

**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, David Leisterh, Sandra Ferretti, Gabriel Persoons, Martin Casier, Alexandre Dermine, Aurélie SAPA FURAHA, Joëlle Van den Berg, Laura Squartini, Rachida Moukhisse, Félix Boudru, Florence Lepoivre, Christine Roisin, Laurent Van Steensel, Victor Wiard, Miguel Schelck, Joëlle Mbeka, Blanche de Pierpont, *Gemeenteraadsleden* ;
Etienne Tihon, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Jan Verbeke, Jos Bertrand, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 24.11.20

#Onderwerp : Activiteitsverslag 2019 - cvba En Bord de Soignes - Presentatie: Benoît Thielemans.#

Openbare zitting

- **Van Anne Grisard, Alexandre le Clément de Saint Marc voor de periode van januari tot mei 2019**
- **Van Cécile de Grand Ry, Marie-Noëlle Stassart en Benoît Thielemans voor de periode van mei tot december 2019**

Dit jaarverslag presenteert het beleid van de openbare vastgoedmaatschappijen (BGHM) evenals de deelname van de bovengenoemde Beheerders aan de vergaderingen van de beleidsorganen van En Bord de Soignes (eertijds Ville et Forêt), van 1 januari tot 31 december 2019. Ten gevolge van de gemeenteverkiezingen van oktober 2018, werd de Raad van Beheer in mei 2019 vernieuwd.

Een openbare vastgoedmaatschappij afkomstig uit de fusie

Ter herinnering, op 22 december 2015 fuseerden de BGHM: « Habitations et Logements sociaux d'Auderghem », « Constructions d'Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre » en « Ville & Forêt de Watermael-Boitsfort », om SCRL « En Bord de Soignes » (EBDS) te creëren. De fusie was effectief op 1 januari 2016, het huidige activiteitenverslag overloopt het vierde jaar van bestaan van de BGHM. Men mag niet vergeten dat het fusieproces, op voltooiingsweg was in 2019.

Organisatie van de diensten en het personeel

Met betrekking tot personeel op 31/12/2019 telde EBDS 71,45 Voltijds Equivalenten arbeid (VTE) tegen 67,8 VTE in 2018, 62,6 VTE in 2015, 61,7 in 2016 en 62,3 in 2017. + 3 ter beschikking gestelde maatschappelijke werkers door SASLS + 7 « art.60§7 »

1) Organisatieschema

EBDS wordt in 3 departementen (waarvan sommige met assistenten aan de directie en verantwoordelijken van diensten), onder leiding van een Directeur-Generaal, met 3 posten van steun aan de directies georganiseerd (secretariaat, juridische dienst en communicatiedienst).

2) Nieuwe functies vanuit de fusie ontstaan

Jurist, coördinator onderhoud, site referent (Stad van de Vriendschap), opvoeder (Stad van de Vriendschap).

Meer in 2018: 1 VTE architect die wordt gefinancierd, door BGHM + ½ VTE administratief.

Meer in 2019: centrale technische beheerder, belast met de communicatie, educatieve coördinator, conciërges in WSP (2).

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

Realisaties in 2019: verhuizing van het nieuwe hoofdkantoor begin 2019, studie over de loonharmonisatie, voorbereiding van de sociale verkiezingen voorzien in 2020,...

Locatief beleid

De wachtlijst: 1157 in 2019 (2,38% van de 48.600 dossiers van vragen in RBC).

Nieuwe ondertekende huurovereenkomsten: 57 in 2019

Sociale werkelijkheid

Geïdentificeerde problematieken:

- Veiligheid met betrekking tot respect van « samen leven »: nabijheid + gemeenschappelijke ruimtes + gebruik van de huisvesting
- 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 parking standplaatsen, over lokalen die voor verenigingen bestemd zijn, 2 oppervlaktes voor commerciële doeleinden alsook van 11 kamers studenten kamers voor verhuur, toegestaan ter aanvulling van de hoofdhuusvestingen.

2. Opvallende bouwterreinen

Zie verslag van RB aan AV

3. Projecten inzake uitbreiding van het Patrimonium

- Dries: 3 geprefabriceerde modulaire huisvestingen (toelating neergelegd; gunstig advies van de Commissie van overleg)
- Bosrand: 9 huisvestingen
- Cité: te bepalen in functie van het Masterplan

4. Investeringsbouwwerven

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

→ *Test bouwterrein in februari 2020 + diensten markt voor volledige studie (kwalitatieve selectie van 5 studie bureaus in november 2020)*

Inrichting van badkamers, conformiteit aanpassing en vervanging van de verwarmingsketels Dries Eland (Uitvoeren van verschillende renovaties van prototype appartementen; Renovatie met inrichting van de keukens en inplanting van een badkamer; vervanging van de individuele verwarmingsketels; Verplaatsing van de gastellers en conformiteit van de installatie; Vervanging van de raamwerk; Invoeren van een ventilatiesysteem; Isolatie van de voorgevels). + Herconfiguratie en vergroting van het Dries- Wijkhuis.

→ *Toelating van Stedenbouwkunde toegekend door de Regio*

Enkele cijfers van de Resultatenrekening 2017

	2016	2017		2018		2019	
Omzet	9.929.629 €	9.893.434 €	- 0,7%	10.016.205 €	+ 1,24 %	10.086.151 €	+ 0,70 %
Resultaat van de oefening	801.650 €	514.364 €	-35,8%	820.610 €	+ 59,54 %	97.828 €	- 88,08 %

Loonlasten	3.022.409 €	3.359.671 €	+ 11 %	3.666.906 €	+ 9,14 %	3.687.365 €	+ 0,56 %
Basishuurprijzen (buiten onbezet)		8.538.307 €	+ 2,6%	8.703.338 €	+ 1,9 %	8.902.326,00	+ 2,29 %
Reële huurprijzen	7.422.211 €	7.571.037 €	+ 2%	7.708.435 €	+ 1,8 %	7.788.520 €	+ 1,04 %
Netto sociale verminderings *	919.193 €	967.270 €	+ 5,23%	994.842 €	+ 2,85 %	1.113.806 €	+ 11,96 %

(*) verminderings toegestaan aan de onzekerste huurders

Enkele elementen die de sterke winst verandering uitleggen:

- Het totaal van de elementen van ongunstige stabilisatie in 2019 bedraagt 325K - hun verandering zal zich niet herhalen.
- Het totaal van de ongunstige veranderlijke elementen in 2019 stijgt tot 363K.

Beleidsorganen

EBDS wordt door 3 instanties beheerd:

1. **Een Raad van Beheer** van 16 leden die maandelijks bijeenkomt.
2. **Een Beheerscomité** van 6 leden omvattend de Voorzitter, de 2 Vicevoorzitters en 3 beheerders. Hij komt 2 keer per maand bijeen.
3. **Een Directiecomité** samengesteld uit de Directeur-Generaal en de 3 Departement directeurs. Hij komt elke week bijeen.

Activiteit van de afgevaardigden van de gemeente Watermaal-Bosvoorde in 2019 :

	Raad van Beheer		Beheer comité	
	Aanwezigheid	Zittingen	Aanwezigheid	Zittingen
Anne Grisard , beheerder	6	6	—	—
Alexandre le Clément de Saint Marc , beheerder en lid van Beheer comité	5	6	4	5
Benoît Thielemans , vicevoorzitter	6	6	4	5
Marie-Noëlle Stassart , beheerder	5	8	—	—
Cécile de Grand Ry , beheerder en lid van Beheer comité	7	8	10	12
Benoît Thielemans , vicevoorzitter	6	8	10	12

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, 25 november 2020

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Etienne Tihon

Olivier Deleuze