

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE VAN WATERMAAL-BOSVOORDE**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Cécile Van Hecke, *Voorzitter* ;
Olivier Deleuze, *Burgemeester* ;
Odile Bury, Hang Nguyen, Benoît Thielemans, Jean-François de Le Hoye, Cathy Clerbaux, Marie-Noëlle Stassart, Daniel Soumillion, *Schepenen* ;
Philippe Desprez, Jan Verbeke, Tristan Roberti, David Leisterh, Sandra Ferretti, Gabriel Persoons, Martin Casier, Alexandre Dermine, Joëlle Van den Berg, Laura Squartini, Rachida Moukhliise, Félix Boudru, Florence Lepoivre, Christine Roisin, Victor Wiard, Miguel Schelck, Blanche de Pierpont, *Gemeenteraadsleden* ;
Etienne Tihon, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Jos Bertrand, Eric Godart, Laurent Van Steensel, *Gemeenteraadsleden*.

Buitengewone zitting van 04.02.20

#Onderwerp : Activiteitsverslag 2018 - cvba En Bord de Soignes - Presentatie: Benoît Thielemans.#

Openbare zitting

Dit jaarverslag presenteert het beleid van de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) evenals de deelname als Beheerders van Anne Grisard, Alexandre le Clément de Saint Marc en Benoît Thielemans aan de vergaderingen van de beheersorganen van En Bord de Soignes (eertijds Ville et Forêt), van 1 januari tot 31 december 2018.

Een nieuwe openbare vastgoedmaatschappij

Ter herinnering, op 22 december 2015 hebben de OVM's: hebben « Habitations et Logements sociaux d'Auderghem », « Constructions d'Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre » en « Ville & Forêt de Watermael-Boitsfort », gefusioneerd om SCRL « En Bord de Soignes » (EBDS) te creëren. De fusie werd effectief op 1 januari 2016, huidig activiteit verslag rapporteert het vierde bestaansjaar van de OVM. Men mag niet vergeten dat het proces van fusie, hoewel sterk geavanceerd, nog altijd in 2018 bezig was.

Organisatie van de diensten en personeel

In termen van personeel op 31/12/2018 EBDS telde 67,8 VTE tegen 62,6 VTE in 2015, 61,7 in 2016 en 62,3 in 2017. + 3 ter beschikking gestelde sociale assistentes door het SASLS + 7 « art.60§7 »

1. Organisatieschema

EBDS wordt in 3 departementen georganiseerd (waarvan sommige met assistenten aan de directie en diensten verantwoordelijken), onder leiding van een Directeur-Generaal, met 2 steun posten aan de directies (secretariaat en juridische dienst). Teneinde op de malaise van het personeel te antwoorden uitgesproken in 2017, werd het organisatieschema aangegeven en door functie beschrijvingen aangevuld die met de aanpassing of de nieuwe taken rekening houden die ten gevolge van de fusie werden verwezenlijkt.

2. Nieuwe functies die uit de fusie zijn ontstaan

Juriste, coordinator onderhoud, site referent (Cité de l'Amitié), opvoeder (Cité de l'Amitié).
Bovendien in 2018: 1 VTE architect gefinancierd door BGHM + ½ VTE administratief.

3. Aanpassing van de werkkring aan de nieuwe werkelijkheid van de maatschappij

Realisaties in 2018: finalisering van het nieuwe hoofdkantoor verhuizing begin 2019, praktische harmonisatie en organisatie van de conciërges en de gedecentraliseerde regies, technische wachter, seminarie van beroepen presentatie van EBDS door het personeel,...

Locatief beleid

De Procedures in 2018 gevalideerd: validatie van de rekeningen, invordering van vorderingen (proactieve benadering van de achterstallige bedragen), beleid van de klachten, van lasten, parkingsbeleid, harmonisatie basishuurprijzen, huiselijk reglement van de huisvestingen.

Sociale Werkelijkheid

Geïdentificeerde problematiek:

- Veiligheid in termen van respect van « samen leven »: nabijheid + gemeenschappelijke ruimtes + bezetting huisvesting (risico dat tot een verslechtering van het patrimonium kan leiden - bv: gebrek aan ventilatie, dus condensatie)
- De vroegere en de nieuwe huurders
- Afwezigheid van intergenerationele contacten
- Gebrek aan activiteit en animatie voor verschillende leeftijdsgroepen

Patrimonium

1. Samenstelling van het patrimonium

EBDS bestaat uit 1875 huisvestingen die 4,7% van de Brusselse sociale huisvestingen vertegenwoordigen. Behalve de huisvestingen, beschikt EBDS eveneens over 772 garages of staanplaatsen, over lokalen voor de verenigingen, 2 oppervlaktes voor commerciële doeleinden alsook over 11 studenten kamers toegewezen ter aanvulling van de hoofdhuishuisvestingen.

2. Opvallende bouwwerken

- De volledige renovatie van 7 onbewoonbare huisvestingen in SPW: (450.000 €)
- Diensten markt voor de jaarlijkse calorimeters opname in de Wijk (120.000 €)
- Werken voor elektrische conformiteit van 136 appartementen in WB (Ernottes) - 370.000 €
- Fornuizen - 58.000 € (In verband met de vervanging van de 4 ketelhuizen in de Cité, afschaffing van de gasfornuizen omwille van veiligheidsredenen met installatie van elektrische fornuizen die door EBDS voor zijn rekening worden genomen)
- Inzet in conformiteit van 83 huisvestingen zonder badkamers in WB- 3,5 miljoen; interne architect
- Markt van aanduiding van een studiebureau voor een brand audit (500.000 €)
- Installatie collectieve centrale verwarming en ventilatie Forestier/Stevens - AUD (225.000 €)
- Opstellen van binnen en buiten fietsen plaatsen in WB (30.000 €)
- Markt voor onderhoud van de verwarming installaties in SPW (11.500 €/j)

3. Projecten voor uitbreiding patrimonium

- Dries: 3 geprefabriceerde modulaire huisvestingen
- Houlette 2: 16 huisvestingen waarvan 3 PBM

- Orée: 12 huisvestingen
- Cité: te bepalen in verband met het Masterplan

4. Investeringswerken

Isolatie van de voorgevels van de Elandstraat 80,82 en 73,75 (Ontdekking van asbest in plafonnering; Beëindigen van het contract met het architectuur bureau; Reaffectatie van de subsidies; Informatie aan de huurders en de gemeentebevoegdheden; Contactname met BIM; Werkgroep en organisatie van test voor validatie van de interventies procedures).

→ *Test bouwwerf in februari 2020 + dienst markt voor volledige studie*

Aanpassing van badkamers, in overeenstemming zetten en vervanging van de verwarming ketels Dries-Eland (Uitvoeren van verschillende renovaties van prototype appartementen; Renovatie met aanpassing van de keukens en plaatsen van een badkamer; vervanging van de individuele verwarmingsketels; Verplaatsing van de gastellers en conformiteit inzet van de installatie; Vervanging van het raamwerk; Invoeren van een ventilatie systeem; Isolatie van de voorgevels). + Reconfiguratie en vergroting van het Wijkhuis van de Dries.

→ *Vergunning van Urbanisme bij de Regio ingediend + bezoek van een type-appartement- door de huurders*

Enkele cijfers van de Resultaat Rekening van 2018

	2016	2017		2018	
Omzet	9.929.629 €	9.893.434 €	- 0,7%	10.016.205 €	+ 1,24%
Resultaat van de oefening	801.650 €	514.364 €	-35,8%	820.610 €	+ 59,54%
Loonlasten	3.022.409 €	3.359.671 €	+ 11%	3.666.906 €	+ 9,14%
Basishuurprijzen	€	8.538.307 €	+ 2,6%	8.703.338 €	+ 1,9%
Reële Huurprijzen	7.422.211 €	7.571.037 €	+ 2%	7.708.435 €	+ 1,8%
Netto sociale verminderingen *	919.193 €	967.270 €	+ 5,23%	994.842 €	+ 2,85%

(*) verminderingen toegestaan aan de meeste kwetsbare huurders

Beheersorganen

Behalve de Algemene Vergadering die jaarlijks bijeenkomt, wordt EBDS door 3 instanties beheerd:

1. **Een Raad van beheer** van 16 leden die maandelijks bijeenkomt.
2. **Een Beheerscomité** van 6 leden (2 per gemeenten) omvattend de Voorzitter, de 2 Vicevoorzitters en 3 beheerders. Het komt 2 keer per maand bijeen.
3. **Een Bestuur comité** samengesteld uit de Directeur-Generaal en de 3 Departement Directeurs. Het komt elke week bijeen.

Elk van deze organen nodigt regelmatig de werknemers van de OVM uit, in functie van het te behandelen onderwerp (beleidscontroleurs, architecten, juristen,...).

Activiteit van de afgevaardigden van de Gemeente Watermaal-Bosvoorde in 2016:

Anne Grisard, bestuurster, heeft aan 12 zittingen op 13 van RB deelgenomen (92% van deelnemingspercentage); Alexandre le Clément de Saint Marc, beheerder en lid van het Beheerscomité heeft aan 8 zittingen op 13 van RB en 14 zittingen op 20 van BC deelgenomen (67% deelneming).

Benoît Thielemans, voorzitter van januari tot mei 2018, Vicevoorzitter van april tot december 2018, heeft aan 13 zittingen op 13 van BC en 16 zittingen op 20 van BC deelgenomen (88% deelneming); als voorzitter heeft hij eveneens aan verschillende andere vergaderingen, met name voor de opvolging van het project Eland en de problematiek van het asbest deelgenomen.

Voor 2019, werden 3 prioritaire uitdagingen bepaald:

1. Ervoor zorgen dat het **personeel zich** ontplooit en in zijn werk gemotiveerd wordt
2. Op de nabijheid met de **huurders** en een reactiviteit toezien wanneer zich een probleem voordoet, met name door de consolidatie van de plaatselijke excentreerde antennes van de hoofdzetel.
3. Op een betere **circulatie van de informatie** toezien extern zowel als intern.

De Raad neemt kennis.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING,
DOOR HET RAAD,

De Gemeentesecretaris,
Etienne Tihon

De Voorzitter,
Cécile Van Hecke

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Watermaal-Bosvoorde, 06 februari 2020

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Etienne Tihon

Olivier Deleuze