Lucht

❖ Behouden en verlengd project

- Renovatie van om en bij de **140 woningen** in de vorm van een opdracht voor werken binnen een raamovereenkomst met 4 opdrachtnemers. Dit project beantwoordt aan het gewestelijk criterium en aan de doelstelling van de Anderlechtse Haard om de huurleegstand te verminderen.
- Het project wordt gefinancierd met jaarlijkse trekkingsrechten sinds 2022.
- Een eerste opdracht werd gepubliceerd in december 2022 en toegewezen in **mei 2023**. **53 woningen** konden gerenoveerd worden in 2023.
- Een nieuwe opdracht op basis van hetzelfde model van raamovereenkomst met vier opdrachtnemers, maar dan voor om en bij de **280 woningen** over een periode van tweeëneenhalf jaar, is gepubliceerd in juni 2023 en toegewezen in **december 2023**.

III.4. VASTGOED - ONDERHOUDSPLAN

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

In 2022 onderging het team een reorganisatie na de aanwerving van de nieuwe adjunct-Directeur van het Departement Vastgoed, belast met de patrimoniumcel. Het bestaat nu uit:

- ❖ Een adjunct-directeur (vacant)
- ❖ Een coördinator van de siteverantwoordelijken
- ❖ Een energieverantwoordelijke (PLAGE-referentiepersoon)
- ❖ Een Technisch supervisor
- ❖ Een beheerder Onderhoud Speciale Technieken
- ❖ Een administratief coördinatrice
- ❖ Drie projectassistenten
- ❖ Vier 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 opfrissingswerken tussen twee uurperiodes
 - Een supervisor
 - Een opmeter
 - Een werfleider (tweede aanwerving loopt)
 - Een werfcontroleur
- ❖ Een team dat benoemd wordt als de *Regie*:
 - Een verantwoordelijke
 - Twee werfleiders
 - Een assistente
 - Elf schilders
 - Drie schrijnwerkers
 - Een loodgieter
 - Twee metselaars
 - Vier elektriciens
 - De Schoonmaakbrigade (+ grootvuil) bestaande uit 4 personen
 - De Groene Brigade: 3 personen
 - Zes maatwerkers

- De Regie houdt zich vooral bezig met lichtere opfrissingswerken in de woningen tussen twee huurperiodes 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)	65	
Interventies (bestelbonnen voor huuronderhoud)	7	
Onderhoud van de gemeenschappelijke delen		
	Aantal	
Plaatsing van gaanderijverlichting Weeshuis	1	
Plaatsing van datakabels Carpentier	1	
Overige		
Vervanging van elektrische kookplaten bij de huurders	12	
Patrimonium		
Project Wijkregie:		
	Aantal	
Opgeleverde huizen en appartementen:	10	
Huizen in de opleveringsprocedure	0	
Appartementen met werken in uitvoering	0	
Schilderen van de gemeenschappelijke delen Itterbeek en Peterbos 1&5		
Overige		
	Aantal	
Woningen opgefrist voor verhuring	97	
Schadegevallen	112	
Overheidsopdrachten uitgeschreven in 2023	14	
Evaluatie van de conformiteit van de opgefriste woningen (98	9,56	
Controles BGHM) / CREL-score op 10		
Gewestelijke huisvestingsinspectie	12	
Aantal uitgeschreven bestelbonnen:		
Gemeenschappelijke delen op alle sites samen:		
	Aantal	Budget
Interventie-aanvragen in gemeenschappelijke delen:	2.040	491.377,56 €
bestellingen van de vakberoepen (regularisering)		
Privéruimten op alle sites samen:		
	Aantal	Budget
Bestellingen vakberoepen (via regularisering.)	2050	1.285.933,98 €
Bestellingen vakberoepen (behalve schilders - schrijnwerkers - metselaars) via bestek.	273	760.513,11 €
Bestellingen schilderwerk (via overheidsopdracht)	3	2.158,00 €

Bestellingen schrijnwerk (zonder overheidsopdracht)	0	€
Bestellingen metselwerk (via overheidsopdracht)	13	12.408,00€
Totaal aantal bestelbonnen (alle types samen met inbegrip van de liften, ontstoppingen, tuinen enz.):		4.501

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

	Aantal
Gepland onderhoud	409
Herstellingen	370
Reparaties	633
Bevrijding van personen	75
Preventieve controles	448
Interventies 24/7	386

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

In september 2023 is voor 24 maanden een onderhouds- en herstellingsopdracht toegewezen aan Delta Maintenance voor de 24 stookruimten van de sites Shakespeare, Van Soust, Ninove en Carpentier.

Onderhoud	
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 van start ging in 2021, werd afgesloten in 2023. De PLAGE-verantwoordelijke verliet de onderneming in mei 2023, waardoor het programma een paar maanden op een laag pitje kwam te staan. Begin 2024 wordt een nieuwe PLAGE-verantwoordelijke verwacht. Aansluitend wordt het actieplan ingevoerd.	

III.4.5 Declassering BGHM – bestemming en bestemmingswijziging

Er gebeurden 7 bestemmingswijzigingen in 2023

Peterbospark 9A/1	Appartement 2 kamers	Transitwoning	Voorlopige bestemmingswijziging
Peterbospark 9A/2	Appartement 2 kamers	Transitwoning	Voorlopige bestemmingswijziging
Peterbospark 9A/10	Appartement 2 kamers	Transitwoning	Voorlopige bestemmingswijziging
Peterbospark 9/40	Appartement 2 kamers	Transitwoning	Voorlopige bestemmingswijziging
Peterbospark 9/2	Appartement 2 kamers	Transitwoning	Voorlopige bestemmingswijziging
Hygiënestraat 14	Huis met 3 kamers	Privéwoning 3 kamers	Voorlopige bestemmingswijziging
Gezondheidsstraat 22	Huis met 3 kamers	Kantoor	Bestemmingswijziging
Grondelstraat 63/25	Appartement 1 kamer	Zaal	Bestemmingswijziging
_ Nationale Maatschappijlaan 23	Huis met 3 kamers	Privéwoning 3 kamers	Voorlopige bestemmingswijziging

Er gebeurden 2 herbestemmingen en 2 bestemmingswijzigingen in 2023

Wilskrachtlaan 10	Bestemmingswijziging van 1 tot 2 kamers	10/10/2023
Achturenstraat 24	Bestemmingswijziging van 1 tot 2 kamers	10/10/2023
Séverineplein 18	Bestemmingswijziging van 3 tot 2 kamers	10/10/2023
Duivenmelkersstraat 185	Bestemmingswijziging van 4 tot 3 kamers	10/10/2023

III.5. VASTGOED - INNOVATIE

Partnerwerking met Knauf Energy Solutions (KSE)

- ❖ Aanvang 2023 nam Knauf Energy Solutions in het kader 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 voor 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.

- ❖ 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.

III.6. HUURDERS – DIENSTEN

III.6.1. ONDERHOUD VAN DE RUITEN

III.6.1.1. 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

In 2023 werd in totaal **274.57 T** afval opgehaald. Dat is zo goed als dezelfde hoeveelheid als in het jaar 2019.

Hieraan is een kostprijs verbonden van **98.022,77 €** 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 (25 medewerkers artikel 60 omkaderd door 4 verantwoordelijken), is er één (1) 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?

Er zijn **5.133 interventies** gebeurd in de woningen tegenover 4.377 in 2022

Site	Aantal interventies
Craps / Goede Lucht	588 (11%)
Voorstraat	268 (5%)
Grondel	485(9%)
Grondel 2	206 (4%)
Peterbos	784(15%)
Asters	207(4%)
Weeshuis	235(5%)
Het Rad	774(15%)
Rauter	301 (6%)
Ridderspoor	147 (3%)
Zaad	119 (2%)
Shakespeare	221 (4%)

Klaver	205 (4%)
Albert I Square	449(9%)
Ninove / Van Soust	114(2%)
Nellie Melba	28 (0%)
Gryson	2(0%)
Algemeen totaal	5.133 (98%)

III.6.3.2. Hoe lang is de gemiddelde interventietermijn?

De antwoordtermijn bedraagt **8 dagen**

III.6.3.3. Welke sites zijn het meest bevroegd?

De meest bevroegde sites zijn Peterbos, Het Rad en Goede Lucht./Craps

III.6.4. HET TELESECRETARIAAT

III.6.4.1. Hoeveel oproepen zijn er geweest?

In 2023 ontving het telesecretariaat **3.073 oproepen**, dat is een gemiddelde van 8,4 oproepen per nacht of feestdag met wachtdienst.

III.6.5. DE HUURPRIJSHERZIENING 2023

III.6.5.1. Wat is er veranderd ten opzichte van de vorige twee jaren?

Naar aanleiding van de gezondheids crisis heeft de BGHM in 2020 en in 2021 een vereenvoudigde procedure ingevoerd, waarbij huurders slechts enkele documenten hoeven voor te leggen.

In 2022 werd de normale procedure opnieuw van kracht en moesten huurders opnieuw alle documenten voorleggen die doorgaans werden vereist. Deze omschakeling heeft geleid tot een aanzienlijke Owerklast voor het team van de Huurdersbeheerders.

In 2023 werd een nieuw, jong team van 5 toewijzings- en verhuurbeheerders aangesteld. De uitdaging was om de herziening van de huurprijzen doeltreffend te coördineren en

tegelijk het team op te leiden in toewijzingen en huurbeheer. Wel moest een aantal hindernissen overwonnen worden zoals de verhuizing van de lokalen in de periode van de huurprijs Herziening, veelvuldige internetonderbrekingen als gevolg van de verhuizing en mankementen aan de GILS-software. Ondanks deze problemen is het team erin geslaagd om dankzij aanzienlijke inspanningen de opdracht tijdig tot een goed einde te brengen.

III.6.5.2. Hoeveel huurders zijn onderworpen aan de normale huurwaarde (NHW)?

In 2023 werden 45 huurders (31.03.2023) gestraft door de berekening van een VLN. Afhankelijk van de problematische situatie en op basis van sociale rapporten werden sommige VLN's echter geannuleerd tussen april en juni 2023.

III.6.5.3. Hoeveel specifieke sociale verminderingen zijn er toegekend in 2023?

2023	Aantal	Bedrag	In aanmerking genomen criteria
Verminderings op grond van artikel 57 §1	224,00 €	27.662,16 €	Geen toegang tot de balkons in de Grondel
Verminderings op grond van artikel 61 §4	1,00 €	412,79 €	CS016592
Specifieke sociale vermindering energiesteun 2022	1562	180.480,00 €	Omzendbrief BGHM EPB-attest

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 132 camera's op 11 verschillende sites. Er worden 2 camera's opgesteld in Klaver 1 en op Rauter. Er worden ook nieuwe camera's geplaatst naar aanleiding van de werken aan Peterbos 9.

III.7. HUURDERS - MAATSCHAPPELIJK WERK

III.7.1. HET MAATSCHAPPELIJK WERK BIJ DE HUURDERS

III.7.1.1. Welke zijn de actieve samenwerkingen?

- ❖ Diensten voor gezinshulp: *Familiehulp vzw, Solidaritel asbl*
- ❖ Het mobiel team voor geestelijke gezondheid van de **DMBSH**
- ❖ Dienst voor Geestelijke Gezondheid **l'Eté**
- ❖ *Dionysos vzw*
- ❖ *Adret asbl*
- ❖ *Gemeentelijke Bemiddelingsdienst Anderlecht*
- ❖ OPGG (Overlegplatform Geestelijke Gezondheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
- ❖ De Psychiatrische Centra van de Brusselse ziekenhuizen en de medische huizen van Anderlecht
- ❖ Het OCMW van Anderlecht
- ❖ **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
- ❖ **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.
 - ❖ **Sociale Coördinatie van het OCMW van Anderlecht:** de Sociale Coördinatie is een plaats waar sociale en lokale partners elkaar ontmoeten, debatteren, reflecteren en contacten leggen over de beroepspraktijk met als doel hun competenties te bundelen om strategieën uit te werken voor een sociaal beleid dat tegemoetkomt aan de behoeften van de bevolking.
 - ❖ **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.36/37): 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 Transit** (art.37): opvangcentrum en noodverblijf gespecialiseerd in het onthaal van volwassenen met een verslaving aan zowel legale als illegale drugs (verdovende middelen, geneesmiddelen, alcohol, ...).
- ❖ **VZW DIOGENES** (art.37): Deze vzw stuurt een project aan onder de noemer « Housing First Station Woning ». Dit programma beoogt de herhuisvesting en begeleiding van kwetsbare daklozen die in grote armoede verkeren door een samenloop van problemen, vaak op lange termijn, die niet wegwijs raken in het bestaande instellingenaanbod.
- ❖ **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.37): 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 precare 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 begunstigen 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.

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 voor 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 2023 zijn **69 mutaties** (waarvan 4 voor het Herhuisvestingsplan) en **40 transfers** (waarvan 24 voor het Herhuisvestingsplan) toegestaan

III.7.1.7. Hoeveel afwijkingen zijn er geweest?

	Effectieve toewijzingen
Anderlechtse Haard (art.33)	19
OCMW (art.37)	19
Montfort (art.37)	3
Bru4Home (art.37)	3
Escale (art.37)	1
Transit (art.37)	1
L'équipe (art.37)	1
Porte Ouverte (art.36)	2

Victor Dupré (art.36)	3
Talita (art.36)	2
HPB (art.37)	1
LHIVING (art.37)	1
Diogenes (art.37)	1
TOTAAL	57

In 2021 werd de procedure voor het aanvragen van een afwijking aangepast in een streven naar permanente verbetering. Vandaag worden maandelijks alle dossiers (zowel de gunstige als de ongunstige adviezen van het maatschappelijk team) voorgelegd aan het Afwijkingscomité. Het Comité bestaat uit door de Voorzitter en de Algemene Directie, alsook een vertegenwoordiger van het sociaal team. Dit Comité formuleert voortaan het definitief (gunstig of ongunstig) advies bij verzoeken om afwijking van kandidaten. De Raad van Bestuur behoudt zijn uiteindelijk beslissingsrecht voor het toewijzingsvoorstel voor een woning en valideerde al dan niet de afwijkingen die een gunstig advies hadden gekregen van dit comité.

III.7.1.8. Hoeveel huurders doen een beroep op de maatschappelijk werkster geestelijke gezondheid?

De psychologe die instond voor de geestelijke gezondheidsproblemen heeft de Anderlechtse Haard in 2023 verlaten maar in het kader van de Lokale Welzijns- en Gezondheidscontracten (LWGC), in samenwerking met het OCMW en de GGC, maakt sinds september 2023 een nieuwe psychologe deel uit van het sociaal team. Haar opdracht bestaat erin om huurders met mentale gezondheidsproblemen grondig op te volgen en te voorkomen dat de vastgestelde problemen leiden tot uitzetting.

Hieronder een voorbeeld van het werk van de psychologe op de verschillende sites van de woningen van de Anderlechtse Haard.

RAUTER

Interventies: **8 personen** met mentale gezondheidsproblemen maar zonder risico op uitzetting (angststoornissen, depressieve of psychotische problemen e.d.) kregen een aangepaste follow-up.

PETERBOS

Interventies: **4 interventies** in totaal, waaronder één geval in verband met een opzeg met proefperiode wegens gedragsproblemen en 3 gevallen van psychologische decompensatie als gevolg van geluidsoverlast door de werken.

Het Rad

Interventies: **2 opvolgingen**, één als gevolg van een opzeg met proefperiode wegens gedragsproblemen en de andere voor een huurder met een psychotische stoornis.

Goede Lucht

Interventies: **1 opvolging** uitgevoerd in het kader van een uitzettingsprocedure.

Aanvullende opvolgingen

Contact met huurders met een kwetsbaar profiel: contactname met **3 huurders** die hun opzeg hadden gekregen en **9 huurders** in afwachting van een uitzettingsbeslissing tegen maart 2024.

III.7.1.9. Wat is de rol van de gemeenschapswerkers?

Als onmisbare schakel in de sociale ontwikkeling en cohesie op onze sites ondersteunen de Gemeenschapswerkers de bewoners bij de verwezenlijking van sociale projecten. Door naar de mensen te luisteren en in dialoog te gaan, scheppen ze een klimaat van vertrouwen en stellen ze activiteiten voor die aansluiten bij de noden en de problemen van de huurders.

In 2023 zagen de voornaamste taken van een gemeenschapswerker er als volgt uit:

- Socialisatie bevorderen door uitwisseling van ideeën en groepsactiviteiten.
- Een geheel van activiteiten verzorgen op het vlak van sport, cultuur en sociale, culturele en artistieke thema's om tegemoet te komen aan de noden van de huurders.
- Het publiek bewustmaken van de bestaande milieu- en huisvestingsproblemen.
- Creativiteit en individuele en collectieve uitdrukkingsvormen bij de deelnemers stimuleren.
- Ondersteuning bieden aan kinderen met leerproblemen via de ruimten voor leerondersteuning van de projecten voor sociale samenhang.
- Advies en begeleiding bieden aan huurders in moeilijkheden en deze zo nodig doorverwijzen naar andere sociale werkers.
- Samenwerking en synergieën tot stand brengen met buurtverenigingen.
- Actief deelnemen aan de vele projecten van de Anderlechtse Haard, de projecten voor sociale samenhang en de partnerverenigingen.

III.7.2. MAATSCHAPPELIJKE WERFBEGELEIDING

III.7.2.1. Welke activiteiten zijn georganiseerd in 2023?

Sinds 2020 heeft de invoering van de functie Sociale Werfbegeleiding een cruciale rol gespeeld 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 de sociale werfbegeleidster gezorgd voor een beter begrip en een betere doorstroming van de uitdagingen die zich voordoen tijdens de werken in de woningen. In 2023 was zij betrokken bij drie 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.

In 2022 konden met de oprichting van de groep "Ambassadeurs van de Grondel", bestaande uit acht bewoners en een vertegenwoordiger van de ARHUU en het project voor sociale samenhang van de Grondel de banden met de gemeenschap worden aangehaald. Dankzij deze samenwerking zijn **de ambassadeurs** uitgegroeid tot spreekbuis van de bewoners en hebben ze de informatieoverdracht met betrekking tot de werven vergemakkelijkt. In 2023 werden er om de zes weken vergaderingen gehouden met de sleutelactoren van de werken zoals projectleiders en siteverantwoordelijken om uitwisseling en debat over mogelijke verbeteringen aan te moedigen om het leven tijdens de werken aangenamer te maken.

De taken van de maatschappelijke werfbegeleiding in 2023:

GRONDEL
Administratief (brieven, voorbereiding ondersteuning, huurderstabel)
Contact huurders (telefonisch contact + bezoek)
Vergadering (intern +extern)
Permanentie (aanwezigheid op het terrein + permanentie)
Stand van zaken
Organisatie van de groep ambassadeurs (om de 6 weken)

Overgangsappartement
VAN SOUST - NINOVE
Administratief (brieven, voorbereiding ondersteuning, huurderstabel)
Contact huurders (telefonisch contact + bezoek)
Overgangsappartement
PETERBOS
Contact huurders (telefonisch contact + bezoek)
Permanentie
Inrichting van transitwoningen (8 woningen)

III.7.3. DE COLLECTIEVE PROJECTEN

III.7.3.1. Welke collectieve projecten zijn ondernomen?

- ❖ **De Huurdersinitiatieven 2023** 2023: er is een omslag van 25.000€ ter beschikking gesteld van huurders die op hun site een project leven wensen in te blazen. Deze projecten moesten aansluiten bij één van drie aangereikte thema's:
 - Ontwikkeling van activiteiten en/of projecten gericht op de verfraaiing van de woonsite van de Anderlechtse Haard om de leefomgeving van de huurders te verbeteren.
 - Ontwikkeling en ondersteuning van sociale initiatieven, sport- en cultuurevenementen.
 - Ondersteuning van projecten om een buurtfeestdynamiek nieuw leven in te blazen, waarbij de huurders deelnemen aan de organisatie en de voorbereiding.

Door het grote succes in 2022 is een aantal projecten in 2023 opnieuw opgezet.

- ❖ **Vert-tige:** bloemschikken voor senioren - Weeshuissite (14 februari 2023 en 8 november 2023)



- ❖ **Kanker en schoonheid:** vervaardiging van mutsen en pruiken voor vrouwen die kanker hebben door vzw La Colombe en het naaiatelier van de Peterbos - Peterbossite (24 oktober 2023)





Invitation

à la présentation des **couvre-chefs (turbans, foulards)** confectionnés par notre **association La Colombe** pour les **femmes atteintes de cancer**

Plus de féminité pour plus d'estime de soi et mieux se battre contre la maladie.

Archiblog

JEUDI 15 JUIN 2023 DE 14H30 À 17H30

14h30 accueil des invités
15h00 présentation de l'association La Colombe et du projet
15h30 drink et découverte de la collection été, disponible à **prix démocratiques**
17h30

à la **Salle Agora**
 Parc du Peterbos, 17A
 1070 Anderlecht

Merci de nous confirmer votre présence au **0486/69.71.62** au plus tard le 8 juin 2023.



- ❖ **Kermis van de Peterbos:** Op initiatief van het collectief Peterbos en in samenwerking met de VZW's van de wijk, Comensia en de Anderlechtse Haard ging op 2 juli 2023 een groep bewoners van start met een kermis op de Peterbos-site.



- ❖ Inhoudiging van de **moestuin** gecoördineerd door de vzw Les graines du Savoir op 20 juni 2023



❖ **Andere projecten op initiatief en met steun van de Anderlechtse Haard**

- **Operatie "Nette wijken" in de Goede lucht** (6 oktober 2023)

In 2023 nam de Anderlechtse Haard actief deel aan de Operatie "Nette Wijken" van de Gemeente Anderlecht. De operatie heeft als doel de bewoners bewust te maken van het afvalbeheer en van het belang van nette straten.



- **World clean up Day** (16 september 2023)

De teams van de Anderlechtse Haard verleenden hun steun aan dit initiatief op de Peterbossite in het kader van het project Peterbos proper om de huurders te sensibiliseren voor de netheid op de site.



- **Opération chaussettes** (18 november 2023)

In 2023 kwam de Anderlechtse Haard in actie om het Wijkcomité Ninove-Scheut te steunen voor Opération Chaussettes



- **Leerondersteuning**

In samenwerking met Solidarité Réussite (maart 2023)

SOUTIEN SCOLAIRE SOLIDARITÉ RÉUSSITE

Vous voulez que vos enfants apprennent
dans le confort de votre maison ?

INSCRIPTION AVANT LE 30 MARS

200 PLACES DISPONIBLES

DERNIER MODULE (avril, mai, juin) UNIQUEMENT pour les
élèves francophones de la 1^{ère} à la 6^{ème} PRIMAIRE CEB et
1^{ère} et 2^{ème} SECONDAIRE CE1D MAXIMUM

Contactez Solidarité Réussite

par téléphone au 02 411 24 48
ou SMS WHATSAPP
+32472676528

ou PAR E-MAIL
contact@solidaritereussite.be

ou FORMULAIRE EN LIGNE
<https://solidaritereussite.be>






- **Wijkfeest Albert** – Inhoudiging van het einde van de werken aan de gevels van de Albertsquare (8 juli 2023)



- **Studentenjobs** (zomer 2023)



**JOBS D'ÉTÉ
ZOMER JOBS**

Tu es étudiant(e), tu as 18 ans et
 * tu habites le Foyer
 Anderlechtois, tu recherches un
 job étudiant pour les vacances
 d'été...

Je bent student, je bent 18 jaar
 oud of meer, je woont in de
 Anderlechtse Haard, jij zoekt
 voor een **studentenjob** voor de
 zomervakantie...

En voie ton CV et ta lettre de motivation à
 Stuur je CV en motivatie brief naar
jobs@faah.be
 Avant
 Voor
31/07/2023

Postule et enrichis ton expérience professionnelle!
 Solliciteer nu en verbreed je professionele ervaring!



- **Wijkfeest Peterbos** (10 september 2023)



III.7.4. PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE

III.7.4.1. 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 actiekraft 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.



❖ Project voor sociale samenhang ALBERT

Het Project voor Sociale Cohesie (PSC) Albertsquare is van 's maandags tot 's vrijdags actief op de site van de Albert I-Square met zeer verscheiden activiteiten die het sociaal leven en het gemeenschapsbestaan verrijken. Een overzicht van de activiteiten:

- Leerondersteuning vier keer per week.
- Buurtmaaltijden elke vrijdag om 12u30, waar de bewoners bewust gemaakt worden van een gezonde voeding.
- Organisatie van wijfeesten.
- Groepsreizen.
- Buitenschoolse activiteiten op woensdagnamiddag.
- Vakantiestages.
- Voortzetting van het project Pot'Albert, dat een moestuin beheert van meer dan 2.000m² groot.
- Maatschappelijk onthaal drie keer per week.
- Koffieklets.
- Alfabetiseringscursussen.
- Informatieverstrekking.
- Invoering van biomanden tegen een sociaal tarief (7€)
- Het VRAC-project, verkoop van producten tegen een sociaal tarief.
- Voortzetting van de samenwerking met het collectief Réseau Cureghem Propre, dat zich inzet om bewoners en beleidsverantwoordelijken te sensibiliseren voor de netheid van de wijk.

❖ Project voor sociale samenhang Peterbos

Het project voor sociale samenhang Peterbos, dat van maandag tot vrijdag actief is op de site van de Peterbos, voorziet in een brede waaier van acties om het gemeenschapsleven te bevorderen en de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren. Een overzicht van de activiteiten die worden georganiseerd:

Wekelijkse ontmoetingen:

- "Ontmoetingscafé" op maandagnamiddag:
- "Politiek café" op woensdagnamiddag
- Knutselatelier en opstart van een klusjesdienst.
- Bijeenkomst om een uitwisselingssysteem voor solidariteitsdiensten op te zetten voor de Peterbos.
- Participatieproject: de sociale sofa, bankjes in de openbare ruimte vervaardigd door bewoners met mozaïek.
- Samenwerking met de collega's van *Samen op Straat* voor diverse activiteiten in de openbare ruimte, waaronder het jaarlijkse buurtfeest.
- Samenwerking met de collega's van het project *Zorgzame Buurt/Quartier Solidaire* voor activiteiten op het gebied van gezondheidspreventie en laagdrempelige fysieke/sportactiviteiten.

Bewustmaking en ondersteuning van bewoners:

- Wekelijks onthaal om vragen van bewoners te beantwoorden en hen door te verwijzen naar verschillende sociale permanenties.
- Franse les en Nederlandse conversatietafels in samenwerking met Lire et Écrire (en Brusselleer).



- Organisatie van informatieworkshops en vormings sessies voor bewoners.
- Informele leermomenten inlassen tijdens de verschillende ontmoetingen om de sociale en communicatieve vaardigheden van de bewoners te ontwikkelen.

Verbetering van de levenskwaliteit:

- Politiek engagement met de bewoners voor een aanpak van de collectieve huisvestingsproblematiek.
- De bevoegde overheden bewust maken van de onveiligheidsproblematiek in de openbare ruimte en een meer participatieve aanpak organiseren met de bewoners en de buurtpartners.
- Organisatie van een bewonersgroep voor digitale inclusie.
- Een project fysieke en mentale gezondheid in de Peterbos, met de geplande oprichting van een buurtgezondheidscentrum.

❖ Project voor sociale samenhang GRONDEL

Het project voor sociale samenhang van de Grondel, dat van maandag tot en met donderdag actief is op de Grondelsite, verzorgt een breed scala aan activiteiten en acties om het gemeenschapsleven te bevorderen. Een overzicht van de activiteiten:

- Koffieklots op woensdagochtend
- Leerbegeleiding drie keer per week
- Informele bijeenkomsten
- Wekelijkse permanenties
- Culturele uitstapjes
- Buitenschoolse activiteiten
- Frans als vreemde taal en alfabetisering
- Opzetten van een bibliotheek en speeltoeek op de Grondelsite
- Workshops voor ouderondersteuning
- De Openbare Digitale Ruimte
- Uitstapjes met bewoners (intergenerationeel, specifieke groepen: vrouwen, jongeren, gezinnen)
- Bijeenkomsten rond het thema diverse maatschappij
- Wijkfeesten
- Informatiesteunpunten

Bovendien animeert het project voor sociale samenhang Grondel dankzij de steun en de financiering van de Anderlechtse Haard sinds enkele jaren een PIOW-project (lokale sociale economie), dat een verfraaiingsteam en een sociale wasserij en hulp in de huishouding organiseert.

III.7.5. DE HUURDERS-EIGENAARS

III.7.5.1. Wat is de balans 2023?

De opvolging van probleemgevallen werd verdergezet

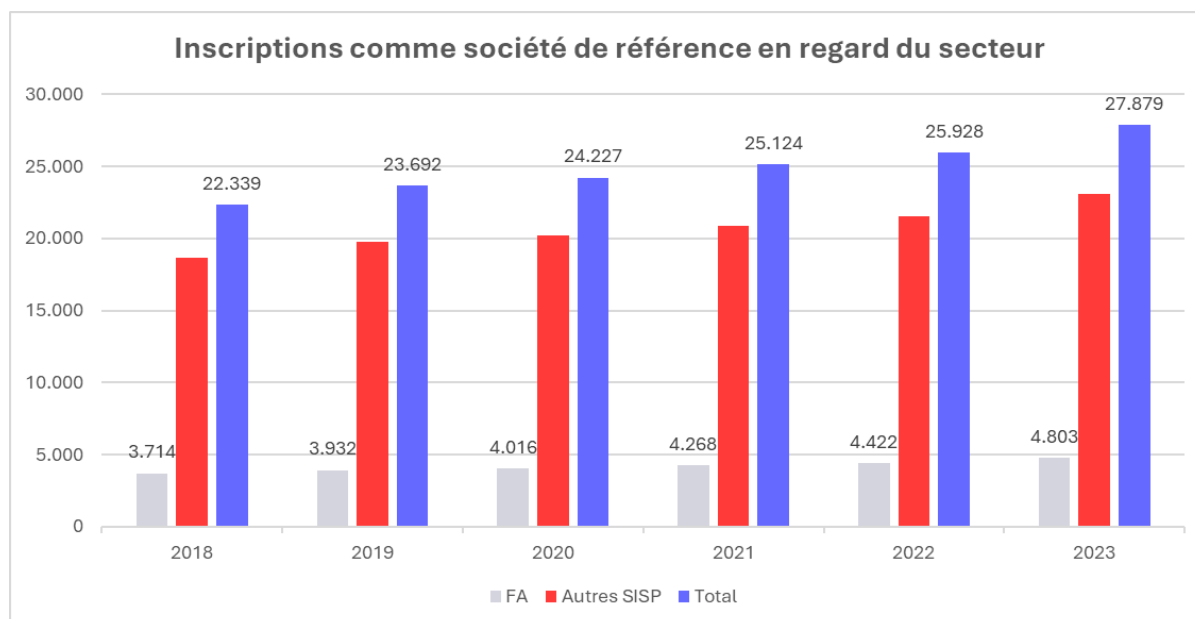
Op deze basis waren er geen uithuiszettingen in 2023.

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?

Inschrijvingen door de OVM op 31/12/2023										
OVM	Dochter- maatschappij				Dochter- maatschappij				Totaal	
	Vorige jaren	Jaar	Totaal	Percentage	Vorige jaren	Jaar	Totaal	Percentage	Totaal	Percentage
2580	5.234	781	6.015	10,67%	17.845	2.219	20.064	4,29%	26.079	4,97%
2140	4.709	808	5.517	9,79%	26.775	3.246	30.021	6,41%	35.538	6,78%
2500	4.497	588	5.085	9,02%	16.140	2.060	18.200	3,89%	23.285	4,44%
2400	4.442	581	5.023	8,91%	27.434	3.591	31.025	6,63%	36.048	6,87%
2020	4.163	640	4.803	8,52%	20.516	2.560	23.076	4,93%	27.879	5,32%
2560	3.838	518	4.356	7,73%	22.295	2.901	25.196	5,38%	29.552	5,63%
2410	3.840	329	4.169	7,39%	27.160	3.316	30.476	6,51%	34.645	6,61%
2170	3.813	345	4.158	7,37%	41.197	5.330	46.527	9,94%	50.685	9,66%
2270	3.449	459	3.908	6,93%	29.424	3.724	33.148	7,08%	37.056	7,07%
2160	3.196	294	3.490	6,19%	27.829	3.559	31.388	6,71%	34.878	6,65%
2800	1.886	251	2.137	3,79%	23.801	2.913	26.714	5,71%	28.851	5,50%
2570	1.746	196	1.942	3,44%	16.977	2.277	19.254	4,11%	21.196	4,04%
2810	1.662	138	1.800	3,19%	35.200	4.333	39.533	8,45%	41.333	7,88%
2040	1.315	167	1.482	2,63%	29.693	3.697	33.390	7,13%	34.872	6,65%
2700	1.289	156	1.445	2,56%	26.289	3.370	29.659	6,34%	31.104	5,93%
2070	949	103	1.052	1,87%	27.067	3.346	30.413	6,50%	31.465	6,00%
Totaal	50.028	6.354	56.382	100,00	415.642	52.442	468.084	100,00%	524.466	100,00



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

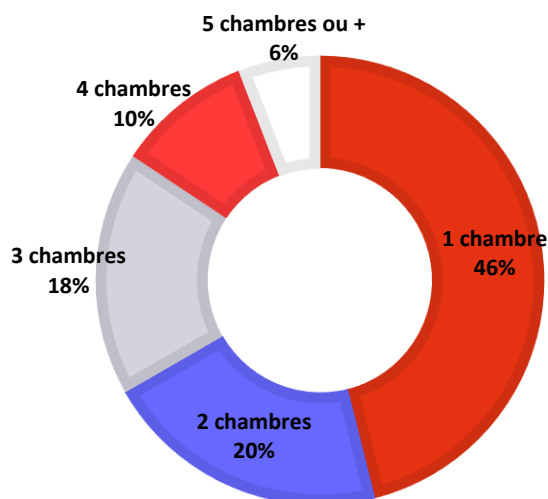
Inkomens- schijf (€)	Aantal per schijf in 2021	Percentage (%)	Aantal per schijf in 2022	Percentage (%)	Aantal per schijf in 2023	Percentage (%)
<= 2.500	1420	5,65%	1718	6,63%	2057	7,45%
2.501 - 5000	350	1,39%	383	1,48%	425	1,54%
5001 - 7500	1326	5,28%	851	3,28%	802	2,90%
7.501 - 10.000	2404	9,57%	1604	6,19%	1498	5,43%
10.001 - 12.500	4726	18,81%	2833	10,93%	2446	8,86%
12.501 - 15.000	6508	25,90%	5578	21,51%	5329	19,30%
15.001 - 17.500	3227	12,84%	4470	17,24%	4581	16,59%
17.501 - 20.000	1930	7,68%	3300	12,73%	3911	14,17%
20.001 - 22.500	1412	5,62%	1843	7,11%	2317	8,39%
22.501 - 25.000	744	2,96%	1137	4,39%	1357	4,92%
25.001 - 27.500	488	1,94%	819	3,16%	967	3,50%
27.501 - 30.000	291	1,16%	568	2,19%	647	2,34%
30.001 - 32.500	139	0,55%	355	1,37%	445	1,61%
32.501 - 35.000	79	0,31%	229	0,88%	308	1,12%
35.001 - 37.500	48	0,19%	136	0,52%	232	0,84%
37.501 - 40.000	13	0,05%	53	0,20%	133	0,48%
40.001 - 42.500	8	0,03%	25	0,10%	73	0,26%
42.501 - 45.000	4	0,02%	12	0,05%	45	0,16%
45.001 - 47.500	2	0,01%	3	0,01%	14	0,05%
47.501 - 50.000	0	0,00%	4	0,02%	11	0,04%
> 50.000	5	0,02%	7	0,03%	11	0,04%
	25.124	100%	25.928	100%	27.609	100%

III.8.1.3. Hoeveel aanvragen zijn er per woningtype?

Aantal aanvragen per woningtype	2019	2020	2021	2022	2023
1 kamer	10.576	10.870	11.312	11.257	12.726
2 kamers	5.792	5.662	5.668	6.038	5.692
3 kamers	4.258	4.339	4.503	4.699	4.864
4 kamers	2.002	2.160	2.310	2.487	2.702
5 kamers of meer	1.064	1.196	1.331	1.447	1.625
TOTAAL	23.692	24.227	25.124	25.928	27.609

NOMBRE DE DEMANDES PAR TYPE DE LOGEMENT 2023

■ 1 chambre
 ■ 2 chambres
 ■ 3 chambres
 ■ 4 chambres
 ■ 5 chambres ou +



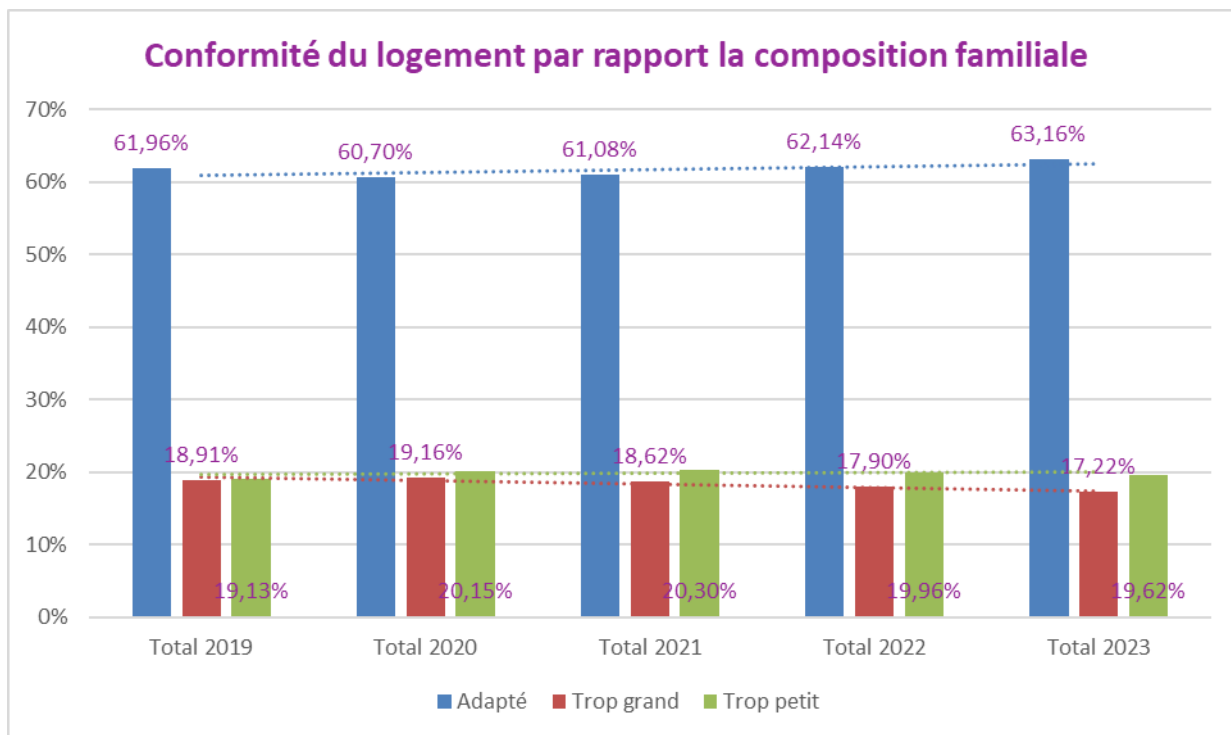
III.8.1.4. Hoeveel toewijzingen waren er en voor welk woningtype?

Soort toewijzing	Toewijzingen					Soort woningen				
	2019	2020	2021	2022	2023	0/1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.
ART33 (afwijkingen)	16	17	11	12	18	9	5	4		
ART37 (Overeenkomsten)	30	31	29	21	28	21	5	2		
ART36 (Opvangtehuizen)	2	2	2	4	7	3	3	1		
CO	96	62	29	38	62	47	10	5		
MUTATIE	23	26	34	69	65	10	38	16	1	
TRANSFER	5	12	16	16	16	5	9	2		
MUTATIE HERHUISVESTINGSPLAN			23	16	4	2			2	
TRANSFER HERHUISVESTINGSPLAN			10	11	24	9	15			
Totaal	204	172	150	187	224	106	85	30	3	0
				2019	100%	42,65%	30,88%	18,14%	7,35%	0,98%
				2020	100%	47,09%	34,30%	15,70%	2,33%	0,58%
				2021	100%	54,67%	36,67%	10,00%	0,00%	1,33%
				2022	103%	53,25%	35,71%	9,74%	0,00%	1,30%
				2023	100%	47,32%	37,95%	13,39%	1,34%	0,00%

III.8.2. BEWONING VAN DE WONINGEN

III.8.2.1. Hoe is de algemene toestand van de woningen in 2023?

	Aanpassing			
	Aangepast	Te groot	Te klein	Totaal 2023
Totaal 2023	2.128	580	661	3.369
	63,16%	17,22%	19,62%	100,00%
Totaal 2022	2.114	609	679	3.402
	62,14%	17,90%	19,96%	100,00%
Totaal 2021	2.100	640	698	3.438
	61,08%	18,62%	20,30%	100,00%
Totaal 2020	2.145	677	712	3.534
	60,70%	19,16%	20,15%	100,00%
Totaal 2019	2.212	675	683	3.570
	61,96%	18,91%	19,13%	100,00%



III.8.2.2. Hoeveel woningen zijn aangepast / niet aangepast?

Spreiding per aantal kamers 2023	0	1	2	3	4	5	Totaal	
Aantal te kleine woningen	0	46	332	255	26	2	661	19,62%
Aantal te grote woningen	0	0	322	226	25	7	580	17,22%
Aantal onaangepaste woningen	0	46	654	481	51	9	1.241	36,84%
Aantal aangepaste woningen	167	1.223	494	211	28	5	2.128	63,16%
Aantal verhuurde woningen op 31/12							3.369	100,00%

Spreiding per aantal kamers 2022	0	1	2	3	4	5	Totaal	
Aantal te kleine woningen	0	64	335	253	26	1	679	19,96%
Aantal te grote woningen	0	0	333	247	24	5	609	17,90 %
Aantal onaangepaste woningen	0	64	668	500	50	6	1.288	37,86 %
Aantal aangepaste woningen	165	1.213	487	212	29	8	2.114	62,14%
Aantal verhuurde woningen op 31/12							3.402	100,00%

2023							
Afwijking aantal kamers	1	2	3	4	5	Totaal	
Aantal te kleine woningen	425	206	26	3	1	661	19,62%
Aantal te grote woningen	441	132	7	0	0	580	17,22%
Aantal onaangepaste woningen	866	338	33	3	1	1.241	36,84%
Aantal aangepaste woningen						2.128	63,16%
Aantal verhuurde woningen op 31/12						3.369	100,00%

2022								
Afwijking aantal kamers	1	2	3	4	5	Totaal		
Aantal te kleine woningen	452	203	22	2	0	679	19,96%	
Aantal te grote woningen	460	142	7	0	0	609	17,90%	
Aantal onaangepaste woningen	912	345	29	2	0	1.288	37,86%	
Aantal aangepaste woningen						2.114	62,14%	
Aantal verhuurde woningen op 31/12						3.402	100%	

III.8.3. DE OPZEGGINGEN

III.8.3.1. Hoeveel opzeggingen zijn er geweest?

Reden	2022	2023
Overlijdens	25	42
(Administratieve) uitzetting	4	1
Mutatie - Transfer	104	108
Opzegging AH	4	0
Normale opzegging	65	87
Onbeheerde nalatenschap	10	14
Totaal	212	252

III.9. TASKFORCE BRAND – VEILIGHEID

III.9.1. HOEVEEL BRANDVEILIGHEIDSELEMENTEN EN –SYSTEMEN ZIJN GEÏNSTALLEERD?

Uitrusting	Aantal
Brandblussers	1835
Rookafvoer	110
Noodblokken:	6055
Brandcentrales	35
Evacuatiecentrales	24
Aangesloten branddetectoren	3920
Overdrukgroepen	20
Noodgroepen	21
Brandkranen–haspels 20m	92
Brandkranen–haspels 30m	451
Gewapende brandkranen	657
Gascentrales	16
Pictogrammen	+/- 3500

III.10. COMMUNICATIE

III.10.1. HOE ZIET DE NIEUWE ORGANISATIE VAN DE COMMUNICATIECEL ERUIT?

De communicatiecel werd opgericht in april 2021 toen de functie van communicatieverantwoordelijke in het leven werd geroepen. Zij hangt rechtstreeks af van de Algemene Directie.

De communicatiecel bestaat uit twee communicatiemedewerkers waarvan er één is gestart in juli 2023.

De opdrachten van de communicatiecel bouwen op twee pijlers: de interne communicatie en de externe communicatie.

- ❖ De interne communicatie is uitsluitend bestemd voor het personeel. Ze heeft meerdere aspecten zoals de berichten aan het personeel, een bedrijfskrant of de organisatie van evenementen.
- ❖ De externe communicatie is bestemd voor de huurders van de Anderlechtse Haard, de pers en het brede publiek. Ze omvat meerdere aspecten zoals berichten aan de huurders, een huurdersmagazine, persberichten of de organisatie van evenementen.

III.10.2. WELKE INITIATIEVEN ZIJN GENOMEN VOOR DE INTERNE COMMUNICATIE?

- ❖ De samenstelling van een driemaandelijks blad bestemd voor het personeel: *Le Foyer*. Het magazine is bedoeld om virtueel een medium ter beschikking te stellen waarin de informatie wordt samengebracht die belangrijk is om te weten en om een gemeenschap te doen ontstaan waarvan alle personeelsleden deel uitmaken. Er zijn meerdere rubrieken: een editoriaal van de Algemeen Directeur en de Voorzitter, het laatste nieuws uit de departementen en diensten, het portret van een medewerker en een ruimte waar iedereen zijn mening kwijt kan ("aan de koffiemachine"). Er werden twee edities gepubliceerd in 2023. De publicatie van het magazine werd opgeschort nadat één van de leden van de tweekoppige communicatiecel de onderneming heeft verlaten en is hervat na de aankomst van de tweede communicatiemedewerker.
- ❖ Regelmatige verzending van e-mails naar de personeelsleden die beschikken over een e-mailadres en aanmaak van affiches bestemd voor de arbeiders. De

communicatiecel streeft naar een transparante en inclusieve interne communicatie. Daarom probeert zij het personeel zoveel als mogelijk informatie te verstrekken over elementen die een weerslag hebben op hun dagelijks bestaan en hun functie bij de Anderlechtse Haard. De communicatiecel blijft verder e-mails versturen over verschillende onderwerpen, zoals de regelingen voor de verhuizing van de kantoren, de komst van CESI voor griepvaccinatie enz.

- ❖ Er worden occasioneel ook brochures gemaakt in verband met evenementen zoals voor de aankondiging van het personeelsfeest, de trekking van geschenken voor het personeel.
- ❖ De organisatie van het personeelsfeest

III.10.3. WELKE INITIATIEVEN ZIJN GENOMEN VOOR DE EXTERNE COMMUNICATIE?

- ❖ Samenstelling van een driemaandelijks magazine bestemd voor de huurders van de Anderlechtse Haard. *Babeleer*. Het magazine is bedoeld om op papier een medium aan te reiken waarin informatie wordt samengebracht die belangrijk is om te weten en om een gemeenschap te doen ontstaan waarvan alle huurders deel uitmaken. Het beschikt over meerdere rubrieken: een gemeenschappelijk editoriaal van de Algemeen Directeur en de Voorzitter, de actualiteitsrubriek, een artikel/dossier dat nader ingaat op een werf of op een aspect van de actualiteit dat verder wordt uitgewerkt, tips en truuks en een ruimte waar de communicatiecel de huurders vraagt om hun mening te geven (per e-mail) om zo samen het magazine vorm te geven. Er werden twee magazines gepubliceerd in 2023.
- ❖ Beheer van de **Facebook**-pagina. In 2023 was enkel de Facebookpagina als online medium beschikbaar (zie lager). Het is dus het enige actieve virtuele platform. Daarom hechtte de communicatiecel specifieke aandacht aan de pagina van de Anderlechtse Haard. Er zijn 104 publicaties online geplaatst (tabellen met alle informatie in bijlage)
- ❖ Opstellen van berichten en brieven.
- ❖ Organiseren van ontmoetingen tussen de Raad van Bestuur en de huurders. In 2023 zijn **8 ontmoetingen** georganiseerd op de verschillende sites van de maatschappij.

- ❖ Permanent bijwerken van de website. Er wordt momenteel gewerkt aan de laatste aanpassingen om de nieuwe website in de loop van 2024 online te plaatsen.
- ❖ Draggers voor informatiesessies in verband met de start van werven. Er werd een informatiesessie gehouden voor de werf Peterbos 7, die in 2024 van start moet gaan.
- ❖ Opstellen van persberichten. In 2023 werden **4 persberichten** opgesteld om verslag uit te brengen over inhuldigingen (inhuldiging Albertsquare, eerste steenlegging Prins) maar ook om overeenkomsten aan te kondigen zoals het Dignity-project en de akte van overdracht van de parking Peterbos aan de gemeente Anderlecht voor de bouw van een gemeenschapsruimte.

- ❖ In 2023 werden meerdere evenementen georganiseerd, waaronder de eerste steenlegging aan het kruispunt van de Prinsstraat en de Willemysstraat, de inhuldiging van het einde van de werf op de Albertsquare, de verdeling van de geschenken aan de huurders op het einde van het jaar, de inhuldiging van het lokaal op de Albertsquare in januari, het einde van de werf op de Gryson-site en het tuinhuis op de Grondel in mei 2023.

III.10.4. KLACHTEN EN BEZWAREN

III.10.4.1. Welke soorten klachten en bezwaren zijn er?

De Anderlechtse Haard ontving in 2023 **137 bezwaren en 26 klachten artikel 76** (waarvan 8 geopend), 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 Facturen, gevold door verzoeken om transfer/mutatie.

Het grootste deel van de klachten artikel 76 betreft schrappingen.

III.10.4.2. Hoeveel klachten en bezwaren konden worden afgesloten?

- ❖ 89 bezwaren zijn afgesloten
- ❖ 18 klachten artikel 76 zijn afgesloten

III.10.4.3. Hoe lang is de gemiddelde antwoordtermijn?

De gemiddelde antwoordtermijn bedraagt **21 dagen**. We zitten onder de grens van 30 antwoorddagen. De geleverde inspanningen hebben geleid tot een vermindering van de gemiddelde reactietijd ten opzichte van 2022.

III.10.4.4. Hoeveel brieven zijn er gestuurd om te wijzen op het Huishoudelijk Reglement?

De mailing voor alle huurders samen niet meegerekend zijn **147 brieven** verstuurd in de loop van het jaar 2023.

IV. BIJLAGEN

IV.1. CIJFERGEGEVENS VOOR DE INVESTERINGSPROJECTEN VOOR RENOVATIE EN NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING IN 2022

Cijfergegevens voor de investeringsprojecten voor renovatie en nieuwbouw in ontwikkeling in 2023 <i>(bedragen bekend in maart 2024)</i>	
<p><i>De hieronder weergegeven bedragen stemmen overeen met:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Geraamd bedrag van de werken incl. BTW met kosten (bijv.: 135 of 137 % naargelang behoefte WBS of niet)</i> <i>• 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)</i> 	
Geraamd totaalbedrag van de renovatie- en bouwwerken voor projecten in ontwikkeling in 2022 <i>(raming incl. BTW incl. kosten, projecten enkel met gefinancierde bedragen / bouwkost – City-Dox project perceel 6 niet inbegrepen)</i>	589.136.174,51 €
Renovatieprojecten	
Geraamd totaalbedrag incl. BTW van de geplande renovatieprojecten in functie van de geïdentificeerde behoeften <i>(Lopende of geplande studies/werven/prjecten zonder financiële closing)</i> <i>Financieringen trekkingrechten voor opfrissingswerken tussen huurperiodes + financieringen BELIRIS inbegrepen</i>	299.058.284,94 €
Subtotaal gefinancierd bedrag (incl. BTW)	220.205.982,41 €
Aantal woningen dat nood heeft aan investering** (Gefinancierde werven + niet gefinancierde werven) ** excl. brandbeveiliging > 2000 woningen, modernisering liften en binnenrenovatie Woningen (herh) om dubbel gebruik te vermijden	2.982
Aantal woningen dat geniet van investeringen ** (Gefinancierde werven)	2.182

Focus op de renovatieprojecten op de sites "Goede Lucht - Het Rad - Peterbos - Albert 1-square - Grondel" (financiële behoefte)

Totaal renovatiebedrag huizen van de tuinvijken "Goede Lucht" en "Het Rad"	58.393.495 €
Totaal bedrag renovatieprojecten van gebouwen op de site Peterbospark (nr. 4-7-9-12-13-14 en 15)	106.485.601 €
Totaal bedrag van de renovatieprojecten op de site Albert I-Square	13.597.585 €
Totaal bedrag werken in het Grondelgebouw	35.573.228 €
Totaal bedrag voor deze 5 sites	214.049.908 €
Percentage van de bedragen voor de lopende projecten op deze 5 sites in verhouding tot het totaal geraamd bedrag van de lopende renovatieprojecten (gefinancierd / gedeeltelijk gefinancierd / niet gefinancierd) = Benuttingspercentage van de totale beschikbare financiering (... - 2034)	96,11%

Focus op het wegwerken van de huurleegstand

Totaal bedrag van de opdrachten voor werken met raamovereenkomst tussen 2022 en 2031 voor de opfrissing van de woningen (raming tegen 100% excl. kosten)	27.543.882,83 €
Percentage van geplande werken voor deze opdrachten voor opfrissingswerken van woningen ten opzichte van de totale beschikbare financiering	12.37%

Focus op de verbetering van de energieprestaties van de gerenoveerde gebouwen

Totaal bedrag voor de renovatieprojecten gericht op een verbetering van de energieprestaties van de gerenoveerde gebouwen (raming incl. BTW kosten inbegrepen)- enkel gefinancierde projecten	121.115.116,80 €
Percentage van de bedragen voor de lopende projecten gericht op een verbetering van de energieprestaties van het gerenoveerde gebouw in verhouding tot het totaal geraamd bedrag van de lopende renovatieprojecten (enkel gefinancierde werken)	67,24%
Aantal woningen (totaal beschouwde gebouwen) waar een project wordt uitgevoerd gericht op een verbetering van de energieprestaties van het gerenoveerde gebouw in het kader van de lopende investeringsprojecten	1.642

Bouwprojecten	
Totaal bedrag van bouwprojecten in ontwikkeling (108 woningen van het City-Dox project perceel 6 waarover nog onderhandeld wordt niet inbegrepen)	368.930.192,10 €
Aantal nieuw gebouwde woningen (108 woningen van het City-Dox project perceel 6 waarover nog onderhandeld wordt niet inbegrepen)	1.023
waarvan het aantal innoverende woningen	34

IV.2. DE CIJFERGEGEVENS BETREFFENDE DE PUBLICATIES OP DE FACEBOOKPAGINA

Publicatiedatum	Dekking (aantal personen dat de publicatie minstens één keer heeft gezien)	"Likes" en reacties	Kliks op de link	Commentaar	Gedeeld
11/01/2022	391	8	-	0	4
28/01/2022	408	13	-	0	2
4/02/2022	320	10	11	5	4
7/02/2022	2068	80	-	19	6
8/02/2022	306	12	18	5	0
15/02/2022	1808	104	140	10	8
18/02/2022	375	15	-	0	2
8/03/2022	2231	158	-	29	5
15/03/2022	2115	71	-	12	3
16/03/2022	353	11	-	3	2
17/03/2022	1524	61	-	12	3
18/03/2022	283	7	-	0	2
18/03/2022	269	6	-	0	1
25/03/2022	366	9	-	0	1
29/03/2022	490	26	-	2	2
30/03/2022	374	17	-	0	2
1/04/2022	686	40	-	6	4
4/04/2022	1400	71	-	13	4
6/04/2022	422	7	17	0	3
25/04/2022	210	3	3	0	0
26/04/2022	1178	68	-	8	1
28/04/2022	299	3	1	0	2
29/04/2022	1240	60	-	17	4

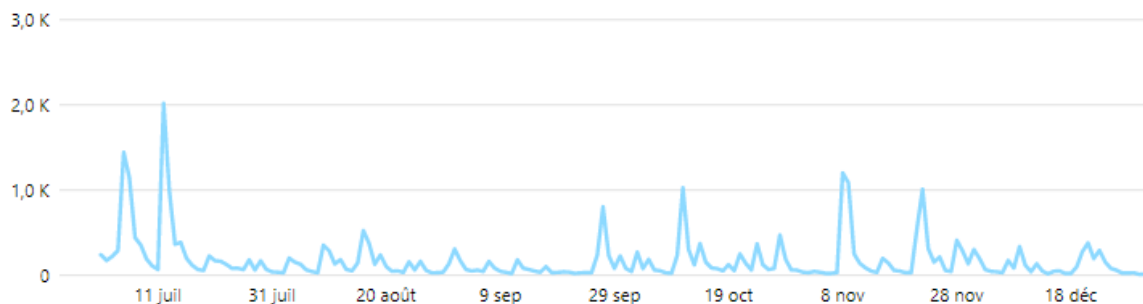
2/05/2022	312	15	7	1	1
5/05/2022	1495	80	-	18	4
10/05/2022	537	17	-	4	1
12/05/2022	1693	24	3	14	7
13/05/2022	1180	33	-	5	6
24/06/2021	424	20	27	0	1
28/06/2021	2310	101	276	16	5
29/06/2021	2535	95	470	3	11
29/06/2021	1171	37	91	2	7
1/07/2021	372	6	9	0	2
6/07/2021	1516	13	62	1	12
6/07/2021	1782	62	109	9	7
7/07/2021	1402	65	155	6	4
16/07/2021	6164	124	293	58	74
19/07/2021	1426	67	110	12	7
20/07/2021	1460	93	165	16	7
24/07/2021	5609	171	736	39	21
29/07/2021	2099	117	184	16	4
4/08/2021	645	38	106	11	2
10/08/2021	361	7	4	1	2
12/08/2021	1159	56	89	11	3
25/08/2021	1267	50	100	10	4
9/09/2021	1091	64	77	15	1
10/09/2021	404	12	26	3	2
23/09/2021	279	5	6	0	1
23/09/2021	1122	56	108	11	2
28/09/2021	291	10	11	0	2
28/09/2021	389	19	41	3	3
29/09/2021	307	11	9	0	2
30/09/2021	539	18	42	2	3
1/10/2021	397	20	57	2	1
1/10/2021	1182	85	114	4	5
5/10/2021	319	8	4	0	2
8/10/2021	372	18	38	0	0
13/10/2021	256	10	5	4	0
19/10/2021	1353	28	42	1	7
20/10/2021	486	17	16	1	3
21/10/2021	1608	89	122	14	5
26/10/2021	336	7	6	0	2
28/10/2021	1085	60	282	13	3
3/11/2021	1791	92	133	13	7
4/11/2021	2501	104	353	13	6
5/11/2021	361	15	32	0	3
8/11/2021	398	16	47	4	3
15/11/2021	609	22	17	3	9

19/11/2021	811	60	62	9	3
30/11/2021	1615	66	351	5	4
1/12/2021	1845	72	281	5	7
13/12/2021	681	38	32	7	12
14/12/2021	563	12	12	1	4
17/12/2021	509	23	51	4	2
20/12/2021	418	24	11	1	1
23/12/2021	624	24	23	6	4

IV.3. EVOLUTIE VAN HET BEZOEK VAN DE FACEBOOKPAGINA

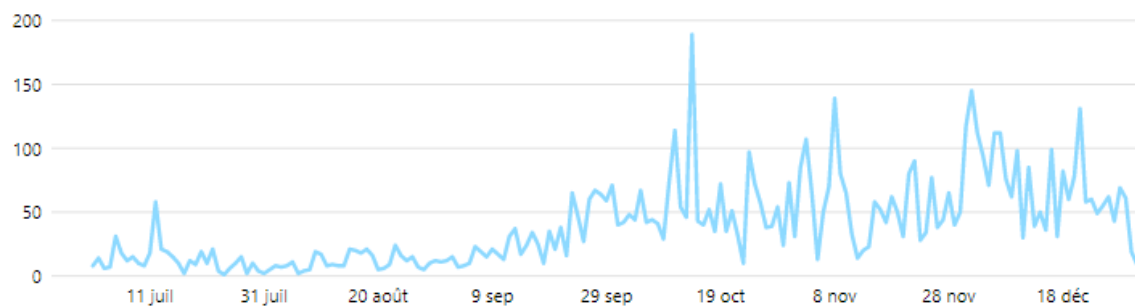
Couverture de la Page Facebook (📉)

11 492 ↓ 2,5



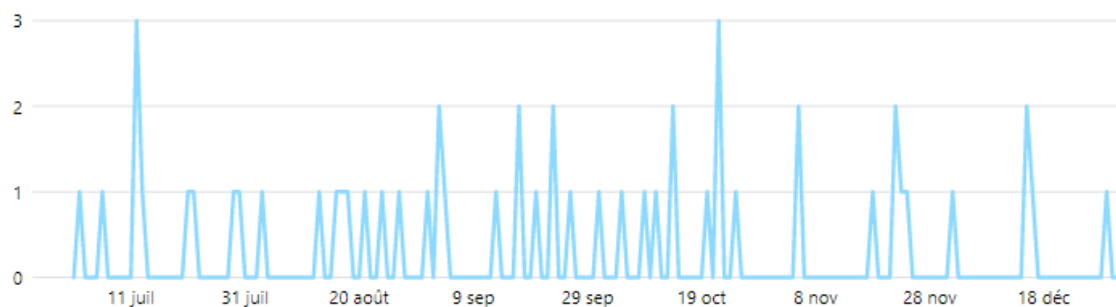
Visites sur la Page Facebook (📈)

7 197 ↑ 334,9



Nouvelles mentions J'aime de la Page Facebook (📈)

52 ↑ 6,1

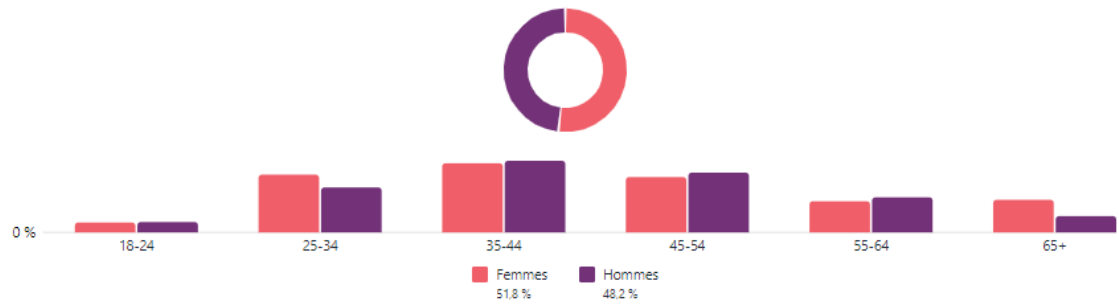


IV.4. PROFIEL VAN DE BEZOEKERS VAN DE FACEBOOKPAGINA

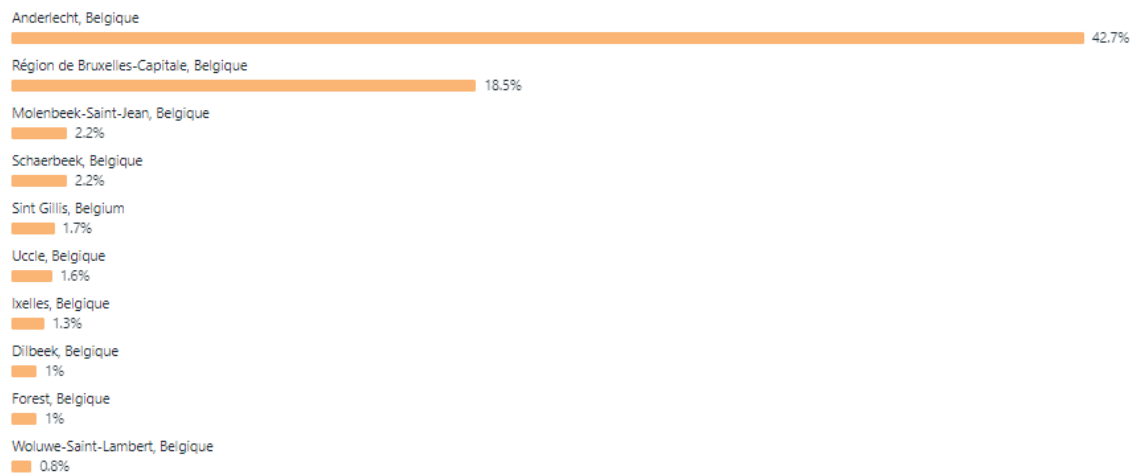
Followers de la Page Facebook (1)

829

Âge et genre (1)



Principales villes



Principaux pays



ANNEXE 3

Modèle de formulaire pour le rapport annuel

Publication faite en exécution de l'article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2018 portant exécution de l'article 7 de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'E' or similar character.

Relevé des présences en réunion, rémunérations et avantages de toute nature ainsi que des frais de représentation – article 7, § 1, de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Nom	Prénom		Rôle linguistique	
AHMIRI	LATIFA		FR	
BERTRAND	DIDIER		FR	
COCKSHAW	SOPHIE		FR	
BESTARD	ANNE LEILA		FR	
WARNOTTE	SYLVIE		FR	
DURAKI	LUIZA		FR	
KAYA	ABDURRAHMAN		FR	
LUX	PIERRE-YVES		FR	
RANDISI	FRANCESCO		FR	
SALM	PATRICK		FR	
DUROI	HILDE		NL	
MOSTEFA	LOTFI		FR	
KHAZRI	MOHAMMED		NL	

1

Type de mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré	Mandat non rémunéré	Date de début	Date de fin
VICE-PRESIDENT	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	01/09/2023
PRESIDENT	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		01/01/2023	31/12/2023
ADMINISTRATEUR	FOYER ANDERLECHTOIS	OUI		19/10/2023	31/12/2023

2

Rémunération ou indemnité annuelle brute (A)	Total des jetons de présence (B)	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (C)	Frais de représentation	Montant (D)
0,00€	10.092,00€	36/45	OUI	180,00€	NON	
0,00€	2.750,00€	24/25	NON		NON	
0,00€	2.475,00€	18/25	NON		NON	
0,00€	968,00€	7/25	NON		NON	
0,00€	2.750,00€	24/25	NON		NON	
0,00€	2.761,00€	24/25	NON		NON	
0,00€	2.750,00€	23/25	NON		NON	
0,00€	3.850,00€	30/35	NON		NON	
0,00€	3.729,00€	27/35	NON		NON	
0,00€	2.750,00€	22/25	NON		NON	
0,00€	1.760,00€	13/22	NON		NON	
0,00€	13.807,00€	45/45	NON		NON	
0,00€	1.001,00€	7/8	NON		NON	

e

Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C+D)	Réductions opérées ¹ (E)	TOTAL (D-E)	Date du rapport
NON	10.272,00€		10.272,00€	07/05/2024
NON	2.750,00€		2.750,00€	07/05/2024
NON	2.475,00€		2.475,00€	07/05/2024
NON	968,00€		968,00€	07/05/2024
NON	2.750,00€		2.750,00€	07/05/2024
NON	2.761,00€		2.761,00€	07/05/2024
NON	2.750,00€		2.750,00€	07/05/2024
NON	3.850,00€		3.850,00€	07/05/2024
NON	3.729,00€		3.729,00€	07/05/2024
NON	2.750,00€		2.750,00€	07/05/2024
NON	1.760,00€		1.760,00€	07/05/2024
NON	13.807,00€		13.807,00€	07/05/2024
NON	1.001,00€		1.001,00€	07/05/2024

1