

BEHEERS- VERSLAG 2025

INHOUDSOPGAVE

5	VOORWOORD	
	De belangrijkste gebeurtenissen van het boekjaar 2025	6
	Exogene problemen die van invloed zijn op de SISP's	7
9	BINHÔME, EEN DYNAMISCHE SISP	
	Het DNA van BinHôme	10
	Het bestuur	11
	Human resources	13
	Externe en interne communicatie	16
	De digitale transformatie	18
	Rechtszekerheid	20
23	HUURDERS STAAN CENTRAAL IN ONS VAK	
	Verhuurbeheer	24
	Sociale begeleiding	30
	Versterking van de lokale dienstverlening	36
	De Adviesraad van Huurders (CoCoLo)	38
41	WAARDEVERMEERDERING VAN HET ERFGOED	
	Onderhoud en instandhouding	42
	Vastgoedprojecten	45
53	FINANCIEEL BEHEER	
	De jaarrekening 2025	54

In geval van verschillen tussen de Franse en de Nederlandse versie van dit beheersverslag, geldt de Franse versie als authentieke tekst.



Merlo



VOORWOORD

De belangrijkste gebeurtenissen van het boekjaar 2025
Exogene problemen die van invloed zijn op de SISP's

DE BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2025

Het boekjaar 2025 past in het verlengde van de uitvoering van **het Lokaal Strategisch Plan (PSL)**, het kader dat de activiteiten van BinHôme vormgeeft. Dit plan, dat is opgebouwd rond de pijlers huurders, woningen en structuur, heeft het mogelijk gemaakt om de strategische richtlijnen om te zetten in concrete projecten en te zorgen voor een transversale inzet van alle diensten.

Het jaar werd gekenmerkt door een belangrijke beslissing op het gebied van modernisering, met de lancering van **het transversale project "Papillon"**, gericht op de implementatie van een CRM en een nieuw IT-ecosysteem. Dit structurerende project is van strategisch en fundamenteel belang voor de hele onderneming en vormt een echte basis voor de ontwikkeling van de interne werkwijzen. Het zal de coördinatie tussen de diensten duurzaam versterken, de betrouwbaarheid van de gegevens vergroten en zorgen voor een meer geïntegreerd en coherent beheer van de activiteiten. Op termijn is het een onmisbare hefboom

om de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders te verbeteren en de organisatorische transitie van BinHôme te begeleiden.

In dit kader werd het jaar ook gekenmerkt door **strategische toezeggingen**, met name door de creatie van nieuwe functies die tot dan toe niet bestonden binnen BinHôme, zoals die van managementcontroller en jurist gespecialiseerd in overheidsopdrachten, belast met het toezicht op en het waarborgen van de procedures voor overheidsopdrachten van de onderneming. Deze functies vormen essentiële hefboomen om de structurering en de risicobeheersing te versterken en de conformiteit van de activiteiten te waarborgen.

BinHôme heeft ook zijn **activiteiten in het veld** verder versterkt om in te spelen op de toenemende complexiteit van menselijke situaties, met name door te steunen op de dienst Proximité, een echte pijler van deze aanpak. Deze dienst zorgt dagelijks voor een continue aanwezigheid in het veld en een directe band met de huurders. Zo hebben de teams bijvoorbeeld meer dan 45 interventies buiten de gebruikelijke uren uitgevoerd, met name in noodsituaties waarbij hulpdiensten betrokken waren, waardoor zowel de toegang tot de gebouwen als een geruststellende aanwezigheid voor de bewoners werd gegarandeerd.

Het sociale beheer werd gekenmerkt **door de goedkeuring van de overeenkomst op grond van artikel 36bis**, waarmee een partnerschap met verenigingen die zich inzetten voor de bestrijding van dakloosheid werd geconcretiseerd. Deze overeenkomst sluit aan bij de bestaande overeenkomsten, met name die welke verband houden met de artikelen 33 en 35, en versterkt de inzet van BinHôme voor

toegang tot huisvesting voor bijzonder kwetsbare groepen, in nauwe samenwerking met de sociale partners.

BinHôme zet ook zijn **inspanningen op het gebied van verhuurbeheer** voort om te voldoen aan een groeiende vraag en steeds complexere situaties, wat leidt tot een grotere inzet van de dienst en een versterking van zijn activiteiten om in 2025 226 woningtoewijzingen te realiseren, tegenover 145 in 2024. Deze dynamiek vereiste een aanzienlijke inzet van de teams, met meer dan 500 georganiseerde uitnodigingen van kandidaten, wat de complexiteit van de toewijzingsprocessen illustreert. Deze inspanningen waren niet tevergeefs, zoals ook blijkt uit de daling van het percentage leegstaande woningen, dat is gedaald van ongeveer 15% aan het begin van het jaar tot 5% aan het einde van het boekjaar.

Verschillende grote bouwprojecten hebben belangrijke mijlpalen bereikt, waardoor gerenoveerde woningen beschikbaar zijn gekomen en gemeenschappelijke voorzieningen zijn ontwikkeld. Hiertoe behoren het project Vandeuren III-IV (132 woningen), Relais I (52 woningen) en Ugeux 1-7 (7 woningen), die in de loop van het jaar zijn opgeleverd.

Bovendien heeft het Homborch-project (90 woningen) een aanzienlijke vooruitgang geboekt met de oplevering van de eerste fase. Andere bouwprojecten zijn voortgezet of van start gegaan, met name Général Jacques 202 (61 woningen), Triomphe (32 woningen) en Clos des Mariés (31 woningen), wat de dynamiek van de ontwikkeling en vernieuwing van het woningbestand weerspiegelt. Deze realisaties gaan gepaard met de ontwikkeling van gemeenschappelijke voorzieningen

en aandacht voor de levenskwaliteit in de wijken, terwijl ze plaatsvinden binnen een krappe begrotingscontext die afwegingen en prioritering van investeringen vereist.

Ook op het gebied van technisch vastgoedbeheer hebben zich ingrijpende veranderingen voorgedaan. Zo zorgt **de centralisatie van de voorraden in de werkplaats in Ukkel**, aangevuld met de invoering van mobiele voorraden, ervoor dat de teams in het veld sneller kunnen reageren. Ook **de reorganisatie van het wagenpark en de invoering van een nieuw beleid voor het gebruik van materieel** hebben bijgedragen aan een efficiënter en veiliger beheer van de middelen. De dienst Onderhoud & Service heeft een groot aantal technische interventies uitgevoerd, met name met meer dan 3.400 werkbonden die door het eigen onderhoudspersoneel zijn afgehandeld en bijna 2.000 interventies die aan externe dienstverleners zijn toevertrouwd, evenals de opknapping van 125 leegstaande woningen, wat het belang van de operationele activiteiten en de uitdagingen in verband met de vernieuwing van de woningvoorraad illustreert.

Deze vorderingen illustreren het vermogen van BinHôme om te evolueren en efficiënt in te spelen op de uitdagingen van de sector, terwijl een hoog serviceniveau ten behoeve van de huurders wordt gehandhaafd. Ze vormen een solide basis om de ingezette transformaties voort te zetten.

Gesterkt door deze resultaten gaat BinHôme de toekomst ambitieus tegemoet en zet het zijn inspanningen voort op het gebied van modernisering, uitbreiding van het vastgoedbestand en versterking van de begeleiding van huurders.



EXOGENE PROBLEMEN DIE DE OVM TREFFEN

VERZWAKKING VAN DE REGIONALE OVERHEIDSFINANCIERING

De regionale politieke instabiliteit en de verslechtering van de begrotingssituatie hebben een grote impact gehad op de financiering van de sociale huisvesting. De verdragen bij de vorming van een regionale regering en de budgettaire beperkingen hebben de uitbetaling van investeringssubsidies beïnvloed, evenals het vermogen van de Regio om de leningen te garanderen die de SLRB voor rekening van de SISP is aangegaan. Deze situatie heeft geleid tot vertragingen op de bouwplaatsen, toegenomen financiële onzekerheid en moeilijkheden bij de planning op middellange termijn voor de huisvestingsmaatschappijen.

RESIDUELE INFLATIE EN AANHOUDEnde STIJGING VAN DE BOUWKOSTEN

Hoewel de algemene inflatie in 2025 begon af te nemen, blijven de cumulatieve effecten van de voorgaande jaren zwaar wegen op de sociale woningbouwprojecten. De aanhoudende stijging van de prijzen van materialen, energie en arbeid heeft geleid tot budgetoverschrijdingen, mislukte aanbestedingen en langere termijnen voor de oplevering van woningen.

STRUCTURELE ENERGIEKRISIS EN KLIMAATDOELSTELLINGEN

De SISP's blijven geconfronteerd met de gevolgen van de energiecrisis, in combinatie met ambitieuze regionale klimaatdoelstellingen. De noodzaak om een vaak verouderd en energieverslindend woningbestand te renoveren om aan de huidige milieunormen te voldoen, brengt zware, technisch complexe investeringen met zich mee die soms onvoldoende worden gedekt door de bestaande financieringsmechanismen.

SOCIALE DRUK EN EXPLOSIEVE STIJGING VAN DE VRAAG NAAR SOCIALE WONINGEN

De aanhoudende crisis op de particuliere woningmarkt, gekenmerkt door stijgende huurprijzen en uitzettingen, heeft de druk op de sociale woningvoorraad vergroot. In 2025 stonden meer dan 59.000 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning in Brussel, wat de diensten van de SISP overbelast en de sociale spanningen verergert, zonder dat het aanbod voldoende kan groeien.

NIEUWE WETTELIJKE VERPLICHTINGEN OP HET GEBIED VAN DAKLOOSHEID

De geleidelijke invoering van quota voor de toewijzing van woningen aan daklozen, waartoe op regionaal niveau is besloten, heeft het bestaande evenwicht verstoord. Deze extra verplichtingen worden opgelegd aan de SISP's zonder dat het woningbestand of de personele middelen evenredig worden uitgebreid, wat het beheer van de huur- en sociale woningen bemoeilijkt.

STRUCTURELE VERTRAGINGEN BIJ DE BOUW VAN SOCIALE WONINGEN

De opgelopen vertragingen bij de grote regionale plannen voor de bouw van sociale woningen zijn grotendeels te wijten aan externe factoren. Stedenbouwkundige beperkingen, juridische procedures, een tekort aan arbeidskrachten en materialen beperken het vermogen van de sector om effectief in te spelen op de groeiende vraag. Kortom, de moeilijkheden waarmee de Brusselse SISP's in 2025–2026 te maken krijgen, zijn voornamelijk het gevolg van een samenloop van exogene schokken. Institutionele instabiliteit, budgettaire beperkingen, de klimaattransitie, maatschappelijke druk en de disfunctionering van de particuliere woningmarkt zorgen voor een schaar-effect tussen uitgebreide taken en beperkte middelen. Deze structurele situatie vraagt om gecoördineerde maatregelen op regionaal niveau om de slagkracht van de sociale huisvestingsactoren te behouden.



MET NAME VOOR BINHÔME

Grote externe problemen

- Gemengd vastgoedbestand dat aan meerdere normen onderworpen is (oud / recent)
- Extreme druk op de grondmarkt
- Sterke stedenbouwkundige en erfgoedbeperkingen

Concrete gevolgen

- Hoge nalevingskosten
- Ontwikkelingscapaciteit van het park sterk beperkt door exogene factoren



Relais 1





BINHÔME, EEN DYNAMISCHE OVM

Het DNA van BinHôme

Het bestuur

Personeelszaken

Externe en interne communicatie

De digitale transformatie

Rechtszekerheid

HET DNA VAN BINHÔME



Akarova



Bourdon

VISIE



Een waardige en comfortabele woning voor iedereen.

In een omgeving die gekenmerkt wordt door toenemende sociale, economische en ecologische uitdagingen, bevestigt BinHôme, als vastgoedmaatschappij van openbare dienst, haar rol als geëngageerde publieke speler ten dienste van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Naast haar operationele opdrachten volgt de maatschappij een gestructureerde aanpak, geleid door een duidelijke visie, coherente strategische richtlijnen en een basis van gedeelde waarden.

Deze identiteit vormt de rode draad in alle acties van BinHôme. Ze stuurt de keuzes, geeft structuur aan de werkwijzen en garandeert de samenhang van de interventies, zowel in het beheer van het vastgoed als in de begeleiding van de huurders. Ze weerspiegelt ook de wil om prestaties, verantwoordelijkheid en dienstkwaliteit te verzoenen in een context die voortdurend evolueert.

MISSIE

Concreet zorgt BinHôme voor het beheer van een park van meer dan 2.500 sociale en middenklassewoningen in de gemeenten Ukkel en Elsene, en levert het kwaliteitsvolle diensten op basis van nabijheid aan ongeveer 5.000 huurders.

Onze missie bestaat erin kwaliteitswoningen te verhuren aan alleenstaanden of huishoudens met een bescheiden inkomen, en een sociaal beleid te ontwikkelen dat gericht is op het verbeteren van de levenskwaliteit van de huurders.

WAARDEN

De waarden van BinHôme vormen de basis van haar activiteiten en sturen dagelijks het gedrag en de beslissingen van al haar teams. Ze weerspiegelen een voortdurende eis van kwaliteit, verantwoordelijkheid en respect in de relaties met huurders, medewerkers en partners.

Ze zorgen voor samenhang in de werkwijze, versterken het vertrouwen en dragen ertoe bij dat de activiteiten van BinHôme duurzaam verankerd zijn in een aanpak die zowel menselijk en rigoureuus is als gericht op het algemeen belang.

• Integriteit

Eerlijkheid en transparantie bepalen ons professioneel gedrag ten opzichte van onze huurders, medewerkers en partners.

• Doeltreffendheid

We streven naar kwaliteitsgericht beheer; nauwkeurigheid en expertise staan centraal in onze activiteiten.

• Openheid

Openheid van geest, voor anderen, voor veranderingen, voor innovatie, altijd met onderscheidingsvermogen en welwillendheid.

• Solidariteit

«Alleen ga je sneller, samen kom je verder.» We stimuleren samenwerking en moedigen complementariteit en wederzijdse hulp aan.

• Rechtvaardigheid

Rechtvaardigheid door consistentie en een objectieve en onpartijdige beoordeling van wat iedereen toekomt, met respect voor de menselijke waardigheid.

HET BESTUUR

ALGEMENE VERGADERING

BinHôme cv is een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) waarvan het aandeelhouderschap hoofdzakelijk bestaat uit publieke actoren, waaronder:

- de gemeenten en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's) van Ukkel en Elsene;
- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- enkele private aandeelhouders, onder wie voormalige bestuurders.

In die hoedanigheid:

- keuren de aandeelhouders de jaarrekening goed;
- keuren zij de notulen van de gewone algemene vergadering van het voorgaande jaar goed;
- verlenen zij kwijting aan de bestuurders voor het gevoerde beheer tijdens het voorbije boekjaar, op basis van het jaarlijks bestuursverslag;
- keuren zij de benoemingen en ontslagen binnen de Raad van Bestuur goed;
- benoemen zij de bedrijfsrevisoren, doorgaans voor een mandaat van drie jaar.

Daarnaast worden de bedrijfsrevisoren uitgenodigd om de jaarrekening van het voorgaande boekjaar toe te lichten en te commentariëren.



In 2025 vond de algemene vergadering plaats op donderdag 12 juni. Daarbij werd onder meer overgegaan tot de goedkeuring van het ontslag van de voormalige Raad van Bestuur en tot de benoeming van de thans zetelende Raad van Bestuur.

Haar tussenkomst waarborgt het goed bestuur van de vennootschap en de naleving van haar sociale en economische opdrachten inzake openbare huisvesting.

RAAD VAN BESTUUR

Na de gewone algemene vergadering van juni 2025 is de nieuwe raad van bestuur (RvB) officieel aangetreden voor een mandaat van zes jaar.

Als orgaan dat belast is met het beheer en de vertegenwoordiging van de vennootschap, ziet de RvB toe op de uitvoering van de strategische richtlijnen en het goede verloop van de activiteiten van de onderneming. De bestuurders werken nauw samen met het Directiecomité (DC) om een doeltreffend beheer te waarborgen en de nagestreefde doelstellingen op het vlak van sociale huisvesting te bereiken.

Samenstelling van de voormalige Raad van Bestuur (tot juni 2025):

- Christophe BERTHELOT, Bestuurder (Ukkel),
- Anais CAMUS, bestuurder (Elsene),
- Michel COHEN, bestuurder (Ukkel),
- Simon COLLIGNON, bestuurder (Elsene),
- Diane CULER, bestuurslid (Ukkel),
- Anne DELVAUX, bestuurslid (Elsene),
- Marie FRENAY, Bestuurslid (Elsene),
- Bruno NYS, Bestuurder (Ukkel),
- Bernard RICHELLE, Bestuurder (Ukkel),
- Abdeslam TAY, Bestuurder (Elsene),
- Alexandra PHILIPPE, waarnemer (Elsene),
- Emmanuel DE BOCK, waarnemer (Ukkel).

Samenstelling van de nieuwe Raad van Bestuur (vanaf juni 2025):

- Christophe BERTHELOT, Bestuurder (Ukkel),
- Emmanuel DE BOCK, Bestuurder (Ukkel),
- Michel COHEN, Bestuurder (Ukkel),
- Louis DE CLIPPELE, Bestuurder (Elsene),
- Béatrice DE SPIRLET, bestuurder (Elsene),
- Samir JAMALI, Bestuurder (Elsene),
- Olivier PETIT, Bestuurder (Ukkel),
- Yannick PIQUET, Bestuurder (Elsene),
- Lara QUERTON, Bestuurslid (Ukkel),
- Davina VERHASSELT, bestuurslid (Elsene),
- Déborah GUSTIN, waarnemer, begin 2026 vervangen door Quentin MAGES (Ukkel),
- de heer Gilles MAROT, waarnemer, begin 2026 vervangen door Marc BOUTET (Elsene).

De raad van bestuur telt ook twee leden uit de Adviesraad van Huurders (CoCoLo), die in 2022 werden verkozen.

Isabelle KAUFMANN, als sociaal afgevaardigde bij BinHôme en vertegenwoordiger van de Woningmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (SLRB), woont de vergadering van de Raad van Bestuur bij.

In de loop van het jaar 2025 kwam de Raad van Bestuur 14 keer bijeen, waarvan 13 fysieke vergaderingen en één vergadering in hybride vorm. Hij heeft beslist over uiteenlopende aangelegenheden en heeft met name beslist over aanstellingen, zoals die van de directrice Verhuur- en Sociaal Beheer, de juriste en de financieel controleur, de goedkeuring van de jaarrekening na controle door de revisoren, de toewijzing van een reeks overheidsopdrachten, de goedkeuring van de basishuren, de goedkeuring van verschillende overeenkomsten, waaronder die met betrekking tot art. 35 (overeenkomst met de OCMW's) en 36 (overeenkomst met de opvangtehuizen), maar ook de nieuwe overeenkomst, de zogenaamde art. 36Bis (betreffende daklozen).

De overgang van de oude naar de nieuwe Raad van Bestuur vond plaats tijdens de vergadering van 16 juni 2025, waarbij de aftredende leden door de nieuwe Raad werden bedankt voor het werk dat zij tijdens hun mandaat hebben verricht.

Tijdens deze vergadering werd de heer Yannick PIQUET benoemd tot voorzitter en de heer Emmanuel DE BOCK tot vicevoorzitter.



BEHEERSCOMITÉ

Het Bestuurscomité bestond tot 12 juni 2025 uit de voorzitter – de heer Bernard RICHELLE – en de vicevoorzitter – de heer Simon COLLIGNON en de algemeen directeur – mevrouw Natalie NICAISE. Sinds juni 2025 bestaat het uit de voorzitter – de heer Yannick PIQUET, de vicevoorzitter – de heer Emmanuel DE BOCK en de algemeen directeur – mevrouw Natalie NICAISE. De sociale afgevaardigde die de Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) vertegenwoordigt – mevrouw Isabelle KAUFMANN – woont de raad van bestuur bij als toezichhoudende autoriteit van BinHôme.

De afdelingsdirecteuren en diensthoofden worden uitgenodigd naargelang de punten die op de agenda staan.

Het Beheerscomité is zowel een besluitvormend als een raadgevend orgaan en vervult een centrale schakelrol tussen de Raad van Bestuur en het Directiecomité. Het begeleidt het dagelijks beheer van de vennootschap, binnen de grenzen van de bevoegdheden die het zijn toegekend, bereidt de dossiers voor die aan de Raad van Bestuur worden voorgelegd en stelt actiekaders en transversale beleidslijnen voor ter goedkeuring.

Het Beheerscomité komt regelmatig bijeen, minstens twee keer per maand, en vormt een platform voor sturing, coördinatie en opvolging van beslissingen, waardoor de samenhang tussen de strategische richtlijnen en de operationele uitvoering ervan wordt gewaarborgd. In 2025 kwam het comité zesentwintig keer fysiek bijeen.

DIRECTIECOMITÉ

Het Directiecomité (CoDir) bestaat uit de algemeen directeur, de operationele directeuren of, indien deze functies vacant zijn, de verantwoordelijken van de betrokken diensten. De sociale afgevaardigde wordt uitgenodigd om deel te nemen aan de vergaderingen van het CoDir. Het is een collegiaal orgaan dat belast is met het dagelijks en operationeel beheer van de onderneming. Het wordt voorgezeten door de algemeen directeur.

De Raad van Bestuur delegeert de bevoegdheden met betrekking tot het dagelijks bestuur aan het CoDir, dat optreedt als instantie voor de coördinatie, besluitvorming en opvolging van de koers van de onderneming.

Hij vervult zowel een strategische rol, door de grote lijnen, de budgettaire prioriteiten en de langetermijndoelstellingen vast te stellen, als een operationele rol, door de coördinatie van de activiteiten, de opvolging van de prestaties en het beheer van de dagelijkse problemen te verzekeren. Hij is in de loop van het jaar 2025 twintig keer bijeengekomen.

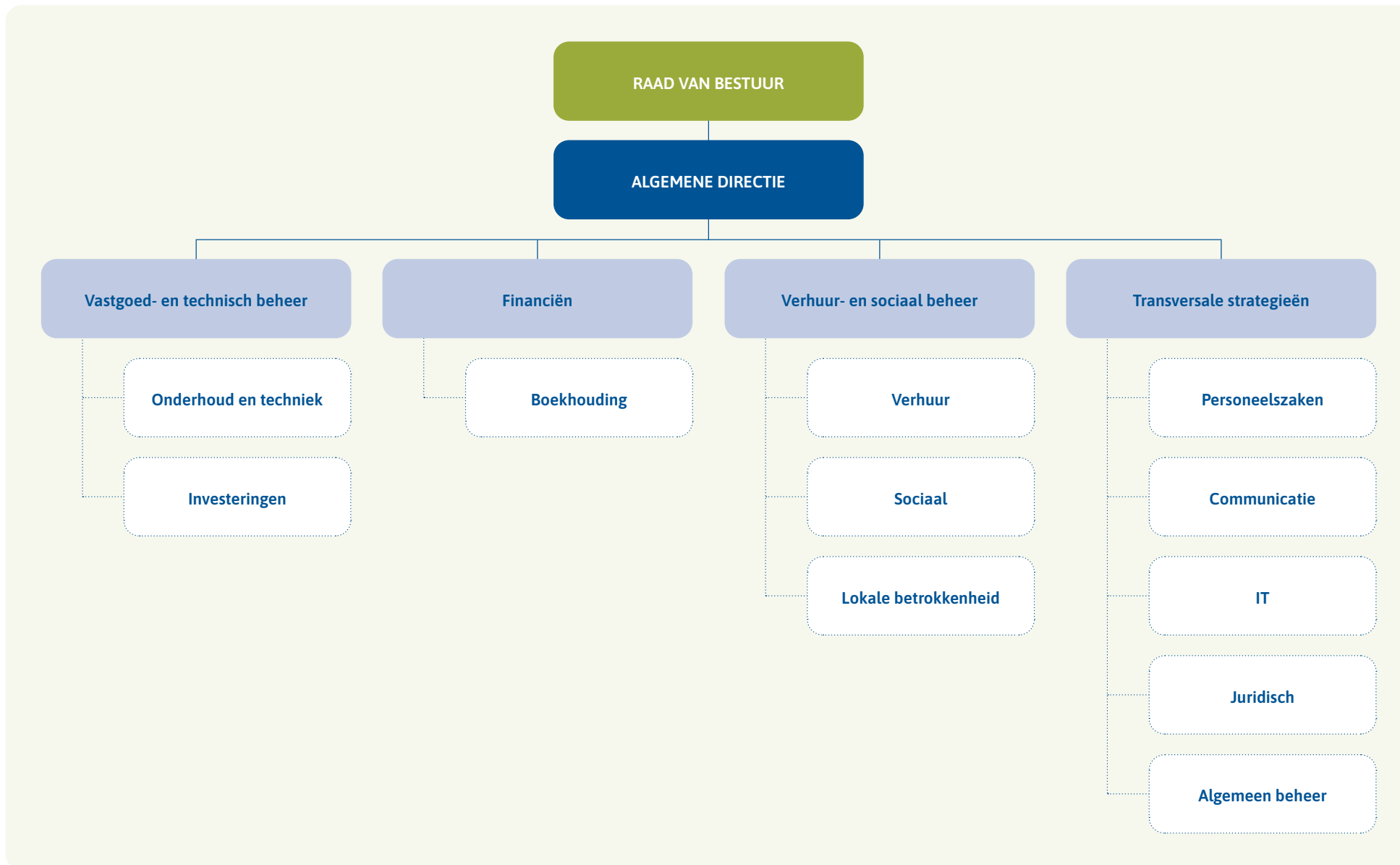
ALGEMENE DIRECTIE

Begin 2025 heeft de algemeen directeur, mevrouw Natalie NICAISE, aangekondigd dat zij per 1 augustus 2026 met pensioen wil gaan. Om een soepele overgang en overdracht te garanderen, heeft de Raad van Bestuur op 20 januari 2025 de uitschrijving van een openbare aanbesteding goedgekeurd om een wervingsbureau te selecteren en heeft hij op

14 april 2025 het bureau HUDSON aangewezen om deze opdracht uit te voeren.

De door de Raad van Bestuur aangewezen jury kwam op 2 april 2026 bijeen. De keuze moet nog worden bekrachtigd door de Raad van Bestuur. Mevrouw Nicaise zal haar opvolger tot eind 2026 begeleiden om een optimale overgang te waarborgen.

ORGANIGRAM



PERSONEELSZAKEN

EVOLUTIE EN STRUCTUUR VAN HET PERSONEELBESTAAND

Op 31 december 2025 telt BinHôme 95 medewerkers, wat de diversiteit weerspiegelt van de beroepen die nodig zijn voor de uitvoering van haar opdrachten.

De personeelssamenstelling is als volgt:

- 57 bedienden
- 38 arbeiders, waarvan:
 - 12 au sein de la régie
 - 26 référents/nettoyeurs

Daarnaast dragen 7 medewerkers buiten de loonlijst (medewerkers met een contract voor sociaal-professionele integratie en medewerkers van de Dienst voor Sociale Begeleiding van Sociale Huurders - SASLS) bij aan de activiteiten, evenals 12 bestuurders.

Personeelsoontwikkeling

In een context van toenemende eisen op het gebied van dienstverlening en de transformatie van beroepen, vormen deze medewerkers een centrale hefboom voor het handelingsvermogen van de instelling. De HR-afdeling zorgt ervoor dat de beschikbare middelen, vaardigheden en strategische prioriteiten op elkaar zijn afgestemd.

WERVING EN AANTREKKELIJKHEID

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door een aanhoudende wervingsdynamiek om sleutelfuncties te versterken en de evolutie van de beroepen te begeleiden.

- 8 vacatures gepubliceerd
- Ongeveer 1.400 ontvangen sollicitaties, wat de aantrekkelijkheid van BinHôme weerspiegelt
- Versterkte samenwerking met publieke en institutionele partners:

- OCMW (4 integratiecontracten bij de diensten Boekhouding, Sociale Zaken, Buurtwerk en Onderhoud & Schoonmaak)
- Actiris (vervanging van een ACS-contract – gesubsidiëerd contractueel medewerker)
- Uitzendbureaus (waarvan 1 aanstelling met een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd – timmerman)

Er zijn verschillende strategische aanwervingen gerealiseerd:

- bedrijfsjurist
- controller
- versterking van de afdeling Verhuur- en sociaal beheer (sociale en managementprofielen)

Daarnaast is de werving van een preventieadviseur en een voorman aan de gang, om de werkvoering te versterken en de technische opvolging van de behoeften van de huurders te verbeteren.

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	Sept.	Okt.	Nov.	Dec.
Aantal werknemers	88	89	89	90	91	91	114	109	95	99	95	95
Totaal aantal werknemers (contracten)	50	51	51	52	53	53	53	53	53	56	57	57
waarvan werkende studenten	0	0	0	0	0	0	3	1	3	1	0	0
Totaal aantal arbeiders (contracten)	38	38	38	38	38	38	58	55	39	42	38	38
Aantal arbeiders in loondienst	14	13	13	13	13	13	13	12	14	15	12	12
Aantal begeleiders/schoonmakers	24	25	25	25	25	25	26	26	25	25	26	26
waarvan werkende studenten	0	0	0	0	0	0	19	17	0	2	0	0
Volgtijdsequivalent (VTE)												
Aantal werknemers (exclusief Payroll BH)	5	7	9	10	8	8	9	9	9	9	7	7
Uitzendwerk	0	2	3	4	3	3	3	3	2	2	0	0
Artikelen 60	2	2	3	3	2	2	3	3	4	4	4	4
SASLS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Bestuurders	12	12	12	12	12	11	12	12	12	11	11	12

ANTICIPATIE EN EVOLUTIE VAN DE BEROEPEN

De ontwikkeling van de sector leidt tot een geleidelijke transformatie van de beroepen, gekenmerkt door:

- een toenemende complexiteit van de functies;
- een vermenging van vaardigheden (technisch, relationeel, organisatorisch);
- een toename van digitale uitdagingen.

In deze context streeft het HR-beleid ernaar op deze ontwikkelingen te anticiperen door de aangeworven profielen aan te passen en de interne expertise te versterken, met name door de integratie van nieuwe functies met een hogere toegevoegde waarde (juridisch, managementcontrole, sociale begeleiding).



ONTWIKKELING VAN COMPETENTIES

De ontwikkeling van competenties vormt een centrale hefboom voor prestaties en duurzaamheid.

In 2025:

- Waren er ongeveer 30 externe opleidingen gevolgd
- De acties waren gericht op verschillende thema's:
 - Welzijn en veiligheid op het werk
 - 8 medewerkers opgeleid in eerste hulp
 - 25 medewerkers opgeleid BA4/BA5(elektrische risico's)
 - 3 medewerkers opgeleid in brandbestrijding
 - Digitale transformatie
 - 6 medewerkers opgeleid in kunstmatige intelligentie
 - Vak- en sociale vaardigheden
 - Projectmanagement, renovatie, omgaan met lastige telefoontjes, enz.

De behoeften worden geïdentificeerd in het kader van de evaluatiecyclus en vertaald naar individuele ontwikkelingsplannen, wat een gestructureerde aanpak bevordert die is afgestemd op de realiteit van de beroepen.

Een voorbeeld hiervan zijn de opleidingen in het kader van het BHPE-project (energiezuinige gebouwen), waardoor medewerkers technische kennis en vaardigheden verwerven, evenals een methode om huurders te begeleiden.

BETROKKENHEID EN LEVENSKWALITEIT OP HET WERK

In een veranderende omgeving wordt bijzondere aandacht besteed aan de arbeidsomstandigheden en het welzijn van de medewerkers.

Er zijn verschillende initiatieven genomen:

- het opstarten van een risicoanalyse om het welzijn en de geestelijke gezondheid te evalueren
- opleidingen op het gebied van omgaan met agressie
- versterking van preventiemaatregelen op het gebied van veiligheid

Deze maatregelen zijn bedoeld om de teams te begeleiden bij organisatorische veranderingen en om een duurzaam niveau van betrokkenheid te behouden.



INTERNE EN EXTERNE COMMUNICATIE

COMMUNICATIE STAAT CENTRAAL IN HET PROJECT VAN BINHÔME

In 2025 heeft de communicatiedienst van BinHôme de uitvoering van de in de voorgaande jaren opgezette strategie voortgezet. Na een structureringsfase stond het jaar in het teken van het vergroten van de zichtbaarheid van het bedrijf, het verbeteren van de informatievoorziening en het ondersteunen van de bedrijfsprojecten.

De communicatiestrategie is gebaseerd op drie hoofddoelstellingen: de band met de huurders versterken door middel van informatie, het gevoel van verbondenheid bij de medewerkers vergroten en het imago van BinHôme bij zijn partners en het publiek versterken.

De strategie richt zich op drie prioritaire doelgroepen: huurders en kandidaten, personeelsleden en alle institutionele belanghebbenden. Deze richtlijnen passen in het kader van het beheercontract van niveau 2 (2022-2026) dat is gesloten met de Woningmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsook in het strategisch plan van BinHôme.

DUIDELIJKE EN TOEGANKELIJKE INFORMATIE VOOR HUURDERS

In 2025 werd de communicatie met de huurders versterkt om duidelijke en toegankelijke informatie te bevorderen.

Het tijdschrift BinHôme illustré heeft met name verschillende artikelen gepubliceerd over technische problemen waarmee huurders in het dagelijks leven te maken krijgen: het beheer van onderhoudsaanvragen, brandpreventie, het onderhoud van leidingen of begeleiding bij werkzaamheden in bewoonde gebouwen. Deze artikelen zijn bedoeld om huurders beter te informeren, hen bewust te maken van hun rechten en plichten en de transparantie van de werkwijze van het bedrijf te vergroten.

Op de locatie Relais 2 is ook een interactief touchscreen geïnstalleerd om praktische informatie op een dynamische manier te verspreiden. Dit systeem vormt een proefproject

dat mogelijk kan worden uitgebreid naar andere locaties van het vastgoed.

PROJECTEN EN TEAMS IN DE KIER

Verschillende acties hebben ook bijgedragen aan het vergroten van de zichtbaarheid van BinHôme en het onder de aandacht brengen van de initiatieven van de maatschappij.

BinHôme nam met name deel aan de regionale campagne “Een glimlach is de sleutel”, een initiatief van de Woningmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die de aandacht vestigt op de vrouwen en mannen die zich dagelijks inzetten voor de sociale huisvesting.

Het jaar werd ook gekenmerkt door verschillende belangrijke gebeurtenissen, waaronder de inhuldiging van de 132 woningen van het Vandeuren-project in Elsene. De maatschappij heeft bovendien de communicatie rond talrijke initiatieven ondersteund of begeleid die in de wijken of door haar partners werden georganiseerd.

De digitale aanwezigheid van BinHôme werd eveneens versterkt dankzij de regelmatige animatie van de LinkedIn-pagina, die wordt gebruikt om de projecten van de maatschappij in de kijker te zetten en haar aantrekkelijkheid als werkgever te versterken. In 2025 overschreed de pagina de symbolische drempel van 1.000 volgers.

EEN INTERNE DYNAMIEK DIE DE SAMENHANG BEVORDERT

De interne communicatie bleef een essentiële rol spelen op het vlak van samenhang en transversaal werken om de informatiestroom te ondersteunen en de banden tussen de teams te versterken.

In de loop van het jaar werden verschillende verbindende evenementen georganiseerd, zoals het personeelsfeest, een teambuildingsdag voor alle medewerkers en bezoeken aan projecten en het erfgoed van het bedrijf.

Tegelijkertijd werd het intranetplatform regelmatig

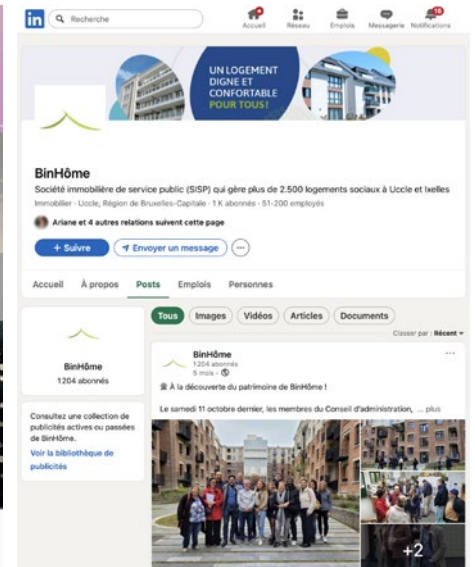
geanimeerd door de publicatie van nieuws en informatieve inhoud. De “Midis BinHôme”, communicatiesessies waar het hele personeel bijeenkwam, hebben er ook toe bijgedragen dat de taken van de verschillende diensten en afdelingen beter bekend werden.

In het kader van het Papillon-programma zijn artikelen gepubliceerd om medewerkers te helpen het nieuwe digitale ecosysteem te begrijpen, verspreid via de interne nieuwsbrief die in 2025 maandelijks is geworden.

Deze communicatie-initiatieven dragen bij aan het versterken van het gevoel van verbondenheid, het begrip van de projecten en de erkenning van het geleverde werk.

IN CIJFERS

- 4 nummers van het tijdschrift **BinHôme illustré** (40 artikelen)
- 35 **nieuwsberichten** gepubliceerd op de **website**
- 66 **publicaties** op het **intranetplatform**
- 12 **interne nieuwsbrieven** verspreid onder de medewerkers
- 25 **publicaties** op **LinkedIn**
- + 1.000 **volgers** op de **LinkedIn-pagina**
- 5 **‘Midis BinHôme’-sessies** gewijd aan diensten en afdelingen
- 1 **oplevering** van woningen (Vandeuren)
- 1 **teambuildingsdag** en diverse interne evenementen
- 1 geïnstalleerd **touchscreen met informatie** (proefproject – Relais 2)



DE DIGITALE TRANSFORMATIE

IMPLEMENTATIE VAN EEN GEÏNTEGREERD ECOSYSTEEM

In het boekjaar 2025 heeft BinHôme de modernisering van zijn beheertools voortgezet door de implementatie van een applicatie-ecosysteem, het Papillon-programma, dat bestaat uit drie complementaire softwarepakketten: Jumpstart, Affinity en Hello Houston.

Deze architectuur is bedoeld om de coördinatie van de operationele processen, de traceerbaarheid van de interventies en de efficiëntie van het administratieve en financiële beheer te verbeteren. De IT-afdeling heeft actief meegewerkt aan de implementatie en uitrol van deze drie oplossingen.

Beheer van de relatie met de huurder

Het eerste onderdeel van dit ecosysteem is Jumpstart, een tool voor klantrelatiebeheer (CRM).

Deze oplossing centraliseert de informatie met betrekking tot:

- de woningkenmerken,
- de huurders,
- de berekening van de huurprijzen,
- en de verschillende interacties met de diensten van het bedrijf.

Dankzij een ticketbeheersysteem maakt de tool een gestructureerde opvolging van huuraanvragen, financiële en technische verzoeken mogelijk, terwijl de communicatie met de gebruikers wordt gearchiveerd.

De implementatie van dit CRM draagt ook bij aan de digitalisering van de sociale dienst en de verhuurdienst, waardoor de kwaliteit van de dienstverlening aan huurders en de interne coördinatie tussen de teams wordt verbeterd.

Beheer van bestellingen, vastgoed en boekhouding

De tweede software, Adfinity, is bedoeld voor de waardering van het vastgoed, het beheer van bestellingen en de boekhouding.

Deze oplossing maakt met name het volgende mogelijk:

- het bijhouden van de bestellingen van het bedrijf,
- het afstemmen van bestellingen met facturen,
- het beheer van leveranciers,
- de verwerking van de bijbehorende boekhoudkundige transacties.

De geleidelijke integratie met andere tools vergemakkelijkt de uitwisseling van financiële informatie en draagt bij aan het verbeteren van de betrouwbaarheid van de managementgegevens en de efficiëntie van de administratieve en financiële processen.

Beheer van technische interventies

De derde software, Hello Houston, is bedoeld voor het operationele beheer van technische interventies.

Deze oplossing maakt het volgende mogelijk:

- het aanmaken en opvolgen van werkbonden voor de arbeiders,
- de planning van technische interventies,
- het toezicht op de werkzaamheden aan het vastgoed.

Het systeem omvat tevens:

- de facturering van werkzaamheden die aan huurders kunnen worden doorberekend,
- het beheer van de voorraden en de inventaris van het materiaal dat door de technische teams wordt gebruikt, waardoor een nauwkeurige opvolging van het verbruik van onderdelen en benodigdheden mogelijk is.

Interconnectie

Eind 2025 werken de drie softwarepakketten autonoom.

Begin 2026 wordt besteed aan het configureren van de interfaces tussen deze verschillende oplossingen, om hun onderlinge koppeling mogelijk te maken en dubbele of drievoudige invoer te voorkomen.

Zodra deze interfaces zijn afgerond, zal de integratie van de drie tools zorgen voor een soepele en gestructureerde informatiestroom tussen de afdelingen, vanaf de eerste aanvraag tot de uitvoering van de werkzaamheden, inclusief het beheer van de benodigdheden en de administratieve en boekhoudkundige verwerking.



MODERNISERING VAN DE SAMENWERKINGS- EN ONTVANGSTTOOLS

In het kader van het project “Ontvangst – tools” zijn de vergaderzalen op het hoofdkantoor gemoderniseerd om de omstandigheden voor samenwerking en presentaties te verbeteren.

Tegelijkertijd is de telefonie-infrastructuur gereorganiseerd om het communicatiebeheer te optimaliseren en beter te voldoen aan de eisen die verband houden met de publieke dienstverleningstaak van het bedrijf. Het 3CX-telefoniesysteem is gemigreerd naar een veiligere versie en de infrastructuur ervan is geïsoleerd binnen een speciaal LAN-netwerk, om de veiligheid te versterken en de interacties met de rest van het computernetwerk te beperken.

De telefoonbegroetingen zijn eveneens herzien en opgenomen in een professionele studio, om de kwaliteit van de telefonische ontvangst en de gebruikerservaring te verbeteren.

TOOLS VOOR ANALYSE EN BEHEER VAN DE TELEFONIE

In deze context is de Flower Data-oplossing geïmplementeerd om de mogelijkheden voor analyse en beheer van de telefoonactiviteiten te versterken. Deze tool maakt het mogelijk om de gegevens uit het 3CX-systeem te benutten en te visualiseren via dashboards en gedetailleerde statistische indicatoren.

Deze functionaliteiten maken het met name mogelijk om:

- de stromen van inkomende en uitgaande gesprekken te analyseren,
- de kwaliteit van de telefoondienst te meten,
- de drukke periodes en de organisatorische behoeften te identificeren.

Deze indicatoren dragen bij aan een beter beheer van de interacties met huurders en partners, terwijl ze tegelijkertijd de optimalisatie van de interne organisatie van de diensten vergemakkelijken.

VERSTERKING VAN DE NETWERKVEILIGHEID

De beveiliging van het computernetwerk was eveneens een prioriteit. Er werden verschillende technische en organisatorische maatregelen geïmplementeerd of versterkt om de IT-infrastructuur en de gegevens van de onderneming te beschermen tegen het risico van inbraak, cyberaanvallen of gegevensverlies.

Deze maatregelen zijn met name bedoeld om de vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van gegevens te waarborgen, in het bijzonder die met betrekking tot huurders, personeel en partners.



JURIDISCHE ZEKERHEID

OPRICHTING VAN DE JURIDISCHE AFDELING

De juridische dienst, opgericht in januari 2025, heeft een centrale rol gespeeld bij de ondersteuning van de activiteiten van de organisatie. Hij heeft gezorgd voor de juridische zekerheid van de beslissingen, de verschillende diensten ondersteund bij hun projecten en toegezien op de naleving van het wettelijke en regelgevende kader, in het bijzonder voor overheidsopdrachten.

Bovendien is de juridische dienst in de loop van 2025 begonnen met zijn belangrijkste taken op het gebied van analyse en advies, terwijl hij actief heeft bijgedragen aan de strategische projecten van de organisatie.

ONDERSTEUNING VAN DE DIENSTEN

De begeleiding van de verschillende afdelingen bij hun projecten en dagelijkse activiteiten kwam voornamelijk tot uiting in:

- het opstellen en herzien van contracten en overeenkomsten (met name voor de PCS, maar ook het arbeidsreglement);
- het opstellen van interne procedures (bijv. beheer van camerabeelden en camera's)
- de juridische analyse van complexe dossiers (zoals erfpachtovereenkomsten);
- ondersteuning bij de besluitvorming in situaties met een juridisch risico;
- deelname aan werkvergaderingen met de operationele teams;
- het opleiden van medewerkers op het gebied van overheidsopdrachten (afdeling Vastgoed- en Technisch Beheer).

Dankzij deze samenwerking kon de juridische dimensie in een vroeg stadium in de projecten worden geïntegreerd en kon de uitvoering ervan worden gewaarborgd.

HET IN KAART BRENGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN

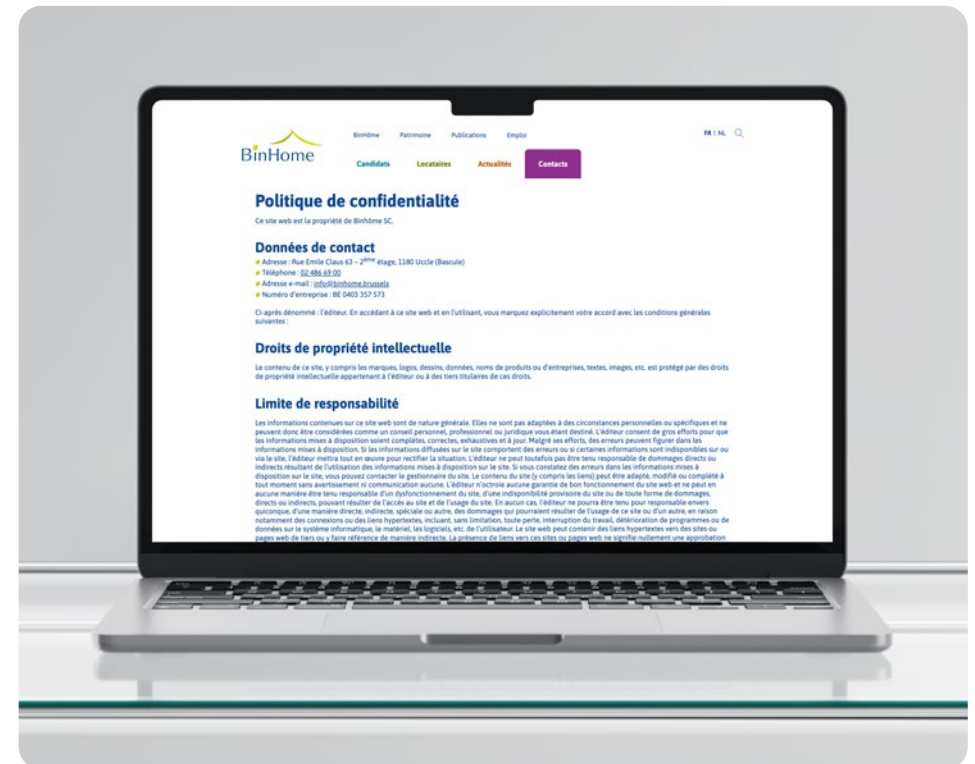
Een van de grootste uitdagingen betrof het in kaart brengen van de behoeften op het gebied van overheidsopdrachten en de toekomstige planning daarvan. Uit meer dan 260 leveranciers zijn ongeveer zeventig overheidsopdrachten geselecteerd. Er is een prioritering doorgevoerd om in 2026 raamovereenkomsten te kunnen sluiten.

In 2025 zijn er een tiental overheidsopdrachten gepubliceerd en gegund. Ook is het project "Tendera" gestart om BinHôme te voorzien van een tool voor documentbeheer en voor het volgen van overheidsopdrachten.

JURIDISCHE MONITORING EN AVG-CONFORMITEIT

Er is regelmatig juridisch toezicht uitgeoefend om de wetwijzigingen te volgen die van invloed kunnen zijn op de activiteiten van de organisatie. Hierdoor konden wij anticiperen op veranderingen en de interne werkwijzen aanpassen.

Een uitdaging blijft bestaan, namelijk de herziening van het burgerlijk wetboek en de geleidelijke integratie daarvan in contracten. De juridische afdeling heeft, samen met haar externe DPO (functionaris voor gegevensbescherming), ook gewerkt aan de naleving door BinHôme van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). Er zijn verschillende bewustmakings sessies georganiseerd.





Vandeuren





DE HUURDERS CENTRAAL IN ONZE WERKING

Verhuurbeheer

Sociale begeleiding

Versterking van de lokale dienstverlening

De Adviesraad van Huurders (CoCoLo)

De taken van de afdeling Huur- en sociaal beheer zijn gericht op de opvang en begeleiding van meer dan 2500 huurders van BinHôme.

Het jaar 2025 bleek bijzonder intensief te zijn voor de afdeling. De drie diensten waaruit het bestaat — Verhuur, Sociaal en Buurt — hebben namelijk een aanzienlijke toename van hun werklast gekend, die rechtstreeks verband houdt met de uitbreiding van het vastgoedbestand van BinHôme. De verhuur van een honderdtal nieuwe woningen heeft een extra werkvolume gegenereerd dat gevolgen heeft voor de hele afdeling.

Tegelijkertijd leiden de spanningen in de Brusselse sociale context tot een sterke stijging van de vraag naar sociale woningen. Deze spanningen dragen ook bij tot een verslechtering van bepaalde individuele situaties, wat leidt tot een intensivering van de sociale interventies van de openbare vastgoedmaatschappijen (SISP), zowel op preventief als op curatief vlak.

De afdeling heeft zich ook sterk ingezet voor de voorbereiding op de geplande overstap naar een nieuw IT-systeem begin 2026, wat de organisatie van de overdracht van huur- en sociale gegevens naar een nieuw gecentraliseerd ERP-systeem (Jumpstart) met zich meebrengt.

Ten slotte is, na het vertrek van de afdelingsdirectrice eind 2024, in mei 2025 een nieuwe directrice aangetreden, die de continuïteit van de activiteiten en de begeleiding van de teams in deze context van verandering waarborgt.

HET HUURBEHEER

De afdeling Verhuur zorgt voor het administratieve beheer van de woningen van BinHôme en de opvolging van de aanvragen via de regionale database. Haar taken omvatten de analyse van de dossiers, de toewijzing van de woningen en het administratieve beheer van de huurders gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst.

De afdeling is onderverdeeld in drie teams en telt negen medewerkers.

- De afdeling Kandidaten-huurders bestaat uit twee medewerksters, waaronder een nieuwe medewerkster die begin 2026 bij het team is gekomen. Zij zorgt voor het beheer van de dossiers van de kandidaten die in de regionale database (BDR) zijn geregistreerd, met name de verlenging van de inschrijvingen, het bijwerken van de dossiers en de controle op de toelatingsvoorwaarden.
- De afdeling Verhuur bestaat uit vier medewerkers. Zij zijn verantwoordelijk voor het beheer van de dossiers van de huurders, met name de toewijzing van woningen, de opvolging van de huurovereenkomsten, de huurherzieningen en de verhuizingen.
- De afdeling Ondersteuning bestaat uit drie medewerkers, waaronder een nieuwe medewerker die begin 2025 voor een jaar is aangenomen om het team te versterken, met name in verband met het grote aantal nieuwe woningen dat is opgeleverd en nog moet worden opgeleverd. Deze afdeling zorgt voor de plaatsbeschrijvingen, de opvolging van de EPC-certificaten, het toegangsbeheer (badges en sleutels), de naleving van het huishoudelijk reglement en de verhuur van parkeerplaatsen. In samenwerking met de dienst Investerings begeleidt deze afdeling ook de huurders bij renovaties terwijl de woningen bewoond blijven.

De dienst staat onder leiding van een diensthoofd. Hij werkt nauw samen met de interne diensten, met name de afdeling Vastgoed- en Technisch Beheer, de afdeling Financiën en de sociale dienst, om een efficiënte herverhuur van de woningen en een coherent beheer van het vastgoedpark te garanderen.

REGIONALE CONTEXT EN VRAAG NAAR WONINGEN

De druk op de sociale huisvesting blijft bijzonder groot in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De vraag overtreft ruimschoots het aanbod aan beschikbare woningen, wat leidt tot lange wachttijden voor kandidaat-huishoudens.

Volgens de regionale databank waren er in 2025 bijna 59.000 aanvragen voor sociale woningen geregistreerd. Dit cijfer illustreert de omvang van de onevenwichtigheid tussen het woningaanbod (41.000 sociale woningen beheerd door de zestien SISP's) en de behoeften van de bevolking.

In deze context speelt BinHôme een belangrijke rol bij het beheer van de aanvragen voor sociale woningen. De hieronder gepresenteerde gegevens illustreren het aantal dossiers dat rechtstreeks door BinHôme (moeder-SISP) wordt beheerd, evenals het aantal aanvragers dat BinHôme heeft geselecteerd als een van hun keuzes voor woningcorporaties (dochter-SISP). Uit deze gegevens blijkt dat 60% van de aanvragen op de regionale lijst BinHôme als keuze vermeldt, en dat bijna 10% van de dossiers op deze lijst voornamelijk wordt beheerd door de aanvraagafdeling van BinHôme.

Type dossier	Aantal
SISP-moederdossiers (beheerd door BinHôme)	5.566
SISP-dochterdossiers (waarbij BinHôme is geselecteerd)	34.509
Totaal aantal aanvragen	40.075

TOEWIJZINGEN VAN WONINGEN

De toename van het aantal toewijzingen in 2025 is met name te verklaren door:

- De oplevering van nieuwe woningen: in oktober 2025 zijn de gebouwen Relais 1, Ugeux en Homborch (fase 1) voorlopig opgeleverd. BinHôme heeft daarmee bijna 108 nieuwe woningen aan zijn vastgoedportefeuille toegevoegd.
- Het opnieuw verhuren van gerenoveerde woningen
- De verbetering van het beheer van leegstaande

Jaar	Gerealiseerde woningen
2024	145
2025	226

De 226 toekenningen die in 2025 zijn gedaan, zijn verdeeld over verschillende categorieën, in overeenstemming met de regelgeving en de verschillende overeenkomsten die zijn gesloten met institutionele en maatschappelijke partners.

Deze toewijzingen omvatten met name:

- Toewijzingen aan kandidaat-huurders via de regionale wachtlijst
- Verhuizingen en overplaatsingen van interne huurders binnen het woningbestand van BinHôme
- Toewijzingen in het kader van het herhuisvestingsplan
- Toewijzingen bij wijze van uitzondering, ter uitvoering van besluiten van de raad van bestuur of sociale overeenkomsten die met verschillende partners zijn gesloten.



De onderstaande tabel geeft een overzicht van de toewijzingen in 2025, uitgesplitst naar deze verschillende categorieën.

Type toewijzing	Aantal
Regionale wachtlijst (BDR-kandidaten)	145
Mutaties	32
Overplaatsingen	19
Gedwongen mutaties	9
Artikel 33: verzoeken om afwijkingen (bewoners zonder titel of recht)	2
Artikel 35: Overeenkomst OCMW	7
Artikel 36: overeenkomst opvangtehuis	11
Artikel 36bis	1
Totaal toewijzingen	226

De toewijzingen in het kader van de overeenkomsten met de sociale partners vormen een belangrijk deel van het werk van de dienst Huurwoningen en zijn gebaseerd op een nauwe samenwerking met de sociale dienst. Deze analyseert de situatie van de huishoudens (ontvankelijkheid, specifieke behoeften, eventuele aanpassingen) om een passende woningtoewijzing te garanderen die aansluit bij de bestaande begeleidingsmaatregelen.

Deze overeenkomsten maken het met name mogelijk om:

- de toegang tot huisvesting vergemakkelijken voor huishoudens die in grote armoede leven;
- maatregelen voor sociale begeleiding ondersteunen;
- trajecten voor herintegratie in de woningmarkt bevorderen.

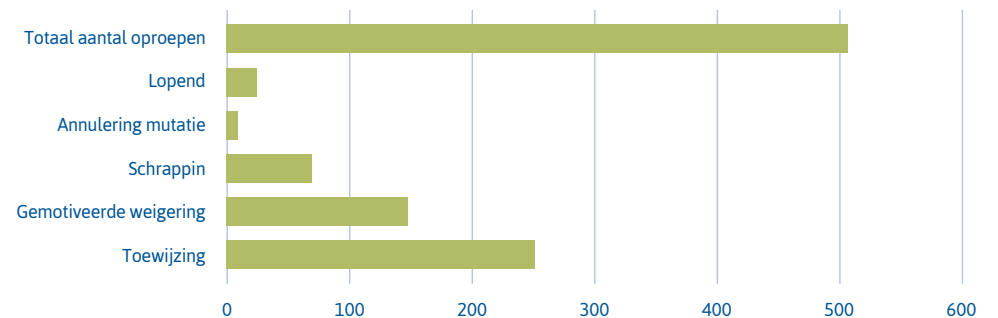
De overeenkomsten die zijn gesloten met de OCMW's, opvangtehuizen en gespecialiseerde verenigingen vormen zo een essentieel instrument om in te spelen op bepaalde specifieke sociale situaties.

Elke toewijzing gaat gepaard met een aanzienlijke hoeveelheid administratieve taken: het organiseren van een toewijzingscommissie, het uitnodigen van kandidaten, het bezoeken van woningen, het in ontvangst nemen van documenten, het ondertekenen van de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving bij intrek, het aflezen van meters, enz. Zo zijn er bijvoorbeeld, rekening houdend met alle uitnodigingen die niet tot een toewijzing hebben geleid (weigeringen, schrappingen, annuleringen of lopende dossiers), in 2025 bijna 506 uitnodigingen naar kandidaten verstuurd om tot deze toewijzingen te komen.

Het operationele beheer van het woningbestand kwam ook tot uiting in de uitvoering van 226 incheckinspecties en 120 uitcheckinspecties, wat wijst op een aanzienlijke dynamiek in de herverhuur.

Ten slotte heeft de dienst 17 klachten behandeld die waren ingediend op basis van artikel 76, waarvan 6 niet-ontvankelijk en 11 ontvankelijk, met inachtneming van de geldende procedures en met bijzondere aandacht voor individuele situaties.

Aantal toewijzingen

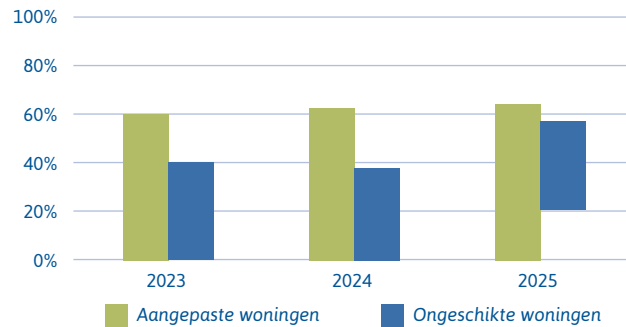


ONTWIKKELING VAN GESCHIKTE EN ONGESCHIKTE WONINGEN

Verhuizingen vormen een belangrijke hefboom om de bezetting van het woningbestand te verbeteren. Ze maken het mogelijk huishoudens die in een woning wonen die niet is aangepast aan hun gezinssamenstelling, te herhuisvesten, terwijl er woningen vrijkomen voor kandidaten die op de wachtlijst staan.

Uit de analyse van het woningbestand blijkt dat de afstemming tussen de grootte van de woningen en de samenstelling van de huishoudens de afgelopen drie jaar geleidelijk is verbeterd

Ontwikkeling van geschikte en ongeschikte woningen



Eind 2025 bewoonden 2.341 huishoudens een woning in het woningbestand van BinHôme, waarvan 840 huishoudens een ongeschikte woning bewoonden, ofwel 35,8 % van het bewoonde woningbestand.

Deze situatie omvat twee belangrijke realiteiten:

- Overmaatse woningen, wanneer de woning te veel kamers heeft in verhouding tot de samenstelling van het huishouden;
- Te kleine woningen, wanneer de woning niet over voldoende kamers beschikt.

Om de bezetting van het woningbestand te verbeteren, voert BinHôme een jaarlijks verhuisplan uit, in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen. Dit plan heeft tot doel huishoudens te stimuleren te verhuizen naar woningen die beter zijn afgestemd op hun behoeften, en tegelijkertijd woningen vrij te maken voor kandidaten die op de wachtlijst.

BEHEER VAN LEEGSTAND

Het beheer van leegstand is een belangrijke uitdaging om een optimaal gebruik van het vastgoedpark te garanderen.

Tijdelijk leegstaande woningen worden ingedeeld in verschillende categorieën:

Code	Beschrijving
VL1	Woning wordt opnieuw verhuurd
VL2	Woning wordt momenteel gerenoveerd
R1	Woning in renovatie
R2	Te renoveren woning
R3	Project uit te werken en te begroten
PREC	Onzekere bezetting

Door de leegstand maandelijks te monitoren, kunnen leegstaande woningen worden geïdentificeerd en kan de herverhuur ervan worden versneld.



Cambre



PLateau du Homborch

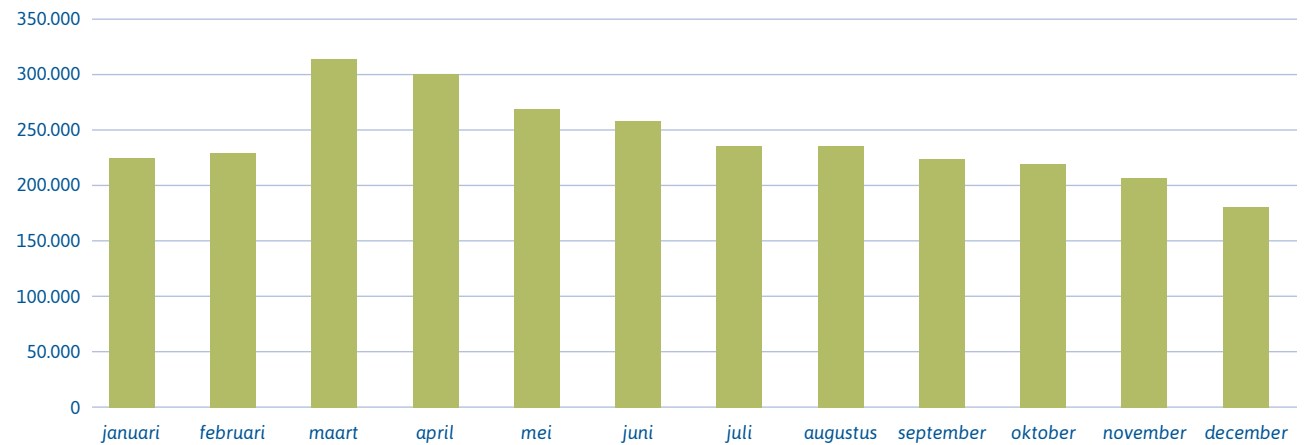
Tijdelijke leegstand van woningen leidt tot huurderfing voor de maatschappij.

De weergegeven bedragen illustreren de financiële impact van de leegstand gedurende het jaar. Deze schattingen zijn berekend op basis van de theoretische basishuren en komen dus niet noodzakelijkerwijs overeen met de daadwerkelijk ontvangen huren wanneer de woningen bewoond zijn.

Een deel van deze leegstand is ook te verklaren door de toevoeging aan het woningbestand van woningen die voortkomen uit investeringen in de categorieën R1 en R2. Deze woningen waren echter nog niet opgeleverd, waardoor ze nog niet konden worden verhuurd, met name in de categorie VLL, en dragen daardoor bij aan de waargenomen leegstand.

Bovendien weerspiegelen de vastgestelde schommelingen ook de onvermijdelijke vertraging tussen het vrijkomen van een woning en het opnieuw verhuren ervan. De maatregelen die de verhuurdienst neemt om het opnieuw verhuren te optimaliseren, maken het echter mogelijk om de financiële impact van de leegstand geleidelijk te beperken.

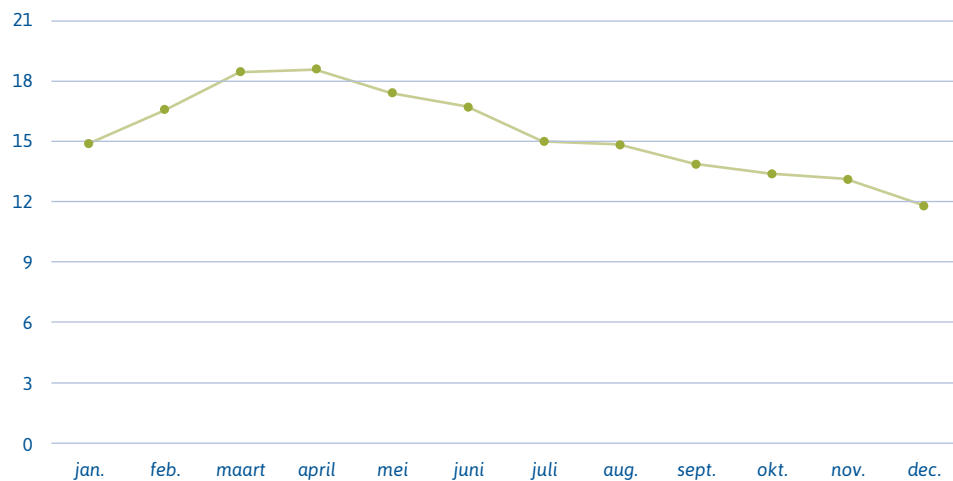
Maandelijks financieel verlies



ONTWIKKELING VAN HET TOTALE PERCENTAGE LEEGSTAANDE WONINGEN (VL1, VL2, R2, R3)

De grafiek toont de maandelijkse evolutie van het percentage leegstaande huurwoningen in de loop van het jaar. Er is een geleidelijke daling van het percentage waarneembaar, van 14,88 % in januari tot 11,78 % in december. Deze dalende trend weerspiegelt een voortdurende verbetering van het beheer van de woningvoorraad, met name dankzij de inspanningen op het vlak van het opnieuw verhuren van woningen en het optimaliseren van de opvolging van leegstaande woningen.

Percentage leegstaande woningen



SOCIALE BEGELEIDING



Het boekjaar 2025 was een mijlpaal voor de sociale dienst, zowel op organisatorisch vlak als wat betreft de ontwikkeling van haar acties ten behoeve van de huurders. In een context die gekenmerkt werd door toenemende sociale kwetsbaarheid en de opkomst van nieuwe problemen, zette de dienst haar begeleidingsopdracht voort door individuele interventies, collectieve dynamiek en netwerkwerk te combineren, met als overkoepelend doel het behoud van de huisvesting te ondersteunen en de sociale samenhang binnen het patrimonium van BinHôme te versterken.

Dit jaar past ook in een context van uitbreiding van het woningbestand en dus van de geleidelijke komst van nieuwe bewoners. Deze veranderingen vragen om intensievere begeleiding om de integratie van de nieuwe huurders te bevorderen, de dynamiek in de buurt te ondersteunen en de evoluties in het samenleven binnen de wijken te begeleiden.

Een belangrijke mijlpaal van het jaar was de afronding van **het werkkader** van de sociale dienst, een structurerend document dat de opdrachten, de interventiemodaliteiten en de actieprincipes van de dienst verduidelijkt. Dit referentiekader, het resultaat van een grondige interne reflectie, werd in januari 2026 aan het hele personeel voorgesteld en markeert een essentiële stap in de consolidatie en de zichtbaarheid van de rol van de sociale dienst binnen de organisatie.

Het jaar werd ook gekenmerkt door een bijzonder intensieve samenwerking tussen de verschillende afdelingen, wat blijkt geeft van de wil om de interne synergieën te versterken. Zo werden verschillende transversale werkgroepen opgericht, met name rond **collectieve opvang**, wat leidde tot de uitwerking van een specifieke procedure, als ook in het kader van de werkgroepen gewijd aan **werven in bewoonde gebieden en aan de begeleiding van BHPE** (gebouwen met hoge energieprestaties). Bovendien heeft de dagelijkse samenwerking met de afdelingen Verhuur, Onderhoud & Service en de afdeling Financiën het mogelijk gemaakt om de interventies beter te coördineren en

beter afgestemde oplossingen te bieden voor de situaties waarmee huurders te maken hebben.

De versterking van het team van de sociale dienst was ook een belangrijk onderdeel van het jaar. De komst van twee nieuwe maatschappelijk werkers heeft de interventiecapaciteit van de dienst versterkt.

Deze ontwikkelingen passen ook in een nieuwe dynamiek die is ingezet door de komst van de directeur van de afdeling Huur- en sociaal beheer, die heeft bijgedragen aan het versterken van de strategische visie en de transversale aanpak van de uitgevoerde acties.

Bovendien heeft de sociale dienst de ontwikkeling van partnerschappen met de verenigingssector voortgezet, met name door de ondertekening van overeenkomsten tussen BinHôme en de opvangtehuizen Escale en Diogènes, waardoor de begeleidings- en ondersteuningsmaatregelen voor huurders die in zeer kwetsbare situaties verkeren, konden worden versterkt.

Al deze ontwikkelingen hebben het mogelijk gemaakt om de activiteiten van de sociale dienst te consolideren rond twee complementaire pijlers:

- individuele begeleiding van huurders, gericht op het aanpakken van complexe sociale situaties en het voorkomen van huisvestingsproblemen;
- de ontwikkeling van collectieve en gemeenschapsdynamieken, die de participatie van de bewoners bevorderen en de sociale banden in de wijken versterken.

DE COLLECTIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE PIJLER

De komst van een nieuwe maatschappelijk werkster, verantwoordelijk voor het collectieve en gemeenschapsaspect, heeft deze strategische pijler versterkt. Deze organisatorische verandering heeft het mogelijk gemaakt om de collectieve actie beter te structureren en de interventies tussen de gemeenten Ukkel en Elsene in evenwicht te brengen, terwijl de aanwezigheid van de sociale dienst in de wijken werd versterkt.

In 2025 werden verschillende collectieve projecten en activiteiten georganiseerd, die de ontmoeting tussen bewoners en de participatie in het wijkleven bevorderden. In Ukkel werden verschillende initiatieven georganiseerd, waaronder de Zomer Quartier, het Appelfeest, een vernissage rond het Caban'O Merlo-project, evenals verschillende verbindende evenementen zoals het Halloweenfeest in Homborch of het Lichtfeest in Merlo.

Ook in Elsene hebben verschillende acties bijgedragen aan het stimuleren van het lokale leven, met name de presentatie van de maquette van het Boondael-project in de zaal Goutte de Lait, het wijkfeest van de Aulne en de kerstmarkt van Le Vivier, allemaal initiatieven die de gezelligheid en de participatie van de bewoners hebben versterkt.



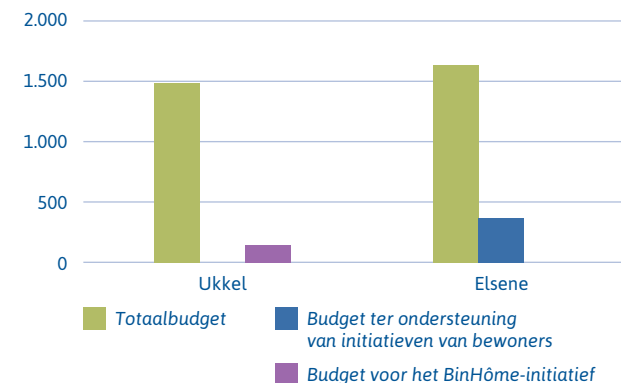
Caban'O Merlo

Deze verschillende acties maken deel uit van een algemene aanpak die erop gericht is de collectieve dynamiek te versterken, lokale initiatieven te ondersteunen en de sociale cohesie binnen het erfgoed van BinHôme te bevorderen.

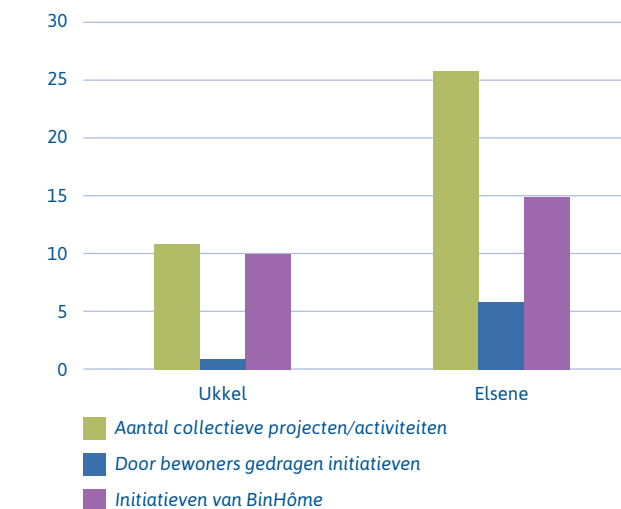
In cijfers:

Indicatoren	Definitie Wat dit laat zien	Ukkel	Elsene
Aantal activiteiten / collectieve projecten	Activiteiten die werden opgezet of mee georganiseerd met verenigingen, de Sociale Dienst en de bewoners	11	26
Aantal initiatieven van bewoners	Projecten geïnitieerd en gedragen door huurders	1	6
Aantal initiatieven van BinHôme	Door BinHôme geïnitieerde en gedragen projecten	10	15
Totaal budget besteed aan collectieve activiteiten / projecten	Werkelijk door de sociale dienst geïnvesteerde middelen	1.474,22€	1.623,72€
Budget bestemd aan projecten / initiatieven van bewoners	Ondersteuning van de zeggenschap van huurders	0€	365,53€
Budget bestemd aan projecten van BinHôme	De inzet van BinHôme voor collectieve en gemeenschapsgerichte aspecten	140€	0€
Andere dan financiële steun van BinHôme	Diversiteit en inzet van middelen van BinHôme	Logistieke ondersteuning, methodologische begeleiding, terbeschikkingstelling van personeel en materiaal	

Verdeling van het budget per type project



Verdeling van projecten en activiteiten per gemeente



De collectieve actie op de locaties in Ukkel en Elsene brengt verschillende territoriale dynamieken aan het licht, die verschillende niveaus van volwassenheid in de ontwikkeling van het gemeenschapswerk weerspiegelen.

Met 26 geregistreerde collectieve initiatieven vertoont Elsene een grotere activiteit dan Ukkel (11 activiteiten). Ook de participatie van de bewoners vormt een onderscheidende indicator: zes initiatieven werden gedragen door huurders in Elsene, tegenover slechts één in Ukkel, wat in Elsene wijst op een verder gevorderd niveau van betrokkenheid bij de collectieve dynamieken.

De ingezette financiële middelen liggen relatief dicht bij elkaar (1.623,72 € in Elsene tegenover 1.474,22 € in Ukkel), maar Elsene genereert een groter activiteitsvolume met vergelijkbare middelen, wat wijst op een aanzienlijk hefboomeffect van het gemeenschapswerk, met name dankzij de mobilisatie van de bewoners en de bestaande lokale dynamiek.

Het partnerschap met de Programma's voor Sociale Cohesie (PCS) blijft overigens stabiel, met een regelmatige deelname aan de verschillende follow-upcomités, wat bijdraagt aan een betere coördinatie met de lokale actoren en de samenhang van de acties die in de gebieden worden uitgevoerd.

Bepaalde structurerende initiatieven ontwikkelen zich op transversale wijze. Het KinderCafé zet zo zijn positieve ontwikkeling voort na drie jaar uitvoering en geniet van een krachtige ondersteuning door de stuurgroep, die bijdraagt aan de lokale verankering ervan en aan de geleidelijke aanpassing van de activiteiten aan de behoeften van de gezinnen.

Bovendien wordt het project voor gemeenschapswoningen momenteel overgenomen door de sociale dienst na het vertrek van de vereniging Habitat et Participation. De groep maakt momenteel een overgangsfase door die gekenmerkt wordt door interpersoonlijke spanningen, waardoor intensievere begeleiding nodig is. In dit kader heeft BinHôme verschillende activiteiten ontwikkeld om de collectieve dynamiek te ondersteunen en de band tussen de bewoners te herstellen, met name door middel van kookworkshops, culturele uitstapjes en interacties met de activiteiten van het KinderCafé.



KinderCafé

DE INDIVIDUELE PIJLER

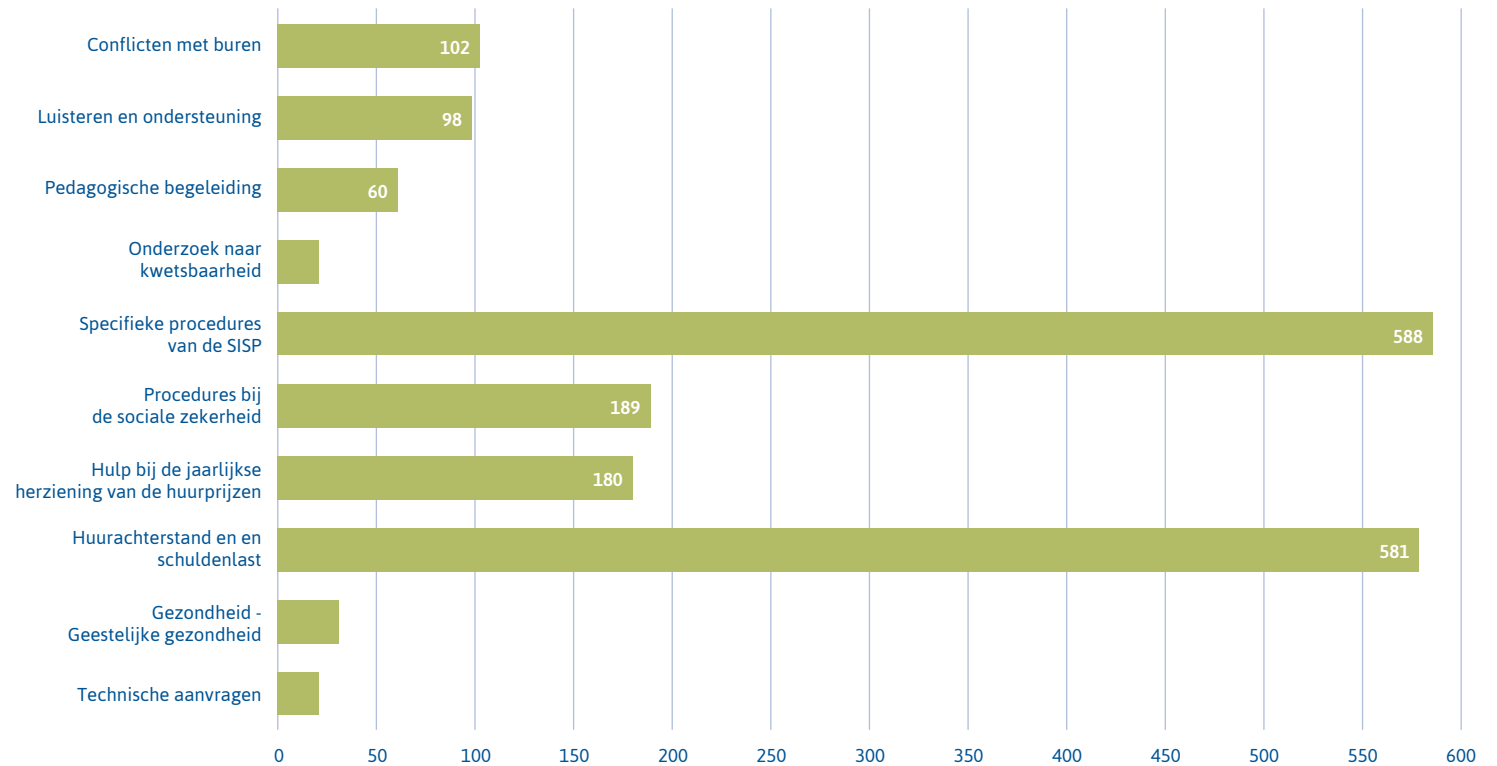
Het jaar 2025 werd gekenmerkt door bijzonder intensieve sociale begeleiding, tegen de achtergrond van een toename van de sociale kwetsbaarheid bij een deel van de huurders. De komst van een nieuwe medewerkster binnen het team van maatschappelijk werkers heeft de interventiecapaciteit van de dienst versterkt, waardoor beter kon worden ingespeeld op de toename van individuele situaties en de diversiteit van de problemen waarmee men te maken kreeg.

De sociale begeleiding vond plaats in een context die gekenmerkt werd door toenemende armoede en onzekerheid, wat zich met name uitte in een toename van schulden, administratieve problemen en een verslechtering van de woonsituaties. Bovendien duiken er nieuwe sociale problemen op of worden bestaande problemen versterkt, waaronder de impact van uitsluiting door werkloosheid op de financiële situatie van bepaalde huurders, de verergering van spanningen in de buurt of de toegenomen aanwezigheid van situaties die verband houden met de geestelijke gezondheid, die vaak complexe interventies en coördinatie met gespecialiseerde partners vereisen.

In deze context hebben de maatschappelijk werkers hun individuele begeleiding voortgezet om huurders te ondersteunen bij hun stappen, situaties van breuk te voorkomen en het behoud van de woning te bevorderen, terwijl ze waar nodig een beroep deden op de voorzieningen en partners van het sociale netwerk.

Individuele statistieken:

Verdeling van het aantal interventies voor het jaar 2025



Uit de analyse van de verdeling van de individuele interventies blijkt dat de begeleiding sterk geconcentreerd is rond administratieve procedures en financiële moeilijkheden, die de belangrijkste redenen zijn waarom mensen een beroep doen op de sociale dienst.

De administratieve procedures in verband met de SISP (588 interventies) en de situaties van huurachterstanden en overmatige schuldenlast (581 interventies) vertegenwoordigen op zich al een groot deel van de activiteit. Deze trend bevestigt de centrale rol van de sociale dienst bij de toegang tot rechten, het regulariseren van administratieve situaties en het voorkomen van het risico op huurbreuk. Het weerspiegelt ook de toename van de sociaal-economische kwetsbaarheid die bij een deel van de huurders wordt waargenomen.

De stappen in verband met de sociale zekerheid (189 interventies) en de begeleiding in het kader van de jaarlijkse herziening van de huurprijzen (180 interventies) vormen eveneens een aanzienlijk deel van de interventies. Deze gegevens onderstrepen het belang van de schakelrol tussen de huurders en de institutionele regelingen, waardoor de administratieve en financiële trajecten van de huishoudens worden veiliggesteld.

De interventies in verband met bemiddeling tussen bureaus (102) en het luisteren naar en de psychosociale ondersteuning (98) getuigen bovendien van de rol van de sociale dienst bij het reguleren van relationele spanningen en het in stand houden van het samenleven binnen het woningbestand. De acties op het gebied van pedagogische begeleiding (60) dragen op hun beurt bij aan de ondersteuning van huurders bij het beheer van de woning en bij het zich eigen maken van de regels van het samenleven.

Ten slotte vereisen situaties in verband met geestelijke gezondheid, hoewel deze kwantitatief minder talrijk zijn, vaak intensievere begeleiding en samenwerking met gespecialiseerde partners, wat aanzienlijke middelen van de sociale dienst vergt.

Deze gegevens bevestigen een evolutie naar complexere sociale situaties, waarin administratieve, financiële en psychosociale problemen de neiging hebben zich op te stapelen.

De interventieperspectieven zijn dan ook gericht op het versterken van preventieve begeleiding, het consolideren van partnerschappen met actoren uit de sociale sector en de geestelijke gezondheidszorg, en het ontwikkelen van aanvullende collectieve acties om spanningen in de buurt te voorkomen en de solidariteit tussen bewoners te ondersteunen.

WELKOMSTBEZOEKEN AAN NIEUWE HUURDERS

In 2025 werden 30 welkomstbezoeken afgelegd op een totaal van 255 toewijzingen, ofwel 11,8 % van de nieuwkomers. Dit percentage ligt ver onder de doelstelling van de sociale dienst, die op termijn streeft naar een systematische ontvangst van nieuwe huurders, om een positieve start in de woning te bevorderen en de nauwe band met de bewoners vanaf het begin van het huurtraject te versterken.

Dit verschil kan deels worden verklaard door de grote werkdruk die gepaard gaat met de begeleiding van complexe individuele situaties, die veel middelen van de sociale dienst opslokken en er soms toe leiden dat er voorrang wordt gegeven aan dringende situaties. Het is daarom raadzaam om deze situatie objectief te beoordelen tijdens de jaarlijkse evaluatie van het systeem, om de organisatorische belemmeringen in kaart te brengen en te onderzoeken hoe dit systeem kan worden versterkt. De uitbreiding van de welkomstbezoeken vormt namelijk een belangrijke hefboom om de relatie met de huurders te versterken en de zichtbaarheid van de sociale dienst binnen het woningbestand te vergroten.

FINANCIËLE LENING VOOR DE AANKOOP VAN ELEKTRISCHE FORNUIZEN

In het kader van de stopzetting van het gebruik van gas voor koken op de locatie Merlo heeft BinHôme een regeling voor financiële leningen opgezet om huishoudens te ondersteunen bij de aanschaf van elektrische fornuizen. Deze regeling biedt de betrokken huurders de mogelijkheid om een lening van maximaal 500 € te krijgen, om de overgang naar apparatuur die compatibel is met de nieuwe installaties te vergemakkelijken.

In 2025 werden 30 leningaanvragen geregistreerd voor een totaal van ongeveer 300 huishoudens die bij deze overgang betrokken waren. Dit relatief beperkte aantal kan worden verklaard door verschillende factoren, zoals de reeds aanwezige apparatuur in sommige huishoudens, het gebruik van andere aankoopoplossingen of onbekendheid met of onbegrip van de regeling bij de huurders.

SOCIAAL BUDGET – STAND VAN ZAKEN EN VOORUITZICHTEN

Er wordt een budget van 15.000 € ter beschikking gesteld van de sociale dienst om huurders te ondersteunen bij de technische aanpassing van hun woning, wanneer aanpassingen nodig zijn om de woonomstandigheden te verbeteren of om tegemoet te komen aan specifieke situaties (beperkte mobiliteit, gezondheidsbeperkingen, enz.).

In 2025 werd 4.359 € ingezet voor twee aanvragen, wat neerkomt op ongeveer 29 % van het totale budget. Dit relatief lage gebruik moet echter met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het lijkt er namelijk op dat de opvolging van de gegevens met betrekking tot deze regeling kan worden verbeterd.

Bovendien wordt er momenteel nagedacht over de mogelijke herbestemming van een deel van het budget naar andere posten, om het gebruik van de begrotingsmiddelen te optimaliseren in het licht van de vastgestelde behoeften.

VERSTERKING VAN DE NABIJHEIDSDIENST



DE OGEN EN OREN VAN DE GEBOUWEN

Met 30 medewerkers en 120 onderhouden ingangen in 2025 neemt de dienst Proximité een centrale plaats in binnen de organisatie van BinHôme. De contactpersonen en onderhoudsmedewerkers zijn dagelijks ter plaatse en zorgen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes, het toezicht op de gebouwen en fungeren als schakel tussen de huurders en de verschillende diensten van het bedrijf.

Hun aanwezigheid draagt bij aan de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders, aan het snel opsporen van afwijkingen en aan het behoud van het vastgoedpatrimonium. De dienst biedt luisterend oor en dialoog aan de huurders. Zo draagt hij bij aan het versterken van de vertrouwensband met de huurders en het voorkomen van conflictsituaties.

ACTIVITEITEN EN INTERVENTIES

De dienst Proximité heeft als taak het regelmatig onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes, een voortdurende waakzaamheid ten aanzien van vernielingen en een snelle interventie in geval van illegaal storten van afval. Het team garandeert ook de continuïteit van de dienst door vervangingen te organiseren bij afwezigheid.

De contactpersonen spelen een essentiële rol bij het melden van technische storingen, het doorgeven daarvan aan de bevoegde dienst en het opvolgen van de interventies. Door deze aanwezigheid in de frontlinie kunnen bepaalde situaties worden geanticipeerd en kan worden voorkomen dat storingen verergeren.

In 2025 hebben de teams bijzondere aandacht besteed aan het verwijderen van illegaal gestort afval. Ze waren ook extra waakzaam voor vernielingen. Zo moesten er voor 11 gevallen van ernstig vandalisme aangifte worden gedaan.

In geval van brand zorgen de contactpersonen voor de ontvangst van de hulpdiensten en de coördinatie ter plaatse. In 2025 werden meer dan 45 interventies buiten de gebruikelijke uren uitgevoerd, met name in het kader van alarmmeldingen of interventies van de hulpdiensten.

VERSTERKING VAN DE TEAMS EN PROFESSIONALISERING

De dienst is versterkt door de aanwerving van vier extra referenten en twee re-integratiemedewerkers (artikel 60), wat bijdraagt tot een stabiele aanwezigheid op het terrein en een betere opvolging van de situaties.

Er is ook bijzondere aandacht besteed aan de opleiding van de teams, met name op het gebied van eerste hulp, het opsporen van technische storingen en het beheer van brandsituaties, om de veiligheid en de kwaliteit van de interventies te verbeteren.

ORGANISATIE EN COÖRDINATIE

Er zijn maatregelen genomen om de communicatie en de coördinatie tussen de teams van de dienst Proximité en de andere diensten van BinHôme te verbeteren: meer ontmoetingen tussen de gebouwcontactpersonen en de onderhoudsmedewerkers, meer interdepartementale vergaderingen, integratie van de contactpersonen in transversale projecten, presentatie van de dienst Proximité aan het hele personeel tijdens een Midi BinHôme en regelmatige erkenning van het werk van de contactpersonen als ambassadeurs van BinHôme in het veld. Deze inspanningen zijn bedoeld om de informatie-uitwisseling te vergemakkelijken en ervoor te zorgen dat verzoeken van huurders efficiënter worden afgehandeld.

UITDAGINGEN EN VOORUITZICHTEN

De dienst staat voor verschillende uitdagingen, met name de toename van wangedrag, het veelvuldig voorkomen van illegaal storten van afval, de toenemende complexiteit van bepaalde sociale situaties en de stijging van de werkdruk.

Voor 2026 liggen de prioriteiten bij het structureren van de informatievoorziening, het versterken van de interne coördinatie en de samenwerking met partners in het veld, en het verder valoriseren en professionaliseren van de teams. Er zal ook bijzondere aandacht worden besteed aan kostenoptimalisatie, met behoud van de kwaliteit van de dienstverlening.

DE ADVIESRAAD VAN DE HUURDERS (CoCoLo)

De Adviesraad van Huurders (CoCoLo) bestaat uit huurders van BinHôme die door andere huurders zijn gekozen en gemandateerd om hen te vertegenwoordigen. In die hoedanigheid hebben twee van hun leden zitting in de Raad van Bestuur (RvB). Zij nemen alleen deel aan het eerste deel van de vergaderingen van de RvB en hebben geen toegang tot dossiers van individuele aard betreffende personeelsleden of andere huurders.

De twee leden die zitting hebben in de RvB hebben als taak de bezorgdheden van de huurders, die tijdens de diverse door de CoCoLo georganiseerde vergaderingen zijn verzameld, door te geven en ervoor te zorgen dat de informatie en beslissingen van de Raad worden doorgegeven aan de huurders.

Op verzoek van de Raad werden ook vergaderingen georganiseerd waarbij de actoren van de verschillende diensten bijeenkwamen om meer gerichte vragen te beantwoorden die

tijdens de vergaderingen van de CoCoLo. Deze uitwisselingen hebben geleid tot een beter begrip van de verzoeken en de interne afhandeling ervan, met als doel de vragen van de huurders te beantwoorden.

Ze hadden met name betrekking op operationele thema's zoals het beheer van uitzettingen, aflossingsplannen voor schulden, burenoverlast, evenals verzoeken om interventie in verband met technische situaties (overstromingen, verstopte sanitair, enz.), waardoor een beter inzicht werd geboden in de interne werkwijzen bij BinHôme.

Deze bijeenkomsten vonden maandelijks plaats, met uitzondering van de zomermaanden. Tegelijkertijd organiseerden de leden van de CoCoLo ook buurtfeesten, die ontmoetingen bevorderden en de mogelijkheid boden om in een gezellige en feestelijke sfeer naar de huurders te luisteren.





Plateau du Homborch



Relais 1



DE OPWAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

Onderhoud en instandhouding
Vastgoedprojecten

ONDERHOUD EN BEHEER

AANSTURING EN ORGANISATIE

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door verschillende structurende initiatieven die bedoeld waren om de aansturing van de dienst Onderhoud en Beheer (SEM) en de coördinatie van de activiteiten te verbeteren.

De SEM is, net als de andere diensten van BinHôme, overgestapt van het geïntegreerde beheerspakket Gash.Net Plus naar het Papillon-ecosysteem (zie Digitale transformatie). Deze evolutie zal onder meer bepaalde processen vereenvoudigen en informatie tussen de diensten centraliseren. Ze zal het ook mogelijk maken om een sturing te ontwikkelen op basis van betrouwbare gegevens, met name door de invoering van Key Performance Indicators (KPI's) die de verschillende activiteiten van de dienst en, meer in het algemeen, van BinHôme bestrijken.

In hetzelfde kader is ook de interne coördinatie versterkt door de invoering van nieuwe follow-upvergaderingen, met name op het gebied van het beheer van onbewoonbare woningen en lopende schadeclaims.

2025 stond ook in het teken van de versterking van de teams en de verbetering van de operationele werking van de dienst.

De ondernomen acties omvatten met name:

- De versterking van de werkploeg;
- De start van het wervingsproces voor een tweede voorman;
- De vorming van duo's van arbeiders en bedienden, om de operationele opvolging van bepaalde activiteiten te verbeteren;
- De voortzetting van het proces van continue verbetering waarbij arbeiders, de voorman en de administratieve afdeling worden betrokken.

OPTIMALISATIE VAN DE OPERATIONELE EN LOGISTIEKE MIDDELEN

Er zijn verschillende maatregelen genomen om het beheer van de materiële en logistieke middelen van de dienst te verbeteren.

Voorraadbeheer

Met het oog op kostenbeheersing en verbetering van de operationele efficiëntie is het voorraadbeheer ingrijpend gereorganiseerd. De voorraden zijn gecentraliseerd in de werkplaats in Ukkel, wat gepaard ging met een reorganisatie van het magazijn.

Daarnaast zijn er mobiele voorraden voor pechhulp ingevoerd. Deze organisatie maakt het mogelijk om het aantal ritten naar de centrale voorraad te verminderen en de autonomie van de teams in het veld te vergroten.

Wagenpark en uitrusting

Het beheer van het wagenpark en de uitrusting is eveneens verbeterd door verschillende maatregelen:

- Actualisering van het autobeleid en de bijlagen;
- Opstellen van een gereedschapsbeleid voor het gebruik en beheer van gereedschap;
- Verbetering van de inrichting van bepaalde voertuigen (installatie van rekken en beveiliging van de kofferbakken).

VERBETERING VAN DE KWALITEIT VAN HET TECHNISCH BEHEER

Er zijn verschillende initiatieven genomen om de kwaliteit van het technisch beheer van het materieel te versterken en de opvolging van de interventies te verbeteren.

Werkzaamheden

- Er is een gedeeltelijke herinrichting van de infrastructuur van de werkplaats in Ukkel uitgevoerd om de veiligheid en de arbeidsomstandigheden van de teams te verbeteren. Deze reorganisatie maakt het ook mogelijk om parkeerplaatsen vrij te maken op de locatie van La Bascule, aangezien de onderhoudsploeg voortaan haar werkdag in de werkplaats begint en eindigt;
- Vervanging van verschillende meters en versterking van de controle op de dienstverlener die belast is met het aflezen van de meters en het opstellen van de afrekeningen van de kosten;
- Er is ook een specifiek technisch actieplan opgesteld voor de locatie Deux Ponts;
- Daarnaast is een project voor de etikettering van kelders, woningen, meters en brievenbussen, in overeenstemming met de Antilope-nomenclatuur, ontworpen en zal dit in 2026 van start gaan om de traceerbaarheid en het beheer van het vastgoed te vergemakkelijken.

INTERVENTIES IN CIJFERS

3462

Werkbonnen
(werkzaamheden uitgevoerd door het eigen onderhoudsteam)

Verdeling van de meest voorkomende werkzaamheden:

23%

loodgieters werk

23%

schrijnwerk

14%

elektriciteit

1922

Bestelbonnen
(werkzaamheden uitgevoerd door externe dienstverleners)

Verdeling van de meest voorkomende werkzaamheden:

27%

verwarming

18%

ontstoppen

14%

elektriciteit

125

Renovatie van leegstaande woningen
(appartementen en huizen)

23.000 €

gemiddelde kosten per eenheid



Het jaar 2025 werd gekenmerkt door verschillende structurerende initiatieven die bedoeld waren om de aansturing van de dienst Onderhoud en de coördinatie van de activiteiten.

Onderhoud en service

Op het gebied van onderhoud zijn verschillende maatregelen genomen om de technische monitoring van de installaties:

- Organisatie van periodieke follow-upvergaderingen met de externe dienstverleners;
- Gebruik van drone-inspecties van dakranden en daken;
- In 2026 zullen we een uitgebreide technische inventarisatie uitvoeren om het technische kadaster van BinHôme in Antilope bij te werken en het onderhoudsplan aan te vullen. Dit past in ons streven om vooruit te kijken en de overgang voort te zetten van een curatieve aanpak naar preventief enonde rhouid voorspellend.

Beheer van leegstaande woningen

Op het gebied van de renovatie van leegstaande woningen is een nieuwe, meer sobere renovatienorm aangenomen.

STRUCTURERING VAN DE PROCEDURES

In 2025 zijn er verschillende werkzaamheden uitgevoerd om de interne procedures te verduidelijken en te formaliseren, met name op het gebied van:

- het opstellen van de jaarlijkse afrekeningen van de servicekosten;
- de afhandeling van klachten over Vivaqua-facturen;
- het beheer van storingen aan liften;
- de installatie en oplevering van verdeelmeeters voor verwarming en warm water in individuele woningen.

De SEM hoopt in 2025 ook de procedures af te ronden waarvan de uitwerking al ver gevorderd is, namelijk een procedure voor het melden van schadegevallen en een procedure voor het aanvragen van externe subsidies (gemeenten).

Op administratief en documentair vlak zijn er ook verschillende tools ontwikkeld of afgerond:

- Opstellen van een intern document waarin technische noodsituaties worden gedefinieerd;
- Opstellen van een tabel waarin de informatie over de brandmeldcentrales wordt gebundeld;
- Interne verspreiding van een tabel met de geschatte duur en kosten van de interventies van de eigen dienst, evenals die van bepaalde dienstverleners;

Deze acties werden zowel intern als in samenwerking met andere diensten uitgevoerd, wat bijdroeg tot een versterking van de transversale aanpak en de coördinatie, met name door de organisatie van regelmatige follow-upvergaderingen en de deelname aan verschillende werkgroepen.

ONTWIKKELING EN LANCERING VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN

Ook aan het beheer van overheidsopdrachten is veel aandacht besteed. Er is een werkgroep voor dit thema opgericht die twee keer per maand bijeenkomt om de verschillende fasen te plannen en te coördineren.

Er is zo een begin gemaakt met verschillende bestekken, met name voor:

- Reparaties en multitechnisch onderhoud;
- Het in overeenstemming brengen met de RGIE (Algemene Verordening inzake Elektrische Installaties);
- De voorraadopdrachten (loodgieterswerk, vloerbedekking, enz.);
- De vervanging van intercoms en toegangscontrolesystemen op de locaties Dons II en Volta I & II;
- Het beheer van de groene zones;
- Onderhoud van brandblussers;
- De controle van de waterkwaliteit;
- Het centrale technische beheer (CTB);
- Het aflezen van meters en het opstellen van afrekeningen van de kosten op de Moensberg;
- Enz.

Daarnaast is aan het einde van het jaar de aanbesteding voor het onderhoud en beheer van de collectieve HVAC-installaties uitgeschreven.

VERSTERKING VAN DE DIALOOG MET DE HUURDERS

Er zijn verschillende initiatieven ontwikkeld om de participatie en de autonomie van de huurders te versterken.

Enkele van de acties die in 2025 zijn uitgevoerd:

- Deelname aan vergaderingen met de Adviesraad van Huurders (CoCoLo) om van gedachten te wisselen over de moeilijkheden die in de praktijk worden ondervonden en om verbeterpunten te identificeren;
- Bijdragen aan technische artikelen in het tijdschrift BinHôme Illustré.

Voor 2026 zullen nieuwe innovatieve tools worden ingezet om de toegang tot informatie te vergemakkelijken en de begeleiding te versterken:

- Het maken van technische videoclips die via QR-codes toegankelijk zijn voor snel en visueel leren;
- Organisatie van technische spreekuren in modelwoningen, waardoor direct contact met de technische beheerders “ter plaatse” mogelijk is
- Verspreiding onder de huurders van het overzicht van terugkerende technische werkzaamheden, met vermelding van duur en kosten (eigen personeel en externe dienstverleners), om transparantie en duidelijkheid te garanderen.

VASTGOEDPROJECTEN

WERVEN EN PROJECTEN



Vandeuren III-IV

Jean Vandeurenstraat – 1050 Elsene

Grote renovatie van 160 woningen en 1 voorziening tot 132 woningen en 4 voorzieningen.

- Multifunctionele zaal van La Goutte de Lait
- Huiswerkclub
- Digitale openbare ruimte (EPN)
- Gemeenschappelijke wasruimte

Winnaar van de **Be Exemplary 2019**-prijs, met name voor het concept van circulariteit: hergebruik van houten constructies, bakstenen en cementtegels.

Bedrag bij oplevering: 22.116.339,82 euro excl. btw – voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

Totaal geïnvesteerd bedrag (inclusief honoraria, kosten, belastingen, vergunningen): ± 32.500.000 euro – voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

	Begin	Einde (= RP)
BOUWTERREIN - fase 1 opgeleverd	03-08-21	28-06-24
BOUW - fase 2 opgeleverd	03-08-21	13-03-25

2025: bouwplaats, en voorlopige oplevering op 13/03/2025.



Homborch

Wijk Homborch – 1180 Ukkel

Bouw van 90 woningen en openbare ruimtes:

- Multifunctionele zaal
- Kantoren BinHôme
- Winkel

Opdrachtbedrag voor de werken: 28.135.509,29 euro excl. btw.

Totale begrote kosten (meerkosten, herzieningen, btw, honoraria, diverse kosten, belanghebbenden...): 37.222.102,98 € - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

	Begin	Einde (= RP)
BOUWPROJECT - fase 1 opgeleverd	01-03-23	17-10-25
BOUW - fase 2	01-03-23	22-04-26

2025: Fase 1: bouwplaats en voorlopige oplevering op 17/10/2025.

Fase 2: bouw in uitvoering.



Relais I

Rue du relais 2-14 – 1050 Elsene

Grote renovatie van 52 woningen en een polyvalente ruimte.

Totaalbedrag van de werken (inclusief herziening): ± 12.000.000 euro excl. btw – voor ± 90% gesubsidieerd door Beliris.

	Begin	Einde (= RP)
WERF opgeleverd	22-03-21	20-10-25

2025: bouwproject, en voorlopige oplevering op 20/10/2025 (inwijding op 28/01/2026).



Ugeux 1-7

G. Ugeuxstraat 3, 5, 7 – 1180 Ukkel

Grote renovatie van 4 woningen en 4 voorzieningen tot 7 woningen, 1 PCS-ruimte en 1 winkel.

Winnaar van de projectoproep **RENOLAB.B - UITVOERING** voor de opdrachtgevers (2022)

Het project bestaat uit de renovatie van een gebouw met vier woningen en een verenigingscentrum tot een gebouw met zeven woningen, een winkel en een verenigingscentrum. Het project is in opdracht van BinHôme en heeft als doel om geïsoleerde en oudere mensen op te vangen. De wijk bestaat momenteel voornamelijk uit eengezinswoningen, waardoor dit nieuwe programma een nieuwe dynamiek in de wijk creëert. Het gebouw wil een baken zijn dat het hart van de wijk markeert en de sociale cohesie van de hele gemeenschap bevordert. De architecturale stijl wil opvallend en identiteitsbepalend zijn, maar tegelijkertijd op schaal blijven met de omgeving. Het gebouw heeft vier gevels en is omgeven door tuinen. Aan de voorzijde sluit de tuin aan op de straat en biedt toegang tot het gebouw. Aan de achterzijde is een deel bestemd voor de verenigingsruimte, terwijl de rest toegankelijk is voor de bewoners van het woongebouw.

Totaalbedrag van de werken (inclusief herziening): ± 1.850.000 euro excl. btw.

Totaal geïnvesteerd bedrag (inclusief honoraria, kosten, belastingen, vergunningen): ± 2.230.000 euro - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

	Begin	Einde (= RP)
WERF opgeleverd	27-03-24	29-10-25

2025: bouwplaats, en voorlopige oplevering op 29/10/2025.



Jacques 202

Boulevard Général Jacques 202 – 1050 Elsene

Aankoop - Grondige renovatie van 61 woningen en 1 voorziening (multifunctionele ruimte).

Winnaar van de projectoproep RENOLAB.B - UITVOERING voor de opdrachtgevers (2023).

Opdrachtbedrag: 10.272.787,64 euro excl. btw - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

	Begin	Einde (= RP)
WERF	18-09-23	15-04-26

2025: bouw in uitvoering.



Triomf

Boulevard du triomphe - 1050 Elsene

Aankoop in het kader van het programma «Alliance Habitat».

Aankoop van 32 sociale woningen, 28 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage en 1 commerciële ruimte op de begane grond.

Opdrachtbedrag: 8.467.500 euro excl. btw - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

	Begin	Einde (= RP)
BOUW	05-06-24	04-08-26

2025: bouw in uitvoering.



© Atelier Kempe Thill

Clos des Mariés

Avenue de la Couronne 221 – 1050 Elsene

Aankoop – Grondige renovatie met het oog op de realisatie van 31 woningen.

Opdrachtbedrag voor de werken: 9.894.584,24 euro excl. btw - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB..

	Begin	Einde (= RP)
WERF	20-01-25	13-01-27

2025: start van de bouw in januari.

Brandveiligheidsplan - Brandcompartimentering

Compartimentering van de gebouwen van BinHôme in het kader van het «Brandveiligheidsplan».

Opdrachtbedrag voor de werken: ± 890.000 euro excl. btw - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

2025: bouwplaats, en voorlopige oplevering op 29/10/2025.



Tilleuls

Boitsfortseweg 46 - 1050 Elsene

Haalbaarheidsstudie en volledige opdracht voor het ontwerp en de opvolging van de renovatiewerkzaamheden van de buitenkant en de verdichting van het terrein.

Opdrachtbedrag: 10.678.770,12 euro excl. btw - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

	Begin	Einde (= RP)
BOUW	17-03-25	07-03-27

2025: bouw in uitvoering



Moensberg – Zonnepanelen

Moensberg 12-14, 20-22 – 1180 Ukkel

Plaatsing van fotovoltaïsche installaties op de gebouwen.

Totaalbedrag van de werken: ± 230.000 euro excl. btw.

	Begin	Verwachte voltooiing
WERF	11-08-25	08-26

Alisiers – Sophora – Zonnepanelen

Avenue des Alisiers 1-73, 2-50 - Avenue des Sophoras 1-4 - Ukkel

Plaatsing van fotovoltaïsche installaties op de gebouwen.

Totaalbedrag van de werken: ± 230.000 euro excl. btw.

	Begin	Verwachte voltooiing
WERF	15-09-25	03-26



Merlo

Chaussée de Neerstalle – 1180 Ukkel

- Haalbaarheidsstudie en volledige opdracht voor het ontwerp en de opvolging van de werken voor de renovatie van de buitengevel.
- Bouw van een gebouw met 10 woningen.
- Bouw van een bibliotheek en een fietsenwerkplaats voor de gemeente Ukkel.

Renovatiebedrag in de fase «aanbestedingsbasis»: ± 14.000.000 euro excl. btw - gesubsidieerd voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

Bouwbedrag in de fase «aanbestedingsbasis»: ± 2.500.000 euro excl. btw - voor 50% gesubsidieerd door de SLRB.

	Begin	Einde (= RP)
WERF	2027	2030

2025: aanvraag van het basisdossier voor de aanbesteding.

TIJDLIJN 2025



Januari

- Gezien het gebrek aan financiering van BinHôme en het Brussels Gewest, annulering van de opdracht «Diagnose 04» betreffende de renovatie van de buitengevels van de gebouwen Cambre, Méléze en Ballegeer.
- In het kader van de projecten voor het veiligstellen van het vastgoed van BinHôme geeft de dienst Investerings (SI) opdracht **tot het in overeenstemming brengen en certificeren van de huishoudelijke gasinstallaties** in de huizen en gebouwen die zijn uitgerust met individuele verwarmingsketels (= project Gas). Dit project wordt gefinancierd uit eigen middelen.



Maart

- **RGIE MERLO - Algemene voorschriften voor elektrische installaties.** Gunning van de opdracht voor de werkzaamheden ter aanpassing van de elektrische installaties in de woningen van Merlo die niet konden worden behandeld tijdens de grote werkzaamheden ter aanpassing van de elektrische installaties van het vastgoed. Dit project wordt gefinancierd uit eigen middelen.
- Actualisering van het PSRD (Strategisch Plan voor Renovatie en Ontwikkeling) en van de strategie voor gesubsidieerde renovatie van het vastgoed:

Gezien het gebrek aan financiering en de hopeloze kans op subsidies op korte termijn, zag BinHôme zich genoodzaakt prioriteit te geven aan de renovaties van zijn eigen gebouwen. De locatie Deux Ponts, die in 2023 werd gerenoveerd, werd daarom uit de studie geschrapt ten gunste van het Cambre-gebouw, dat is opgenomen in de “Diagnose 04” die in januari 2025 werd geannuleerd.

Er is een audit van de drie gebouwen Relais 2, Dons 2 en Cambre in opdracht gegeven

Dit onderzoek moet grondig worden geanalyseerd. Het lijkt er echter op dat het gebouw Relais 2, waarvoor een financiering van 1.538.378 euro is toegekend, prioriteit zal krijgen.

Met de lopende gefinancierde dossiers is het beschikbare budget tot 2032 (38.563.454 euro) opgebruikt.

Het is dan ook zeer waarschijnlijk dat het Dons-gebouw en het Cambre-gebouw pas vanaf 2033 kunnen worden gerenoveerd, aangezien er dan een nieuw budget (2033-2035) van 10.582.416 euro beschikbaar is.

(...)

Concluderend kunnen we stellen dat de ambities van BinHôme om alomvattende renovatieprojecten uit te voeren om de uitstoot van vervuilende stoffen te verminderen, de lasten voor de huurders te verlagen en hun comfort te verhogen, worden beperkt door het gebrek aan financiering.



Juni

Goedkeuring van de bekendmaking van de openbare aanbesteding voor de vervanging van 4 liften gelegen aan de Voltastraat nr. 2, 4 en 6, en de Marguerite Yourcenarstraat nr. 8 in Elsene, evenals de **werkzaamheden om 3 liften** gelegen aan de Zwanenstraat nr. 2 en 8, en het Flageyplein nr. 31 in Elsene **aan de voorschriften te laten voldoen.** Ongeveer

270.000 euro gefinancierd uit eigen middelen.



Oktober

Circulaire 955 – presentatie van de voorgestelde projecten in het kader van de **projectoproep “energie-sociale renovatie”** van de SLRB (“RSE 2”), 12 miljoen euro voor de zestien openbare vastgoedmaatschappijen. Deze projectoproep heeft tot doel de voorbereiding van renovatieprogramma’s te ondersteunen, de kennis over het woningbestand en de staat ervan te verbeteren en de renovaties zo goed mogelijk te plannen, rekening houdend met technische ontwikkelingen en klimaatprioriteiten op stads- en wijkniveau.

De ingediende projecten zijn:

- Isolatie van de gevels en het dak van het gebouw Dons 2 (60 woningen)
- Nieuwe verwarmingsketels voor het gebouw Saint-Job (18 woningen)
- Technische en energieaudit van het moderne vastgoed (ongeveer 800 woningen)

WERF IN BEWOONDE OMGEVING

Bouwplaats Tilleuls

Na een eerste fase die gekenmerkt werd door ingrijpende sloop- en ruwbouwwerkzaamheden, verandert de perceptie van de bouwplaats door de huurders in positieve zin naarmate de werkzaamheden vorderen. Hoewel het samenleven met een bouwplaats in een bewoonde omgeving noodzakelijkerwijs bepaalde beperkingen en incidentele ongemakken met zich meebrengt, wordt er bijzondere aandacht besteed aan het beheer hiervan om een aanvaardbaar evenwicht voor de bewoners te behouden.

In dit kader zorgen BinHôme en het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden ervoor dat verzoeken snel worden opgevolgd en dat er voortdurend overleg is met de huurders.

Sinds de start van de werkzaamheden op 17 maart 2025 zijn er verschillende maatregelen genomen:

- Organisatie van voorlichtingsbijeenkomsten voor de huurders (algemene vergaderingen, maandelijkse communicatie over de voortgang van de werkzaamheden, het maken van persoonlijke afspraken op verzoek van de huurders of het bedrijf);
- Invoering van een gestructureerde opvolging van verzoeken, gezamenlijk verzorgd door de technische begeleider van de bouwplaats en de contactpersoon;
- Inrichting van een ontspanningsruimte, in de vorm van een appartement dat ter beschikking wordt gesteld aan de huurders in een naburig gebouw;

- Voortzetting van de interdepartementale coördinatievergaderingen, in samenwerking met het PCS Akarova.

Bouwplaats Merlo

Dans le cadre de la préparation du chantier et site habité du Merlo, plusieurs actions préalables ont été engagées afin d’assurer une information complète des locataires et de documenter précisément la situation existante:

- Het uitvoeren van systematische bezoeken aan de woningen, om zowel een inventarisatie te maken als de bewoners te informeren (gezamenlijke organisatie door de contactpersoon en de technische begeleider);
- Organisatie van een algemene informatiebijeenkomst voor de huurders;
- Voortzetting van de interdepartementale coördinatievergaderingen, in samenwerking met het PCS Merlo.

BHPE-BEGELEIDING

In het kader van het BHPE-programma (Bâtiment à Haute Performance Énergétique) zijn op de locaties Silence en Waterloo door partnersverenigingen verschillende workshops voor huurders georganiseerd. Met het oog op een geleidelijke internalisering van het programma werden deze workshops bijgewoond door de technische begeleider en de contactpersoon.

Deze acties hebben enerzijds bijgedragen aan de versterking van de sociale cohesie tussen huurders en anderzijds aan de verbetering van de technische kennis en het delen van ervaringen.

Ze hebben ook de dynamiek van onderlinge hulp tussen bewoners ondersteund en de opkomst bevordert van uitwisselingsruimtes die bevorderlijk zijn voor het vinden van concrete oplossingen.



Merlo



Tilleuls

PCS Aker v8

1-LU-286



HET FINANCIËELE BEHEER

| Jaarrekening 2025

DE JAARREKENING 2025

Het jaar 2025 wordt afgesloten met een winst van 921.646 €, na opname van de kapitaalsubsidies in de winst.

Laten we meteen het volgende in dit resultaat opmerken (we komen hier later op terug) het belang van: de sterke stijging van de basishuren (nieuw opgeleverde gebouwen) en de stijging van de reële huurprijs, het herstel van de onroerendgoedbelasting tot het verwachte niveau, de heropname van waardeverminderingen op vorderingen, en aan de andere kant de stijging van de kosten voor uitgevoerde renovaties, de loonkosten en de afschrijvingen.

In totaal ligt het resultaat echter boven de begroting (raming van 753.000 €).

ACTIVA/PASSIVA

Het balanstotaal stijgt in 2025 met bijna 10 miljoen euro tot een bedrag van 198 miljoen euro.

ACTIVA

Vaste activa

We vermelden hier de volgende investeringen: de voltooiing van de werkzaamheden en de voorlopige oplevering van Vandeuren, de overname van Triomf en de bouw in Homborch. In totaal stijgt onze vermogenswaarde, na afschrijvingen, met 10 miljoen euro tot 178 miljoen euro.

Voorraad

De voorraad materiaal kon eindelijk volledig worden geïventariseerd. Aan het einde van het boekjaar constateren we een daling van 48.000 euro, deels als gevolg van de prijsontwikkeling van de materialen en deels door de herwaardering van de voorraad (afschrijvingen).

Handelsvorderingen

De handelsvorderingen zijn weer op een aanvaardbaar niveau gekomen, na de sterke stijging van vorig jaar. Ter herinnering: de stijging van vorig jaar was voornamelijk te wijten aan de talrijke "VLN 's": huurders die geen bewijs van hun inkomsten voorleggen, worden automatisch (voorschrift van de GRBL-verordening) ingedeeld in de normale huurwaarde, totdat de situatie wordt geregulariseerd, wat met terugwerkende kracht kan gebeuren. Dit heeft tot gevolg dat de omzet en het bedrag aan vorderingen kunstmatig worden opgeblazen. Door raadpleging van de "Fidus"-databank van de FOD Financiën en door regularisatiewerkzaamheden is het aantal gevallen gedaald. Bovendien is er een opschoning uitgevoerd van vorderingen en schulden die ouder zijn dan 5 jaar en verjaard zijn, met een overeenkomstige opname in het resultaat.

De voor 2025 vastgestelde waardevermindering, berekend volgens de normatieve principes van de SLRB, daalt van 991.220 euro naar 772.052 euro.

De overige vorderingen

Deze bestaan voornamelijk uit van de SLRB te innen bedragen, die vrij stabiel evolueren, wat ons doet vaststellen dat het probleem van de betaling door de SLRB van de kortingen voor ten laste komende kinderen en de kortingen voor gehandicapte volwassenen niet wordt opgelost en blijft toenemen.

De beschikbare middelen

Overeenkomstig het rekeningstelsel van de SLRB worden de rekeningen-courant met de SLRB niet onder vorderingen, maar onder beschikbare middelen geboekt. Deze rekeningen bevatten dan ook:

Regionale Solidariteitsuitkering (ARS)	4.043.385 €
Ons saldo op bankrekeningen	643.386 €
Geldbeleggingen	5.400.000 €
Huurgaranties bij ING	243.327 €
Een rekening-courant met de vermelding «beschikbare meerwaarde bij verkoop» (te gebruiken voor renovaties)	344.642 €

Overlopende rekeningen aan de actiefzijde

Vooruitbetaalde opbrengsten: Op deze rekening worden de bedragen geboekt die in 2025 verschuldigd zijn, maar die pas in 2026 worden gefactureerd of ontvangen: voornamelijk de subsidie van de gemeente Elsene en de huur van de vestigingen. De over te dragen kosten omvatten talrijke facturen van Vivaqua, die begin 2026 zijn ontvangen en in 2025 zijn geboekt, maar die zich uitstrekken tot in 2026.



PASSIVA

Beschikbare reserves

Dit bedrag stijgt van € 1.503.286 naar € 1.748.427 door de toewijzing van een deel van het resultaat. Circulaire 686 (28/10/2019) van de SLRB voorziet in een jaarlijkse reservering van 95 % van de solidariteitsbijdrage die in het resultaat is opgenomen. Deze reserve moet verplicht worden gebruikt voor renovatie- of bouwprojecten, zoals bepaald in de huisvestingswet (art. 143, §5). De kwestie van het gebruik of de terugname van deze reserve moet nog worden bestudeerd.

Kapitaalsubsidies

Het totaal aan ontvangen kapitaalsubsidies stijgt van 55,4 miljoen naar 57,5 miljoen. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de boeking van het project “Cygnes” en de renovatie van Ugeux.

Opgemerkt zij dat in 2025 de subsidies voor de betaling van de onroerende voorheffing verdwijnen.

Langlopende schulden

Het totaal aan langlopende schulden stijgt van 100.342.670 euro naar 104.883.649 euro. Het gaat om begrotingskredieten die door de SLRB zijn toegekend en die zijn opgenomen voor het niet-gesubsidieerde deel van onze investeringen. We merken op dat de jaarlijkse aflossingen 3.938.904 euro bedroegen.

Schulden met een looptijd van maximaal één jaar

- Financiële schulden: de SLRB-rekening-courant stijgt van 22,3 miljoen naar 23,7 miljoen, wat overeenkomt met het niveau van 2023. We herinneren eraan dat er aan de actiefzijde een vordering op de SLRB staat.
- Leveranciers: 3,8 miljoen. Dit bedrag wordt sterk opgeblazen door de hoge facturen van aannemers die als investering zijn geboekt, die op het moment van de afsluiting van het boekjaar nog door P2 moesten worden betaald en die een bijzonder lange betalingstermijn hebben als gevolg

van de liquiditeitsproblemen van de SLRB.

Overlopende passiva

De over te dragen opbrengsten omvatten de vooruitgefactuurde huur voor de vestigingen.

STAND VAN DE RESULTATENREKENING

De werkelijke omzet rekening houdend met de vele kortingen) bedraagt 14,6 miljoen, een stijging van 10,8%, een groei die hoger ligt dan de indexering en de toename van het aantal woningen.

De overige bedrijfsopbrengsten omvatten voornamelijk de ARS voor 4.241.000 euro.

De diverse diensten en goederen vertonen een sterke stijging. De belangrijkste post betreft de kosten voor het herstel van woningen. De vraag kan rijzen of deze kosten als investering moeten worden geboekt.

De loonkosten zijn met 11% gestegen ten opzichte van 2024, maar met 7% ten opzichte van 2023, omdat verschillende verplichtingen die voor 2024 waren gepland, in 2025 zijn uitgevoerd.

De afschrijvingen (+25%!) houden uiteraard rekening met de opgeleverde investeringen, maar ook met de opname van uitzonderlijke afschrijvingen op de investeringen die in 2006 op de Vandeuren-bouwplaats zijn gedaan (en dus buiten gebruik zijn geraakt door de renovaties van 2025).

Belastingen en overige exploitatiekosten: 2.226.234 euro, tegenover 3.205.667 euro vorig jaar. Ter herinnering: in 2024 werd 1.352.410 euro aan onroerende voorheffing ingeschreven op de gehuurde gebouwen Bourdon en Akarova, waarvan 1.050.235 euro betrekking had op de voorgaande jaren 2020 tot 2023. We hebben de geboekte bedragen betwist, maar hebben geen update ontvangen over de afhandeling van deze klacht (behandeld via de SLRB, die de zakelijke rechten bezit).

De financiële opbrengsten (2,58 miljoen) vertegenwoordigen de opname in het resultaat van de kapitaalsubsidies, volgens het afschrijvingsritme van de gesubsidieerde activa. We herinneren eraan dat het hier gaat om niet-geïnde opbrengsten.

De financiële lasten (1,48 miljoen) vertegenwoordigen de verschuldigde rente op de verschillende kredieten en rekeningen-courant van de SLRB.

Onder de uitzonderlijke resultaten is een bedrag opgenomen uit een vordering voor werkzaamheden die eerder als verlies was geboekt als gevolg van een faillissement.

De voorziening voor uitgestelde belastingen bedraagt 128.436 euro, in overeenstemming met de opname van de subsidies in de resultatenrekening.

In totaal wordt het boekjaar afgesloten met een positief resultaat van 921.646 euro, dat wij als volgt voorstellen toe te wijzen:

- Toevoeging aan de beschikbare reserve voor bouw/renovatie, overeenkomstig de voorschriften van circulaire 686 van de SLRB (zie hierboven) ten belope van 95% van de geïnde solidariteitsbijdragen (opgenomen in de omzet), ofwel 245.140 euro.
- Het saldo, namelijk 676.505 euro, wordt overgedragen en vermindert daarmee het gecumuleerde overgedragen verlies van de voorgaande boekjaren.

Overeenkomstig artikel 96, § 1, van het Wetboek van Vennootschappen zijn er geen risico's en/of onzekerheden te melden, behalve de elementen die eerder in het hoofdstuk «Voorwoord». Bovendien hebben zich na de afsluiting geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten van het boekjaar 2025 zouden kunnen beïnvloeden.



BinHôme CV

Emile Clausstraat 63 - 1180 Brussel

T. 02/486.69.00

info@binhome.brussels

binhome.brussels

Verantwoordelijke uitgever: Natalie Nicaise, Algemeen directeur

06/2026