



fonds.brussels 

fonds du logement | woningfonds

JAARVERSLAG

2019

*Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Administratieve en maatschappelijke zetel: Zomerstraat 73, 1050 Brussel*

RPR 0427.273.221

Verantwoordelijke uitgever: Mevrouw Lalemant-Scheerlinck, Zomerstraat 73 - 1050 Brussel

Foto omslag: © Marc Detiffe - www.detiffe.com

RAAD VAN BESTUUR

Mevr. Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,

Mevr. Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,

Dhr. Edouard DESMED

Dhr. Francis GÄBELE

Dhr. Bram GILLES

Dhr. Peter JACOB

Dhr. Michel LEMAIRE

Mevr. Sandra NOBEN

Dhr. Grégory RASE

Dhr. Laurent VANCLAIRE

Mevr. Martine van COEVORDEN

Mevr. Alexandra WOELFLE

Voorzitster

Ondervoorzitster

Tot 19 september 2019

COMMISSARISSSEN VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Dhr. Johan BASILIADES

Mevr. Anne-Stéphanie RENSON

Dhr. Frédéric-Thomas PIRARD

Tot 18 juli 2019

Vanaf 14 november 2019

COMMISSARIS

CALLENS – PIRENNE – THEUNISSEN & CO

DIRECTIE

Mevr. Catherine SCHEID,

Dhr. Nicolas LARDOT,

Dhr. Saïd MASTARI,

Mevr. Anne MUSIMU

directeur-generaal

adjunct-directeur-generaal

directeur immobiëlen

directeur verrichtingen

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	7
1. INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN	19
1.1 SECTOR HYPOTHECAIRE KREDIETEN	19
1.1.1 Jaarverrichtingen	19
1.1.2 Lopende kredieten	33
1.1.3 Beheer van de betalingen	37
1.2 SECTOR VERKOOP VAN WONINGEN	41
1.2.1 Procedure	41
1.2.2 Verkoop	42
1.2.3 Alliantie Wonen	46
1.3 HUURSECTOR	50
1.3.1 Jaarverrichtingen	50
1.3.2 Lopende contracten	60
1.3.3 Beheer van de betalingen	66
1.3.4 Patrimonium	71
1.4 TUSSENKOMST IN DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG	77
1.4.1 Jaarverrichtingen	77
1.4.2 Beheer van de Kredieten en van de aansluitingen bij het BRUHWA-FONDS	86
1.4.3 Beheer van de betalingen	86
1.5 PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN	93
1.5.1 Vorderingsstaat van de productie van woningen	93
1.5.2 De vastgoedverrichtingen	100
1.6 SAMENWERKING MET DERDEN	120
2. ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING	125
2.1 ADMINISTRATIE	125
2.2 BESTUUR – ORGANISATIE	127
2.3 WETGEVING	133
3. MARKANTE FEITEN EN GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2019	
– VERWACHTTE WIJZIGINGEN	137
3.1 INVESTERINGSVERMOGEN 2020	137
3.2 MARKANTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2020	139
4. DANKWOORD	143
5. FINANCIERING VAN HET FONDS – JAARREKENING	147
5.1 FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2018	147
5.1.1 Uitgaven en inkomsten van 2019	147
5.1.2 Dotaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	148
5.1.3 Investeringsvermogen van het intern fonds B2	151
5.1.4 Financiering van het interne fonds B3	153
5.2 JAARREKENING	154

	2019	2018	2017
HYPOTHECAIRE KREDIETEN			
Kredieten getekend tijdens het jaar	839	776	841
Bedrag tijdens het jaar ondertekende kredieten (miljoen EUR)	155	133	137
Groene leningen getekend tijdens het jaar	265	252	298
Aantal lopende kredieten (inclusief kredieten fonds B1 en B2)	10.714	10.391	10.101
Lopende kredieten (in miljoen EUR)	1.140	1.095	1.068
HUURHULP			
Toegekende woningen	258	166	160
Huurdersgezinnen	1.378	1.180	1.099
Patrimonium in aantal woningen	1.471	1.265	1.229
Bezettingsgraad van het patrimonium	95 %	94 %	91 %
HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG			
Kredieten huurwaarborg	529	340	189
Aansluitingen bij het BRUHWA-fonds	603	393	–
WONINGPRODUCTIE			
Woningen in productie	1.162	1.687	1.749
In gebruik genomen huurwoningen	220	36	89
In gebruik genomen koopwoningen	236	23	99
Verkochte woningen	160	73	28
FINANCIERING			
Gewestelijke dotaties (in miljoen EUR)	4	10	5
Opgenomen leningen (in miljoen EUR)	80	132	140
REKENINGEN			
Balanstotaal (in miljoen EUR)	1.564	1.584	1.536
Eigen vermogen (in miljoen EUR)	328	344	355
Schulden op meer dan één jaar (in miljoen EUR)	1.006	992	994
Resultaat (in miljoen EUR)	6	6	7
ORGANISATIE			
Aantal werknemers op 31/12/19	172	170	167
Voltijdsequivalenten	164,5	165,5	162

INLEIDING

Geachte dames en heren,

Een vleugje geschiedenis en verjaardagskaarsen...

2019 is een jubileumjaar: het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat nu 30 jaar autonoom, net als het Gewest waarmee het samen ontstond. Het is ook 90 jaar geleden dat het oorspronkelijke unitaire Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België” werd opgericht.

De geschiedenis van de regionale Fondsen gaat ver terug: het Woningfonds werd op 5 april 1929 opgericht met als doel waardige leefomstandigheden te creëren voor de minderbedeelde bevolkingsgroepen van het land, met name door hen behoorlijke huisvesting aan te bieden. De eerste financiële middelen waren afkomstig van kleine donaties en overheidssubsidies, maar vooral van een tombola die werd georganiseerd op een grote publieke manifestatie met het wervende en krachtadige motto “A bas les taudis !” (Weg met de krotten!).

In 1949 begon het Woningfonds in het kader van de ‘wet Brunfaut’, die de tussenkomst van de overheid op het gebied van sociale huisvesting regelde, zijn financieringsbronnen te putten uit door de staat gegarandeerde leningen en kapitaalsubsidies ter dekking van het renteverschil. Het is de hoeksteen voor het systeem van hypothecair krediet met verlaagde rentevoet, dat wordt toegekend aan gezinnen die een eigen woning willen verwerven. Deze even ingenieuze als eenvoudige hefboom is daarna altijd zeer efficiënt gebleven, zowel 60 jaar later in 1989, toen het Brusselse Fonds werd opgericht, als vandaag in 2019.

In Europa lijkt het sociale hypothecair krediet een bijzonderheid van België en Luxemburg te zijn. Het doel van de Fondsen, namelijk het bevorderen van de toegang tot huisvesting – zo mogelijk door middel van krediet tegen gunstige voorwaarden – is een constante in hun geschiedenis. Het sociaal hypothecair krediet is zeker het meest geschikte instru-

ment om huishoudens in staat te stellen autonoom te worden. Het biedt hen een snelle en duurzame toegang tot huisvesting. Naarmate het huisvestingsbeleid meer geregionaliseerd werd, heeft de activiteit van de Fondsen zich enigszins gediversifieerd om in te spelen op de specifieke sociale en economische kenmerken van de opkomende gewesten.

Zo startte het Fonds in het Brussels Gewest al in 1975 een ‘huurhulpprogramma’ met de aankoop van een eerste gebouw met 31 woningen bestemd voor verhuur in de Voorspoedstraat in Sint-Jans-Molenbeek. Deze sector is een logische aanvulling op die van de kredieten. Hij biedt gezinnen, die door hun situatie niet van een krediet kunnen genieten, toegang tot een degelijke woning tegen een zeer matige huurprijs. Het uiteindelijke doel is om als “springplank” te fungeren voor de toekomstige aankoop van de eigen woning.

In 1985 werd het Woningfonds geregionaliseerd voor wat het Waalse en Vlaamse Woningfonds betreft. In afwachting van de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd binnen het Nationaal Fonds een “Brusselse afdeling opgericht. Het toekomstige Brusselse Fonds lanceert dan een origineel proefproject, gefinancierd door de EEG voor een bedrag van ongeveer 179 000 EUR (160 000 ECU), bedoeld om de sociale integratie van 20 immigrantengezinnen te bevorderen door hun woonomstandigheden te verbeteren.

In 1986 werd de sector “Huur-verkoop” opgericht, als logische overgang van huur naar koopwoningen. Het Fonds koopt de woningen en verhuurt ze aan het gezin voor maximaal vijf jaar, zodat het de nodige eigen bijdrage kan opbouwen om ze te kopen. Een andere sector wordt gecreëerd: de “Renovatie-verkoop”. Er zijn op dat ogenblik 19 van dit soort verrichtingen aan de gang.

Eind 1988 beheerde de Brusselse afdeling 2.285 kredieten voor een openstaand saldo van 61 MEUR. Het huurpatrimonium bestaat dan al uit 221 gebouwen (434 woningen). In de loop van dat jaar worden 171 leningen verstrekt, 52 huurwoningen toegewezen en 43 huur-verkoopcontracten afgesloten. Het Fonds start een project voor de verbouwing van 12 nieuwe woningen, die allemaal bestemd zijn voor de verkoop. Het Fonds heeft in die tijd al een zekere deskundigheid op het gebied van renovatie ontwikkeld bij de uitbouw van zijn huurpatrimonium. Deze projecten zijn de voorloper van de sector van de bouw en renovatie van huur- en koopwoningen, een immobiliënsector die zich sindsdien geleidelijk heeft ontwikkeld.

Bij het ontstaan van het Gewest en het Brusselse Fonds in 1989 begint het nieuwe Fonds niet van nul af aan, maar kan het al bogen op een substantiële kennis en ervaring.

Om tegemoet te komen aan de moeilijkheden die de meest precaire gezinnen ervaren bij het samenstellen van hun huurwaarborg, werd in 1998 een nieuwe mogelijkheid ingevoerd om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken in de vorm van een lening op afbetaling. Dit systeem werd begin 2018 aangevuld met het mutualistische BRUHWA-fonds, dat eind 2019 zijn tweede bestaansjaar voltooit.

In 2001 stemt de Brusselse regering ermee in om de toegang tot krediet van het Fonds open te stellen voor alle huishoudens ongeacht hun samenstelling, op voorwaarde dat ze aan bepaalde condities voldoen, met name voor wat hun inkomen betreft. In 2016 worden de inkomensschalen met instemming van de Brusselse regering uitgebreid om ook de toegang tot krediet voor gezinnen met een middelgroot inkomen mogelijk te maken.

Sinds het ontstaan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (en met zijn voortdurende steun) is het Fonds sterk en continu blijven groeien, ten dienste van een zeer groot aantal gezinnen. De activiteiten van het Fonds vertegenwoordigen zo 46,7 % van de in het Gewest geboekte resultaten. Met name het hypothecair krediet is het goedkoopste in termen van gewestelijke subsidies¹.

In 30 jaar tijd zijn **18.339** gezinnen eigenaar geworden via een krediet van het Fonds. Er zijn in die periode **1.721** huur- of koopwoningen in gebruik genomen en **3.025** groene leningen verstrekt (sinds 2011). Er werden ook **7.950** leningen voor het samenstellen van huurwaarborgen aan huishoudens verstrekt (sinds 1999).

We hopen dat het Fonds in de komende 30, of zelfs 90 jaar, nog zo'n mooie resultaten zal kunnen voorleggen...

Vandaag

De sociaaleconomische context van het Brussels Gewest is bijzonder moeilijk. We merken dat de situatie van de huishoudens er niet op verbeterd. De werkloosheid neemt weliswaar af, maar dit gebeurt minder snel dan in andere regio's. Brussel is het enige gewest dat in de loop van het decennium een voortdurend negatief saldo voor bedrijfsmigratie vertoont, en zeker sinds 2018.

De verschillen in gezinsvermogen nemen toe, zowel tussen de gemeenten van het Gewest onderling als tussen het Gewest en zijn hinterland. De financiële toegang tot huisvesting is beperkter dan in de andere regio's². De gemiddelde maandelijkse huurprijs voor een woning met een oppervlakte van 77 m² bedraagt 739 EUR³. De gezinnen in het Gewest blijven armer worden en het aandeel van hun inkomen dat ze aan huisvesting besteden, blijft toenemen. Het contrast tussen de inkomenssituatie van de

1. Le Logement à Bruxelles entre héritage et perspectives, M.-L. De Keersmaecker en P. Zimmer, PUL, 2019, p.376 en 385. Dit moet echter worden genuanceerd omdat het verstrekken van een krediet minder tijd kost dan het bouwen van een woning, maar in beide gevallen wordt een huishouden geholpen.

2. Conjunctuurbarometer van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, BISA, nr. 32, Herfst 2019.

3. Observatiecentrum van de huurprijzen – Enquête 2018, Marie-Laurence De Keersmaecker in samenwerking met Sonecom. De gemiddelde huurprijs voor een appartement met 1 slaapkamer bedraagt 647 EUR, voor een appartement met 2 slaapkamers 770 EUR en voor een appartement met 3 slaapkamers 969 EUR.

Brusselse gezinnen en die van de gezinnen in de twee aangrenzende Brabantse provincies – waar het gemiddelde netto-inkomen per hoofd van de bevolking bijna 50 % hoger ligt dan dat van de Brusselaars⁴ – is bijzonder schokkend.

De inflatie is laag, maar de zeer lage tarieven voor hypothecaire leningen dragen bij aan de stijging van de vastgoedprijzen. Dit geldt in het bijzonder voor de basiswoningen.

Onder druk van Europa heeft de NBB aan het eind van het jaar nieuwe macroprudentiële maatregelen voor de bank- en verzekeringssector ingevoerd, die vanaf begin 2020 moeten worden toegepast. Deze normen zijn bedoeld om de toegang tot krediet te beperken ter ondersteuning van meer speculatieve vastgoedinvesteringen; de NBB zelf specificeert *“dat dit macroprudentiële initiatief geenszins bedoeld is om de aankoop van een huis door jonge gezinnen die nog niet veel eigen vermogen hebben, te verhinderen”*. In die zin kunnen kredieten van meer dan 90 % van de marktwaarde van het onroerend goed tot 35 % van de totale door de kredietverstrekkers verstrekte hypotheekleningen uitmaken. De sector van de andere kredietverstrekkers wordt momenteel niet door deze richtlijnen beïnvloed, maar zal door de Nationale Bank “worden opgevolgd”. Als deze prudentiële normen ook op die sector zouden worden toegepast, zouden de gevolgen voor huishoudens met een lager inkomen rampzalig zijn. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het aandeel van de huishoudens met een eigen woning, dat aanzienlijk lager ligt dan in de andere twee gewesten, de laatste jaren gedaald tot minder dan 40 %!

De notarisbarometer⁵ toont een stijging van het aantal vastgoedtransacties in het Gewest: + 6,1 % tussen 2018 en 2019. De markt lijkt echter veel minder actief te zijn voor eigenaar-bewoners. De trend van het aantal transacties die aanleiding geven tot een verlaging van de registratierechten, onder andere gelinkt aan de bezettingsvoorwaarden van het pand⁶, is vrij stabiel en stijgt slechts met 0,5 % ten opzichte van vorig jaar.

De gemiddelde prijs van een huis is sinds vorig jaar met 5,5 % gestegen tot 478.603 EUR en die van een appartement met 5,7 %, hetzij gemiddeld 253.540 EUR. Voor een dergelijk appartement zou de mensualiteit voor een krediet van hetzelfde bedrag oplopen tot 935 EUR, tegen een tarief van 2 % over 30 jaar (zonder rekening te houden met de eigen inbreng die nodig is om de aktekosten te betalen). Het gezinsinkomen zou in zo’n geval 2.670 EUR netto moeten bedragen, zodat de last beperkt blijft tot 35 % van het inkomen.

2019 vormt met het aantreden van de nieuwe regering een scharnierjaar. Na de verkiezingen is mevrouw **Nawal BEN HAMOU**, staatssecretaris belast met Huisvesting en Gelijke Kansen, mevrouw **Céline FREMAULT** opgevolgd, die als minister van Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting was aangesteld. Het Fonds wil mevrouw Fremault bedanken voor haar niet aflatende steun gedurende deze vijf jaar en verwelkomt mevrouw Ben Hamou. Het Fonds wenst haar te verzekeren van zijn goede en loyale samenwerking.

De gewestelijke beleidsverklaring van juli 2019 voor de legislatuurperiode 2019-2024 bevat drie hoofdlijnen:

- *het concretiseren van artikel 23 van de Grondwet, met inbegrip van het recht op huisvesting,*
- *het aangaan van de klimaatuitdaging en het op gang brengen van een milieutransitie,*
- *het voorzien in institutionele middelen om de doelstellingen van de twee voorgaande hoofdlijnen te verwezenlijken.*

Het Fonds houdt zich rechtstreeks of onrechtstreeks bezig met de volgende doelstellingen:

- *“De Regering wil een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid ontwikkelen, met als doelstelling om 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning een concrete oplossing te bieden.”*

4. Idem noot 1. P.369.

5. Notarisbarometer 43 – 4de trimester 2019.

6. De voorwaarden voor het abatement zijn zeer vergelijkbaar met die voor het verkrijgen van een krediet van het Fonds: <https://fiscaliteit.brussels/nl/woonbonus-en-abattementen>. Het aantal van deze kortingen op de registratierechten dat in 2019 is toegekend, bedraagt 7.593 tegenover 7.550 in 2018.

- “Bovendien zal de Regering van bij de aanvang van de legislatuur een gewestelijke aankoop- en renovatiestrategie uitwerken voor woningen. Het doel is om nieuwe woningen op de sociale huurmarkt te brengen binnen een tijdspanne die beantwoordt aan de dringende behoefte.”
- “De Regering zal binnen de vijf jaar de bouw van de 6.400 woningen voltooiën die gepland staan in het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Deze zullen, naargelang hun huidige staat van vordering, gebruik kunnen maken van versnelde stedenbouwkundige procedures om de productietermijn in te korten. Daarnaast beoogt de Regering om 50 % van alle nieuwe woningen op gronden waarvan het Gewest eigenaar is een sociaal karakter te geven (sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen, sociale koopwoningen).”
- “Parallel hiermee zal de Regering, na een haalbaarheidsonderzoek, voorstellen een openbaar huurwaarborgfonds op te richten met als ambitie op termijn alle huurwaarborgen te centraliseren en te bundelen, zowel voor openbare als voor privéwoningen. Deze openbare instelling zal optreden als uniek huisvestingsloket voor huurders en verhuurders waar tegelijk de huurwaarborg, de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving voor elke woning wordt neergelegd.”
- “De Regering zal de vastgoedoperators verzoeken gebruik te maken van erfpacht- en opstalmechanismen en onderzoeken of nieuwe mechanismen kunnen worden ingevoerd om gronden los te koppelen van gebouwen voor een deel van de nieuwe koopwoningen. De regering wil hiermee de prijs voor de gezinnen verminderen en tegelijk het voortbestaan van het publiek grondbeheer bestendigen.”
- “Het kredietverstrekkingbeleid van het Woningfonds zal worden vereenvoudigd en versoepeld om beter tegemoet te komen aan de realiteit van de financiële markt. Er zal een financieringsbeleid tegen nulrente worden ingesteld voor aktekosten en registratierechten.”

De eerste uitwisselingen vonden plaats zodra het kabinet van mevrouw Ben Hamou was geïnstalleerd. De staatssecretaris heeft ook het complex van 99 koop- en huurwoningen in de Beukenootjesstraat in Neder-Over-Heembeek ingehuldigd, dat onder meer een intergenerationeel woonproject en een gemeenschapshuis voor volwassen gehandicapten met autonomieverlies omvat.

In 2019 heeft het Fonds al bijgedragen aan het Noodplan: **2.070** van de **15.000 huishoudens**, die onder de **inkomensschaal** voor sociale woningen vallen en die **de gewestelijke beleidsverklaring voor ogen heeft**, kregen steun in de vorm van een hypothecaire lening, de toewijzing van een huurwoning of hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg.

Het beheerscontract 2017-2021 dat tijdens de vorige legislatuur met het Gewest werd gesloten, is al halverwege. Het Fonds heeft de staatssecretaris een balans van de behaalde resultaten gestuurd, in overeenstemming met de bepalingen van de overeenkomst.

Aan het begin van deze legislatuur wil het Fonds wijzen op het belang van een transversale reflectie tussen de verschillende gewestelijke huisvestingsoperators over het niveau van de vereiste steun, in verhouding tot de financiële mogelijkheden van de verschillende categorieën van huishoudens. Deze analyse moet gebaseerd zijn op een profilering van de Brusselse huishoudens, in het bijzonder van hun socio-economische situatie. Het Fonds is ervan overtuigd dat het mogelijk is om met vergelijkbare middelen vooruitgang te boeken in de efficiëntie van de steun aan de gezinnen. Deze reflectie is des te noodzakelijker omdat het Gewest de neiging heeft om te verarmen en de openbare middelen zullen afnemen met het einde van de interregionale financiële overdrachten vanaf 2025.

Hypothecaire krediet – Groene lening

Hypothecaire kredieten blijven het voornaamste instrument van het Fonds in een markt die steeds moeilijker wordt voor gezinnen met een laag inkomen.

Sinds de financiële crisis van 2008 zijn de toezichtmaatregelen voor financiële instellingen verscherpt.

Europa heeft richtsnoeren voor de kredietverlening uitgevaardigd. Deze zijn in België geïmplementeerd, met name door de wet van 28 februari 2013, waarbij de federale wetgever het Wetboek van Economisch Recht heeft aangenomen. Het wetboek regelt nu het hypothecair krediet en het consumentenkrediet en heeft de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet en de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet opgeheven. In 2017 werd het Fonds door de FSMA erkend als sociale kredietverstrekker.

Een van de gevolgen van de opeenvolgende wijzigingen van het Wetboek van Economisch Recht is dat de regelgeving en de controles die van toepassing zijn op de kredietverleningsactiviteit veel strenger worden uitgevoerd door het federale niveau.

In het bijzonder blijkt dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008, betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten, ook in overeenstemming zal moeten worden gebracht met de bepalingen van boek VII van het Wetboek van Economisch Recht. Deze aanpassing zou kunnen tegemoetkomen aan bepaalde doelstellingen om de toegang tot het krediet van het Fonds te versoepelen en te vereenvoudigen.

Het gewestelijk besluit dat de kredieten van het Fonds regelt, is ondergeschikt aan het Wetboek van Economisch Recht. Dit besluit bevat echter een aantal bepalingen die moeten worden opgeheven of aangepast omdat ze overbodig zijn in het kader van de federale regelgeving, of omdat ze betwistbaar zijn in het licht van deze regelgeving.

Zo heeft artikel 15 van het kredietbesluit betrekking op de vijfjaarlijkse herziening. Deze bepaling is niet langer in overeenstemming met het Wetboek van Economisch Recht en meer in het bijzonder met de artikelen 86 en 94 van boek VII. De rentevoet kan alleen worden aangepast op basis van de bij koninklijk besluit vastgestelde methode en de gepubliceerde referentierentevoet.

Het Gewest is bevoegd om in het kader van het sociale huisvestingsbeleid te beslissen over het recht op een krediet van het Fonds (o.a. inkomen, eigendom, waarde van de woning en de veiligheids- en gezondheids-criteria waaraan de woning moet beantwoorden).

Aan het begin van het jaar werd aan de minister, mevrouw Fremault, voorgesteld om het proces te vereenvoudigen van de vijfjaarlijkse herziening van de situatie van de gezinnen die bij het Fonds lenen, en de eventuele aanpassing van de rentevoet van hun krediet, zonder daarvoor de wijziging van het besluit af te wachten. In toepassing van artikel 15, §1, tweede alinea, is besloten om voor alle nieuwe contracten de drempel te verhogen waaronder de vijfjaarlijkse herziening niet van toepassing is. Die is vastgesteld op 450.000 EUR, wat overeenkomt met het maximale kredietbedrag. De Raad van Bestuur heeft een richtlijn uitgewerkt voor wanneer zich een duidelijke verslechtering van de financiële situatie van een kredietnemer voordoet. Voor de lopende kredieten is op grond van artikel 15, §6, besloten de vijfjaarlijkse herziening uitsluitend in het voordeel van de kredietnemer uit te voeren.

Het besluit bepaalt dat het Fonds de bedragen en de rentevoeten, mits het akkoord van de minister, kan wijzigen in overeenstemming met de evolutie van de tarieven die door de banksector op de particuliere markt worden aangerekend. Hierbij wordt ervoor gezorgd dat het door het Fonds gevoerde sociale beleid wordt gehandhaafd, in het bijzonder ten gunste van mensen met een bescheiden inkomen. Overeenkomstig artikel 14, §9, heeft het Fonds ook de referentierentevoet voor de kredieten verlaagd van 3,5 % tot 3 % en voor het toegepaste maximumpercentage, van 3 % tot 2,5 %.

Het doel van deze twee maatregelen is het Fonds aantrekkelijker te maken en meer open te stellen voor huishoudens met een laag, bescheiden en middelgroot inkomen in Brussel. De aanpassing van de rentevork maakt het mogelijk om de betaalbaarheid van woningen voor huishoudens te versterken en het niveau van de vervroegde aflossingen te stabiliseren. De afschaffing van de vijfjaarlijkse herziening draagt bij tot een administratieve vereenvoudiging voor het Fonds. Het personeel dat belast is met

het toezicht op de restrictieve kredietvoorwaarden zal vanaf begin volgend jaar worden ingezet ter versterking van de teams die verantwoordelijk zijn voor de informatieverstrekking aan de gezinnen en de behandeling van de kredietaanvragen. De reorganisatie van de diensten is bedoeld om de kandidaat-kredietnemer centraal te stellen in het hele proces van de kredietverstrekking.

In de loop van het jaar is een actieplan opgesteld om de informatievoorziening aan gezinnen te versterken. **10.068** huishoudens, die samen 29.944 personen vertegenwoordigen, hebben zo van gepersonaliseerde informatiesprekken kunnen genieten. Zo kon alvast worden ingespeeld op de groeiende vraag naar informatie en kortere wachttijden. **4.974** huishoudens hebben ook per e-mail een eerste gepersonaliseerde simulatie van hun leencapaciteit ontvangen, rekening houdend met de door hen verstrekte gegevens en vergezeld van verschillende nuttige didactische documenten met het oog op de eventuele ondertekening van een aankoopofferte. Informatiesprekken op kantoor worden voorafgegaan door een herinnering per sms om het aantal gemiste gesprekken als gevolg van de afwezigheid van de aanvragers te verminderen.

Gezien de omvang van de vraag naar informatie lijkt het noodzakelijk de informatiekanalen te blijven diversifiëren naar gelang van de behoeften van de huishoudens.

Deze maatregelen hebben hun vruchten afgeworpen: dit jaar werden **839** kredie-

ten toegekend, een stijging van 8 % ten opzichte van 2018, ondanks de moeilijke sociaaleconomische context van de Brusselse gezinnen en de stijging van de vastgoedprijzen. De aanpassingen aan de organisatie, die begin volgend jaar volledig operationeel zullen zijn, de herinrichting van de website van het Fonds en de ontwikkeling van een extranet, moeten de vraag naar kredieten en de toekenning ervan helpen stimuleren.

Er werden dit jaar **265** “groene leningen” toegekend, dit is een stijging van 5 % ten opzichte van vorig jaar. Het overgrote deel van deze kredieten wordt gelijktijdig met het krediet voor de aankoop van een woning verstrekt. De louter “groene leningen” zijn zeer beperkt. Een gezamenlijke werkgroep van het Fonds en Leefmilieu Brussel heeft de toegankelijkheid ervan geanalyseerd en begin volgend jaar zal een gezamenlijke nota aan de ministers van Milieu en Huisvesting worden gestuurd. De belangrijkste conclusie is dat het Fonds consumentenkredieten moet kunnen verlenen voor renovatiewerkzaamheden en voor de verbetering van de energieprestaties van woningen, als onderdeel van de regionale strategie om het effect van gebouwen op de CO₂-uitstoot tegen 2030 en 2050 te verminderen. Hiervoor zal een wijziging van de Huisvestingscode nodig zijn, aangezien deze bepaalt dat het Fonds hypothecaire leningen toekent en geen consumentleningen, voor de aankoop, renovatie en verbetering van de energieprestatie van een woning.

Verkoop van woningen

De activiteit van het Fonds op het gebied van de verkoop van door het Fonds gebouwde woningen is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. In 2018 is, gezien het aantal te koop staande woningen, besloten om af te stappen van het kandidatenregister om zo de procedure te vereenvoudigen en het aantal verkopen te verhogen. Het register is vervangen door een informatiebrief aan elk gezin dat belangstelling toont voor de aankoop van een woning, zonder dat er administratieve registratieformaliteiten moeten worden vervuld.

Deze beslissing blijkt gegrond, aangezien de nieuwsbrief nu **7.050** gezinnen per maand bereikt, dat zijn 5 keer zoveel inschrijvingen als die in het register gedurende de afgelopen 5 jaar. Dit zorgt voor brede publiciteit in een tijd waarin het Fonds een groot aantal woningen op de markt brengt.

In 2019 werden **160** woningen verkocht, wat meer dan het dubbele is van het aantal verkopen in 2018 en bijna 6 keer het aantal verkopen in 2017.

Van deze woningen werden er 152 verkocht zonder enige steun. De enige voordelen voor de gezinnen zijn hier het btw-tarief van 6 % en de kostprijs waaraan het Fonds de woningen verkoopt.

8 van de 44 woningen die in het kader van het Alliantie Wonen-programma werden verkocht ⁷, werden verkocht met toepassing van een “uitgestelde betaling van een deel van de prijs”. Zonder dit mechanisme zouden deze gezinnen niet in staat zijn geweest om een nieuwe woning te verwerven die is aangepast aan hun gezinssamenstelling. Deze gezinnen beschikten voor 87,5 % over een inkomen dat onder het barema voor sociale huisvesting valt en in 12,5 % van de gevallen over een “bescheiden” inkomen. Dit toont het belang van het systeem aan, dat geen enkel voordeel oplevert dat gekoppeld is aan een “premie” (en dus niet wordt nagestreefd door een huishouden wanneer dit niet absoluut noodzakelijk is), maar een reële verhoging van de financiële draagkracht van een huishouden mogelijk maakt.

De woningen worden op plan verkocht of opgeleverd. Het publiek heeft duidelijk een voorkeur voor voltooide woningen, behalve wanneer een kijkwoning kan worden voorgesteld.

Om te voorkomen dat kopers naast de huur voor hun huidige woning ook moeten zorgen voor een maandelijkse afbetaling van hun krediet, bepaalt de akte dat de volledige ver

koop prijs pas betaalbaar is op de dag dat de woning wordt aanvaard door de koper.

Om de toepassing van dit model mogelijk te maken, worden de kredieten nu toegekend in de vorm van een ‘kredietopening’. Het kredietbedrag wordt ter beschikking gesteld aan de ontlener, die het gebruikt wanneer hij het nodig heeft, door middel van voorschotten op termijn. Daartegenover stelt de ontlener het onroerend goed als waarborg.

Zodra een kandidaat interesse toont in een woning, wordt een voorafgaande kredietanalyse uitgevoerd vooraleer hij een bod kan uitbrengen. Dit maakt het mogelijk om het aantal kredietweigeringen te verminderen en om te voorkomen dat bepaalde huishoudens onredelijke verwachtingen zouden koesteren.

In de loop van het jaar werden 147 authentieke verkoopakten ondertekend, waarbij 123 woningen werden gefinancierd met een krediet van het Fonds en 24 op een andere wijze. Voor de aankopen die met een krediet van het Fonds worden gefinancierd, heeft 70 % van de gezinnen een inkomen dat onder de inkomensschalen voor sociale woningen valt, 18 % een ‘bescheiden’ inkomen en 12 % een ‘middelgroot’ inkomen⁸.

Van de huishoudens die geen lening van het Fonds hebben afgesloten, valt 42 % onder de inkomensschalen voor sociale woningen, heeft 29 % een ‘bescheiden’ inkomen en 29 % een ‘middeninkomen’.

Huursector

De organisatie van de huurhulpsector van het Fonds is sinds 2017 grondig herzien met het oog op de opname van de 500 extra eenheden van het Huisvestingsplan in het beheerde patrimonium, wat op lange termijn een toename van 40 procent van het aantal woningen zal betekenen. In de afgelopen drie jaar is het patrimonium met 29 % uitgebreid tot 1.471 woningen eind 2019.

2019 is uitzonderlijk wat betreft het aantal geleverde woningen en het aantal toewijzingen. In de loop van het jaar werden 220 nieuwe woningen in gebruik genomen en werden er 258 toegewezen aan gezinnen uit het register van kandidaat-huurders, die in afwachting zijn van een degelijke en geschikte woning. Tegen eind 2022 moet het saldo van het Huisvestingsplan (124

7. Voor het eerst in de geschiedenis van de woningproductie geniet het Alliantie Wonen-programma van een subsidie van ongeveer 19 procent van het totale budget, die het Fonds heeft besloten toe te kennen in de vorm van een uitgesteld deel van de prijs op basis van het gezinsinkomen, in plaats van een ‘baksteenpremie’. Deze steun moet, uiterlijk bij de vervreemding van de woning of erfopvolging, geïndexeerd aan het Fonds worden terugbetaald en zal worden hergebruikt om weer een ander gezin te helpen.

8. Onder punt 1.1 Sector hypothecaire kredieten wordt verwezen naar de inkomensschalen voor de kredietsector.

woningen) in beheer worden genomen. Daarna zal het aantal woningen in het patrimonium gestabiliseerd zijn, aangezien het Gewest tot nu toe geen enkel nieuw programma voor de creatie van huurwoningen aan het Fonds heeft toevertrouwd.

Het Fonds heeft gekozen voor een mix van huurders en eigenaars op de vastgoedsites die het ontwikkelt. Om de opkomende mede-eigendommen te omkaderen, is een cel van tijdelijke vrijwillige syndicussen opgericht om het eerste jaar van de mede-eigendom te begeleiden. Op de sites met huureenheden zal het Fonds na de benoeming van de nieuwe syndicus zo veel mogelijk aanwezig blijven op de raad van mede-eigendom. Deze nieuwe activiteit is transversaal omdat ze tegelijk het beheer van de huurwoningen mogelijk maakt en de best mogelijke ondersteuning biedt aan onervaren mede-eigenaars – ze zijn voor het eerst eigenaar – bij het leren beheren van hun gebouw. Parallel met de oprichting van deze cel “mede-eigendom”, die onrechtstreeks verbonden is met die van de huurwoningen, werd de eerste technische lijn van het vastgoedbeheer van het patrimonium van het Fonds uitgebreid om

rekening te houden met de problemen die de mede-eigenaars, naast de huurders, ondervinden bij de ingebruikname van de gebouwen. Deze zijn namelijk zeer (en te) vaak onderhevig aan “kinderziektes” wanneer de bouwwerken klaar zijn.

Een van de cruciale doelstellingen van het beheerscontract betreft de bezettingsgraad van het patrimonium, noodzakelijk voor een minimale rentabiliteit en voor de efficiëntie ervan ten opzichte van de vele gezinnen in het register die op een woning wachten. Sinds het begin van de jaren 2000 heeft het Fonds zijn patrimonium systematisch gerenoveerd, dat historisch bestaat uit typische Brusselse gebouwen die als een-, twee- of driegezinswoning worden gebruikt. Eind 2019 is het geheel bijna volledig gerenoveerd en het beheer van het patrimonium richt zich nu op een goede staat van onderhoud, door middel van werkzaamheden die kunnen worden uitgevoerd in bewoonde woningen.

Eind 2019 bedroeg de bezettingsgraad van de woningen **95 %**, twee jaar eerder dan de in het beheerscontract vastgelegde doelstellingen.

Hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg – krediet en BRUHWA-fonds

Het tweede werkingsjaar van het BRUHWA-fonds is afgesloten met een overtuigend resultaat voor alle steunsystemen voor het samenstellen van een huurwaarborg. Dit jaar hebben **1.132** gezinnen hulp gekregen voor het samenstellen van een huurwaarborg, waarvan **529** door middel van een **lening** op afbetaling en **603** door zich aan te sluiten bij het BRUHWA-fonds. We moeten in het achterhoofd houden dat deze gezinnen, afgezien van de door het Fonds aangeboden hulp bij de huurwaarborg, geen enkele andere sociale huisvestingshulp ontvangen, hoewel ze allemaal in aanmerking komen voor sociale huisvesting.

Deze twee voorzieningen, krediet en aansluiting bij het mutualistisch fonds, zijn onderling afhankelijk en volgen een cascadeproces. De aansluiting bij het BRUHWA-fonds kan dus alleen worden aangeboden als het verlenen van consumentenkrediet niet mogelijk is vanwege een schuldprobleem,

waardoor er geen nieuw krediet kan worden afgesloten, of omdat er onvoldoende financiële middelen zijn om tegelijk de huur en een mensualiteit te betalen.

Dat is geruststellend. Hoewel BRUHWA een noodzakelijk mechanisme is dat tegemoetkomt aan de behoeften van een kwetsbaar deel van de bevolking, blijft dit financieel gezien risicovoller voor het Fonds. Om dit systeem in stand te kunnen houden, moeten de nodige contacten met de OCMW's plaatsvinden om te voorkomen dat gezinnen worden uitgesloten die hun verplichtingen niet nakomen (en vroeg of laat opnieuw hulp nodig hebben om een nieuwe huurwaarborg samen te stellen). De samenwerking met de centra moet nog worden gestructureerd om het Woningfonds en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in staat te stellen dit systeem te bestendigen en de oorspronkelijke doelstelling van het mutualistisch fonds na te streven, namelijk het

ontlasten van de OCMW's op financieel en menselijk vlak.

De steunregeling via kredieten – die lange tijd als grotendeels ontoereikend werd beschouwd – boekt dus eveneens een groot succes, hoewel de voorwaarden voor de toekenning ervan vrijwel onveranderd blijven⁹. Het bestaan van het BRUHWA-fonds heeft ertoe geleid dat huishoudens die zich niet tot het Fonds zouden hebben gewend voor een krediet omdat ze er van uitgingen dat hun aanvraag zou worden geweigerd, zich nu tot het Fonds hebben gewend voor hulp via het mutualistisch fonds (hoewel hun situatie hen toeliet een 'gewoon' krediet op te nemen). Bovendien geven gezinnen die in staat zijn een maandelijkse aflossing te betalen duidelijk de voorkeur aan een krediet met een bepaalde aflossingsperiode en recuperatie van de waarborg aan het einde

van het huurcontract, wat niet het geval is voor de leden van het BRUHWA-fonds.

Het typische profiel van het ontlenersgezin is dat van een alleenstaande met een vervangingsinkomen, die een gesubsidieerde of niet-gesubsidieerde woning heeft gehuurd met een langlopende huurovereenkomst. Het typische profiel van het BRUHWA-lid is eveneens een huishouden dat uit één persoon bestaat, van een vervangingsinkomen geniet en een kortlopend huurcontract heeft afgesloten met een particuliere verhuurder. Over het algemeen heeft een gezin dat lid is van BRUHWA, een lager inkomen dan dat van de kredietnemer en bevindt het zich vaak in een zeer precarie situatie. Tot slot stellen we het volgende vast: of het nu om kredietnemers gaat of BRUHWA-aangeslotenen, bij de gezinnen met meer dan één lid, toont de oververtegenwoordiging van eenoudergezinnen aan dat het gesteunde publiek een bijzonder kwetsbare groep is.

Productie van woningen

Het Fonds heeft zijn deskundigheid op het gebied van de woningproductie geleidelijk ontwikkeld naarmate het door het Gewest werd gevraagd deel te nemen aan zijn vastgoedprogramma's. Met de 500 woningen van het Huisvestingsplan en de 1.000 andere woningen van het programma van de Alliantie Wonen, waarbij de voltooiing van eerdere programma's niet is meegerekend, heeft het Fonds bijgedragen aan de uitvoering van het gewestelijk beleid inzake woningbouw. Het Fonds kon daarbij niet profiteren van openbare grond, maar moest in plaats daarvan terreinen zoeken op de particuliere markt. Het aantal woningen in productie begint eindelijk af te nemen naarmate de lopende projecten klaar raken en woningen in gebruik worden genomen.

Vorig jaar was het aantal gedaald van 1.749 naar 1.687 woningen in verschillende ontwikkelingsfasen. Eind 2019 waren er 1.162 woningen in aanbouw, waarvan 164 bestemd voor de verhuur en 998 voor aankoop. Dit vertegenwoordigt nog ongeveer 110.800 m² te bouwen woningoppervlakte en een investering van **294,5 MEUR**. Voor de voltooiing

van al zijn programma's moet het Fonds, rekening houdend met de vermindering van het aantal woningen in bepaalde stedenbouwkundige vergunningen en met transacties die niet konden worden voltooid, nog steeds in 67 nieuwe woningen investeren.

Deze vermindering van de lopende projecten kan terecht als zeer goed nieuws worden beschouwd, aangezien dit betekent dat een steeds groter deel van de geplande woningvoorraad zal worden voltooid. Het slechte nieuws is dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op basis van de gewestelijke beleidsverklaring, niet van plan is om tijdens deze legislatuur 2019-2024 nieuwe programma's voor de creatie van woningen aan het Fonds toe te vertrouwen.

Deze beslissing is des te onbegrijpelijker omdat de behoefte aan betaalbare huisvesting zeer aanwezig blijft bij de Brusselse gezinnen. De productie van nieuwe woningen verloopt zeer traag maar blijft onmisbaar naast de andere hefbomen voor toegang tot fatsoenlijke huisvesting in een gewest met een hoge bevolkingstoename. Daarenboven

⁹. De 100 % financiering van de huurwaarborg en de verlenging van de aflossingstermijn zijn niettemin sinds november 2017 ingevoerd.

staat het Gewest voor een aanzienlijke uitdaging op het vlak van de vermindering van de uitstoot van gebouwen.

Een andere paradox is dat de productie van koopwoningen door het Fonds het Gewest niet veel kost. De programma's die voorafgingen aan die van de Alliantie Wonen (inclusief de 350 woningen in het "BRV-programma") werden niet door de overheid gesubsidieerd. Deze woningen worden eenvoudigweg verkocht tegen de kostprijs van het Fonds, waarbij het enige voordeel voor de kopers een tarief van 6 % btw is.

Het programma van de Alliantie Wonen, dat onder meer tot doel heeft huishoudens met een inkomen in de sociale huisvestingsschaal in staat te stellen hun woning te verwerven, ontvangt een subsidie van ongeveer 19 % van het totale investeringsbudget. Het Fonds heeft een proefproject opgezet om de subsidie te "recycleren" door geen premie toe te kennen maar een deel van de prijs van de woningen uit te stellen, zoals uitgelegd in het bovengenoemde punt over woningverkoop.

2019 is een historisch jaar wat betreft de oplevering van woningen: in de loop van het jaar werden **456** woningen opgeleverd en in gebruik genomen, waaronder 220 huurwoningen en 236 koopwoningen. Het saldo van de woningen in ontwikkeling zou tussen nu en het einde van de legislatuur moeten klaar zijn, volgens de planningsgegevens die aan het einde van het jaar bekend zijn.

Gezien de prestaties van het Fonds kan worden verwacht dat de regering haar besluit zal terugdraaien en het Fonds zal belasten met de uitvoering van nieuwe programma's voor woningbouw.

Als we rekening houden met alle activiteiten van het Fonds in 2019, zien we dat het Fonds ervoor heeft gezorgd dat in totaal **2.229** nieuwe gezinnen zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest konden vestigen. Het gaat om **5.425 personen**. **839** gezinnen, of 2.645 personen (49 %) konden dit dankzij hypothecaire leningen, **258** gezinnen, of 577 personen (11 %) via de huurhulp en **1.132** gezinnen, of 2.203 personen (40 %), door middel van een lening voor de huurwaar-

borg of aansluiting bij het BRUHW-fonds.

Investerings in groene leningen hebben **265** huishoudens in staat gesteld om de energieprestaties van hun woning te verbeteren.

160 huishoudens hebben ten slotte woningen gekocht die door het Fonds zijn geproduceerd en voor het overgrote deel gefinancierd werden door een hypothecair krediet van het Fonds.

Hoofdstuk 1 is gewijd aan de inventaris van de activiteiten, met name die van:

- *de sector Hypothecaire Kredieten,*
- *de sector Verkoop van woningen,*
- *de Huursector,*
- *de tussenkomst in de samenstelling van de Huurwaarborg,*
- *de productie van woningen,*
- *de samenwerking met derden.*

In **hoofdstuk 2** wordt een overzicht gegeven van het administratieve leven van het Fonds, de corporate governance en een overzicht van de juridische ontwikkelingen, wetten, verordeningen en besluiten die van invloed kunnen zijn op de activiteiten van het Fonds.

In **hoofdstuk 3** wordt ingegaan op de belangrijkste gebeurtenissen die zich sinds 1 januari 2020 hebben voorgedaan en op de veranderingen die het toekomstige verloop van de activiteiten van het Fonds kunnen beïnvloeden.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan het bedanken van alle betrokkenen bij het werk van het Fonds.

Hoofdstuk 5 gaat over de financiering van het investeringsvermogen van het programma voor 2019, alsook over de rekeningen en de resultaten van het boekjaar.

Alle statistieken met betrekking tot de verschillende activiteiten zijn beschikbaar op de website van het Fonds: www.woningfonds.be/nl/home/archieven.



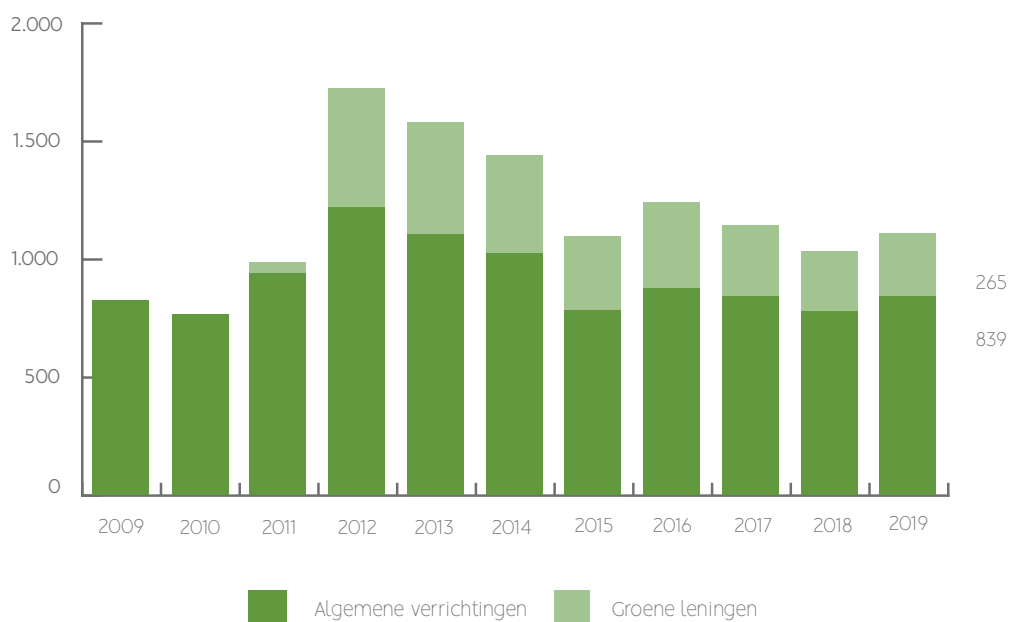
01

01 INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN

1.1 SECTOR HYPOTHECAIRE KREDIETEN

1.1.1 JAARVERRICHTINGEN

Evolutie van het aantal kredieten en "groene leningen"



1.1.1.1 Informatiegesprekken

Het doel van de gepersonaliseerde informatiegesprekken is om gezinnen te begeleiden bij de wettelijke, reglementaire en technische aspecten die nodig en verplicht zijn voor de realisatie van hun aankoop- en/of renovatieproject. Het is voor het Fonds belangrijk dat deze informatie zo breed mogelijk wordt verspreid om gezinnen te stimuleren om huiseigenaar te worden.

In 2019 hebben **10.068** gezinnen, die samen 29.944 personen vertegenwoordigen, kunnen genieten van gepersonaliseerde informatiegesprekken, tegenover 7.644 in 2018.

9.297 van die 10.068 gezinnen (92 %) zijn voor dit persoonlijk gesprek langsgekomen op het Fonds, de 771 andere (8 %) hebben het gesprek telefonisch gevoerd.

Deze stijging van meer dan 31 % ten opzichte van 2018 is het resultaat van het actieplan dat in mei 2019 is ingevoerd. Dit bestaat met name uit een uitbreiding van het tijdvenster voor informatie aan het publiek, om te voldoen aan de groeiende vraag naar informatie en de daaruit voortvloeiende wachttijden.

Dit jaar hebben de gezinnen op basis van de door hun verstrekte gegevens ook een eerste gepersonaliseerde simulatie van hun leencapaciteit ontvangen per e-mail. De simulatie ging vergezeld van didactische documenten met betrekking tot de fasen van de aankoop, een link naar een instructievideo en nuttige informatie voor het ondertekenen van een aankoopbod. Zij kregen ook de gelegenheid om hun deelname aan een persoonlijk onderhoud op kantoor

te bevestigen, voorafgegaan door een herinnering via sms, om zo het aantal gemiste informatiegesprekken door de afwezigheid van aanvragers te verminderen.

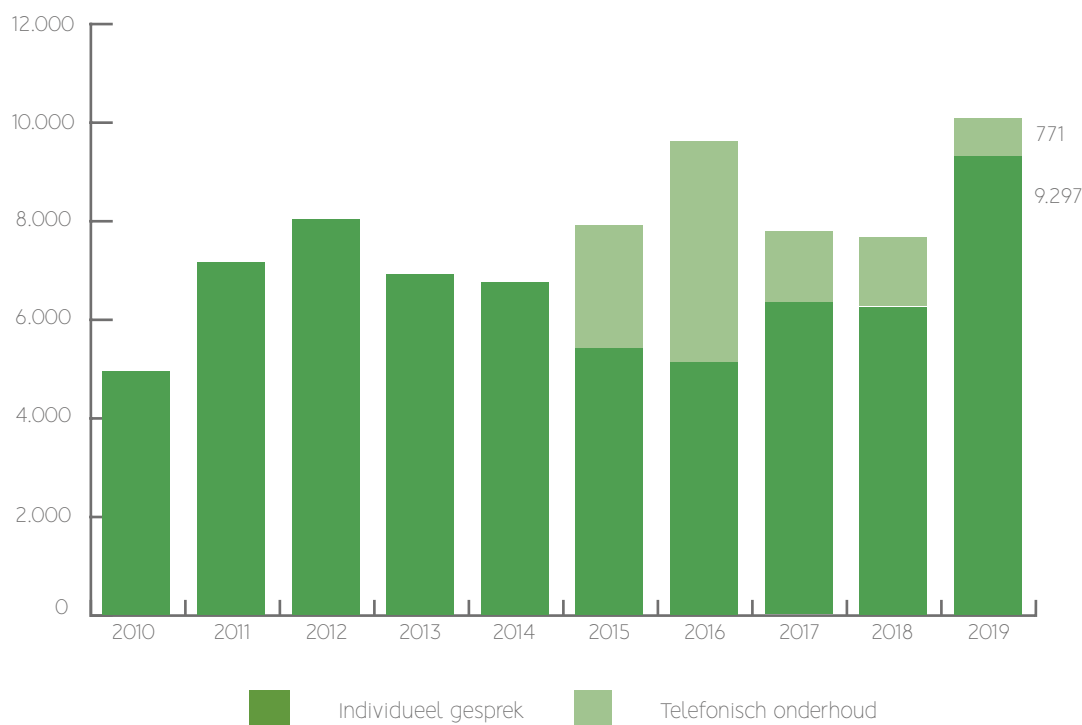
Via dit kanaal zijn **4.974** simulaties verstuurd. 42 % van de gezinnen handhaafde zijn verzoek om een informatiegesprek, 6 % wenste geen informatiegesprek te krijgen na ontvangst van een gepersonaliseerde simulatie en 52 % van de gezinnen sprak zich niet uit over het al dan niet handhaven van hun verzoek om een informatiegesprek.

Rekening houdend met de omvang van de vraag naar informatie lijkt het noodzakelijk de informatiekkanalen te blijven diversifiëren in functie van de behoeften van de gezinnen via toegankelijke en didactische informatie.

Voor deze 10.068 gezinnen stellen we het volgende vast:

- 52 % van hen is alleenstaand, 22 % van de gezinnen telt twee personen, 15 % telt 3 personen en 11 % vier personen of meer;
- 3.105 (31 %) van de gezinnen hebben een maandelijks netto-inkomen (exclusief kinderbijslag) dat lager ligt dan 1.500 EUR. 2.072 gezinnen (21 %) beschikken maandelijks over 2.500 EUR of meer;
- 45 % van de gezinnen (41 % in 2018) heeft een belastbaar jaarinkomen van minder dan 15.000 EUR en voor 39 % van hen (42 % in 2018) ligt dit tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR. 16 % van de gezinnen (17 % in 2018) heeft een belastbaar jaarinkomen van meer dan 30.000 EUR.

Evolutie van het aantal infogesprekken



1.1.1.2 Kredietaanvragen

In 2019 werden **1.105** dossiers geopend, tegenover 1.070 in 2018 (+ 3,3 %).

Daarbij moeten de 304 dossiers worden gevoegd die al in onderzoek waren op 1 januari 2019, wat het totale aantal behan-

delde dossiers op 1.409 brengt.

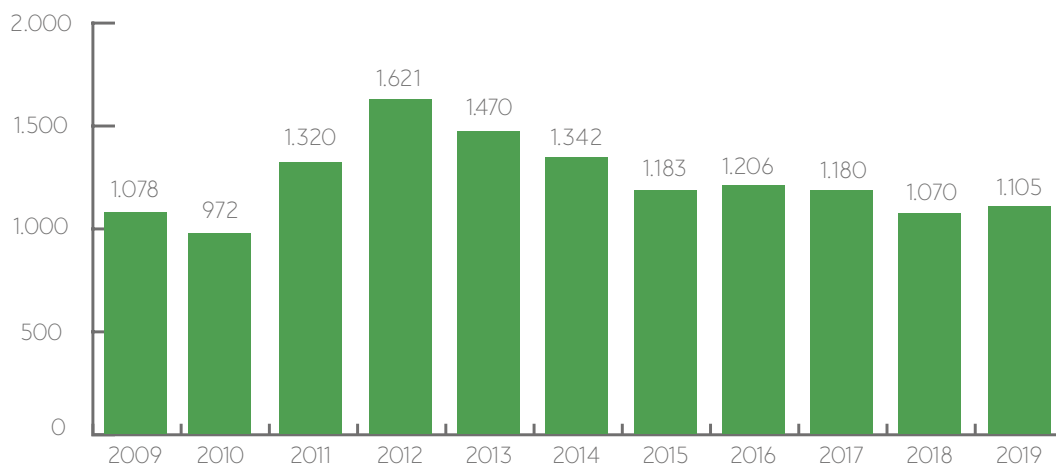
Van deze 1.409 aanvragen:

- bleven er 262 (18 %) zonder gevolg;

- werden er 814 (58 %) voorgelegd aan de Raad van Bestuur;
- waren er 333 (24 %) nog in onderzoek op 31 december 2019.

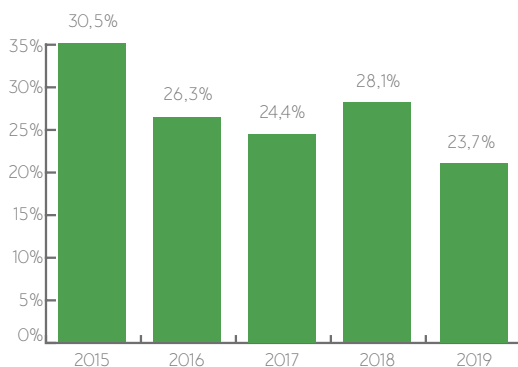
De 814 kredietaanvragen die aan de Raad van Bestuur zijn voorgelegd, werden zonder uitzondering goedgekeurd.

Evolutie van het aantal geopende dossiers per jaar



In 2019 kregen 262 van de 1.105 nieuwe kredietaanvragen geen gunstig gevolg, dit is 23,7 %. Dit percentage bedroeg 28,1 % in 2018.

Evolutie van het aantal annulaties per jaar in %



Van deze **262** dossiers werden er:

- 33 (12 %) geannuleerd omdat het goed intussen aan iemand anders was verkocht (12) of omdat de eigenaar besliste toch niet te verkopen (21);
- 55 (21 %) geklasseerd zonder gevolg, omdat de kandidaten er de voorkeur aan hebben gegeven hun krediet af te sluiten in de klassieke banksector;
- 70 (27 %) geannuleerd door aanvragers die om verschillende redenen hadden besloten hun aanvraag niet voort te zetten (project nog onvolledig, opsplitsing van het gebouw, uitonverdeeldheidstreding, huidige woning nog niet verkocht);

- 104 (40 %) kregen geen positief gevolg door een weigering van het Fonds of omdat niet was voldaan aan de voorwaarden waaraan de lening was onderworpen.
- in vergelijking met 2018 stellen we het volgende vast:
- de verkoop van het goed aan een derde of eigenaars die van hun verkoopplannen afzien, is met 7 % toegenomen ten opzichte van vorig jaar;
- het aantal kandidaat-kopers dat uiteindelijk de voorkeur gaf aan de klassieke banksector ligt 5 % hoger dan in 2018 (21 %, tegenover 16 % in 2018).

De redenen die hebben geleid tot de afwijzing van deze 104 dossiers in 2019 kunnen als volgt worden ontleed:

- voor 72 (69 %) kandidaten was de last van de terugbetaling te hoog in verhouding tot hun beperkte en/of onzekere inkomsten;
- voor 18 (17 %) van deze aanvragen was het hypothecaire risico te groot en

waren er te weinig gunstige vermoedens om een dergelijk risico te nemen;

- in 6 (6 %) gevallen was de woning te klein in verhouding tot de grootte van het gezin, ging het om een ongezonde woning of moesten er te zware renovatiewerken worden uitgevoerd;
- 8 (8 %) omdat er in het gebouw bouw-misdrijven werden vastgesteld die niet kunnen worden geregulariseerd.

29 % van deze gevallen werden geweigerd omwille van een combinatie van verschillende van de net opgesomde redenen.

Het aantal geannuleerde aanvragen daalde met 4 % en het aantal door het Fonds geweigerde aanvragen daalde van 44 % in 2018 tot 40 % in 2019.

De daling van het aantal weigeringen is voornamelijk te wijten aan het aantal kredieten dat is verstrekt voor de financiering van de aankoop van door het Fonds geproduceerde woningen (123), waarvoor voorafgaand aan de indiening van de kredietaanvraag een haalbaarheidsstudie is uitgevoerd.

1.1.1.3 Verwezenlijkte kredieten

In 2019 werden **839** kredietakten met betrekking tot Algemene verrichtingen¹⁰ getekend, tegenover 776 in 2018, wat neerkomt op een stijging met 8 %. **265** groene

leningen¹¹ zijn afgesloten, of een stijging van 5 % ten opzichte van 2018 (252 kredieten).

Algemene verrichtingen		Groene leningen	
Aantal	Gemiddeld bedrag	Aantal	Gemiddeld bedrag
839	182.390	265	8.365

Algemene verrichtingen

Sociaal-economische kenmerken van de ontlenersgezinnen

De 839 gezinnen die de kredietakte ondertekenden telden in totaal 2.645 personen, tegenover 2.416 in 2018. Deze gezinnen telden gemiddeld 3,15 personen, wat vergelijkbaar is met 2018 (3,11 personen). Ieder gezin telt gemiddeld 1,7 personen die niet als ontleners op de akte staan.

263 gezinnen (31 %) hebben geen personen ten laste. (In 2018 was dit eveneens 31 %). 218 gezinnen (26 %) hebben 3 of meer personen ten laste.

335 gezinnen (40 %) bestaan uit 1 of 2 personen. 194 gezinnen (23 %) hebben 5 personen of meer ten laste. De ontleners zijn gemiddeld **37 jaar en 4 maanden** oud. In 2018 lag de gemiddelde leeftijd op 36 jaar en 11 maanden.

Op de 839 nieuwe ontlenersgezinnen tellen we 514 jonge gezinnen (minder dan 40 jaar oud) of 61 %, tegenover 58 % in 2018.

10. Algemene verrichtingen: kredietverrichtingen die hoofdzakelijk gericht zijn op de aankoop, de bouw, de wederopbouw, het herstel, de transformatie, de sanering, de verbetering of de aanpassing van het onroerend goed, alsmede op de terugbetaling van schulden die eerder voor dergelijke doeleinden zijn aangegaan.

11. Groene leningen: kredietverrichtingen die uitsluitend gericht zijn op de financiering van werken ter verbetering van de energieprestatie van de woning.

Sociaal-professionele kenmerken van de ontlenersgezinnen

In 2019 hebben 1.227 personen een hypotheek krediet afgesloten voor de aankoop van een woning. We kunnen deze als volgt indelen: 441 (36 %) van hen hebben een bediendenstatuut, 324 (26 %) werken als arbeider en 45 (4 %) oefenen een zelfstandige activiteit uit. 417 personen (35 %) zijn werkloos, onder wie 262 personen moeten rondkomen met een uitkering. In totaal beschikken 813 personen (66 %) over een beroepsinkomen, tegenover 735 (65 %) in 2018.

De gemiddelde maandelijkse netto-inkomsten (inclusief kinderbijslag als ze daar recht op hebben) bedragen **2.421 EUR**, dit is een stijging met 6 % tegenover 2018. Tegenover 2015 is dit gemiddelde netto-inkomen met 11 % gestegen.

74 gezinnen (9 %) moeten maandelijks rondkomen met een netto-inkomen dat gemiddeld lager ligt dan 1.500 EUR (exclusief kinderbijslag). In 2018 bevonden 203 (26 %) gezinnen zich in die situatie.

306 gezinnen (37 %) hebben een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR. Voor 395 gezinnen (47 %) schommelt dit inkomen tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR en 138 gezinnen (16 %) hebben meer dan 30.000 EUR.

707 gezinnen (84 %) voldoen aan de inkomensvoorwaarden om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning ¹². In 2018 bevonden 658 (85 %) gezinnen zich in die situatie. 13 % (107) van de nieuwe gezinnen ontvangt een bescheiden inkomen en 3 % (25) een middelgroot inkomen.

Maximum inkomensbarema van kracht op 1 januari 2019 (EUR)

Aantal personen ten laste	A	B	C
0	48.678	59.496	75.722
1	-	64.905	81.131
2	-	70.314	86.540
3	-	75.723	91.949
4 en meer	-	81.132	97.358

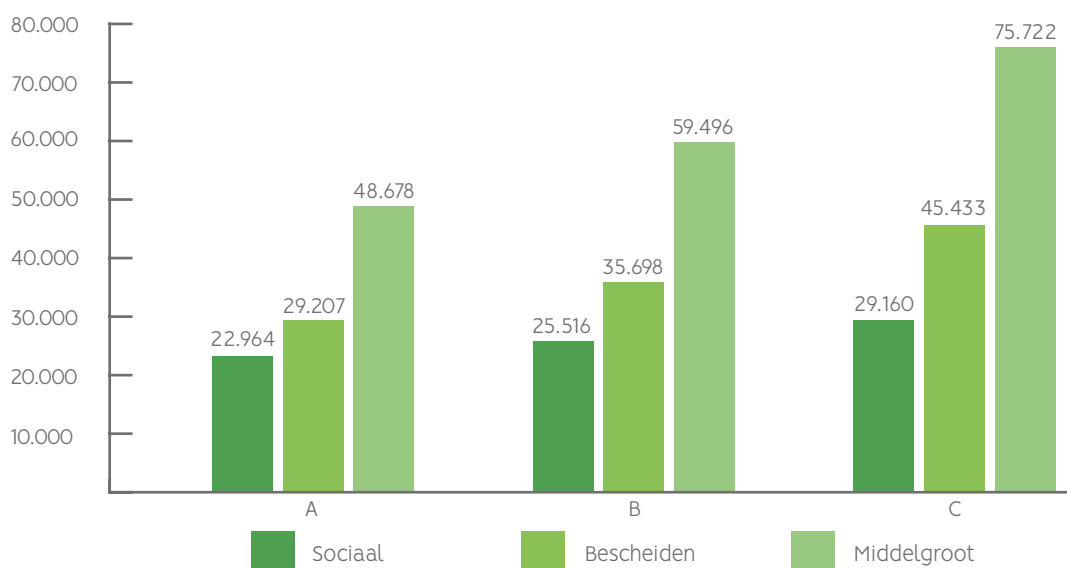
A: alleenstaande

B: gezinnen bestaande uit minstens twee personen, met slechts één inkomen

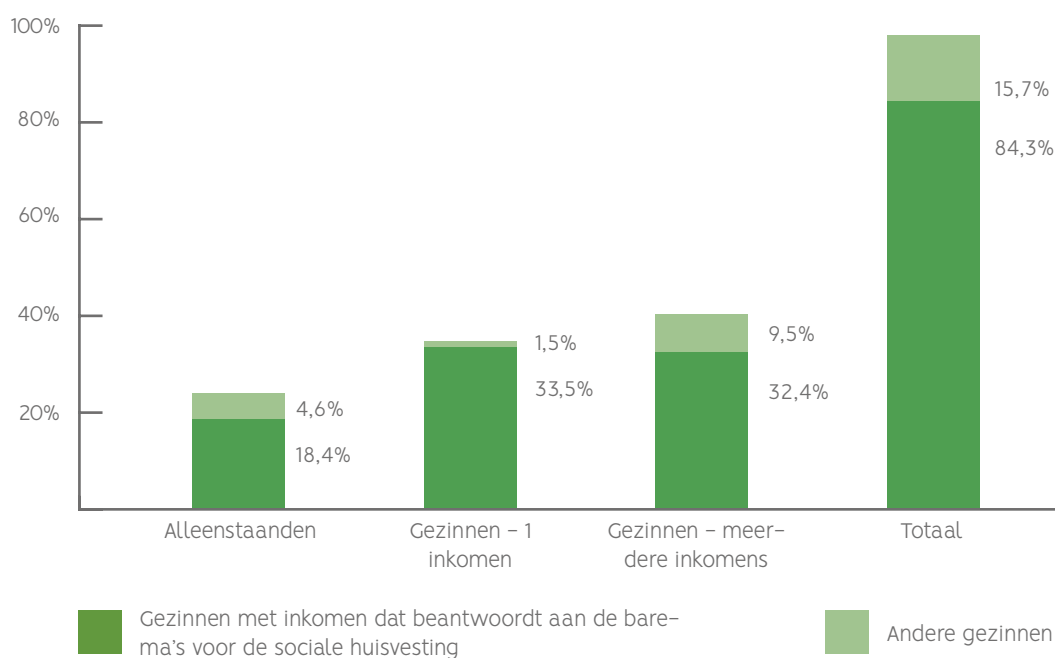
C: gezinnen bestaande uit minstens twee personen, waarvan tenminste 2 personen met een inkomen

12. Het belastbaar inkomen van het gezin in het voorlaatste of voorlaatste jaar voorafgaand aan de datum van de kredietaanvraag, naargelang van het geval, wordt in aanmerking genomen om te bepalen of het gezin al dan niet voldoet aan de voorwaarden voor toegang tot de sector van de sociale huisvesting.

Vergelijking barema's "sociaal", "bescheiden" en "middelgroot" inkomen (EUR)



Onderverdeling van de ontlenersgezinnen volgens hun samenstelling en het inkomen, ten opzichte van de barema's gehanteerd voor de sociale huisvesting (%)



Kenmerken van de leningen – Alle verrichtingen

In 2018 bedroeg het gemiddelde krediet **182.390 EUR** tegenover 168.496 EUR¹³ in 2018, hetzij een verhoging met **8,2 %** die kan worden verklaard door de toename van

het aantal nieuwe woningen, die met name door het Fonds worden verkocht.

¹³. Exclusief de groene lening in gevallen waarin deze gelijktijdig met een algemene verrichting wordt afgesloten.

In toepassing van artikel 14, §9, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008, betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten, heeft het Fonds in overleg met de Minister met ingang van 1 april 2019 zijn referentierentevoet verlaagd van 3,5 % tot 3 % en de maximumvoet die wordt toegepast op de toekenning van het krediet, van 3 % tot 2,5 %.

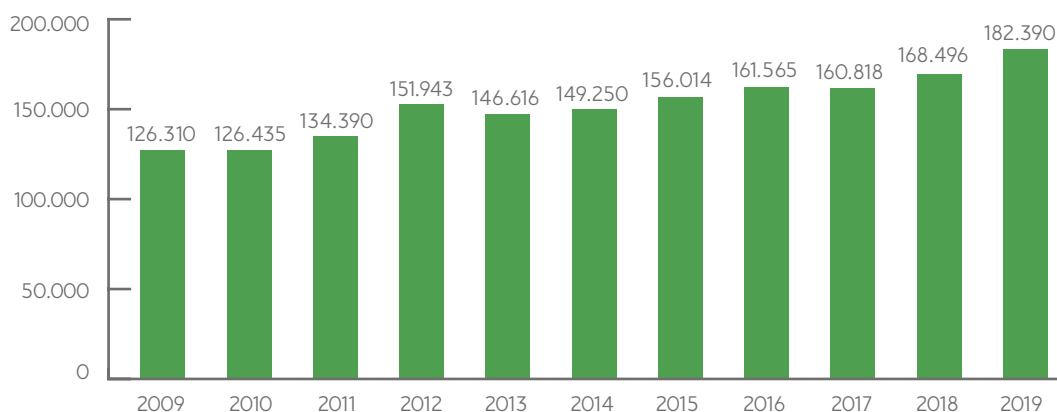
Deze aanpassing van het tarief heeft tot gevolg dat de marge voor de vaststelling van de kredietrente wordt verlaagd, rekening houdend met de samenstelling van de gezinnen en hun inkomen, d.w.z. ze zorgt

voor een lichte daling van het gemiddelde aflossingspercentage voor de gezinnen met de laagste inkomens. Deze vermindering had kunnen worden gecompenseerd door de iets hogere rentevoet die wordt toegepast op nieuwe huishoudens met een hoger inkomen. Het aandeel van de huishoudens met een bescheiden of middelgroot inkomen is echter relatief stabiel gebleven ten opzichte van 2018.

De gemiddelde debetrentevoet voor kredieten is gedaald tot **1,85 %** in 2019, tegenover 1,92 % in 2018.

De gemiddelde looptijd van de kredieten (27 jaar en 5 maanden) blijft relatief stabiel ten opzichte van 2018.

Evolutie van het gemiddelde geleende bedrag (EUR)



De gemiddelde kredietbedrag is met **8,2 %** toegenomen, tegenover 4,8 % in 2018.

Progressieve mensualiteiten

Het krediet kan in constante of progressieve mensualiteiten worden terugbetaald. De progressiviteit van de maandelijkse afbetaling moet de mogelijkheid verhogen om een woning te kopen door een betere afstemming van de terugbetalingslast van het krediet op het geïndexeerde inkomen. Net als de huurprijzen, stijgt de mensualiteit jaarlijks met een bepaald percentage. In dit geval is dat 1 %. Dit percentage moet idealiter lager zijn dan het inflatiepercentage.

In 2019 hebben **69** huishoudens (tegenover 45 in 2018) een krediet met progressieve mensualiteiten afgesloten.

De gemiddelde eerste mensualiteit van het hoofdkrediet bedraagt 690 EUR, tegenover 780 EUR als deze constant was geweest. Hierdoor kon het aandeel van de kredietaflossing worden teruggebracht tot 32 % van het inkomen van deze huishoudens, vergeleken met 36 % indien de maandelijkse betaling constant was geweest.

Vergelijking van het beroepsstatuut van de ontlenersgezinnen – algemene verrichtingen (exclusief heropname)

Professioneel statuut	Gezinnen die een krediet met constante mensualiteiten hebben verkregen		Gezinnen die een krediet met progressieve mensualiteiten hebben verkregen	
	Aantal	%	Aantal	%
Eén beroepsinkomen	361	49,72	42	60,86
Twee of meer beroepsinkomens	142	19,56	5	7,25
Eén beroepsinkomen en een vervangingsinkomen	71	9,78	5	7,25
Vervangingsinkomens	152	20,94	17	24,64
Totaal	726	100	69	100

Aankoopverrichtingen

De volgende vaststellingen betreffen enkel de verrichtingen bestemd voor de aankoop van een woning. Er wordt hier dus geen rekening gehouden met de verrichtingen voor de renovatie van een woning, de herfinanciering van een krediet of een uitoverdeeldheidtrekking.

768 (92 %) verrichtingen waren bestemd voor de aankoop van de woning en gingen eventueel met werken gepaard, tegenover 715 (92 %) in 2018.

Het gemiddelde krediet van deze verrichtingen bedroeg **196.868 EUR** tegenover **178.050 EUR** in 2018, hetzij een verhoging met **10,5 %**.

Er moet hierbij worden opgemerkt dat 225 transacties (29 % van de aankoopverrichtingen) betrekking hebben op nieuwe woningen (tegenover 148, of 21 %, in 2018), wat deze aanzienlijke stijging van het gemiddelde kredietbedrag verklaart en van

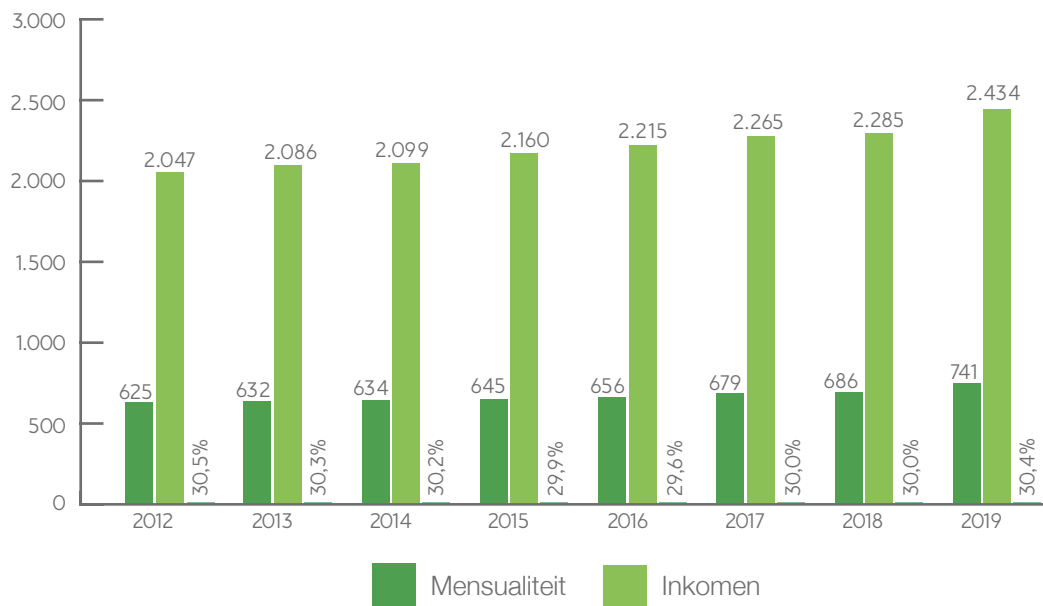
de gemiddelde kosten van de verrichtingen.

De gemiddelde mensualiteit bedraagt **741 EUR**, of **30,4 %** van het gemiddelde maandinkomen (inclusief kindergeld). In 2018 bedroeg de mensualiteit 686 EUR.

De gemiddelde looptijd van de kredieten bedraagt 28 jaar, ten opzichte van 27 jaar en 11 maanden in 2018.

57 % van de gezinnen leent meer dan de verkoopwaarde van de woning. In 91 % van de gevallen ligt het bedrag niet hoger dan 110 % van deze waarde. Voor 9 % van de gezinnen ligt de quotiteit hoger zonder daarbij 120 % van de verkoopwaarde te overstijgen. Het algemene **hypothecaire risico** voor het totale openstaande saldo van de geleende sommen bedraagt **2,88 %** in 2019, tegenover 2,32 % in 2018, 1,88 % in 2017 en 3,87 % in 2016.

Evolutie van het gemiddelde maandelijks netto-inkomen (kinderbijslag inbegrepen) en de gemiddelde mensualiteit (EUR)



Kenmerken van de woningen

Voor alle verrichtingen ligt 57 % van de aangekochte woningen in één van de volgende 4 gemeentes: Anderlecht (25 %), Sint-Jans-Molenbeek (18 %), Schaarbeek (7 %) of Laken (7 %).

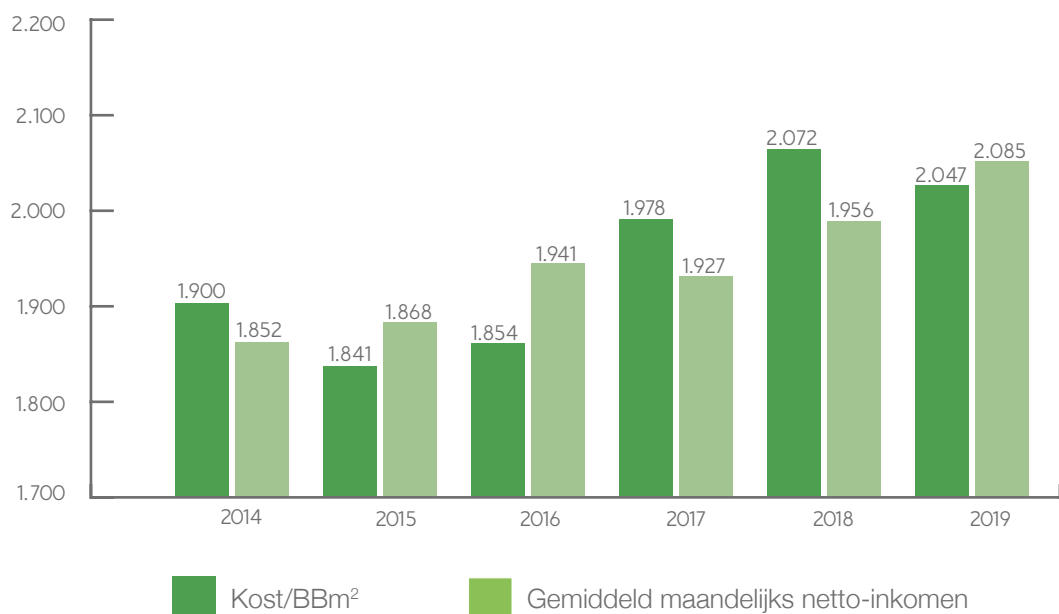
Het aantal grote woningen (appartementen en huizen met 3 of meer slaapkamers) vertegenwoordigt 34 % van de woningen die zijn aangekocht in 2019.

Voor de aankoopverrichtingen bedraagt de gemiddelde aankoop prijs voor een bestaande woning (niet onderworpen aan

het btw-stelsel, wel aan registratierechten) 189.410 EUR, tegenover 178.908 EUR in 2018, dit betekent een prijsstijging van 10.502 EUR (of 6 %).

De gemiddelde prijs per bruto bewoonbare m² voor bestaande en nieuwe woningen (met uitzondering van deze verkocht door het Fonds of gesubsidieerd) bedraagt 2.047 EUR/m², tegenover 2.072 EUR/m² in 2018 (een lichte daling met **1,25 %**) en 1.978 EUR/m² in 2017. Ten opzichte van 2015 betekent dit een stijging met **11,2 %**.

Evolutie van de prijs per bruto bewoonbare m² voor een bestaande of nieuwe woning (met uitzondering van deze verkocht door het Fonds of gesubsidieerd) tegenover het gemiddeld maandelijks netto-inkomen van de gezinnen (EUR)



De aangekochte woningen hebben een gemiddelde bruto bewoonbare oppervlakte van **97,89 m²**, wat 2,57 m² (2,7 %) meer is dan in 2018.

Vergelijking van de kredieten¹⁴ voor de jaren 2018 en 2019

	Gemiddeld 2018	Gemiddeld 2019	Vershil in cijfers	Vershil in %
Inkomen	2.285 EUR	2.434 EUR	149 EUR	+ 6,5
Gezinssamenstelling	3,10 per	3,15 per	+ 0,05 per	+ 1,6
Mensualiteit	686 EUR	741 EUR	55 EUR	+ 8
Looptijd	27 jaar 11 maanden	28 jaar	+ 1 maand	+ 0,4
Intrestvoet	1,92 %	1,85 %	- 0,07 %	- 3,6
Oppervlakte van de woning	96,64 m²	97,89 m²	1,25 m²	+ 1,3
Kostprijs van de verrichting	186.457 EUR	189.410 EUR	2.953 EUR	+ 1,6
Gemiddelde kostprijs per m²	2.016 EUR	2.047 EUR	30,56 EUR	+ 1,5
Bedrag van het krediet	178.050 EUR	196.868 EUR	18.818 EUR	+ 10,6
Persoonlijke inbreng	20.175 EUR	18.016 EUR	- 2.159 EUR	- 10,7
Hypotheclair risico op de geleende bedragen	2,32 %	2,88 %	+ 0,56 %	-

Conclusies

Eerdere bevindingen met betrekking tot de stijging van de kosten voor de aankoopverrichtingen blijven actueel.

Als we alleen rekening houden met de aankoop van bestaande woningen, is de gemiddelde kostprijs van de verrichting gestegen van 200.292 EUR in 2018 tot 212.905 EUR in 2019. Dit is een nieuwe stijging van 6 %.

Dit fenomeen kan onder andere worden verklaard door de toenemende schaarste van beschikbare en toegankelijke woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat ook leidt tot een inflatie van de aankooprijzen van oude gebouwen. Bovendien bestaat er een grote nood aan nieuwe woningen, rekening houdend met de demografische evolutie van de bevolking, maar deze woningen zijn financieel ontoegankelijk voor de meerderheid van de huishoudens.

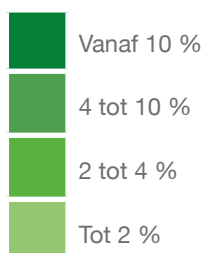
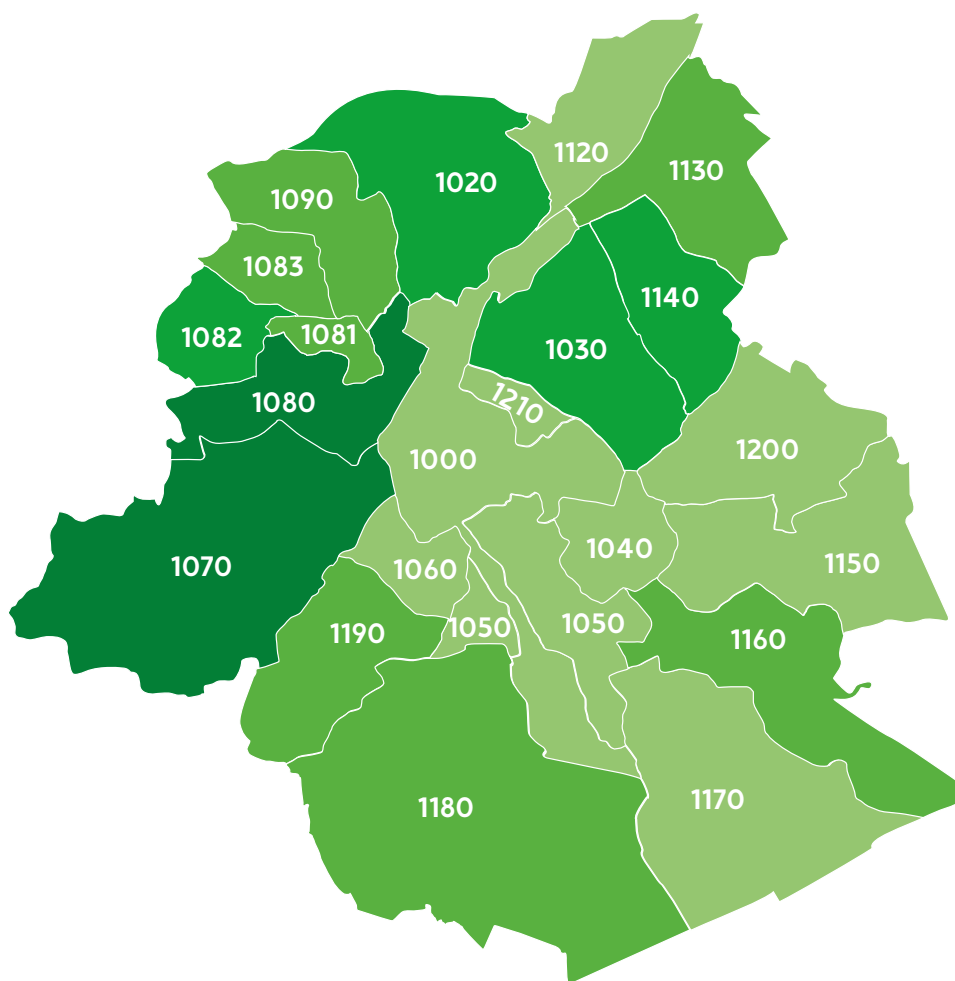
Tegelijkertijd is het aantal nieuwe woning-aankopen dat met een krediet van het Fonds wordt gefinancierd dit jaar sterk gestegen (+8 %).

Deze stijging kan worden verklaard door het grote aantal gebouwen dat door het Fonds (123) of door Citydev (88) werd verkocht. Slechts 14 nieuwe door het Fonds gefinancierde eigendommen werden op de particuliere markt aangekocht.

Het aantal nieuwe woningen dat door het Fonds wordt geproduceerd, helpt uiteraard om aan de vraag te voldoen, maar de oprichting ervan blijft een echte uitdaging, gezien de steeds hogere grondprijzen en de bouwkosten.

14. Kredieten uitsluitend voor verrichtingen die enkel gericht zijn op de aankoop van een woning en eventuele werken.

Verdeling van de hypothekeken per gemeente



Gemeente	Aantal	%
1070 Anderlecht	210	25,03
1080 Sint-Jans-Molenbeek	149	17,76
1030 Schaarbeek	62	7,39
1020 Laken	60	7,15
1140 Evere	44	5,24
1082 Sint-Agatha-Berchem	42	5,01
1090 Jette	41	4,89
1190 Vorst	36	4,29
1081 Koekelberg	26	3,1
1130 Haren	25	2,98
1180 Ukkel	24	2,86
1083 Ganshoren	23	2,74

Gemeente	Aantal	%
1160 Oudergem	22	2,62
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe	15	1,79
1060 Sint-Gillis	12	1,43
1170 Watermaal-Bosvoorde	12	1,43
1000 Brussel ⁽¹⁾	9	1,07
1050 Elsene	9	1,07
1210 Sint-Joost-ten-Node	8	0,95
1120 Neder-Over-Heembeek	5	0,6
1150 Sint-Pieters-Woluwe	4	0,48
1040 Etterbeek	1	0,12
Totaal	839	100

(1) Brussel is opgedeeld in Brussel (vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

Groene lening

In 2019 werden **265** groene leningen toegekend, tegenover 252 in 2018 (een stijging van 5 %) en 298 in 2017.

Sociaal-economische kenmerken van de ontlenersgezinnen

De 265 gezinnen die de kredietakte ondertekenden telden in totaal 910 personen, tegenover 837 in 2018. Deze gezinnen bestaan gemiddeld uit 3,43 personen. Ieder gezin telt gemiddeld 1,92 personen die niet als ontleners op de akte staan.

70 gezinnen hebben geen personen ten laste, omgerekend 26 %. (In 2018 waren dat er 68, of 27 %). 92 gezinnen (35 %) hebben 3 of meer personen ten laste. 88 gezinnen (33 %) bestaan uit 1 of 2 personen. De ontleners zijn gemiddeld 37 jaar en 7 maanden oud.

Sociaal-professionele kenmerken van de ontlenersgezinnen

In 2019 ondertekenden in totaal 400 personen een kredietakte. 113 (28 %) van hen hebben een bediendenstatuut, 104 (26 %) werken als arbeider en 17 (4 %) oefenen een zelfstandige activiteit uit. 166 personen (42 %) zijn werkloos, 104 van deze laatste beschikken over een vervangingsinkomen. In totaal hebben 234 personen (58 %) een beroepsinkomen.

31 gezinnen (12 %) moeten maandelijks rondkomen met een netto-inkomen dat gemiddeld lager ligt dan 1.500 EUR (exclusief kinderbijslag).

In totaal beschikken 26 % van de ontlenersgezinnen over een belastbaar inkomen van 20.000 EUR of meer.

93 gezinnen (35 %) hebben een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR. Voor 124 gezinnen (47 %) schommelt dit inkomen tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR en 48 gezinnen (18 %) hebben meer dan 30.000 EUR.

224 gezinnen (84,5 %) voldoen aan de inkomensvoorwaarden om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning.

Kenmerken van de kredieten

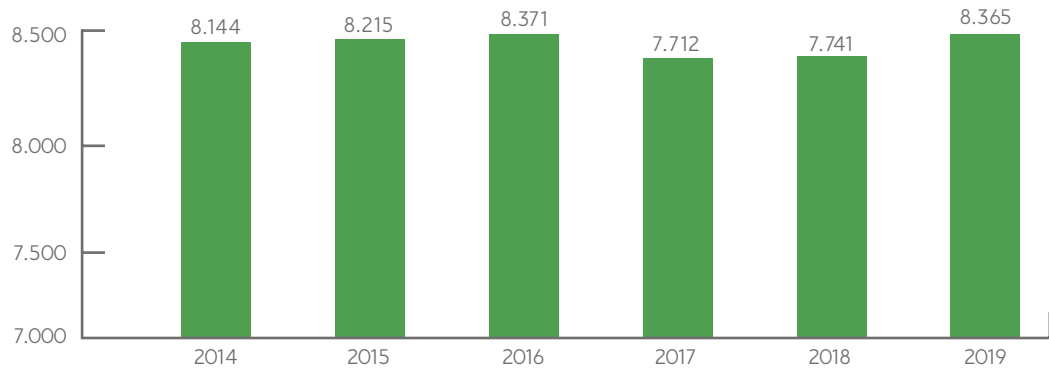
Er zijn 265 kredieten toegekend om de energieprestaties van woningen te verbeteren, voor een totaalbedrag van 2.216.840 EUR, tegen een gemiddelde debetrentevoet van **0,46** %. In 2018 bedroeg deze rente 0,57 %.

De gemiddelde lening bedraagt **8.365 EUR** tegenover 7.741 EUR in 2018.

De gemiddelde terugbetalingsduur voor de kredieten bedraagt 20 jaar en 2 maanden, dat is 3 jaar en 6 maanden langer dan in 2018;

De gemiddelde mensualiteit bedraagt 37 EUR, wat 5 EUR (12 %) minder is dan in 2018.

Evolutie van het gemiddelde bedrag van de groene lening (EUR)



Kenmerken van de woningen

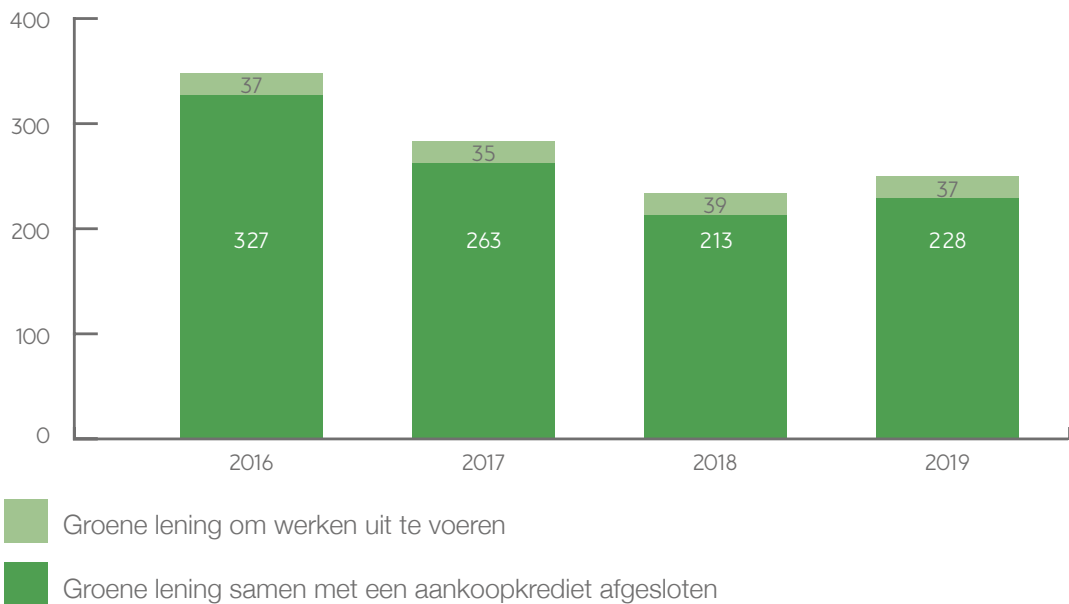
49 % van de aangekochte woningen ligt in één van de volgende 3 gemeentes: Anderlecht (28 %), Sint-Jans-Molenbeek (13 %) of Schaarbeek (8 %).

51 % van het hiervoor vernoemde totaalbedrag wordt gebruikt om het buitenschrijnwerk aan te pakken en 35 % om een betere

verwarmingsinstallatie te plaatsen. Ongeveer 12 % van het budget gaat naar de isolatie van gevels en daken.

Ongeveer 67 % van de groene leningen werden afgesloten voor een appartement en 33 % voor een huis.

Evolutie van het aantal groene leningen volgens de soort verrichting



- Groene lening om werken uit te voeren
- Groene lening samen met een aankoopkrediet afgesloten

Conclusie “groene leningen” – Vooruitzichten

In vergelijking met het voorgaande jaar is het aantal groene leningen zeer licht gestegen, maar deze stijging houdt verband met de toename van het aantal algemene kredietverrichtingen. In de afgelopen jaren ging gemiddeld zo’n 30% van de verrichtingen gepaard met een groene lening. Deze stagnatie kan worden verklaard door het grote aandeel van de middelen waarover het gezin beschikt, dat naar de aankoop van de woning gaat en naar de werkzaamheden die nodig zijn om de veiligheid en gezondheid ervan te verzekeren. Toch blijft het moment van de aankoop van de woningen een gunstig momentum om energiebesparende werken uit te voeren. Deze werken kunnen immers ingewikkelder zijn om uit te voeren in een bewoonde woning.

De groene lening die onafhankelijk van de aankoop van de woning wordt verstrekt en die in 2016 van start is gegaan, stagneert op een abnormaal laag niveau, wat grotendeels wordt verklaard door de restrictievere formaliteiten van het hypothecaire kredietformaat in verhouding tot het bedrag van de gemiddelde afgesloten groene lening.

Naar aanleiding van deze vaststelling hebben het Fonds en Leefmilieu Brussel in 2019 een gezamenlijke werkgroep opgericht en een gezamenlijke nota ter attentie van de Regering opgesteld met betrekking tot een voorstel voor de verdere ontwikkeling van de “Brusselse groene lening”.

In deze nota wordt de instemming gevraagd met de hervorming van de algemene kenmerken van de Brusselse groene lening, de oprichting van een partnerschap tussen Leefmilieu Brussel en het Fonds en de budgettaire gevolgen van deze hervorming.

Aan het eind van het eerste kwartaal van 2020 zal een tweede oriëntatienota ter goedkeuring worden voorgesteld, gericht op de operationalisering van het nieuwe systeem.

De analyse van de Brusselse groene lening leidt na overleg met de actoren op het terrein en de banksector tot de conclusie dat het Fonds moet worden aangewezen als de enige financiële operator van de Brusselse groene lening. De onderneming beschikt immers over een dubbele expertise in ener-

zijds krediet, hypotheek- of termijnekrediet, en anderzijds sociale en technische ondersteuning voor gezinnen. Een breed aanbod aan financieringsoplossingen kan worden voorgesteld aan een gediversifieerd publiek van eigenaar-bewoners, huurders en verhuurders. Er wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om de mogelijke financiering van de verenigingen van mede-eigenaars te analyseren.

Deze hervorming vereist de aanpassing van artikel 112 § 1, 1° van de Huisvestingscode om het Fonds in staat te stellen leningen op afbetaling toe te kennen en het doelpubliek voor groene leningen te verbreden.

In deze nieuwe vorm van de groene lening worden drie categorieën van werken gehandhaafd, namelijk isolatie- en ventilatiewerken, de installatie van efficiënte verwarmingssystemen en die van hernieuwbare energiesystemen.

De hervorming van de groene lening maakt het mogelijk om het begrip van “in aanmerking komende investeringen” voor energiepremies te versoepelen, zodat een globale lening kan worden overwogen voor de financiering van zowel de renovatie die nodig is voor de uitvoering van energiebesparende werken als de energiebesparende werken zelf.

Het maximumbedrag van het krediet, dat momenteel is vastgesteld op 25.000 EUR per natuurlijke persoon en per jaar, zal hierbij worden verhoogd tot 60.000 EUR per natuurlijke persoon, rekening houdend met het feit dat het daadwerkelijk geleende bedrag wordt beperkt door de terugbetalingscapaciteit van het gezin.

De lening wordt verstrekt in de vorm van een consumentenkrediet, een hypothecair krediet of een krediet met hypotheekbelofte. Afhankelijk van het resultaat van de kredietanalyse zal, in voorkomend geval, voorkeur worden gegeven aan een lening op afbetaling, gezien de lage kosten ervan voor de kredietnemer.

Om de communicatie en de toegankelijkheid van het aanbod te vergemakkelijken, wordt voorgesteld de tarieven te vereenvoudigen (er zijn twee denkpistes: 0,1 of

2 %, afhankelijk van de categorie van de gezinnen die in aanmerking komen voor de premies) en de inkomensplafonds voor de groene lening te harmoniseren met de inkomenscategorieën voor de energie- en renovatiepremies.

Mits het akkoord van de Regering kunnen al deze bepalingen het mogelijk maken om kredieten te ontwikkelen die gericht zijn op de verbetering van de energieprestaties. Zo kan worden bijgedragen tot de strategie om de milieu-impact van de bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen – algemeen bekend als de “renovatiestrategie”.

1.1.2 LOPENDE KREDIETEN

Eind 2019 stond de teller op **10.664** lopende kredieten in het **fonds B2** (10.343 in 2018), wat neerkomt op een stijging van 3 %.

776 kredieten werden afgelost in de loop van het jaar (731 in 2018): 12 na afloop van de termijn (waarvan 1 werd afgeschreven), 64 op tijd en 700 vervroegd (655 in 2018), waaronder 7 groene leningen.

Afgeloste kredieten

Voor de 700 kredieten die vervroegd werden terugbetaald:

- hadden de ontleners in 68 gevallen een voorsprong opgebouwd op het aflossings-schema in de loop van het krediet, hoofdzakelijk door een vrijwillige vervroegde terugbetaling;
- werden 6 leningen vervroegd terugbetaald naar aanleiding van het overlijden van de ontleners;
- hebben 86 ontleners het saldo van hun krediet afbetaald met eigen middelen;
- werden 212 kredieten terugbetaald na de **vrijwillige verkoop** van het pand door de ontleners (tegenover 208 in 2018), en 2 na een gedwongen openbare verkoop;
- werden 324 kredieten geherfinancierd (ten opzichte van 293 in 2018 en 299 in 2017) door een andere financiële instelling. Dit is een stijging met 10 % ten opzichte van vorig jaar;
- zijn 3 kredieten als verlies geboekt.

De analyse van de terugbetalingen van de kredieten in 2019 leidt tot volgende vaststellingen:

- de 700 kredieten die in 2019 vervroegd werden terugbetaald, vertegenwoordigen een bedrag van **60.001.186 EUR** (ten opzichte van 56.964.819 EUR in 2018). Daarenboven was 356.932 EUR (tegenover 341.996 EUR in 2018) afkomstig uit wederbeleggingsvergoedingen. Het aantal vervroegd afgeloste kredieten is niet significant toegenomen ten opzichte van 2018 (655 in 2018). De toename van het bedrag van de vervroegde aflossingen is deels te wijten aan de verhoging van het gemiddelde bedrag van de verstrekte leningen en deels aan het feit dat een groot deel van deze herfinancieringen plaatsvindt in de eerste jaren van het krediet, wanneer het uitstaande saldo van het krediet nog steeds zeer hoog is.
- het aantal kredieten dat werd terugbetaald na verkoop van het pand is met 2 % gestegen (na een daling met 1 % in 2018 en een groei met 11 % in 2017).
- het aandeel van de kredieten (86) dat spontaan en met eigen middelen werd terugbetaald door de ontleners, dit wil zeggen met middelen die niet afkomstig zijn van een schuld, is met 13 % gestegen tegenover 2018. In 2019 vertegenwoordigen deze terugbetalingen 11 % van het totale aantal afgeloste kredieten, tegenover 10 % in 2018. Deze terugbetalingen bedroegen

in 2019 gemiddeld 31.722 EUR, tegenover 43.287 EUR in 2018.

- de herfinancieringen vertegenwoordigen 42 % van de terugbetaalde leningen (tegenover 40 % in 2018). De gemiddelde rentevoet van deze leningen bedroeg 2,74 % (2,96 % in 2018). De handhaving van lage rentetarieven op de bancaire markt in combinatie met een betere quotiteit aan het begin van de lening is de meest waarschijnlijke verklaring voor het hoge aantal herfinancieringstransacties.
- 82 % van de ontleners die hun lening hebben laten herfinancieren, deden dit aan een rentevoet van minder dan 4 %, en 52 % (tegenover 47 % in 2018) zelfs aan een rentevoet van minder dan 2,50 %. De rentevoet is echter niet de enige reden voor een herfinanciering. Andere redenen zijn de uitonverdeeldheidstreding of de groepering met andere schulden. Ook de reglementaire verplichtingen van het Fonds spelen een rol, zoals het feit dat de werken opgenomen in de akte verplicht moeten worden uitgevoerd.

- van de 324 leningen die werden geherfinancierd in 2019 waren er 82 (25 %) afgesloten tussen 2014 en 2019. In 2018 waren dat er 113 (39 %). De gemiddelde rentevoet van die leningen bedroeg 1,94 %. Het gaat hier voornamelijk om alleenstaanden (56 %), in 61 % van de gevallen zonder personen ten laste.
- 212 ontleners hebben hun woning vrijwillig verkocht in 2019 (208 in 2018). Voor 44 van hen (21 %) dateerde de aankoop van het pand van na 2013. 26 van deze 44 ontleners (59 %, tegenover 67 % in 2018) kochten de woning als alleenstaande. 50 % van hen had op dat moment geen personen ten laste (tegenover 41 % in 2018).

De werk- en gezinssituatie van deze jonge alleenstaanden is net als hun huisvestingsbehoefte vatbaar voor verandering in de jaren na de eerste aankoop. Sommigen kunnen het zich veroorloven om het te klein geworden pand te houden en te investeren in een tweede, meer aangepaste woning.

Verkoop van de woning van een ontleners

Het Fonds heeft een voorkeepsrecht wanneer een ontleners beslist om zijn woning te verkopen.

393 ontleners, waaronder 94 ex-ontleners, hebben het Fonds voorgesteld gebruik te maken van dit recht volgens de procedure die hiervoor is voorzien in de akte. Ingevolge de aanpassing van bepaalde contractuele maatregelen beslist in 2016, kan het Fonds zijn voorkeepsrecht niet meer uitoefenen zodra het krediet is afgelost. Deze laatste bepaling is opgenomen in de lastenboeken vanaf 1 april 2017.

De ontleners hadden verschillende redenen om hun woning te verkopen:

- in 33 gevallen lag een scheiding (20) of een andere familiale reden (13) aan de basis van de beslissing;
- 28 gezinnen hadden het financieel moeilijk (14 van hen door de te hoge gemeenschappelijke lasten die moesten worden betaald);

- 141 gezinnen wilden verhuizen naar een andere woning om de volgende redenen: 102 hadden een ruimere woning nodig, terwijl 10 gezinnen eerder kleiner wilden wonen. 29 gezinnen verkochten hun appartement om te kunnen investeren in een eengezinswoning;
- 37 gezinnen wilden verhuizen naar een meer aangepaste woning;
- 4 gezinnen verkochten het pand omwille van de omvang van de werken die moesten worden uitgevoerd;
- 15 (31 in 2018) gezinnen trokken weg uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 8 van hen vertrokken naar het buitenland (in 2018 betrof dit 13 gezinnen);
- 7 gezinnen wilden dichterbij hun werkplek wonen;
- 6 gezinnen wilden zich in een “aangename” buurt vestigen;

- 5 gezinnen vertrokken omwille van problemen met de burens;
- 7 gezinnen verhuisden omwille van gezondheidsproblemen;
- 106 gezinnen hebben geen reden opgegeven waarom ze hun woning wilden verkopen;

- in 4 gevallen, ging het om een overlijden.

De woning van 137 van deze 393 ontleners was eind 2019 al verkocht.

Er moet worden op gewezen dat 23 woningen (tegenover 31 in 2018) werden verkocht aan nieuwe ontleners van het Fonds.

Aanpassing van de rentevoet

Tot 1992 kende het Fonds kredieten toe tegen een vaste rentevoet, met een vermindering in het geval van extra kinderen ten laste. Vanaf 1992 werden de kredieten om de vijf jaar aangepast om de kredietvoorwaarden te herzien op basis van het inkomen van de kredietnemers en de personen ten laste. De looptijd van 5 jaar is vastgesteld met het oog op een zekere stabiliteit voor het gezin, door de intrestvoet slechts een beperkt aantal keren tijdens de looptijd van het krediet te herzien.

Tot eind 2018 bestonden er twee aanpassingssystemen naast elkaar:

- voor kredieten tussen 1992 en 2002 werd de rentevoet aangepast volgens het systeem van inkomensschalen op basis van kinderen ten laste;
- voor kredieten sinds 2002 is in de toegepaste formule rekening gehouden met de referentierentenvoet van het Fonds die van kracht was op het moment dat het krediet werd afgesloten.

De statistieken van de laatste jaren laten enerzijds een minimale verandering zien in de gemiddelde stijging van de rente voor 20 % van de uitstaande gezinsleningen (ongeveer + 0,3 %) en anderzijds een aanzienlijke stijging van de vervroegde aflossingen, door middel van een herfinanciering bij een bank.

Bovendien kan het gezinsinkomen dat in aanmerking wordt genomen tijdens de vijfjaarlijkse aanpassing sterk verschillen van de werkelijke financiële situatie van de kredietnemers op het moment van de aanpassing (bv. recent baanverlies), waardoor het rentetarief naar boven kan worden bijge-

steld terwijl de gezinnen een verslechtering van hun financiële draagkracht ondervinden.

Het systeem voor de aanpassing van de rentevoet was bedoeld om het eigen vermogen van de kredietnemers van het Fonds op peil te houden en was in overeenstemming met het beginsel van verdelende rechtvaardigheid voor overheidssteun, in een context van rentetarieven die beduidend lager waren dan die in de banksector. Tegen de achtergrond van de zeer lage tarieven van de afgelopen jaren werd deze rente-aanpassing niet meer begrepen door het publiek van het Fonds, dat deze “volatilititeit” van de rente om de vijf jaar als een onaanvaardbare bedreiging en onzekerheid beschouwde.

Met name veel jonge huishoudens zagen af van het krediet van het Fonds, in de wetenschap dat hun rente elke vijf jaar zou stijgen als hun financiële situatie zou verbeteren, waar ze uiteraard terecht naar streefden. De doelstelling van de vijfjaarlijkse aanpassing van de rentevoet aan het gezinsinkomen kan door hen worden beschouwd als een vorm van dubbele belastingheffing, aangezien zij ook meer zullen bijdragen aan de inkomstenbelasting.

In overeenstemming met minister Fremault heeft het Fonds overeenkomstig artikel 15, § 1, tweede lid en § 6 van het Kredietbesluit besloten:

- voor nieuwe contracten die vanaf 1 april 2019 worden gesloten, de drempel te verhogen waaronder de vijfjaarlijkse herziening niet van toepassing is. Deze drempel is vastgesteld op 450.000 EUR.

- voor uitstaande leningen, de vijfjaarlijkse aanpassing uitsluitend ten gunste van de kredietnemers uit te voeren.

Aan de bij de aanpassing betrokken personen is een mail gestuurd waarin staat dat zij hun nieuwe situatie alleen moeten meedelen als zij van mening zijn dat deze een neerwaartse aanpassing van het tarief ten opzichte van de vorige aanpassing rechtvaardigt.

In 2019 hebben 1.413 huishoudens waarvan het krediet aan een vijfjaarlijkse tarief-

aanpassing onderworpen had moeten worden, een brief ontvangen met de mededeling dat deze aanpassing niet zou worden toegepast, behalve voor kredietnemers die van een tariefverlaging zouden kunnen genieten vanwege een wijziging van hun gezinssituatie en hun financiële toestand.

299 gezinnen hebben de vijfjaarlijkse aanpassing van de rente aangevraagd. 104 gezinnen kregen een renteverlaging en voor 195 gezinnen bleef het rentetarief ongewijzigd (waarvan 103 hun tarief zouden hebben zien stijgen).

Evolutie van de rentevoet (B2 en B2A-leningen)

Orde van de wijziging	Aantal ondertekende kredieten	Verhouding in %
Onveranderd	1.309	93
Verlaging van de rentevoet	104	7
Totaal	1.413	100

Veiligheidswerken

In de kredietakte is systematisch de verplichting opgenomen om binnen een bepaalde termijn een aantal veiligheidswerken uit te voeren en de veiligheidsattesten in te leveren waaruit blijkt dat de installaties voldoen aan de geldende normen. Het gaat dan vooral om de stabiliteit van het pand, de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallatie, de afvalwaterafvoer, ventilatie, afvoer van rook en verbrandingsgassen enz.

Het Fonds verplicht ontleners verder ook om rookmelders te voorzien in hun woning overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

Sommige ontleners zien echter het nut niet in van deze overeengekomen werken en talmen of weigeren om ze laten uitvoeren.

Sinds 2004 legt het Fonds een rentevoetverhoging op wanneer de ontleners zijn verplichtingen niet nakomt.

In 2019 werd zo de rentevoet verhoogd voor 35 kredieten (tegenover 49 in 2018). Voor de meeste ontleners was deze maatregel voldoende om ervoor te zorgen dat het dossier in positieve zin evolueerde. 14 ontleners leverden de gevraagde attesten binnen de twee maanden in, waarop de rentevoetverhoging werd geannuleerd. 2 andere gezinnen hadden iets meer tijd nodig. Voor 19 andere ontleners was de situatie op het eind van het jaar nog steeds niet geregulariseerd.

Voor 18 kredietnemers waarvan de rentevoet nog voor 2019 werd verhoogd, werd de situatie in de loop van het dienstjaar rechtgezet.

Terbeschikkingstelling van het pand – evolutie van het patrimonium – kwijting

Sinds 2016 heeft het Fonds de voorwaarden voor het ter beschikking stellen van het pand versoepeld om in te spelen op de sociologische evolutie van de gezinnen.

In 2019 hebben 38 ontleners (tegenover 30 in 2018), waaronder 29 alleenstaanden, de toestemming gekregen hun pand volledig en tijdelijk te verhuren. In 17 gevallen ging het om een studio of een appartement met 1 slaapkamer. Deze woningen worden hoofdzakelijk verhuurd omdat ze niet zijn aangepast aan de nieuwe gezinssituatie (19) of omdat de ontleners, meestal om professionele redenen, naar het buitenland vertrekt (8).

Slechts 10 ontleners hebben het pand verhuurd, waarvan 1 via een sociaal verhuurkantoor, aan een huurprijs kleiner of gelijk aan de prijs die wordt gehanteerd door een sociaal verhuurkantoor voor een gelijkaardige woning, met een symbolische krediettariefstijging van 0,01%. In de andere gevallen werd de intrestvoet met 1 % verhoogd.

20 andere ontleners hebben inlichtingen ingewonnen over de eventuele verhuur van hun volledige woning.

Anderzijds hebben 3 gezinnen de toestemming gekregen om een deel van hun woning aan derden te verhuren met een verhoging van de rentevoet van 0,01 %.

4 ontleners hebben een aanvraag ingediend om een maatschappelijke zetel op te richten in het pand en 1 ontleners om er zijn beroepsactiviteit in uit te oefenen. Het Fonds heeft hier zijn toestemming voor gegeven.

Ten slotte hebben 27 ontleners omwille van een (echt)scheiding gevraagd om te worden ontheven van hun verplichtingen ten overstaan van het Fonds. Het Fonds is ingegaan op die vragen. Voor 4 van deze dossiers heeft de ontleners die in het pand is blijven wonen een bijkomend krediet aangevraagd om het deel van de ex-partner in de woning over te kopen en/of om de uitvoering van enkele werken te financieren. Deze kredieten werden verleend. Voor een van hen werd het rentetarief van het hoofdkrediet verlaagd, waarbij alleen rekening werd gehouden met de inkomsten van de kredietnemer om de last draaglijk te maken.

1.1.3 BEHEER VAN DE BETALINGEN

Op 31 december 2019 stond de teller op **10.714** lopende kredieten (fondsen B1, FST, B2, PER en GROEN) voor een bedrag van 1.140.075.177 EUR.

Op datzelfde moment vertoonden 1.121 contracten, ofwel 10,46 % van de lopende kredieten (9,8 % in 2018) een betalingsachterstal voor een totaal bedrag van **2.982.055 EUR** (2.830.063 EUR in 2018). Van de betrokken contracten vertonen er 430 een achterstal van minder dan 5 EUR. Voor 561 contracten bedraagt dit tussen 5 en 5.000 EUR en voor **130**, meer dan 5.000 EUR. Deze laatste maken 1,21 % van de contracten uit.

Het bedrag van de achterstand van 2.954.890 EUR is belangrijk maar blijft redelijk en verte-

genwoordigt op 31 december 2019 slechts 0,26 % van het uitstaande saldo van alle kredieten die in terugbetaling zijn.

Zoals vorig jaar wordt een daling van het gemiddelde achterstallige bedrag vastgesteld: op 31 december 2019 bedroeg dit 2.660 EUR, ten opzichte van 2.780 EUR eind 2018 en 3.118 EUR eind 2017.

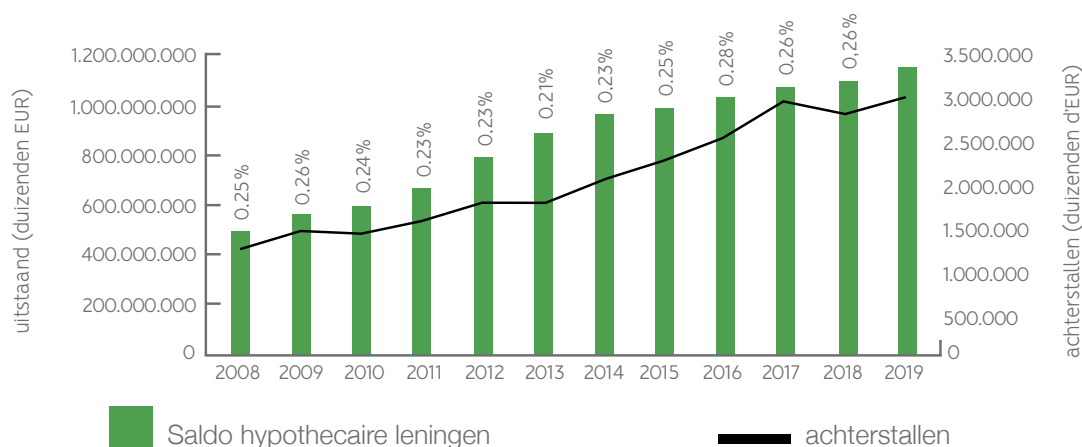
Uit de cijfers van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, vrijgegeven door de Nationale Bank van België (NBB), blijkt dat in België 0,9 % van de hypothecaire kredieten een achterstal heeft (vergeleken met 0,9 % in 2018, 1,02 % in 2017 en 1,11 % in 2016). Let wel, enkel de contracten die een betalingsachterstand vertonen van drie maanden of meer, en van meer dan 50

EUR, worden geregistreerd bij de Centrale, de 'kleine' geschillen zijn dus niet vertegenwoordigd in dit percentage. Wat het Fonds betreft: op 31 december 2019 staan 277

contracten geregistreerd bij de centrale, dat wil zeggen 2,59 % van de contracten.

	Nationaal	Brussels Hoofdstedelijk Geweste	Woningfonds
Aantal overeenkomsten	3.144.710	184.246	10.714
Aantal overeenkomsten waarbij in gebreke wordt gebleven	29.837	3.332	277
Percentueel (%)	0,95	1,81	2,59
Geleend kapitaal (EUR)	329.853.046.000	-	1.424.179.812
Achterstallen/opeisbare bedragen (EUR)	1.148.699.000	-	2.982.055
Percentueel (%)	0,35%	-	0,20%

Evolutie van de achterstallige betalingen ten opzichte van de evolutie van het openstaande saldo



De beheersovereenkomst bepaalt dat indien het Fonds geen betaling van zijn schulden verkrijgt na het versturen van een aanmaning, gevolgd door een ingebrekestelling of zelfs een eventueel onderzoek ter plaatse, het zo snel mogelijk overgaat tot gedwongen uitvoering van het contract.

De procedure kan als volgt worden samengevat:

- bevel tot betaling voorafgaand aan het uitvoerend beslag op het pand;
- uitvoerend beslag op het onroerend goed, dat pas vijftien dagen na het bevel tot betaling kan worden uitgevoerd;
- overschrijving van de inbeslagname;

- verzoek tot aanstelling van de notaris die belast is met de gedwongen verkoop;

- openbare verkoop.

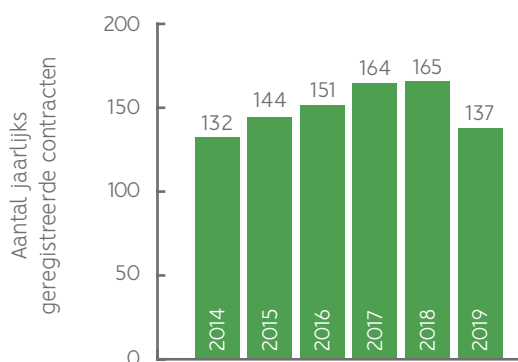
Het Fonds informeert momenteel iedere ontlener dat het hem vrij staat de beslagrechter te verzoeken het in beslag genomen goed onderhands te verkopen in plaats van openbaar. De rechter kan ook een onderhandse verkoop opleggen indien dit interessant is voor beide partijen. De ontlener en de schuldeisers kunnen op die manier de onzekerheid van een openbare verkoop vermijden.

Bovendien is het Fonds, zoals hierboven reeds vermeld, wettelijk verplicht om de Centrale voor Kredieten aan Particulieren

van de Nationale Bank in kennis te stellen van elke niet-betaling van een verschuldigde mensualiteit die drie maanden na de vervaldag nog niet of onvolledig is betaald, of van elke maandelijkse termijn die niet of onvolledig is betaald één maand na verzending van een aangetekende brief, waarin de gevolgen van niet-betaling worden vermeld, met dien verstande dat deze brief zelf binnen drie maanden na de onbetaalde vervaldag moet worden verzonden.

In 2019 werden **137** dossiers met een achterstallige betaling gemeld aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (tegenover 165 in 2018). Hier zijn 200 kredietnemers bij betrokken.

Evolutie van het aantal contracten met achterstal dat in de loop van het boekjaar is geregistreerd bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren



De 14 bemiddelingsprocedures die eind 2018 nog liepen, zijn in 2019 verdergezet. 35 nieuwe bemiddelingsprocedures werden ingezet voor de bevoegde beslagrechter. Deze 49 procedures kenden volgend verloop:

- voor 29 dossiers werd een terugbetalingsplan opgesteld;
- in 6 zaken stelde de rechter dat er geen verzoening kon worden bereikt. In een van deze gevallen werden de achterstallige bedragen volledig terugbetaald. In een ander geval werd de lener onder voorlopig bewind geplaatst. In 1 geval is er een openbare verkoop aan de gang en in 1 geval is er uiteindelijk een afbetalingsplan overeengekomen;
- in 6 gevallen is de bemiddelingsprocedure stopgezet. In 4 gevallen was de achterstand vóór de hoorzitting ingelopen en in 2 geval-

len is een openbare verkoop door een derde partij aan de gang;

- 8 procedures waren nog niet afgehandeld eind 2019.

18 bevelen voorafgaand aan het uitvoerend onroerend beslag werden betekend op initiatief van het Fonds, gevolgd door de effectieve inbeslagname van het pand.

Het Fonds heeft in 2019 geen gedwongen verkopen ingezet.

Eind 2019 zijn 11 openbare verkopen ingezet door derden, waarvan 8 door mede-eigenaars.

- 4 woningen werden verkocht. In twee gevallen werd het Fonds volledig terugbetaald. In de andere twee gevallen wacht het Fonds nog steeds op terugbetaling, maar de verkopen zullen verlieslatend zijn.
- Wat de 7 andere dossiers betreft: in 5 gevallen werd de verkoop uiteindelijk geannuleerd, in één geval gaf de rechter toestemming om een onderhandse verkoop te organiseren en in het laatste geval is de verkoop nog steeds aan de gang.

In 2019 zijn 4 kredietdossiers geregistreerd als uitzonderlijk verlies, voor een totaal bedrag van 10.595 EUR.

Voor 3 van deze dossiers dateerde de schuld van vóór de toelating tot de collectieve schuldenregeling en kon de invordering ervan niet meer worden voortgezet. In één geval bleef er een schuld over na het overlijden van een lener, maar gezien het geringe bedrag van deze schuld achtte het Fonds het niet nodig om nieuwe kosten te maken voor de invordering ervan. Er werd er ook een uitzonderlijke winst van 506 EUR geboekt.

Ten slotte hebben 9 gezinnen in de loop van het boekjaar een collectieve schuldenregelingsprocedure opgestart, tegenover 4 in 2018, 9 in 2017, 2 in 2016 en 9 in 2015. 32 gezinnen zitten momenteel in een collectieve schuldenregeling. We herinneren eraan dat de collectieve schuldenregelingsprocedure enkel vrijwillig kan worden opgestart door mensen met een te grote schuldenlast. Een rechter stelt een schuld-

bemiddelaar aan om een regeling te treffen met alle schuldeisers. Zolang de procedure loopt, kunnen de schuldeisers geen gerechtelijke stappen ondernemen tot invordering van de schulden. De schuldbemiddelaar stelt een afbetalingsplan op dat hij ter goedkeuring voorlegt aan de schuldeisers en aan de bevoegde arbeidsrechtbank.

Bij achterstallen in de terugbetaling van het krediet heeft het Fonds theoretisch het recht loonbeslag te eisen of de overdracht

van de schuldvorderingen van de ontlenaar naar derden, zoals de werkgever. Dit is enkel mogelijk als het salaris van de ontlenaar meer bedraagt dan het aandeel waarop geen beslag kan worden gelegd en dat bovendien stijgt naargelang het aantal kinderen ten laste. Dit aandeel is bij koninklijk besluit vastgelegd. Hoewel deze mogelijkheid bestaat, wordt ze zelden uitgevoerd. Bovendien is er in 2019 geen loonbeslag gelegd.



1.2 SECTOR VERKOOP VAN WONINGEN

1.2.1 PROCEDURE

In 2018 werd afgestapt van het principe van het kandidatenregister voor de verkoop omwille van het aantal woningen dat werd geproduceerd. De verkoop van een woning wordt afgesloten met de eerste kandidaat die een bod tot aankoop heeft gedaan en voldoet aan de criteria van het Fonds om in aanmerking te komen. Kandidaten die interesse hebben in de aankoop van een woning kunnen zich inschrijven voor een nieuwsbrief waarmee ze maandelijks op de hoogte worden gehouden van de verschillende woningen die het Fonds te koop aanbiedt, zodat ze deze kunnen bezoeken of een informatiesessie kunnen bijwonen.

In deze nieuwsbrief wordt telkens een bepaald project voorgesteld of wordt een onderwerp besproken dat betrekking heeft op de woningen die worden verkocht. Er wordt ook verwezen naar een overzicht van de nog beschikbare woningen met daarin foto's, een beschrijving, de prijs, de plannen, het bestek van de verkoop en de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Tijdens het eerste volledige jaar van deze nieuwsbrief werden er 3.654 nieuwe inschrijvingen geregistreerd. Rekening houdend met de 3.000 gezinnen uit het register die werden overgedragen naar de nieuwsbrief en de 396 gezinnen die schriftelijk hun inschrijving hebben aangevraagd, brengt dit het totaal aantal inschrijvingen op **7.050** gezinnen.

Rekening houdend met het gemiddeld aantal inschrijvingen in het register gedurende de afgelopen 5 jaar, telt de nieuwsbrief 5 keer zoveel inschrijvingen. De kandidaat kan zich online inschrijven, waarbij enkel de naam en het e-mailadres worden gevraagd, in tegenstelling tot de hele reeks gegevens die werden gevraagd voor de inschrijving in het register. Deze nieuwe aanpak om zo veel mogelijk gezinnen te bereiken bewijst

duidelijk zijn nut, rekening houdend met het toenemend aantal woningen dat te koop wordt aangeboden.

Bovendien werden op de website 2.286 informatieaanvragen geregistreerd voor de Bouw/renovatie-verkoopverrichtingen, ten opzichte van 1.632 in 2018.

De verkoop omvat 2 verschillende procedures. De eerste procedure betreft de verkoop van woningen die voorlopig zijn opgeleverd en waarvoor een bezoek ter plaatse wordt georganiseerd. De andere procedure bestaat uit een 'verkoop op plan' van de woningen die nog worden opgetrokken, waarbij de projecten op de zetel van het Fonds worden voorgesteld tijdens een presentatie.

In 2019 konden een aantal modelappartementen worden gebruikt in het kader van de verkoopprocedure. Hiervoor was meer interesse dan voor een presentatie op de zetel van het Fonds.

Zodra een kandidaat interesse toont, wordt hij uitgenodigd om een pre-verkoopverbin-
tenis te ondertekenen met zijn eventuele voorkeur voor een bepaalde woning. Indien hij een krediet van het Fonds wenst te verkrijgen om de aankoop te financieren, wordt eerst de haalbaarheid geanalyseerd door de dienst woningkredieten. Indien deze analyse positief is, wordt hij uitgenodigd om een aankoopbod met opschortende voorwaarde voor het bekomen van een krediet te ondertekenen. Bij de toekenning van het krediet, wordt de opschortende voorwaarde opgeheven en wordt het bod aanvaard door het Fonds.

1.2.2 VERKOOP

Naast de 10 projecten die in 2018 reeds op de markt werden gebracht, werden 5 nieuwe projecten te koop aangeboden in 2019, wat neerkomt op 136 bijkomende woningen. Het gaat om volgende projecten:

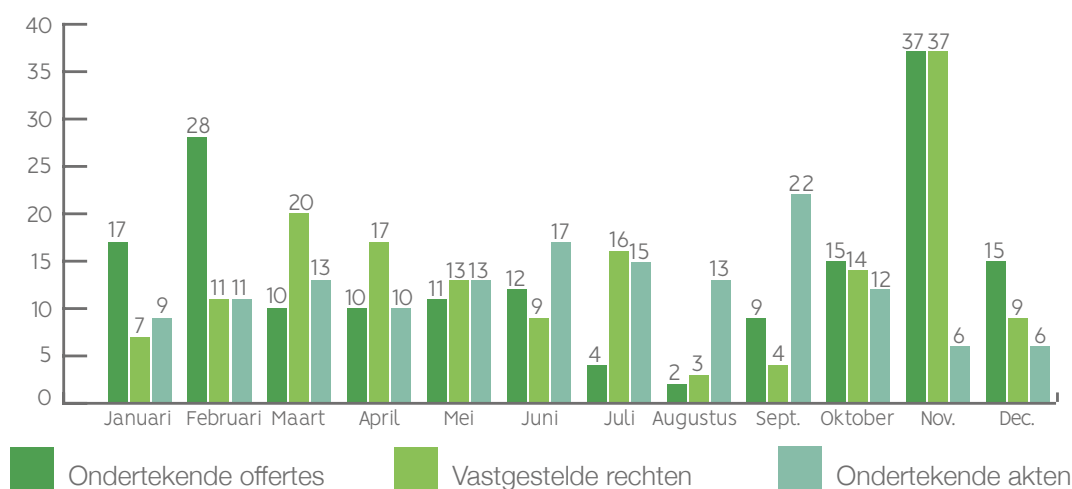
- 'B-House' in Evere - 30 woningen (verkoop op plan)
- 'Koningin' in Schaarbeek - 19 woningen (klassieke verkoop)
- 'Beukenootjes' in Neder-Over-Heembeek - 36 woningen (verkoop op plan en in de loop van het jaar klassieke verkoop)
- 'Bergen-Albert' - 19 woningen (klassieke verkoop)
- 'Vandenpeereboom' in samenwerking met

de Community Land Trust Brussel - 32 woningen (verkoop op plan)

Net als in 2018, werd de verkoopprijs van de woningen bepaald door de kostprijs van verschillende projecten te verdelen en werd rekening gehouden met kenmerken zoals de ligging, de oppervlakte van de woningen, het aantal slaapkamers of de aanwezigheid van een terras of balkon. De verkoopprijs van parkeerplaatsen is vastgelegd op basis van een marktwaarde en is losgekoppeld van de verkoopprijs van de woningen om de betaalbaarheid voor gezinnen met een laag inkomen te vergroten.

160 woningen hebben het voorwerp uitgemaakt van een vastgesteld recht ¹⁵ ten opzichte van 73 in 2018.

Maandelijks evolutie van de verkopen



15. Financien-begroting.brussels. In de algemene boekhouding is een recht vastgesteld wanneer "het bedrag ervan op nauwkeurige wijze is vastgesteld, de identiteit van de schuldenaar of van de schuldeiser bepaalbaar is, de verplichting om te betalen bestaat, een verantwoordingsstuk in het bezit is van de betrokken dienst", overeenkomstig artikel 8 van de wet van 22 mei 2003.

In de begrotingsboekhouding komt een recht tot stand op het ogenblik van de voorlopige vastlegging wat betreft de uitgaven en bij de vaststelling van het recht wat betreft de ontvangsten. Artikel 7 van de wet van 22 mei 2003 preciseert bovendien dat de rechten die vastgesteld worden tijdens een boekjaar of begrotingsjaar aan dat jaar gehecht worden, voor zover ze geboekt worden vóór 1 februari van het volgend jaar.

Activiteit per project

Projecten	Aantal te ver- kopen wonin- gen	Aantal gezinnen tijdens bezoeken of presen- taties	Haalbaar- heids- analyse van de aanvragen	Onderte- kende offertes	Vast- ges- telde rechten in 2019*	Vast- ges- telde rechten in 2018*	Kre- dieten bij het Fonds	Onderte- kende akten
Sans Souci	24	14	3	4	4	8	5	7
Delta	22	52	10	1	1	5	0	0
Moestuin	40	164	17	13	13	26	16	18
Van Volxem	12	82	18	3	4	7	0	3
Ottervanger	11	12	0	2	2	9	10	11
Suikerfabriek	62	230	40	17	14	0	12	14
Plejadon	15	32	10	5	11	4	10	15
Dormont	24	122	32	7	7	9	14	15
Groeninckx	19	109	35	5	4	2	5	5
Nautilus	10	17	5	5	7	3	10	10
B-House	30	72	29	30	30	0	24	30
Destouvelles	19	155	42	16	15	0	14	15
Beukenootjes	36	176	66	16	15	0	14	15
Bergen - Albert	19	129	72	18	17	0	3	4
Vandenpeereboom	32	0	0	29	27	0	0	0
	375	1.366	379	171	160	73	123	147

*Definitie vastgestelde rechten: offerte die door het Fonds is aanvaard zonder opschortende voorwaarde, waardoor de verkoop wordt voltrokken.

Van **147** authentieke aktes die in 2019 werden ondertekend, konden 123 (84 %) tot stand komen middels een krediet van het Fonds, terwijl er 19 (13 %) werden gefinancierd met een krediet dat bij een bank werd afgesloten. 5 kopers beschikten over voldoende eigen middelen en hebben geen lening moeten aangaan.

Bepaalde verrichtingen kennen meer succes dan andere, met name door hun ligging, samenstelling of inrichting. De verkoopprijs is niet het voornaamste criterium voor de attractiviteit. Het project "Vandenboogaerde" (Sint-Jans-Molenbeek) kent van alle projecten tot op heden het minste succes, hoewel de prijs per vierkante meter lager ligt, de woningen ruimer zijn en van een gelijkaardige kwaliteit als de andere projecten.

De verschillende verrichtingen vormen waarschijnlijk concurrentie voor elkaar omdat ze gelijktijdig op de markt zijn gebracht, wat noodzakelijk was om de begrotingsdoelstellingen te bereiken.

De kleine woningen, namelijk studio's en appartementen met 1 slaapkamer, verkopen moeilijker omdat ze minder aangepast zijn aan de behoeften van het publiek dat zich tot het Fonds richt. Deze gezinnen zijn waarschijnlijk van mening dat dit soort woningen niet aangepast is aan hun toekomstperspectieven in verband met gezinsuitbreiding en ze zijn niet van plan om hun woning weer te verkopen zodra deze te klein is, om een andere te kopen.

Verdeling van de woningen en parkeerplaatsen die nog te koop zijn per project en volgens type

Projecten die op de markt gebracht worden	Studio - 1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	Parkeerplaatsen
Sans Souci					
Delta		1			2
Moestuin	1				2
Van Volxem		1			
Ottervanger					4
Suikerfabriek		35	12		36
Plejaden					10
Dormont	7	1			15
Groeninckx	4	5	2	1	12
Nautilus					5
B-House					
Destouvelles					18
Beukenootjes	11	11	4	5	39
Bergen-Albert		2			19
Vandenpeereboom	2	1	1	1	8
Aantal	25	58	21	7	170
%	23	52	19	6	

De **123** gezinnen die een krediet hebben afgesloten voor de aankoop van een woning opgetrokken door het Fonds vertegenwoordigen in totaal 315 personen. Deze gezinnen bestaan gemiddeld uit 2,47 personen.

Van de 123 gezinnen die een woning hebben gekocht en een krediet hebben afgesloten bij het Fonds beschikt 90 % over een beroepsinkomen. 71 % werkt als bediende, 26 % als arbeider en 3 % heeft een zelfstandigenstatuut. 4 % is werkloos en 6 % heeft een ander inkomen (invaliditeitsuitkering).

Het gemiddelde bedrag van het krediet bedraagt 212.602 EUR. De gemiddelde mensualiteit van 778 EUR, vertegenwoordigt een terugbetalingslast van 32 % ten opzichte van het gemiddelde netto-gezinsinkomen van de gezinnen dat 2.454 EUR bedraagt (inclusief eventuele kinderbijslag). Bij deze mensualiteit moeten nog de lasten van de mede-eigendom gerekend worden, die al naargelang het type woning tussen de 100 EUR à 200 EUR per trimester bedragen.

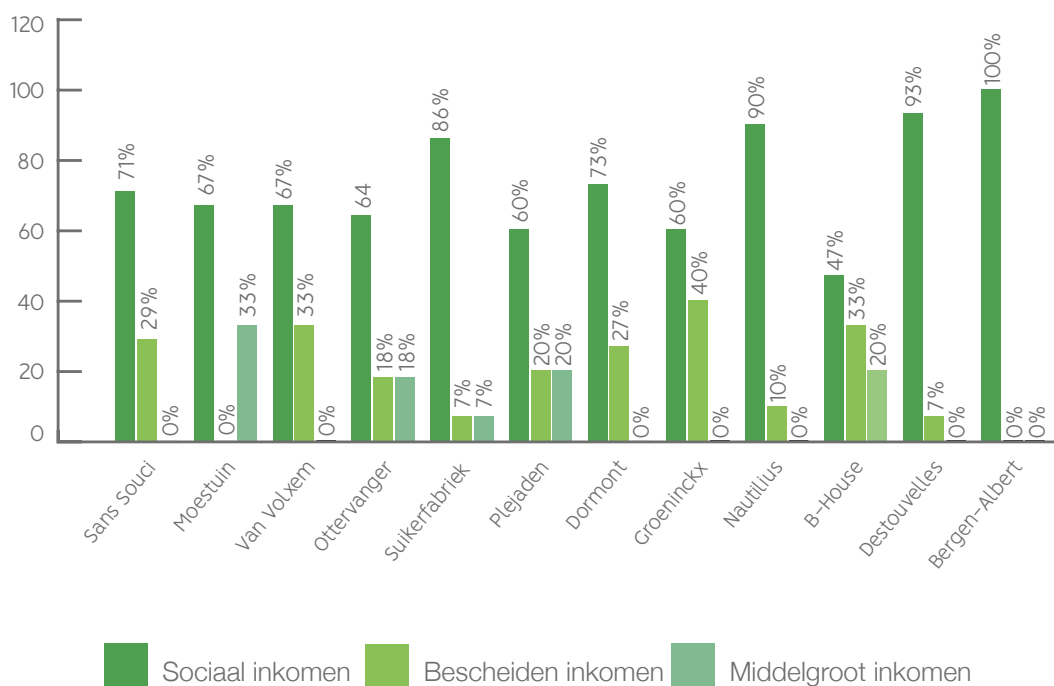
Woningtype	Gezinssamenstelling			Belastbaar inkomen	Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag
	A	B	C		
Studio - 1 slaapkamer	32	6	2	16.617	1.952
2 slaapkamers	17	25	14	16.980	2.133
3 slaapkamers	0	7	17	30.112	2.784
4 slaapkamers	0	0	3	37.647	3.931
Totaal / gemiddeld	49	38	36	25.339	2.700

A: alleenstaande

B: gezinnen bestaande uit minstens twee personen, met slechts één inkomen

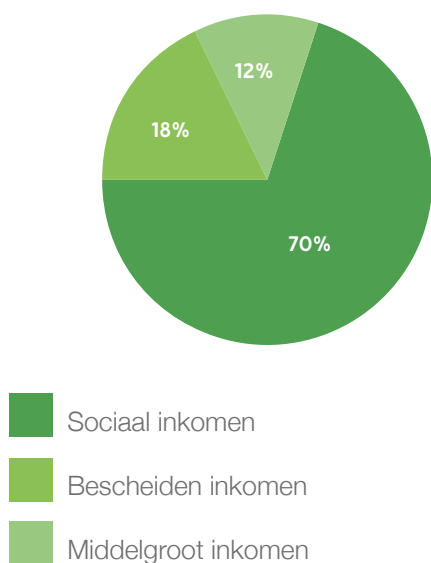
C: gezinnen bestaande uit minstens twee personen, waarvan ten minste 2 personen met een inkomen

Verdeling van de inkomstencategorieën per project



16. Profiel uitsluitend opgesteld van de 123 gezinnen die een krediet bij Fonds hebben afgesloten

Verdeling van de gezinnen per inkomenscategorie¹⁷



Van de **147** authentieke aktes beschikte 70 % van de gezinnen over een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 18 % over een bescheiden inkomen en 12 % over een middelgroot inkomen.

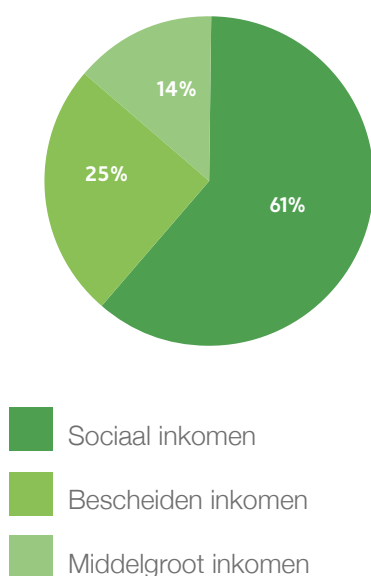
Voor de **24** authentieke aktes die werden ondertekend in 2019 waarvoor geen krediet werd afgesloten bij het Fonds, hebben 19 gezinnen een krediet afgesloten bij een bank. 7 gezinnen hadden een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden van de sociale huisvesting (36 %), 6 gezinnen hadden een bescheiden inkomen (32 %) en 6 gezinnen, een middelgroot inkomen (30 %). Van de 5 gezinnen die geen lening moesten afsluiten, beschikten er 3 over een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 1 gezin beschikte over een bescheiden inkomen en 1 over een middelgroot inkomen.

1.2.3 ALLIANTIE WONEN

In 2019 zijn 3 projecten die werden opgericht in het kader van het programma Alliantie Wonen op de markt gebracht, namelijk 'Nautilus' (reeds gestart in 2018), 'B-House' en 'Bergen-Albert'.

Van de 44 gezinnen die in dit kader een woning hebben gekocht, beschikten 27 gezinnen (61 %) over een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 11 gezinnen (25 %) beschikten over een bescheiden inkomen en 6 gezinnen (14 %) over een middelgroot inkomen.

17. Hierbij wordt verwezen naar de kredietsector voor de bepaling van inkomenscategorieën.



8 gezinnen van de 44 (18 %) kwamen in aanmerking voor een 'uitgestelde betaling van een deel van de prijs'¹⁹, waardoor de mensualiteit van het krediet draaglijk was voor de koper. Van deze 8 gezinnen beschikten er 7 (87,5 %) over een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting en beschikte 1 gezin (12,5 %) over een bescheiden inkomen.

Het toegekende uitgestelde bedrag bedroeg gemiddeld 54.444 EUR per gezin (53.382 EUR voor het project 'Nautilus', 58.429 EUR voor 'B-House' en 50.783 EUR voor 'Bergen-Albert').

Verdeling van de gezinnen die in aanmerking zijn gekomen voor de uitgestelde betaling van een deel van de prijs volgens project en inkomenscategorie

Projecten	Sociaal inkomen	Bescheiden inkomen	Middelgroot inkomen
Nautilus	5	0	0
B-House	1	1	0
Bergen-Albert	1	0	0
Aantal	7	1	0
%	87,5%	12,5%	0%

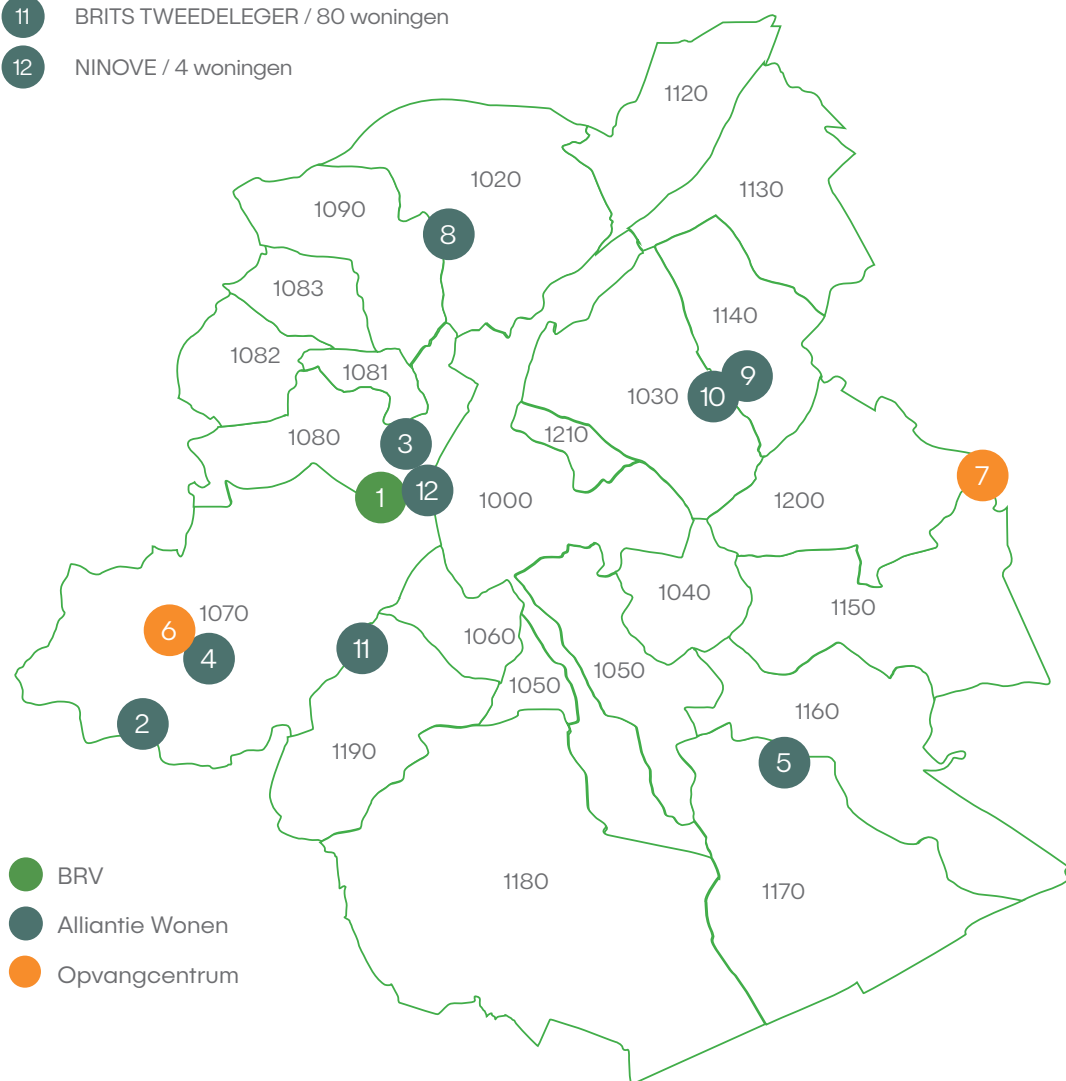
Van de ontvangen dotatie van 48.484.000 EUR werd een bedrag van 435.551 EUR gebruikt voor dit systeem van "uitgestelde betaling", wat minder dan 1 % is van de

dotatie voor de 44 eerst verkochte woningen (4,4 %) van het programma van 1.000 woningen.

18. Hierbij wordt verwezen naar de kredietsector voor de bepaling van inkomenscategorieën.

19. Deel van de prijs dat niet verschuldigd is op het moment van de verkoop, rekening houdend met de financiële draagkracht van het gezin, noch gedurende de tijd dat het gezin de woning bewoont. Dit deel van de prijs, geïndexeerd aan de gezondheidsindex, zal uiterlijk bij de vervreemding van het goed (of bij de erfopvolging) worden geïnd door het Fonds.

- 1 BIRMINGHAM – MALHERBE – ENSOR / 38 woningen
- 2 ERASMUS / 64 woningen
- 3 VANDENPEEREBOOM – DE GUNST / 36 woningen
- 4 KLAVER / 466 woningen
- 5 KWARTEL / 26 woningen
- 6 LA BRAISE / 16 woningen
- 7 VANDERVELDE / 14 woningen
- 8 STEYLS – DELVA / 199 woningen
- 9 B-HOUSE / 30 woningen
- 10 JOSAPHAT / 25 woningen
- 11 BRITS TWEEDELEGER / 80 woningen
- 12 NINOVE / 4 woningen



1000 Brussel	1081 Koekelberg	1160 Oudergem
1020 Laken	1082 Sint-Agatha-Berchem	1170 Watermaal-Bosvoorde
1030 Schaarbeek	1083 Ganshoren	1180 Ukkel
1040 Etterbeek	1090 Jette	1190 Vorst
1050 Elsene	1120 Neder-Over-Heembeek	1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
1060 Sint-Gillis	1130 Haren	1210 Sint-Joost-ten-Node
1070 Anderlecht	1140 Evere	
1080 Sint-Jans-Molenbeek	1150 Sint-Pieters-Woluwe	



1.3 HUURSECTOR

1.3.1 JAARVERRICHTINGEN

In 2019 werden opvallend veel nieuwe woningen opgeleverd en toegekend, voornamelijk in het kader van het Huisvestings-

plan. Er werden **220** nieuwe woningen opgeleverd en er werden **258** woningen toegewezen in de loop van het jaar.

1.3.1.1 Kandidaat-huurders

Overeenkomstig artikel 16 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de huurhulp van het Woningfonds, nodigt het Fonds de kandidaat-huurders uit om de hernieuwing van hun inschrijving te bevestigen binnen de 2 maanden die elke verjaardag van deze inschrijving voorafgaan.

3.422 kandidaat-huurders (tegenover 3.690 in 2018) hebben in 2019 een brief ontvangen met het verzoek hun kandidatuur te vernieuwen en bij te werken. Van de betrokken kandidaat-huurders werden er 1.266 kandidaten geschrapt uit het register (tegenover 1.374 in 2018) om de volgende redenen:

- voor 24 kandidaten overschreed hun inkomen het toelatingsbarema voor de huurhulpsector;
- 6 kandidaten voldeden niet aan de voorwaarden inzake patrimonium, de kandidaten waren reeds eigenaar van een onroerend goed bestemd als woning;
- 201 kandidaten hebben het Fonds niet de nodige documenten bezorgd om de ontvankelijkheid van hun aanvraag te controleren ondanks een herinneringsbrief;
- 2 kandidaten hebben hun aanvraag te laat vernieuwd;
- 1.033 kandidaten hebben hun kandidatuur niet vernieuwd.

In 2019 heeft het Fonds 2.133 nieuwe aanvragen geregistreerd (tegenover 1.980 in 2018). 1.540 van de nieuwe aanvragen (72 %) waren volledig (omvatten alle ele-

menten die nodig zijn om na te gaan of wordt voldaan aan de toelatingsvoorwaarden) en beantwoordden aan de toelatingsvoorwaarden van de huurhulp. Van de 1.540 volledige aanvragen die werden ingediend in 2019 kregen 10 kandidaten een woning toegewezen, waarvan 7 in het kader van een samenwerking met een vzw, 2 in het kader van een intergenerationeel woonproject en 1 woning aangepast aan een persoon met een beperkte mobiliteit.

Op basis van voorgaande vaststellingen bevatte het register **3.471 kandidaat-huurders** eind 2019 (ten opzichte van 3.409 eind 2018). Volgens hun inschrijvingsjaar, kunnen ze worden onderverdeeld als volgt:

	Aantal	%
Voor 2012	62	2
2012	77	2
2013	114	3
2014	156	4
2015	193	6
2016	295	8
2017	400	12
2018	644	19
2019	1.530	44

Bij 40 % van de nieuwe kandidaturen gaat het om alleenstaanden of koppels zonder kinderen die een woning zoeken met 1 slaapkamer. Er wordt een daling vastgesteld van het aantal kandidaten voor een woning met 2 slaapkamers voor gezinnen met 1 of 2 kinderen (27 % in 2019 ten opzichte van

34 % in 2018). 32 % (ten opzichte van 26 % in 2018) hebben betrekking op een woning met 3 of 4 slaapkamers, terwijl slechts 1 % van de gezinnen op zoek is naar een grotere woning.

Als we naar het volledige register van de kandidaat-huurders kijken, zien we dat nog

steeds 45 % van de kandidaten (evenveel als in 2018) een middelgrote woning (3 of 4 slaapkamers) nodig heeft. Gezinnen die minstens 5 slaapkamers zouden moeten hebben, maken nog slechts 2 % uit van de kandidaten. In het algemeen blijkt dat er jaar na jaar minder vraag is naar grote woningen.

Analyse van de afstemming van het huurhulppatrimonium op de gezinnen uit het register

Type woningen	% woningen	% aanvragen
Studio	6	2
1 slaapkamer	16	27
2 slaapkamers	31	24
Totaal kleine woningen	53	53
3 slaapkamers	28	32
4 slaapkamers	14	13
Totaal middelgrote woningen	42	45
5 slaapkamers	4	2
6 slaapkamers en meer	1	0
Totaal grote woningen	5	2

We stellen vast dat er een gebrek is aan woningen met 1 slaapkamer en met 3 slaapkamers om te voldoen aan de vraag.

Professioneel statuut van nieuwe kandidaat-huurders

Van de nieuwe kandidaat-huurders heeft 13 % zijn professioneel statuut niet vermeld. Er dient op te worden gewezen dat deze vermelding geen voorwaarde is voor de ontvankelijkheid van de aanvraag.

Onder de kandidaten die hun professioneel statuut hebben vermeld, is 68 % werkloos met een vervangingsinkomen en beschikt 28 % over een inkomen uit arbeid.

Gezinssamenstelling van de nieuwe kandidaat-huurders

Gezinssamenstelling van de nieuwe kandidaat-huurders	Nieuwe kandidaat-huurders		Aantal bewoners
	Aantal	%	
Kleine gezinnen	587	38	665
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	552	36	1.603
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	335	22	1.659
Gezinnen met 5 of meer kinderen	56	4	400
Total	1.530	100	4.237

1.3.1.2 Huurders en nieuwe huurdersgezinnen

De teller van de **huurdersgezinnen** staat op **1.378** gezinnen (ten opzichte van 1.180 in 2018 en 1.099 in 2017). Dat aantal is met 40 % toegenomen ten opzichte van 2016.

(retroplanning, groepsbezoeken etc.). Op die manier was het mogelijk om de woningen die werden opgericht in 2019 snel toe te wijzen.

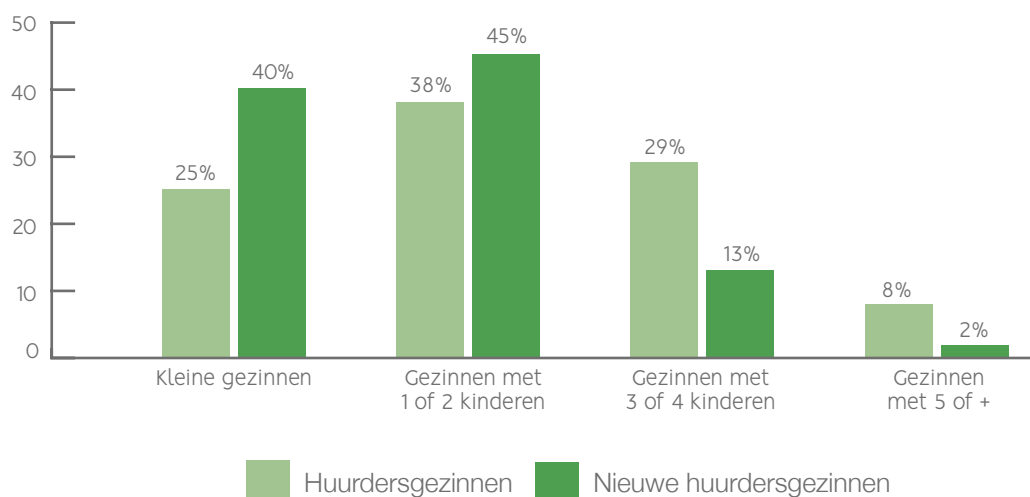
Er zijn **231** nieuwe huurdersgezinnen bij het Fonds (waaronder een nieuw gezin dat in december 2018 een woning kreeg toegewezen). In 2017 werd bovendien de aanpak van het “projectmanagement” geïntegreerd in het toewijzingsproces voor de nieuwe woningen die op de markt worden gebracht

In het kader van de gedeeltelijke uitbesteding van de plaatsbeschrijvingen bij intrede werden 102 plaatsbeschrijvingen uitgevoerd. Deze partiële uitbesteding vangt de woningproductie in het kader van het Huisvestingsplan op.

Samenstelling van de huurdersgezinnen (%)

Samenstelling van de gezinnen	Huurdersgezinnen		Nieuwe huurdersgezinnen	
	Aantal	%	Aantal	%
Kleine gezinnen	340	25	92	40
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	527	38	103	45
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	394	29	31	13
Gezinnen met 5 kinderen of meer	117	8	5	2
Totaal	1.378	100	231	100

Samenstelling van de huurdersgezinnen (%)



Kinderloze huurders en middelgrote gezinnen (met 1 of 2 kinderen) vertegenwoordigen **63 %** van het huurderspubliek (ten opzichte van 58 % in 2018). Het aantal nieuwe kleine of middelgrote gezinnen stijgt echter voortdurend sedert 2016 (85 % in 2019 ten opzichte van 73 % in 2018, 63 % in 2017 en 50 % in 2016). In 2019 werden namelijk veel studio's en woningen met een of twee slaapkamers opgeleverd.

Men stelt vast dat het aantal gezinnen met 3 kinderen of meer daalt (37 % in 2019 ten opzichte van 42 % in 2018 en 43 % in 2017).

Het huurderspubliek met kinderen ziet er als volgt uit: de middelgrote gezinnen (met 1 of 2 kinderen) vertegenwoordigen 38 % van de huurders, de grote gezinnen (3 of 4 kinderen) 29 % en de heel grote gezinnen (minstens 5 kinderen) 8 %, hetgeen

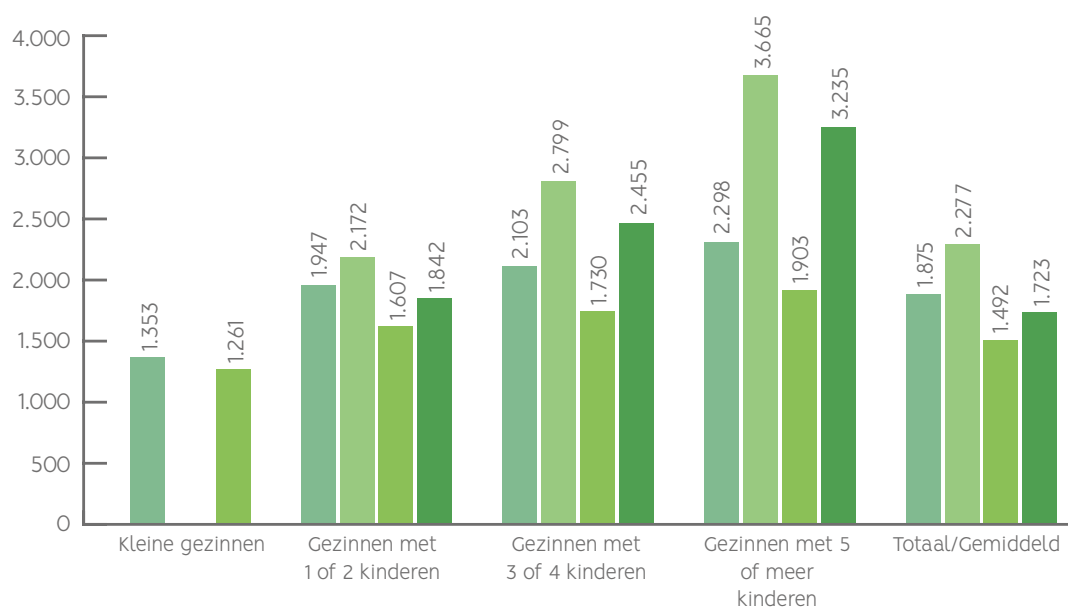
een lichte daling betekent ten opzichte van 2018. De omvang van het aantal nieuwe middelgrote gezinnen (45 %) hangt met name samen met de grootte van de aangeboden nieuwe woningen die een kleinere oppervlakte hebben dan die uit het klassieke patrimonium.

De nieuwe huurdersgezinnen tellen in totaal 577 personen (ten opzichte van 437 in 2018) wat neerkomt op een gemiddelde van 2,5 personen per woning (in vergelijking met 2,9 in 2018, 3,62 in 2017, 4 in 2016 en 3,5 in 2015). Deze daling kan worden verklaard door het aanbod en de toekenning van kleinere woningen. Ook de wil om het aantal kinderen per slaapkamer te beperken, gaat hiermee gepaard, vooral in nieuwe passieve gebouwen. De bedoeling is hierbij de mogelijke negatieve gevolgen van overbezetting in dit type woningen te vermijden.

Inkomen van de huurdersgezinnen met en zonder kinderbijslag (EUR)

Samenstelling van de gezinnen	Huurdersgezinnen			Nieuwe huurdersgezinnen		
	Aantal gezinnen	Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (EUR)	Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag (EUR)	Aantal nieuwe gezinnen	Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (EUR)	Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag (EUR)
Kleine gezinnen	340	1.353	1.353	92	1.261	1.261
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	527	1.947	2.172	103	1.607	1.843
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	394	2.103	2.799	31	1.730	2.455
Gezinnen met 5 of meer kinderen	117	2.298	3.665	5	1.903	3.235
Totaal	1.378	1.875	2.277	231	1.492	1.723

Inkomen van de huurdersgezinnen met en zonder kinderbijslag (EUR)



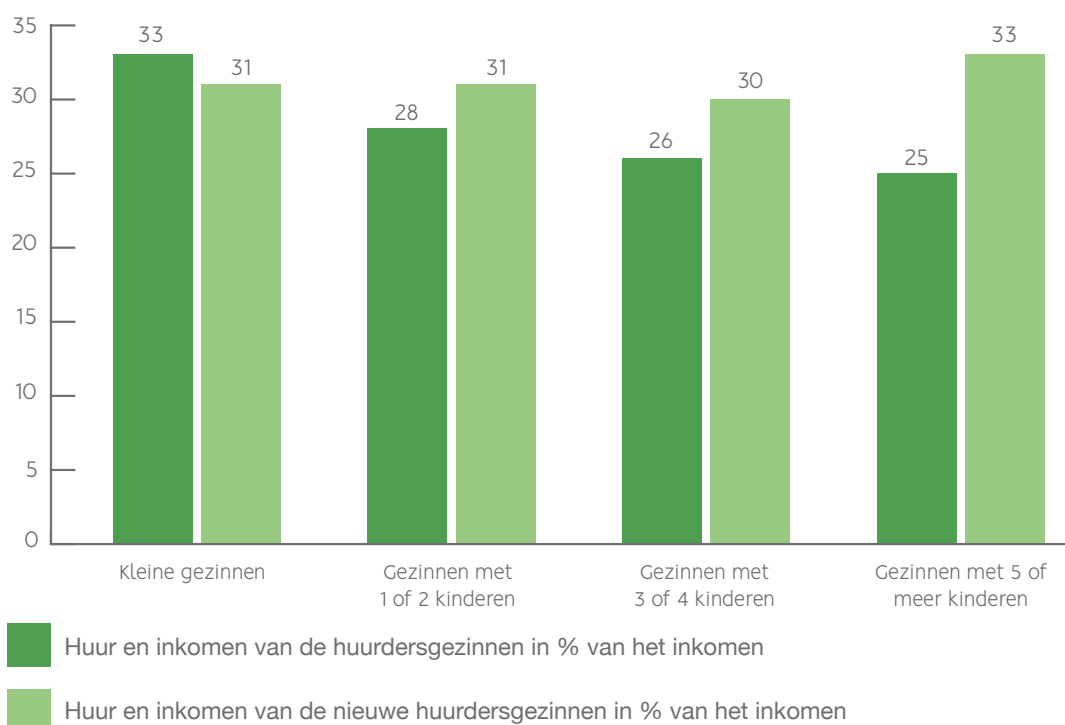
- Huurlersgezinnen Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (in EUR)
- Huurlersgezinnen Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag (in EUR)
- Nieuwe huurlersgezinnen Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (in EUR)
- Nieuwe huurlersgezinnen Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag (in EUR)

We stellen vast dat het globale gezinsinkomen in belangrijke mate gevormd blijft door de kinderbijslag. Bij de middelgrote gezinnen maakt de kinderbijslag 10 % uit van het inkomen, bij de grote gezinnen is dat 25 % en bij de heel grote gezinnen zelfs 41 %.

Te betalen bedrag ten opzichte van het inkomen (kinderbijslag inbegrepen)

Samenstelling van de gezinnen	Huur en inkomen v.d. huurlersgezinnen			Huur en inkomen v.d. de nieuwe huurlersgezinnen		
	Aantal gezinnen	TBB gemiddeld (EUR)	% van het inkomen	Aantal gezinnen	TBB gemiddeld (EUR)	% van het inkomen
Kleine gezinnen	340	441	33	92	391	31
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	527	618	28	103	578	31
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	394	725	26	31	728	30
Gezinnen met 5 kinderen of	117	903	25	5	1.075	33
Totaal/Gemiddeld	1.378	629	28	231	535	31

Te betalen bedrag ten opzichte van het inkomen (%)



Het gemiddelde te betalen bedrag dat de nieuwe huurders betalen (535 EUR), ligt lager dan het gemiddelde voor het volledige huurderspubliek (629 EUR). Dit kan enerzijds worden verklaard door de implementatie van de nieuwe methode voor het berekenen van de huurprijzen waardoor de globale curve van de te betalen bedragen kon worden gecorrigeerd, in het bijzonder voor kleine woningen en anderzijds door de grootte van de nieuwe gezinnen (vooral de kleine en middelgrote). Door de situatie van de nieuwe gezinnen te analyseren, stelt men vast dat er een beter evenwicht is tussen de kleine en grote gezinnen: voor alle gezinnen wordt ongeveer 30 % van het inkomen besteed aan het betalen van de huur.

Het gemiddelde maandelijks te betalen bedrag ten laste van de huurders in 2019

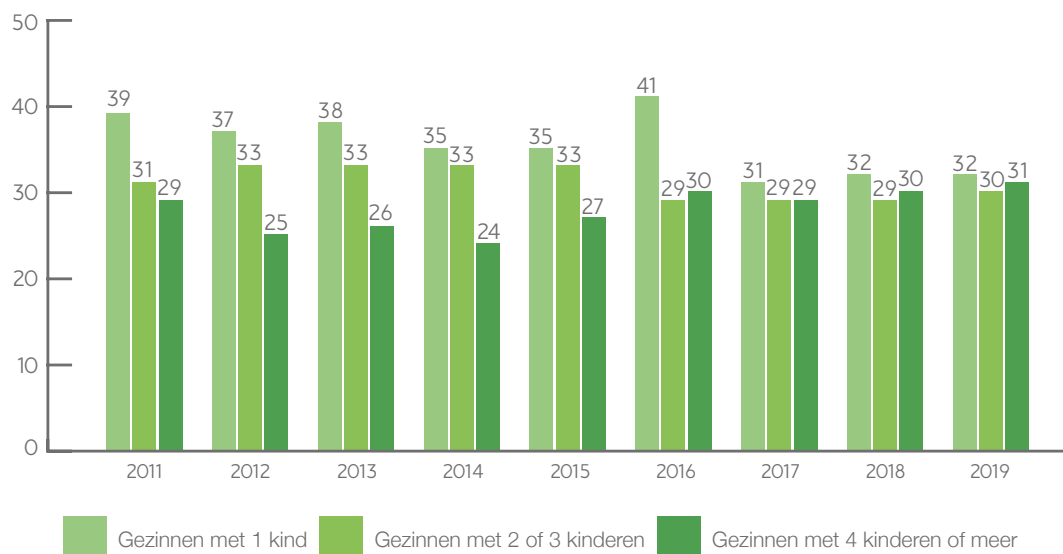
bedroeg **629** EUR, wat een lichte stijging betekent ten opzichte van 2018 (618 EUR) maar nog steeds minder is dan in 2017 (632 EUR).

We stellen ook vast dat het gemiddelde inkomen (inclusief kinderbijslag) van de nieuwe huurders (1.723 EUR) lager ligt dan het gemiddelde inkomen van het volledige huurderspubliek. Het gemiddelde inkomen van het volledige huurderspubliek is licht gestegen (tot 2.277 EUR ten opzichte van 2.268 EUR in 2018). Voor de nieuwe kleine huurdersgezinnen is de huur stabiel gebleven (31 %) en duidelijk minder zwaar ten opzichte van 2015 (45 %). Voor de grote gezinnen is de last stabiel gebleven, namelijk 26 %. De huurlast voor de zeer grote gezinnen (25 %) is redelijk stabiel gebleven ten opzichte van 2018 (24 %).

Evolutie van het maandelijks te betalen bedrag voor de nieuwe gezinnen van 2011 tot 2019 (in %)

Gezinssamenstelling	% inkomen								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gezinnen met 1 kind	39	37	38	35	35	41	31	32	32
Gezinnen met 2 of 3 kinderen	31	33	33	33	33	29	29	29	30
Gezinnen met 4 kinderen of meer	29	25	26	24	27	30	29	30	31

Evolutie van het gemiddeld maandelijks te betalen bedrag voor de nieuwe gezinnen (%)



Verdeling van de nieuwe huurdersgezinnen in 2019 volgens hun sociaal-professioneel statuut en hun netto maandelijks inkomen (zonder kinderbijslag)

Sociaal-professioneel statuut ⁽¹⁾	≤ leefloon ⁽²⁾		> leefloon en ≤ maximale werkloosheidsvergoeding ⁽³⁾		> maximale werkloosheidsvergoeding en ≤ 1.800 EUR		> 1.800 EUR		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Werkloos	77	33,4	50	21,6	3	1,3	14	6,0	144	62,3
Arbeider	4	1,7	14	6,1	2	0,9	19	8,2	39	16,9
Bediende	2	0,9	9	3,9	7	3,0	15	6,5	33	14,3
Zelfstandige	1	0,4	0	0,0	0	0,0	2	0,9	3	1,3
Gepensioneerd	5	2,1	0	0,0	0	0,0	2	0,9	5	2,2
Niet meegedeeld	3	1,3	0	0,0	0	0,0	2	0,9	5	2,2
Totaal	92	39,8	73	31,6	12	5,2	54	23,4	231	100

(1) Bepaald in functie van het hoogste inkomen van één van de partners

(2) Het leefloon bedraagt 1.254,82 EUR op 31-12-2019

(3) Het maximumbedrag van de werkloosheidsuitkering bedraagt 1.620,58 EUR op 31-12-2019

32 % van de gezinshoofden van de nieuwe huurdersgezinnen heeft een job (ten opzichte van 35 % in 2018, 41 % in 2017 en 35 % in 2016), 62 % geniet van een vervangingsinkomen, wat relatief stabiel is ten opzichte van 2018 (61 %). De cijfers liggen

in dezelfde lijn als wat geldt voor het volledige huurderspubliek. Het percentage van de nieuwe gezinnen met een inkomen dat lager of gelijk is aan het leefloon daalt ten opzichte van het voorgaande jaar (40 %, ten opzichte van 46 % in 2018).

Verdeling van het volledige huurderspubliek volgens hun socio-professioneel statuut en hun maandelijks netto-inkomen (zonder kinderbijslag)

Sociaal-professioneel statuut ⁽¹⁾	≤ leefloon ⁽²⁾		> leefloon en ≤ maximale werkloosheidsvergoeding ⁽³⁾		> maximale werkloosheidsvergoeding en ≤ 1.800 EUR		> 1.800 EUR		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Werkloos	279	20,2	199	14,4	33	2,4	180	13,1	691	50,1
Arbeider	17	1,2	49	3,6	21	1,5	174	12,6	261	18,9
Bediende	9	0,7	27	2,0	18	1,3	95	6,9	149	10,9
Zelfstandige	8	0,6	5	0,4	2	0,2	7	0,5	22	1,7
Gepensioneerd	36	2,6	32	2,3	14	1,0	94	6,8	176	12,7
Niet meege-deeld	21	1,5	26	1,9	6	0,4	26	1,9	79	5,7
Totaal	370	26,8	338	24,6	94	6,8	576	41,8	1.378	100

(1) Bepaald in functie van het hoogste inkomen van een van de partners

(2) Het leefloon bedraagt 1.254,82 EUR op 31-12-2019

(3) Het maximumbedrag van de werkloosheidsuitkering bedraagt 1.620,58 EUR op 31-12-2019

Kenmerken van de vorige woning

De meerderheid van de nieuwe huurders heeft een ongezonde of onaangepaste woning verlaten.

Kenmerken van de vorige woning	Aantal	%
Aangepast	0	0
Onaangepast	18	8
Ongezond	115	50
Onderbezet	0	0
Overbevolkt	27	12
Niet meegedeeld	71	30
Totaal	231	100

Toewijzing van de woningen

In 2019 werden **258** woningen toegewezen aan gezinnen uit het register.

3 woningen werden toegewezen in het kader van een samenwerking. Eén ervan werd toegewezen aan de vzw "Lhiving", één aan de vzw "SMES-B" en de andere aan de vzw "LAMA". Een gezin kreeg een woning toegewezen in 2019 maar de overeenkomst wordt pas in februari 2020 ondertekend omdat de toewijzing ter bekrachtiging moest worden voorgelegd aan de gemeente Jette overeenkomstig de voorwaarden in de erfpachtovereenkomst ondertekend tussen de partijen. 2 gezinnen hebben de woning geweigerd nadat ze op de hoogte werden gebracht van de toekeningsbeslissing en hun aanvraag werd bijgevolg geschrapt.

22 woningen, ten slotte, werden toegewezen in het kader van een mutatie. 3 omdat de woning overbevolkt was, 7 omdat een meer aangepaste woning nodig was

(gezondheidsredenen), 7 omwille van onderbevolking, 3 om sociale redenen en 2 om technische redenen.

5 gezinnen kregen voorrang in het kader van een samenwerking met de vzw "Prévention des Violences Conjugales et Familiales".

De wachttijden om een woning van het Fonds te bekomen blijven lang. 72 % van de nieuwe huurders hebben meer dan 4 jaar gewacht en 28 % minder dan 4 jaar. Van deze laatsten hebben 2 gezinnen een woning toegewezen gekregen in het kader van het project "Zwart Paard" (woningen bestemd voor kunstenaars in het kader van een gedelegeerde opdracht toevertrouwd aan het Fonds door de Regering). 7 gezinnen hebben minder dan een jaar moeten wachten vooraleer ze een woning toegewezen kregen (ten opzichte van 2 gezinnen in 2018).

Aantal vertrekken en bezoeken voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede

51 gezinnen hebben hun woning verlaten in 2019 (definitief vertrek + mutatie) waaronder 29 gezinnen definitief een woning van het Fonds hebben verlaten.

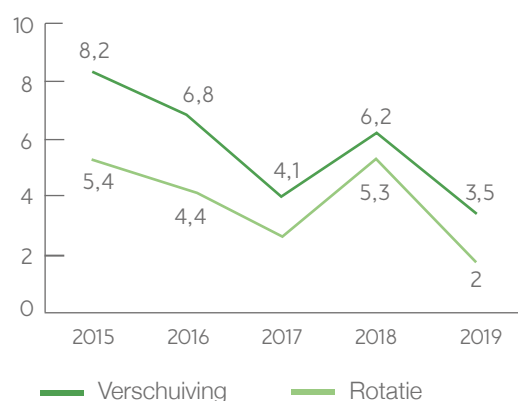
Het rotatiepercentage binnen de huursector²⁰ is aanzienlijk gedaald (2 % tegenover 5,3 % in 2018 en 2,9 % in 2017) net zoals het verschuivingspercentage²¹ (3,5 % tegenover 6,2 % in 2018 en 4,1 % in 2017).

Jaar	Definitief vertrek	Aantal mutaties	Aantal woningen	Verschuivingspercentage ⁽²⁾ (%)	Rotatie-percentage ⁽¹⁾ (%)
2015	62	32	1.140	8,2	5,4
2016	50	28	1.140	6,8	4,4
2017	36	15	1.229	4,1	2,9
2018	67	11	1.265	6,2	5,3
2019	29	22	1.471	3,5	2

20. definitief vertrek/aantal woningen binnen het huurpatrimonium

21. vertrek met inbegrip van de mutaties/aantal woningen binnen het huurpatrimonium

Evolutie van het verschuivings- en rotatiepercentage van 2015 tot 2019 (%)



Om de huurschade ten laste van de huurder te beperken evenals de kost om de woning terug in orde te brengen voor verhuur, heeft het Fonds enkele initiatieven in het leven geroepen, waaronder bezoeken voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede.

Concreet vindt dit bezoek van de woning plaats binnen de twee weken volgend op de ontvangst van de opzeg of zo snel mogelijk nadat het gezin akkoord is gegaan met de mutatie. Op deze manier kan bovendien ook

beter worden geanticipeerd op het opnieuw huurklaar maken van de woningen.

Het Fonds heeft in 2019 gemiddeld 397 EUR gefactureerd voor huurschade aan huurders die hun woning hebben verlaten, een gemiddelde dat veel lager ligt dan in 2018 (562 EUR) en in 2017 (686 EUR). Deze daling is vooral te danken aan de raadgevingen die worden verstrekt tijdens het bezoek voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede.

Samenstelling van de huurdersgezinnen die hun woning verlieten (definitief vertrek)

Samenstelling van de gezinnen	Gezinnen		Huurders		Aantal kinderen	Aantal samenwonenden	Aantal bewoners
	Aantal	%	Alleenstaanden	Samenwonenden			
Alleenstaanden	8	28		8			8
Twee volwassenen	1	3			2		2
Gezinnen met 1 kind	7	24	7	5	4		16
Gezinnen met 2 kinderen	5	18	10	2	6		18
Gezinnen met 3 kinderen	5	18	15	2	6		23
Gezinnen met 4 kinderen	1	3	4	1			5
Gezinnen met 5 kinderen	1	3	5		2		7
Gezinnen met 6 kinderen	1	3	8		2	1	11
Totaal	29	100	49	18	22	1	90

Beheer van garages en handelszaken

Naast de woningen bestaat het huurhulppatrimonium nog uit:

Type	Aantal	Bezet	Leegstaand
Garages	17	15	2
Parkeerplaatsen	323	168*	155
Winkels/handelszaken	11	11	0
Gemeenschappelijke zaal	4	4	0

* 156 verhuurd en 12 voorbehouden voor diensten van het Woningfonds;

De bezettingsgraad voor de handelspan-
den bedraagt 100 %.

plaatsen aanzienlijk lager is dan het aanbod
(bijvoorbeeld, de site Moestuin).

De bezettingsgraad voor parkeerplaatsen is
duidelijk gedaald (52 % in 2019 ten opzichte
van 74,56 % voor dezelfde periode in 2018)
en voor garages bedraagt die 88 %.

Om de moeilijkheden in het kader van de
verhuur van parkeerplaatsen te verlich-
ten en om het mogelijk te maken voor de
medewerkers van de huurhulp om zich te
concentreren op de begeleiding van de
huurders, zal na een prospectie die dit jaar
van start ging, in 2020 een overeenkomst
worden afgesloten om het beheer van een
deel van de huurparkeerplaatsen gedu-
rende een jaar uit te besteden aan de firma
BePark.

In 2019 telde het patrimonium **340** parkeer-
plaatsen of garages (ten opzichte van 230
in 2018, 200 in 2017 en 139 in 2016). De
toename van het aantal parkeerplaatsen
leidt tot problemen bij de verhuur ervan,
met name in nieuwe wijken die zich snel
ontwikkelen en waar de vraag naar parkeer-

1.3.2 LOPENDE CONTRACTEN

1.3.2.1 Algemeen beheer

Bezoek aan de woningen

In 2019 werden ondanks een zeer groot
aantal toewijzingen 316 bezoeken uitge-
voerd (bezoeken na de huurovereenkomst
en jaarlijkse bezoeken), in 2018 waren dat
er 293.

Aanvankelijk waren er 474 bezoeken
gepland. In het kader van de jaarlijkse
bezoeken kan het verschil tussen het aan-
tal geplande en daadwerkelijk uitgevoerde
bezoeken voornamelijk worden verklaard
door de afwezigheid van de huurders op
de dag van de afspraak, ondanks de brief
waarin de datum van het bezoek werd mee-
gedeeld of het inplannen van een andere
datum op hun verzoek.

In 2017 werden de eerste passiefwoningen
in gebruik genomen. Het is van wezenlijk
belang dat deze woningen worden bezocht
zodat de bewoners kunnen instaan voor
een goed onderhoud ervan. Tijdens de uit-
gevoerde bezoeken werden we steeds har-
telijk ontvangen door de huurders en werd
een oplossing gevonden voor een reeks
technische problemen. Tegelijkertijd werd
een positief contact tussen verhuurder
en huurder bevorderd. De teams van het
Fonds zorgen ook voor opleidingen en er
wordt didactisch materiaal ter beschikking
gesteld om de gezinnen te ondersteunen.

Bovendien zullen er regelmatig specifieke opleidingen worden georganiseerd voor de

huurders van bepaalde gebouwen (onder andere 'Moestuin').

Sociale begeleiding

In het kader van de sociale begeleiding van de huurders, heeft de sociale dienst sociale een budgettaire bijstand verleend aan 129 gezinnen (waaronder 85 nieuwe) om de autonomie en het zich eigen maken van een woning te bevorderen. Op het einde van het jaar werden 63 begeleidingsdossiers afgesloten.

In de meeste gevallen duurde de begeleiding niet langer dan 9 maanden (59 %). Voor 23 % van de begeleidingen varieerde de duur tussen 9 en 18 maanden terwijl deze voor 8 % langer duurde dan 18 maanden.

Er werd vastgesteld dat het huurdersgezin in 31 % van de gevallen bestond uit een koppel met kinderen, bij 44 % betrof het eenoudergezinnen, terwijl het in 24 % van de gevallen ging om alleenstaanden en in 1 % om een koppel zonder kinderen.

De duur van de sociale en budgettaire bijstand varieert volgens de gezinnen. De meerderheid van deze gezinnen ondervindt problemen op meerdere vlakken: budgettair, sociaal en psychologisch, evenals nood aan vorming in verband met de aan vorming in verband met de woning. Het is belangrijk om hier sociale begeleiding te voorzien. Deze begeleiding zal gebeuren in samenwerking met andere externe sociale begeleiders waarnaar de sociale dienst van het Fonds de gezinnen zal doorverwijzen.

In overleg met de dienst betwiste zaken, heeft de sociale dienst 34 budgettaire begeleidingen op zich genomen en opgevolgd. Voor 55 % van de huurders die sociaal of budgettair worden opgevolgd werd een terugbetalingsplan opgestart en opgevolgd. De 5 nieuwe huurders die een overeenkomst van bepaalde duur hebben ondertekend (evenals 6 overeenkomsten van bepaalde

duur die werden aangegaan vóór 2019) worden door de sociale dienst opgevolgd omdat bij de toewijzing van hun woning vermoedens bestonden dat ze financieel, familiaal of psychologisch kwetsbaar zijn.

De sociale dienst volgt ook de huurders op die geherhuisvest zijn in het kader van samenwerkingen tussen het Fonds en verenigingen zoals 'Santé Mentale & Exclusion Sociale Belgique' (SMES-B), het 'Centre de Prévention contre les Violences Conjugales et Familiales' en 'Lhiving'.

De huurders nemen deze hulp jammer genoeg niet altijd aan. Bij een gebrek aan betrokkenheid van de huurders wordt de sociale begeleiding stopgezet. Dit was het geval voor 8 dossiers in 2019.

In het kader van het pilootproject "**Requette-Lemaire**" waarbij kandidaat-huurders de kans kregen om eigenaar te worden van hun woning via een recht van opstal, heeft de sociale dienst verschillende gezinnen opgevolgd die problemen hadden met de afbetaling van hun krediet of de lasten van de mede-eigendom. Over het algemeen waren zij niet voldoende vertrouwd met de verplichtingen die voortvloeien uit de mede-eigendom. Hun gecumuleerde schulden zouden de mede-eigendom ernstig in gevaar hebben gebracht omdat die niet meer over voldoende werkkapitaal zou beschikken. Het ging hier om 24 gezinnen, vooral eenoudergezinnen (46 %). 18 gezinnen werden ontvangen door de sociale dienst samen met de dienst kredieten om hun financiële situatie te analyseren. 13 gezinnen kregen uitstel van betaling zodat ze hun schuld ten opzichte van de mede-eigendom sneller konden aanzuiveren.

Enquête

Sedert de inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 betreffende de

huurhulp van het Fonds dienen de huurders nog maar om de twee jaar de enquête in te vullen. Hierin worden de gegevens opge-

vraagd over hun financiële en gezinssituatie die nodig zijn om het te betalen bedrag te bepalen bij de indexatie, rekening houdend met de verminderingen die worden toegekend in functie van het gezinsinkomen.

De regelgeving schrijft niet langer voor dat huurders de verandering in hun financiële toestand buiten de aanpassingsperiodes dienen te communiceren, tenzij deze het gevolg is van een verandering in hun gezinssituatie. In dat geval wordt het te betalen bedrag herzien met terugwerkende kracht op de eerste dag van de maand die volgt op de genoemde wijziging.

Voor huurders die de enquête hebben ontvangen en in geval de documenten niet worden verstrekt, kan de tussenkomst van het Fonds in de betaling van de huur daarentegen niet worden berekend en wordt de contractuele huurprijs toegepast. De meeste gezinnen zetten hun situatie in het begin van het jaar recht.

Voor de enquête 2019 werden half juli 737 formulieren verstuurd. Bij het afsluiten van de enquête waren 8 dossiers nog onvolledig (1 %) en hadden 44 huurders geen enkel document overgemaakt (6 %). Aan deze 52 huurders (7 %) werd dan ook geen enkele vermindering van het te betalen bedrag toegekend bij de indexatie op 1 januari 2019. Tenzij ze een herhuisvestingstoelage

krijgen, zijn deze huurders de contractuele huur verschuldigd. Op vraag van de huurder wordt de huur echter herzien zodra hij de nodige informatie heeft bezorgd. De correctie gebeurt op de eerste dag van de maand volgend op de datum waarop de gegevens zijn doorgegeven.

De brieven in verband met de jaarlijkse indexatie en de huurprijzen die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2020 werden op 19 december 2019 verstuurd naar alle betrokken huurders om het over te schrijven bedrag tijdig te kunnen aanpassen. In 2019 betaalden de huurders na indexatie een gemiddeld maandelijks bedrag van 629 EUR, wat gemiddeld 28 % is van het inkomen van de huurdersgezinnen (ten opzichte van 27 % in 2018). Dit bedrag is echter niet definitief omwille van het grote aantal herzieningen van het maandelijks te betalen bedrag aan het begin van het jaar, nadat de huurders op de hoogte werden gebracht van de indexatie (laattijdige reactie van de huurders).

Meer dan 9 % van de huurders betaalt het minimum te betalen bedrag voor hun woning.

De huurprijs en het te betalen bedrag van de huurders die in 2019 geen enquête moesten invullen, werd enkel geïndexeerd.

Aantal gezinnen aan het minimum te betalen bedrag (TBB)

Samenstelling van de gezinnen	Huurdersgezinnen			Nieuwe gezinnen		
	Aantal	Aan het minimum TBB	%	Aantal	Aan het minimum TBB	%
Gezinnen zonder kind	340	66	19	92	62	67
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	527	48	9	103	45	44
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	394	10	3	31	10	32
Gezinnen met 5 kinderen of +	117	1	1	5	1	20
Totaal	1.378	125	9	231	118	51

Het verschil tussen het aantal nieuwe gezinnen dat het minimum TBB betaalt en het aantal huurdersgezinnen dat het minimum TBB betaalt, is te wijten aan een ver-

schil van meer dan 32 % in het gemiddeld netto-inkomen van de nieuwe huurdersgezinnen en de huurdersgezinnen.

Indeling van de huurdersgezinnen naargelang ze al dan niet recht hebben op huurtoelagen.

Gezinnen	Aantal	%
Recht op huurtoelagen:		
100 % (normale toelagen)	101	7
50% (normale toelagen)	59	4
100 % (handicap/oudere personen)	12	1
Totaal (A)	172	12
Geen recht meer op huurtoelagen (B)	517	38
Geen recht op huurtoelagen (C)	127	9
In afwachting van huurtoelagen (D)	562	41
Totaal (A) + (B) + (C) + (D)	1.378	100

Het aantal huurtoelagen nog in behandeling kan worden verklaard aan de hand van het aantal dossiers dat werd ingediend in 2019 maar is ook te wijten aan de lange wachttijden voor een beslissing van de administratie van Leefmilieu Brussel.

In 2019 heeft het Fonds 105 aanvragen tot herziening van de maandelijkse huurprijs onderzocht. 82 van deze aanvragen zijn ingewilligd (78 %). In de meeste gevallen

was de aanvraag gegrond omdat de gecumuleerde gezinsinkomsten waren veranderd of omdat de huurders te laat of onvolledig op de enquête hadden gereageerd.

Op basis van de nieuwe regelgeving worden alleen herzieningen met een verschil van 2 % toegepast.

Mutaties

De gegevens over de gezinssamenstelling stellen het Fonds in staat af te wegen of de woning nog voldoet aan de gezinsgrootte. Sommige huurders maken van de enquête gebruik om een overplaatsing naar een andere woning aan te vragen, anderen doen dit in de loop van het jaar. Het Fonds gebruikt de enquête ook om een mutatie-dossier voor te bereiden indien wordt vastgesteld dat de woning niet meer aangepast

is aan de gezinssamenstelling. In de loop van 2019 werden 65 nieuwe aanvragen ingediend. 15 aanvragen werden geweigerd terwijl er 14 nog in behandeling waren. Eind 2019 telde het register 151 mutatieaanvragen tegenover 162 in 2018 waarvan er 23 nog in onderzoek zijn.

Reden voor de mutatie-aanvraag

Inschrijvingsjaar	Aangepaste woning	Onderbezetting	Overbevolking	Sociale reden	Totaal
voor 2014	3	6	3	0	12
2014	7	2	1	0	10
2015	7	1	6	0	14
2016	8	0	8	0	16
2017	9	1	9	0	19
2018	12	12	22	0	46
2019	13	8	13	0	34
Totaal	59	30	62	0	151

In 41 % van de gevallen is de woning overbevolkt, maar bij de meerderheid van deze

aanvragen is er slechts één slaapkamer te kort.

In 39 % van de gevallen gaat het om een aanvraag voor een mutatie naar een woning die is aangepast aan de gezondheidssituatie van de huurders en vooral, maar niet uitsluitend, vanwege mobiliteitsproblemen. Voor veel van deze aanvragen telde de huidige woning nog voldoende slaapkamers of is er 1 slaapkamer te veel of te weinig.

Voor 20% van de aanvragen was de huidige woning onderbevolkt.

Uit de analyse van deze aanvragen blijkt dat het Fonds geen aangepaste woningen in zijn patrimonium heeft voor bepaalde kandidaten die behoefte hebben aan een woning voor personen met een beperkte mobiliteit. De aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit waarover het Fonds wel beschikt in zijn patrimonium vinden daarentegen geen kandidaten.

De mutatie-aanvragen hebben namelijk vooral betrekking op woningen met 3 of 4 slaapkamers aangepast aan PBM.

Mutatie-aanvragen in functie van het vereiste woningtype

Aantal kamers	Aangepaste woning	Onderbezetting	Overbevolking	Sociale reden	Werken	Totaal
1 slaapkamer	9	8	1	0	0	18
2 slaapkamers	12	5	7	0	0	24
3 slaapkamers	22	15	41	0	0	78
4 slaapkamers	11	2	9	0	0	22
5 slaapkamers	5	0	4	0	0	9
6 slaapkamers	59	30	62	0	0	151

Huurovereenkomsten

Soms kiest het Fonds ervoor om huurcontracten van bepaalde duur af te sluiten (meestal 18 maanden), omdat men eraan twijfelt of bepaalde kandidaten wel in staat zullen zijn om hun contractuele verplichtingen na te komen. Dankzij een strikte omkadering slagen ze hier over het algemeen wel in, waardoor het Fonds hen voorstelt om het huurcontract te verlengen. In 2019 werden op die manier 13 contracten verlengd: voor 8 overeenkomsten werd de oorspronkelijke huurovereenkomst met 9 jaar verlengd en 5 overeenkomsten werden voor een bepaalde duur van 18 maanden verlengd.

De huurovereenkomst van 6 gezinnen is opgezegd door het Fonds, waarvan 1 wegens onderbezetting, 1 wegens overbezetting gevolgd door twee mutatieweigeringen en 2 voor het overschrijden van barema's. De laatste twee opzeggingen waren gekoppeld aan betalingsachterstanden voor een parkeerplaats.

57 huurders hebben zelf hun huurovereenkomst met het Fonds beëindigd (ten opzichte van 39 in 2018 en 48 in 2017). Het rotatiepercentage is echter sterk gedaald gezien het aantal toewijzingen in de loop van het jaar. 5 gezinnen (9 %) hebben zelf een woning gekocht en aan 15 gezinnen (26 %) werd een sociale of gemeentelijke woning toegewezen. We stellen vast dat het aantal gezinnen dat zijn woning heeft verlaten omdat hen een sociale woning werd toegewezen stabiel blijft (25 % in 2018 en 23 % in 2017). Er dient op te worden gewezen dat dit percentage onder dat van de 38 % blijft, dat bijvoorbeeld in 2016 werd bereikt. Men stelt een aanzienlijke vermindering vast van het aantal gezinnen dat zijn woning heeft verlaten omdat ze een woning hebben gekocht (9 % in 2019 ten opzichte van 13 % in 2018 en 17 % in 2017) wat nog steeds positief nieuws is in vergelijking met de jaren 2016 (4,5 %) en 2015 (6 %).

Huurlasten

De afrekeningen in 2019, namelijk 209 (ten opzichte van 246 in 2018 en 233 in 2017) werden naar de bewoners verstuurd in een algemene jaarlijkse afrekening waarin alle individuele en gemeenschappelijke lasten werden opgenomen.

In de loop van het jaar werd ongeveer **816.247 EUR** aan huurlasten (inclusief provisies) aangerekend aan de huurders.

De 209 afrekeningen die tijdens het jaar werden verstuurd (voor 870 woningen) vertegenwoordigen 59 % van het totaal aantal huurwoningen. De vrij sterke daling van dit percentage (59 % ten opzichte van 78 % in 2018) kan worden toegeschreven aan de massale oplevering van nieuwe gebouwen in het huurhulppatrimonium tijdens het tweede semester van 2019. Deze gebouwen waren nog niet inbegrepen in een eerste afrekening van lasten. De gemiddelde algemene kost voor de huurlasten (exclusief verwarming en waterverbruik) bedraagt maandelijks ongeveer 16 EUR per woning.

De analyse duidt ook op grote verschillen naargelang de woning in een klein gebouw ligt (4 tot 5 woningen), een middelgroot gebouw (6 tot 15 woningen) of een groot gebouw (meer dan 15 woningen). De gemiddelde maandelijkse kost schommelt dan namelijk tussen 8 en 22 EUR naargelang het type gebouw.

Het verschil in de gemeenschappelijke lasten in functie van het type gebouw is voornamelijk toe te schrijven aan de speciale technieken eigen aan de verschillende sites en hun onderhoudskosten.

Cel mede-eigendom

De cel mede-eigendom is sinds de oprichting ervan in 2017 sterk geëvolueerd en heeft zich vooral toegespitst op zijn activiteiten van “tijdelijke vrijwillige syndicus” waarbij de nadruk wordt gelegd op een rol van ethische syndicus ten dienste van de mede-eigenaars in de gebouwen die onlangs door het Fonds werden verkocht.

Er wordt gekozen voor een proactief beheer, vanaf de oprichting van de mede-eigendom tot de eerste gewone algemene vergadering die ongeveer een jaar na de oprichting

De voornaamste gemeenschappelijke lasten (per gezin) zijn duidelijk de lasten in de middelgrote gebouwen, namelijk voor het onderhoud van de speciale technieken die niet kunnen worden verdeeld onder voldoende gezinnen.

De lasten voor de grote gebouwen daarentegen vertonen een dalende trend.

De individuele lasten blijven ongeveer gelijk. De hierboven vermelde verschillen zijn verbonden aan de grootte van het gezin en de woning.

Omwille van het grote aantal passieve of energiezuinige woningen dat in 2019 in dienst werd genomen, zal in 2020 aan de hand van de afrekeningen de impact van de ‘passiefstandaard’ op de lasten kunnen worden geanalyseerd.

Bovendien is de bevoegdheid inzake de onroerende voorheffing overgedragen aan het Gewest en bevindt dit zich dus niet meer op federaal niveau, wat de voorbije twee jaar heeft geleid tot een vertraging in de behandeling door de administratie. In 2019 werd de nadruk dus vooral gelegd op het wegwerken van die vertraging zodat de gezinnen in kwestie hun korting kunnen ontvangen.

De cel afrekening heeft de cel mede-eigendom bovendien ondersteund bij het opstellen van de afrekeningen van de lasten en bij het voorbereiden van het werk dat aan de revisor moet worden voorgelegd in het kader van de opdracht van syndicus.

plaatsvindt. Het is de bedoeling een efficiënt en duurzaam technisch en financieel beheer op te zetten en de nieuwe mede-eigenaars vervolgens een professionele syndicus te laten kiezen in optimale omstandigheden.

In de loop van 2018 heeft de cel mede-eigendom zijn activiteiten van tijdelijke vrijwillige syndicus aangevat met drie mede-eigendommen, waarvan er één ondertussen succesvol werd overgedragen aan een externe professionele syndicus.

In 2019 kwamen er zeven nieuwe projecten bij voor de cel, wat het totaal op negen mede-eigendommen in beheer bracht, goed voor ongeveer 250 koopwoningen. De projecten in kwestie zijn 'Moestuin', 'Van Volxem', 'Ottervanger', 'Plejaden', 'Koningin', 'Dormont', 'Suikerfabriek', 'Groeninckx' en 'Beukenootjes'.

Voor de projecten "Van Volxem" en "Plejaden" werd de opdracht van syndicus in de loop van het jaar afgerond en overgedragen aan professionele syndicussen in samenwerking met de mede-eigenaars. Andere projecten zullen volgen in de eerste helft van 2020.

Naast zijn opdrachten inzake het beheer, blijft de cel mede-eigendom actief en aanwezig door informatie ter beschikking te stellen over de complexe sector van de mede-eigendom, zowel intern voor de verschillende diensten van het Fonds, als extern voor de actoren waarmee het Fonds regelmatig contact heeft. De cel blijft ten slotte actief deelnemen aan raden van mede-eigendom voor een grotere betrokkenheid van het Fonds in gebouwen waar het mede-eigenaar is om zo te anticiperen op eventuele moeilijkheden inzake beheer.

Projectoproep voor "intergenerationeel" wonen

Eind 2017 lanceerde het Fonds een oproep voor intergenerationele projecten in het kader van de oplevering van twee nieuwe gebouwen: het ene in de Steylsstraat in Laken (22 woningen) en het andere in de Beukenootjesstraat in Neder-Over Heembeek (12 woningen). De projecten zijn gericht op de bevordering van woningen waarin uitwisselingen en het samenleven centraal staan.

Voor de analyse van de drie ontvangen kandidaturen werd een jury samengesteld van vakmensen uit de sector. De kandidaten werden eind januari 2018 geïnterviewd door de jury en twee kandidaten werden weerhouden.

Er werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de vzw 1 Toit 2 Ages waaraan het project in de Steylsstraat werd toegewezen en met de vzw Habitat et Participation voor het project 'Beukenootjes'. Deze samenwerkingen lopen nog.

De huurders zijn in 2018 ingetrokken in het project in de Steylsstraat en het gemeenschappelijk woonproject vordert dankzij de opvolging van de vzw 1 Toit 2 Ages. Sinds november 2019 hebben de eerste gezinnen hun woning in het gebouw in de Beukenootjesstraat in gebruik genomen en de eerste projectvergadering met de vzw Habitat et Participation zal plaatsvinden in januari 2020.

1.3.3 BEHEER VAN DE BETALINGEN

Op 31 december 2019 zijn 1.935 overeenkomsten lopende (inclusief parkeerplaatsen en handelsruimtes) of in vereffening.

In 2019 bedroegen de huurkosten ten laste van de huurders **12.551.458 EUR**:

Aard van de kosten	Bedrag	%
Huur/te betalen bedragen	11.157.880 EUR	89
Huurlasten, huurschade, gerechtelijke kosten	855.366 EUR	8
Niet toegekende verhuistoelage	538.212 EUR	3
Totaal	12.551.458 EUR	100

Voor deze overeenkomsten vertonen **540 klanten** van de huursector achterstallen voor een totaal bedrag van **999.397 EUR**, exclusief verhuistoelages. Dit bedrag omvat eveneens de achterstallen voor de samenstelling van een huurwaarborg voor

de dossiers voorafgaand aan de wijziging van de reglementering inzake de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg toegekend door het Fonds. Het vertegenwoordigt **8 %** van het totale bedrag ten laste van de huurders in 2019.

Verdeling van de klanten volgens de anciënniteit van de achterstallen

Klanten met achterstal	Aantal klanten	Totaal saldo (EUR)	Gemiddeld saldo per klant (EUR)
> 3 maanden ⁽¹⁾	280	878.358	3.137
≤ 3 maanden ⁽²⁾	260	121.039	466
Totaal	540	999.397	1.851

(1) Achterstallen met een saldo hoger dan 50 EUR

(2) Achterstallen groter dan 5 EUR

De beheersovereenkomst die in 2017 werd afgesloten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verduidelijkt het volgende: “ten-einde de risico’s van het in gebreke blijven van huurders maximaal te beperken (...) en dus verliezen uit de verkoop van activa, verbindt het Fonds zich ertoe om de toepassing van onderstaande maatregelen voort te zetten:

- *het zal systematisch trachten een terugbetalingsplan voor de verschuldigde bedragen te verkrijgen en, indien gerechtvaardigd, de financiële tussenkomst van het OCMW of van enige andere sociale instelling;*
- *[...] het Fonds zal zijn vordering binnen de kortst mogelijke termijn laten innen overeenkomstig de ter zake geldende wetgeving en de conventionele bepalingen, via de gerechtelijke procedure die, indien nodig, loonbeslag of de opzegging van de overeenkomst toelaat, gevolgd door een gerechtelijke uitspraak.*

Sinds enkele jaren, wordt er een meer transversaal beheer toegepast: het is niet langer de taak van één enkele afdeling om zich bezig te houden met de inningen, maar die van de verschillende afdelingen in het Fonds, die voor elk geval afzonderlijk nauw moeten samenwerken om het fenomeen te begrijpen en om de meest geschikte oplossingen te vinden.

In de praktijk en bij verstek ontvangt de huurder eerst een aanmaningsbrief. Ver-

volgens wordt hij in gebreke gesteld als hij zijn situatie niet regulariseert. Deze ingebrekestelling bevat systematisch informatie met betrekking tot de werking van collectieve schuldenregeling en een uitnodiging om contact op te nemen met het Fonds om een afbetalingsplan overeen te komen.

Op 31 december 2019 waren er 323 afbetalingsplannen in uitvoering, waarvan 272 toegekend in 2019.

Tegelijkertijd tracht het Fonds systematisch in contact te blijven met de ingebreke gebleven huurder, per telefoon of tijdens bezoeken, of in samenwerking met sociale diensten van andere instanties, destemee wanneer de contractuele relatie gespannen is. Desnoods wordt er wanneer dit mogelijk is een sociaal en budgettair begeleidingsplan opgesteld. Bij die gelegenheid wordt meestal veel uitleg gevraagd door de huurder die hem dan ook wordt verstrekt, in verband met de staat van zijn huurrekeningen: herziening van het te betalen bedrag, de gevolgen van een beslissing inzake verhuistoelages, toelichtingen over een bepaalde afrekening van kosten of lasten, enz.

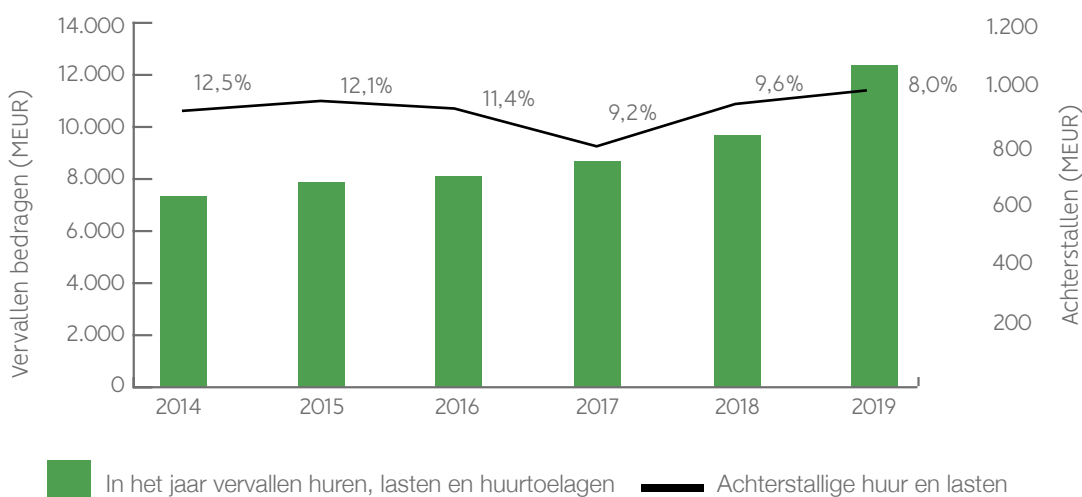
Wanneer de achterstallige betalingen blijven duren of zelfs verhogen, legt het Fonds de zaak voor aan de bevoegde vrederechter, na een laatste aanmaning tot betaling bij deurwaardersexploot.

Jaar	Aantal overeenkomsten	Achterstallige betalingen op 31/12 (EUR)	Verliezen opgetekend op 31/12 (EUR)
2015	1.499	954.119	75.905
2016	1.482	927.657	2.953
2017	1.611	812.094	161.661
2018	1.674	941.421	14.226
2019	1.935	999.397	56.183

Op het einde van het boekjaar heeft het Fonds een uitzonderlijk verlies van 56.183 EUR opgetekend. Het betreft 12 vroegere huurders waarvoor er geen enkele hoop op terugbetaling meer was.

Daartegenover werd een uitzonderlijke winst van 997 EUR opgetekend voor een huurder.

Evolutie van de achterstallige huur in verhouding tot de vervallen bedragen in de loop van het jaar



In 2019 werden 7 nieuwe procedures ingeleid waarvan:

- 4 voor achterstallige huur;
- 1 voor achterstallige huur en het niet-naleven van de voorwaarden van het Fonds;
- 1 voor moeilijkheden bij de toegang tot de woning;
- 1 wat betreft een bemiddeling tussen twee huurders en het Fonds omwille van verschillende technische problemen in de woning.

Er werden 7 procedures opgestart in 2018, 13 in 2017 en 11 in 2016.

Eind 2019 liepen er nog 17 procedures:

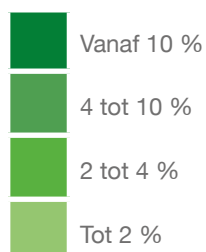
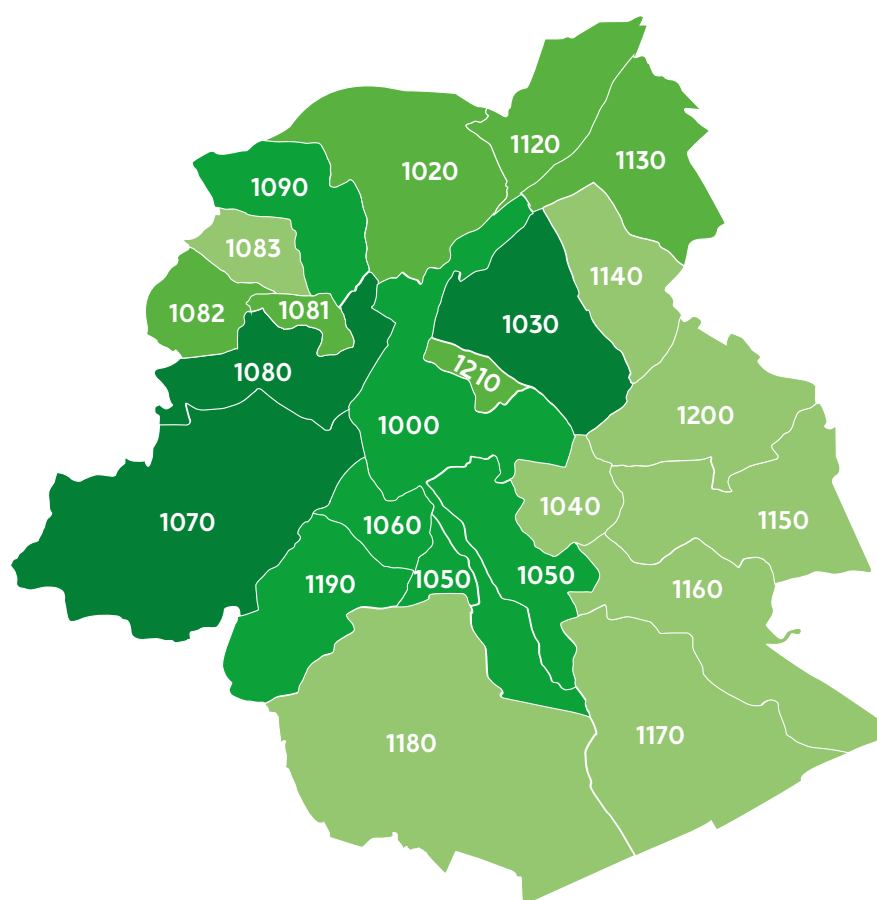
- 2 procedures hebben uitgemonnd in het vrijwillig vertrek van de gezinnen;
- 2 bevinden zich in het stadium van het beroep;
- 1 heeft geleid tot een akkoordvonnis;
- 2 procedures moeten opnieuw worden opgestart omwille van nieuwe achterstallen;
- voor 5 dossiers werd een afbetalingsplan opgesteld dat wordt nageleefd;
- 1 gezin is in collectieve schuldenregeling;
- 1 gezin leeft het plan niet na en moet bijgevolg worden uitgezet;
- in 1 dossier wordt het afbetalingsplan niet

nageleefd, is de huurder vertrokken en moet de solvabiliteit worden gecontroleerd;

- *voor 1 dossier werd een schikking getroffen;*
- *in 1 redelijk oud dossier is het Fonds geneigd een minnelijke schikking te treffen voor het geschil.*

Net zoals voor onze ontleners zijn er ook huurders die een procedure inzetten van collectieve schuldenregeling in het kader van artikels 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. In 2019 werden 2 schuldvorderingen doorgegeven aan de schuldbemiddelaar.

Verdeling van de woningen per gemeente



Gemeente	Aantal	%
1030 Schaarbeek	255	15,60
1080 Sint-Jans-Molenbeek	227	13,88
1070 Anderlecht	197	12,05
1000 Brussel ⁽¹⁾	146	8,93
1060 Sint-Gillis	125	7,65
1050 Elsene	95	5,81
1190 Vorst	87	5,32
1090 Jette	83	5,08
1082 Sint-Agatha-Berchem	67	4,10
1210 Sint-Joost-ten-Noode	67	4,10
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe	64	3,91
1020 Laken	53	3,24

Gemeente	Aantal	%
1120 Neder-Over-Heembeek	50	3,06
1130 Haren	36	2,20
1040 Etterbeek	28	1,71
1080 Ukkel	23	1,41
1081 Koekelberg	14	0,86
1140 Evere	13	0,80
1150 Sint-Pieters-Woluwe	4	0,24
1083 Ganshoren	1	0,06
1160 Oudergem	0	0
1170 Watermaal-Bosvoorde	0	0
Totaal	1.635	100

(Woningen in dienst of in productie)

(1) Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

1.3.4 PATRIMONIUM

1.3.4.1 Gebouwen en woningen

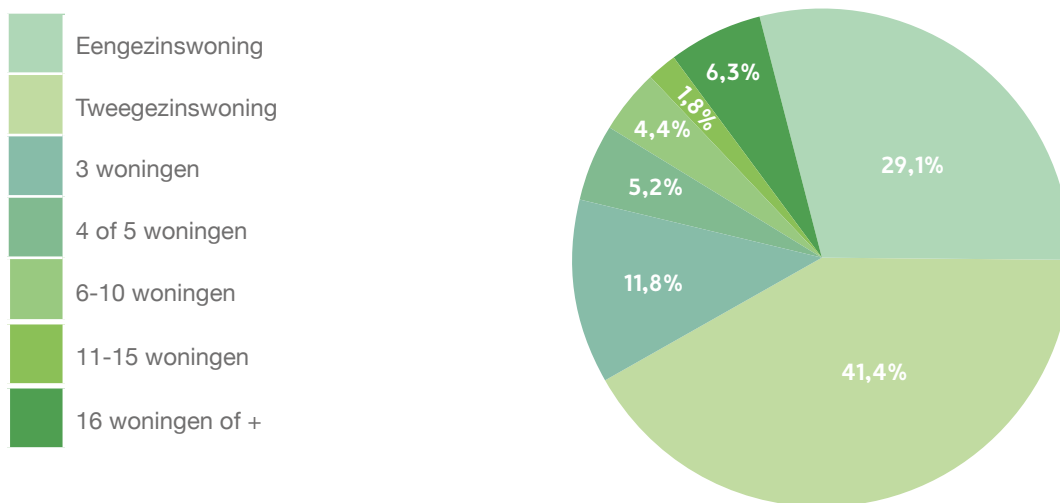
Gebouwen

Eind 2019 omvat het bestaande huurhulp-patrimonium **374** gebouwen. Het gaat enerzijds om gebouwen die verhuurd zijn of vroeger al verhuurd werden in het kader van de huurhulp (de zogenaamde “oude gebouwen”). De 4 gebouwen die in erfpacht werden gegeven (Le 8^{ème} Jour ²², La Parenthèse, de gemeente Schaarbeek, Solidarité Grands Froids) worden niet opgenomen in het huurhulppatrimonium.

Deze gebouwen liggen voornamelijk in de volgende 5 gemeenten: Schaarbeek (21,09 %), Brussel (9,11 %), Anderlecht (10,94 %), Sint-Jans-Molenbeek (10,16 %) en Jette (10,16 %). Alle andere gebouwen vinden we hoofdzakelijk in één van de gemeenten binnen de eerste kroon.

Bovendien zijn 8 andere gebouwen momenteel in opbouw om uiteindelijk te worden opgenomen in het huurhulppatrimonium.

Verdeling van de gebouwen (bestaande en in opbouw) volgens het aantal woningen (%)



Woningen

Eind 2019 bestond het huurhulppatrimonium uit **1.471** woningen die worden verhuurd, vroeger werden verhuurd of die klaar staan voor een eerste toewijzing.

Daarnaast zijn 164 woningen in oprichting in het kader van de productie van huurhulpwoningen. Hiervoor verwijzen we naar punt 1.5. Productie van woningen en de vastgoedverrichtingen.

Van de bestaande woningen zijn er 1.400 bewoond, wat neerkomt op een totale bezettingsgraad van **95,17 %** van het patrimonium en zelfs 95,24 % indien de woningen die momenteel worden toegewezen worden meegerekend.

64 onbewoonde woningen hebben volgend statuut (tabel 17ter):

22. De vzw Le 8^{ème} Jour wordt echter wel opgenomen in het aantal woningen voor de verrichtingen van het Huisvestingsplan

25 woningen worden klaargemaakt voor verhuur:

- 11 toewijsbare woningen
- 5 woningen waarin werken aan de gang zijn
- 9 woningen in afwachting van een interventie.

5 woningen zijn beschadigd

34 woningen worden grondig gerenoveerd:

- 12 toewijsbare woningen

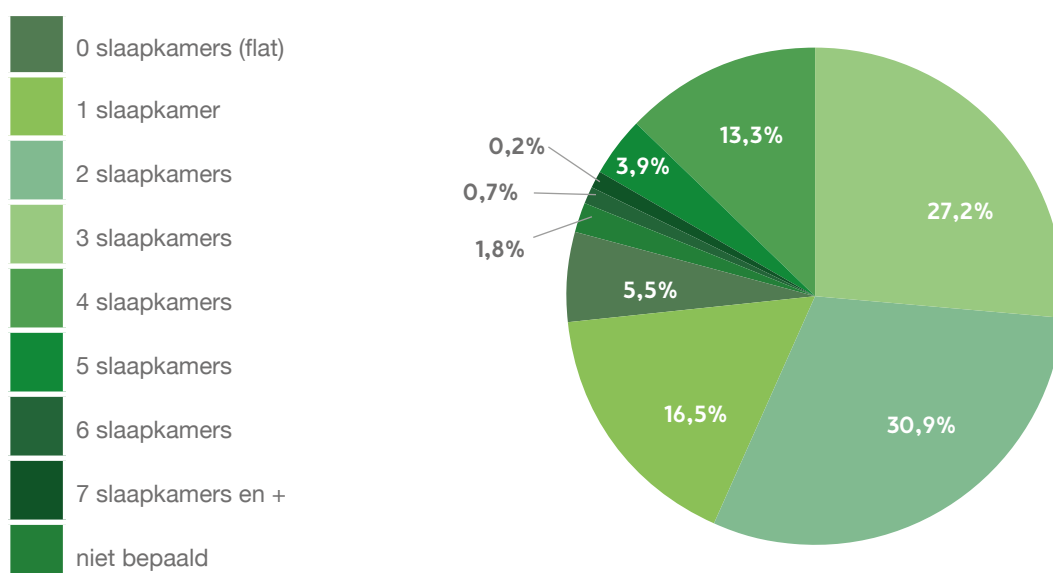
○ 9 woningen waarin werken aan de gang zijn

○ 1 woning waarvoor de werken werden besteld

○ 12 woningen in studiefase

Indien de 164 woningen effectief zullen worden gecreëerd, zal het huurhulppatrimonium **op termijn uit 1.635 woningen** bestaan. Het verschil met de 1.650 woningen die in 2018 werden aangekondigd, kan worden verklaard door 15 woningen die in erfpacht werden gegeven aan de vzw Le 8^{ème} Jour.

Verdeling van de woningen (bestaande en in opbouw) volgens het aantal slaapkamers (%)



1.3.4.2 Beheer van het vastgoedpatrimonium

Voor 2019 bedragen de uitgaven voor renovatie en onderhoud van het oude patrimonium in totaal **4.277.656 EUR**, waarvan 1.781.040 EUR werd besteed aan onderhoudswerken en 2.496.616 EUR aan investeringen. Dit laatste bedrag omvat alle afschrijfbaar werken, zowel renovatiewerkzaamheden als grote werken op de bewoonde sites, waaronder de vernieuwing van daken, het herstel van gevels, de vernieuwing van buitenschrijnwerk en de verwarmingsketels.

Deze bedragen hebben betrekking op alle werken die in 2019 werden betaald, de kosten voor de werken die worden uitgevoerd

door de technische ploeg van het Fonds zijn niet opgenomen in dit bedrag, het materiaal dat ervoor gebruikt werd daarentegen wel.

In vergelijking met 2018 stellen we een stijging vast van 343.131 EUR. Deze stijging kan worden verklaard door het toenemend aantal interventies op de bewoonde sites naar aanleiding van de preventieve bezoeken van het patrimonium, het aangaan van onderhoudsovereenkomsten en de recente toewijzingen van raamovereenkomsten waarvan de eenheidsprijzen iets hoger liggen.

Evolutie van de uitgaven sinds 2000 in de sector.

Jaar	Gerenoveerde woningen	Voor verhuur opgefriste woningen	Investering (EUR)	Onderhoud (EUR)	Totaal (EUR)
2000	32		1.267.874	559.134	1.827.008
2001	40		900.545	1.419.881	2.320.426
2002	49		1.084.021	1.030.811	2.114.832
2003	49		1.351.929	1.059.374	2.411.303
2004	48		1.010.601	1.064.272	2.074.873
2005	39		541.880	889.418	1.431.298
2006	36	23	1.296.285	1.098.683	2.394.968
2007	23	36	941.845	747.938	1.689.783
2008	22	42	1.168.974	926.046	2.095.020
2009	20	49	991.762	1.163.764	2.155.526
2010	16	43	1.111.398	863.695	1.975.093
2011	14	57	965.761	871.956	1.837.717
2012	6	39	1.954.141	962.694	2.916.835
2013	15	68	3.015.077	1.219.357	4.234.434
2014	23	43	3.429.009	1.240.239	4.669.248
2015	20	71	2.414.740	1.340.396	3.755.136
2016	12	90	3.826.088	1.327.039	5.153.127
2017	40	58	4.101.914	1.713.591	5.815.505
2018	21	60	2.581.828	1.352.697	3.934.525
2019	28	41	2.496.616	1.781.040	4.277.656
Totaal	553	720	36.452.288	22.632.025	59.084.313

In 2019 werden **69** woningen gerenoveerd en afgewerkt. Hiervan werden er 28 grondig gerenoveerd en er werden opfrissingswerken uitgevoerd in 41 woningen.

in Sint-Jans-Molenbeek. De woningen die dit jaar zijn afgewerkt hebben een grotere oppervlakte dan vorig jaar (in 2018 bedroeg de oppervlakte gemiddeld 100 m²).

De gemiddelde kost voor de werken in 28 woningen die grondig werden gerenoveerd bedraagt 627 EUR per m² bruto bewoonbare oppervlakte voor een gemiddelde oppervlakte van 120 m² per woning. We stellen een stijging van 60 EUR per m² vast in vergelijking met vorig jaar, wat te wijten is aan de staat van de te renoveren woningen, met name op de site in de Voorspoedstraat

Wat de belangrijke investeringswerken voor de tweede fase van de renovatie in de Voorspoedstraat betreft, zijn er 10 woningen in de blokken III en IV voltooid, zijn 9 woningen opgeleverd (1 woning met 1 slaapkamer, 3 woningen met 2 slaapkamers, 1 woning met 3 slaapkamers en 4 woningen met 4 slaapkamers) en bevond 1 woning zich eind 2019 in de eindfase.

Opfrissingswerken

In 2019 werden er opfrissingswerken uitgevoerd in 41 woningen (ten opzichte van 60 woningen in 2018) voor een gemiddelde kost van 1.655 EUR (ten opzichte van 1.836 EUR in 2018) per woning. Deze kost omvat noch de kosten van de technische ploeg, noch die van de materialen die tijdens deze werken werden gebruikt. Deze opfrissingswerken duren gemiddeld 1,64 maanden na de plaatsbeschrijving bij uittrede van deze woningen (in 2018 was dit 3,26 maanden).

Naar aanleiding van het experiment in 2018 werd het overleg tussen de verschillende

actoren van de huurhulp systematisch ingevoerd bij elk vertrek uit de huurwoning om gezamenlijk de strikt noodzakelijke interventies te bepalen die nodig zijn om de woning weer te verhuren. Deze pluridisciplinaire benadering zorgt ervoor dat de kosten kunnen worden beperkt door het afwerkingsniveau in de woningen op een lijn te brengen en de duur van de leegstand steeds te verminderen. We stellen vast dat de woningen in steeds betere staat worden verlaten, wat met name te danken is aan de bezoeken voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede om de huurder die de woning verlaat te vragen om de huurschade te herstellen.

Opvolging van de passiefwoningen

De specifieke technische installaties en de noodzaak om de levensstijl aan te passen aan het passieve karakter van de nieuwe woningen, vereisen een aangepaste begeleiding voor de huurders zodat ze hun gebruik kunnen aanpassen om optimaal van hun woning te kunnen genieten. Dit pedagogische luik wordt ter plaatse voorzien door de pluridisciplinaire teams en in functie van de ondervonden problemen in

samenwerking met de vzw's die actief zijn in de sector. Het Fonds neemt bovendien deel aan een studiegroep die werd opgericht door Leefmilieu Brussel en die de verschillende actoren binnen de sector samenbrengt om hun ervaring inzake passiefwoningen te delen en een systeem in te voeren van efficiënte acties om te verzekeren dat de huurders de woning goed en duurzaam bewonen.

Bezoek aan het patrimonium

De bezoeken aan het patrimonium waren in de loop van het jaar vooral gericht op de woningen met de oudste huurovereenkomsten. Het gaat om woningen die al meer dan 25 jaar ononderbroken worden bewoond en waar enkel specifieke interventies zijn uitgevoerd. In deze woningen werden de risicofactoren inzake veiligheid en gezondheid bekeken om te bepalen welke werken moeten worden uitgevoerd. Van de oudste reeks van huurovereenkomsten tot die afgesloten in 2007 werden 286 woningen bezocht, wat neerkomt op 19,5 % van het volledige patrimonium. Bovendien heeft de inspectiedienst 631 gerenoveerde woningen of woningen uit het Huisvestingsplan bezocht (dit is 43 % van het patrimonium) die sinds minder dan 5 jaar worden bewoond, in het

kader van de bezoeken na het afsluiten van de huurovereenkomst. Dit komt bovenop de bezoeken op de site in het kader van de sectorale vergaderingen met de huurders. Deze preventieve bezoeken zullen in de loop van 2020 worden verdergezet rekening houdend met de datum van intrede.

Aan het eind van het jaar waren 95 % van de gebouwen (ten opzichte van 77 % vorig jaar), exclusief een- en tweegezinswoningen, gedekt door minstens één onderhoudscontract met als prioriteit het onderhoud van de brandbestrijdingsmiddelen en van de verwarmingssystemen.

Energieprestatie van het patrimonium

Sinds 2011 moeten alle huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikken over een energieprestatiecertificaat. Eind 2019 beschikte 70 % van de woningen over een dergelijk certificaat. De 30 % woningen zonder certificaat vormen het voorwerp van een huurovereenkomst die dateert van vóór 2011.

Zodra de staat van de buitengevel van deze gebouwen een renovatie vereist of dat de technieken moeten worden vervangen, zal ook de verbetering van de energieprestatie in aanmerking worden genomen.

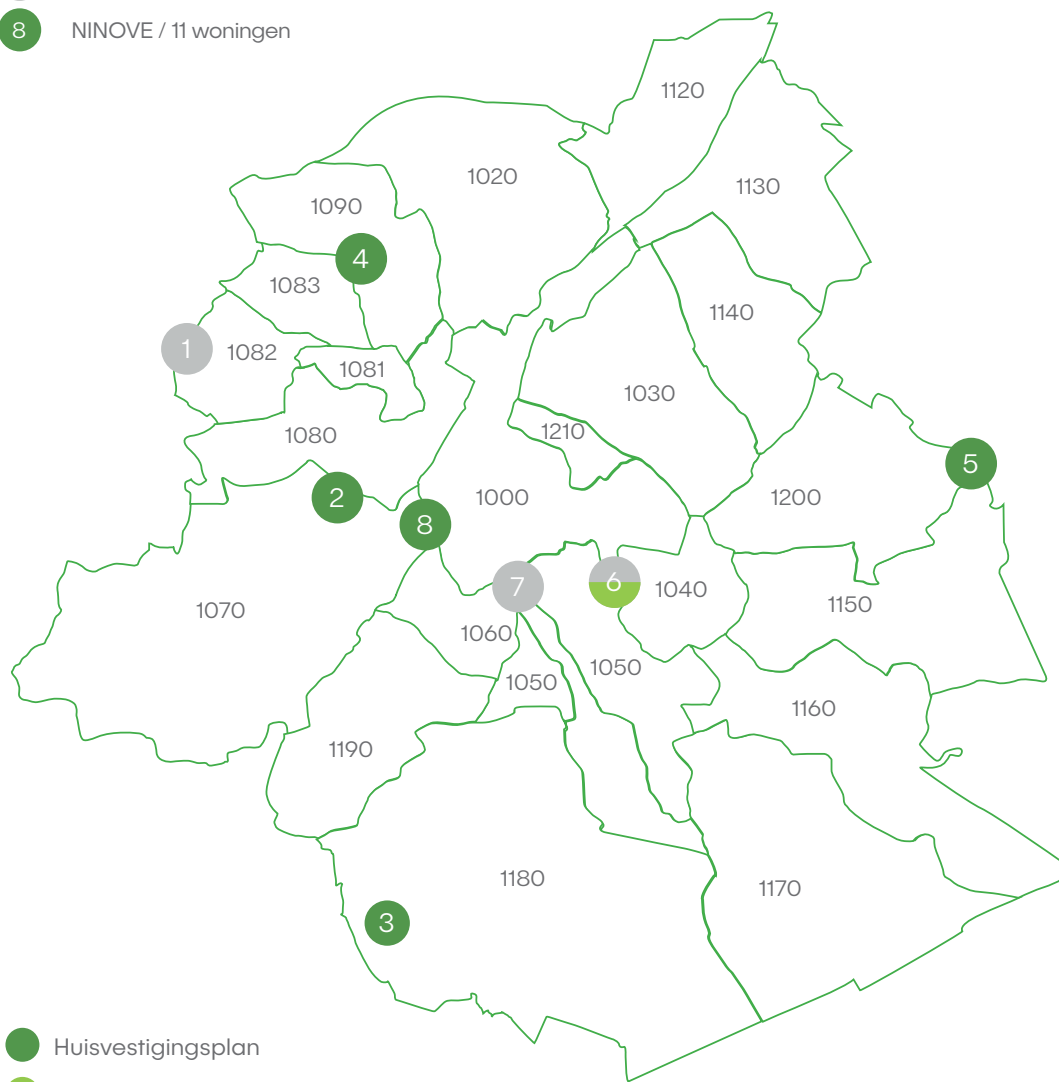
EPB	Aantal woningen	%
A	248	16,8
B	79	5,4
C	220	15
D	204	13,9
>D	274	18,6
Aantal gecertificeerde woningen	1.025	69,7
Totaal aantal woningen	1.471	100

1ste technische lijn

Een eerste technische lijn ter ondersteuning van de dossierbeheerders verzekert de opvolging van de technische problemen in de huurwoningen en werkt mee aan de opfrissingswerken om de woningen opnieuw klaar te maken voor verhuur. Eind 2019 werd de opdracht van deze eerste technische lijn uitgebreid naar de koop-

woningen, waarbij een begeleiding wordt voorzien tijdens de periode van de voorlopige en definitieve oplevering. In het kader van deze nieuwe opdracht werkt de eerste technische lijn nauw samen met de dienst immobiliënproductie, de dienst verkoop en de cel mede-eigendom.

- 1 KWEEPEREBOOM / 8 woningen
- 2 BIRMINGHAM – MALHERBE – ENSOR / 55 woningen
- 3 SINT-JOB / 13 woningen
- 4 WILG / 15 woningen
- 5 VANDERVELDE / 30 woningen
- 6 WIERTZ / 16 woningen
- 7 WAVER / 16 woningen
- 8 NINOVE / 11 woningen



- Huisvestigingsplan
- Stedenbouwkundige lasten
- Verdichting van het bestaande patrimonium
- Programma's die dateren van voor het Huisvestigingsplan

1000 Brussel	1081 Koekelberg	1160 Oudergem
1020 Laken	1082 Sint-Agatha-Berchem	1170 Watermaal-Bosvoorde
1030 Schaarbeek	1083 Ganshoren	1180 Ukkel
1040 Etterbeek	1090 Jette	1190 Vorst
1050 Elsene	1120 Neder-Over-Heembeek	1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
1060 Sint-Gillis	1130 Haren	1210 Sint-Joost-ten-Node
1070 Anderlecht	1140 Evere	
1080 Sint-Jans-Molenbeek	1150 Sint-Pieters-Woluwe	

1.4 TUSSENKOMST IN DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG

1.4.1 JAARVERRICHTINGEN

Het tweede werkingsjaar van het BRUHWA-fonds is afgerond met overtuigende resultaten voor alle formules waarmee hulp wordt geboden bij de samenstelling van een huurwaarborg.

Deze formules zijn namelijk onderling afhankelijk en sluiten op elkaar aan. Een

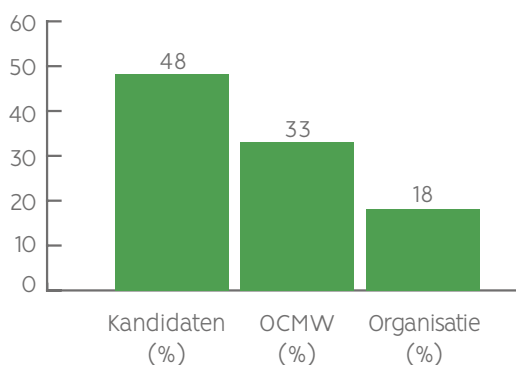
aansluiting bij het BRUHWA-fonds kan namelijk pas worden voorgesteld indien er geen consumentenkrediet kan worden toegekend omwille van schulden waardoor geen nieuw krediet kan worden afgesloten of omdat er onvoldoende financiële middelen zijn om zowel de huur als een mensualiteit te betalen.

Hulpaanvraag

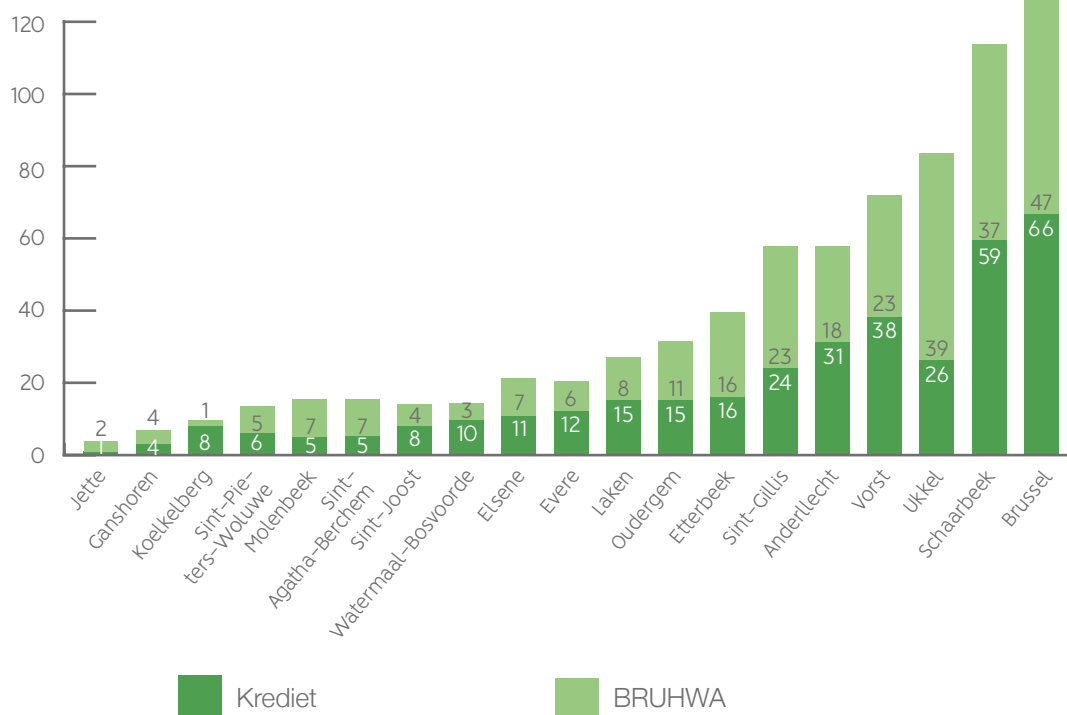
In 2019 werden er **1.880** hulpaanvragen ingediend ten opzichte van 1.206 in 2018 wat neerkomt op een stijging van 56 %. Daarbij moeten de 156 dossiers worden gevoegd die al in onderzoek waren op 1 januari 2019, wat het totale aantal behandelde dossiers op 2.036 brengt. Van de 2.036 dossiers hebben er **529** (26 %) geleid tot het afsluiten van een consumentenkrediet en hebben er 603 (30 %), dankzij de aansluiting bij het BRUHWA-fonds, geleid tot het uitbetalen van een voorschot. Er werd voor een bedrag van 624.070 EUR aan leningen toegekend en van 736.023 EUR voor de BRUHWA-hulp.

Van de 1.880 aanvragen verklaarde 33 % van de gezinnen te zijn doorgestuurd door een van de 19 OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en 18 % door een organisatie of een vzw.

Als we de vergelijking maken met 2017, het jaar voorafgaand aan de oprichting van het BRUHWA-fonds, toen er slechts 14 kredieten werden toegekend aan gezinnen met een leefloon, kunnen we veronderstellen dat de meeste mensen die nu een huurwaarborgkrediet aanvragen en een leefloon of hulp van het OCMW krijgen, door een OCMW worden doorverwezen naar het Fonds.



Doorverwijzing van de hulpaanvragen door het OCMW (per gemeente)



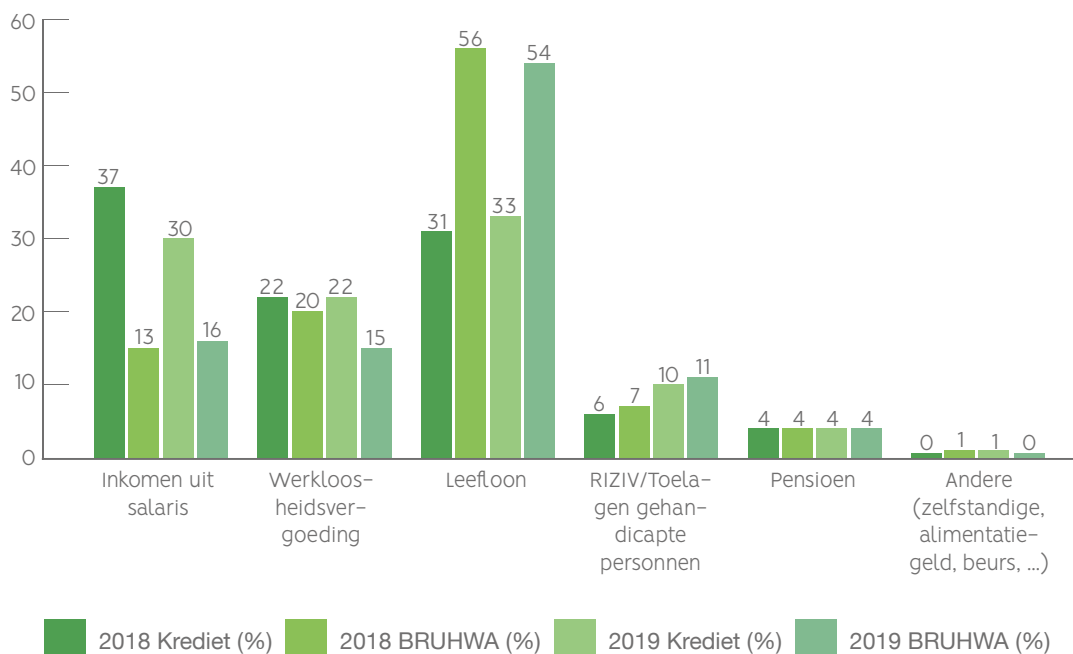
Net zoals in 2018 hebben bepaalde kandidaten uiteindelijk hulp gekregen via het BRUHWA-fonds, hoewel ze voor een krediet konden in aanmerking komen. Deze kandidaten hebben namelijk te kennen gegeven dat ze zich niet in staat achtten een krediet aan te gaan. Indien dergelijke verklaring wordt afgelegd bij een schuldei-

ser, kan krachtens de bepalingen van het Wetboek van economisch recht (paragraaf 2, artikel VII.77) het krediet niet worden toegekend.

Op 31 december 2019 waren 305 aanvragen nog in behandeling.

	2018				2019						
	Aanvragen ingediend	Afgesloten BRU-HWA-contracten	Totaal aantal contracten	Ingediende aanvragen	Variatie ingediende aanvragen	Afgesloten kredietovereenkomsten	Variatie kredietovereenkomsten	Afgesloten BRU-HWA-contracten	Variatie BRU-HWA-contracten	Totaal aantal contracten	Variatie totaal overeenkomsten
Januari	51	3	20	135	165 %	19	12 %	52	163 %	71	255 %
Februari	65	13	29	145	123 %	25	56 %	38	192 %	63	117 %
Maart	89	19	56	151	70 %	40	8 %	68	258 %	108	93%
April	92	17	48	202	120 %	39	26 %	73	329 %	112	133%
Mei	94	25	56	138	47 %	46	48 %	63	152 %	109	95 %
Juni	88	33	60	155	76 %	28	4 %	49	48 %	77	28 %
Juli	122	38	73	210	72 %	53	51 %	52	37 %	105	44 %
Augustus	114	42	63	134	18 %	55	162 %	57	36 %	112	78 %
September	122	41	67	154	26 %	44	69 %	41	0 %	85	27 %
Oktober	154	58	97	177	15 %	73	87 %	57	-2 %	130	34 %
November	133	62	103	146	10 %	56	37 %	31	-50 %	87	-16 %
December	82	42	61	133	62 %	51	168 %	22	-48 %	73	20 %
Totaal	1.206	393	733	1.880	56 %	529	56 %	603	53 %	1.132	54 %
Gemiddeld	101	33	61	159	/	44	/	50	/	94	/

Sociaal-professioneel statuut van de gezinnen die hulp ontvangen (%)



368 ontleners (70 %) leven van een vervangende uitkering ten opzichte van 502 (83 %) voor wat BRUHWA betreft.

Het maandelijkse netto-inkomen van de ontlenersgezinnen, inclusief kinderbijslag, bedraagt gemiddeld **1.638 EUR** ten opzichte van 1.639 EUR in 2018. Het gemiddeld maandelijks netto-inkomen van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten, inclusief kinderbijslag, bedraagt **1.342 EUR** ten opzichte van 1.283 EUR in 2018.

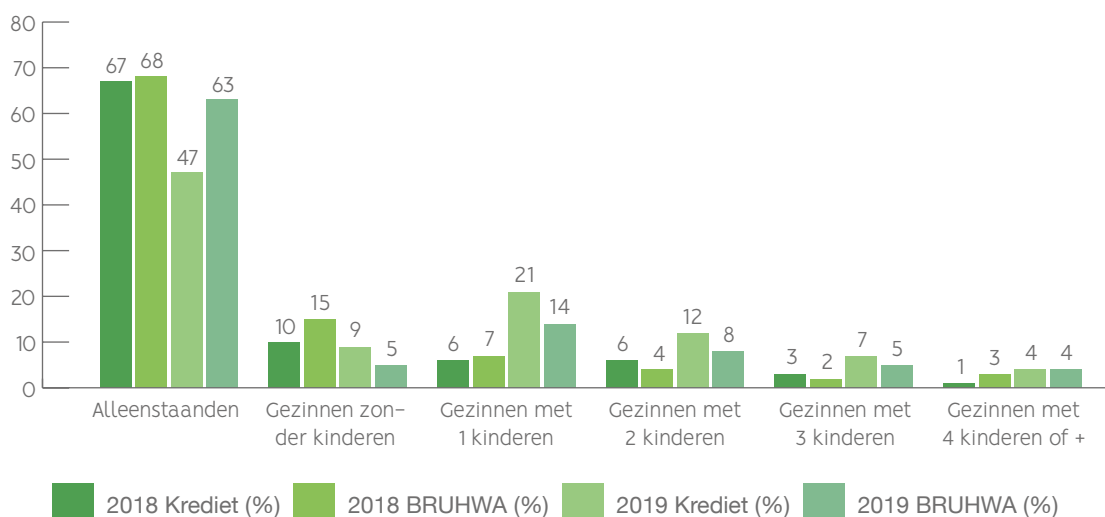
Het gemiddeld maandelijks inkomen van de ontlenersgezinnen is stabiel ten opzichte van 2018. Dat van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten stijgt,

maar ligt echter nog steeds 18 % onder het gemiddeld inkomen van de ontleners.

In 2019 beschikten 30 % van de ontleners over een inkomen uit een beroepsactiviteit, ten opzichte van 37 % in 2018 en 55 % in 2017. Het aandeel van de gezinnen die een beroep doen op het OCMW is sterk gestegen van 7 % in 2017 naar 31 % in 2018 en 33 % in 2019.

Het sociaal-professioneel statuut van de ontleners verschilt in 2019 eveneens sterk van dit van de aangeslotenen bij het BRUHWA-fonds, die in 83 % van de gevallen leven van een vervangingsinkomen, waarbij het in meer dan de helft gaat om een leefloon (54 %).

Samenstelling van de gezinnen die hulp ontvangen (%)



Het aandeel van gezinnen met kinderen is in 2019 licht gestegen. Binnen deze groep vertegenwoordigen de eenoudergezinnen het grootste aandeel: 73 % van de ontle-

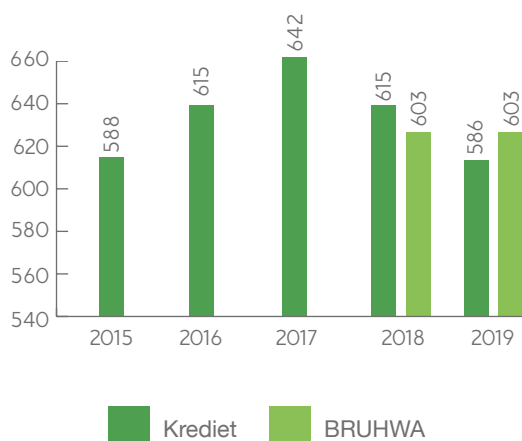
nersgezinnen met kinderen en 75 % van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.

Huur

De gemiddelde huur van een nieuwe woning bedraagt **586 EUR** (ten opzichte van 615 EUR in 2018) voor de ontlenersgezin-

nen en **603 EUR** (evenveel als in 2018) voor de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.

Evolutie van de huur (EUR) van de nieuwe woning



De gemiddelde huur van de ontlenersgezinnen is gedaald in 2019 terwijl het inkomen stabiel blijft.

Het nieuwe publiek dat wordt aangetrokken door de invoering van het BRUHWA-fonds zoekt een woning met een lagere huurprijs dan de voorbije jaren.

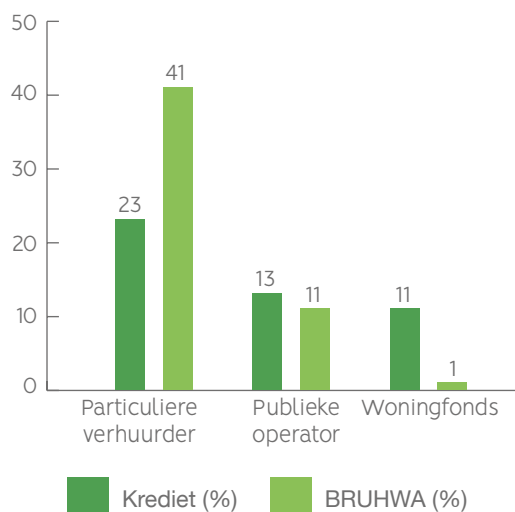
De huurprijs stemt overeen met hun lagere financiële middelen, maar tevens met hun verschillende behoeften. Aangezien deze gezinnen hoofdzakelijk uit één persoon bestaan, zijn de betrokken woningen kleiner en ligt de huur dus lager.

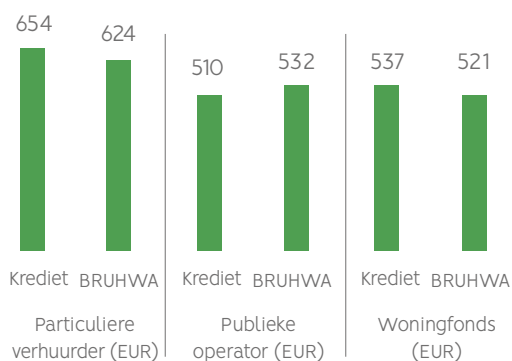
Woning

Dit jaar worden 271 woningen (24 %) verhuurd door een openbare vastgoedoperator (Grondregie, OCMW of een sociaal verhuurkantoor). 137 huurdersgezinnen van het Woningfonds hebben hulp ontvangen voor de samenstelling van hun huurwaarborg, wat neerkomt op **12 %** van de begunstigten van dit krediet of het mutualistisch fonds. Dat is dubbel zoveel als in 2018, waar dit slechts 6 % was. Dit kan vooral worden verklaard aan de hand van het groot aantal woningen van de huurhulpsector dat werd toegekend in 2019.

Van de gezinnen die een woning "in publiek beheer" hebben kunnen huren, heeft een groter aantal het krediet verkregen omdat het gemiddeld bedrag van de huurwaarborg in verhouding tot de huurprijs, lager is dan op de privé-huurmarkt. De totale maande-

lijkse aflossing is dus beter betaalbaar voor deze gezinnen.

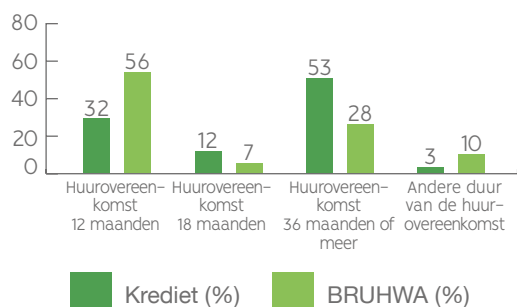




We stellen vast dat de gemiddelde huurprijs van de gehuurde woning van de ontleners en de aangeslotenen bij het BRUHWA-fonds op de private markt hoger ligt en dat het te betalen bedrag voor een woning van het Fonds overeenstemt met de huurprijzen die worden gehanteerd bij de andere publieke vastgoedoperatoren.

Duur van de huurovereenkomst

De duur van de huurovereenkomsten van de gezinnen die een hulp hebben ontvangen, loopt gelijk met 2018. Gezinnen die een langlopende huurovereenkomst hebben afgesloten hebben vaker een krediet kunnen verkrijgen waarvan de terugbetaling werd gespreid over de maximale aflossingsperiode, namelijk 24 maanden.



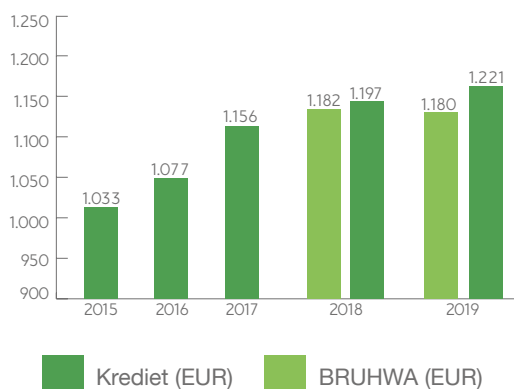
Als we kijken naar de duur van de huurovereenkomsten die door de verhuurders worden aangeboden aan de gezinnen die hulp hebben gekregen, onderscheidt het Fonds zich zeer sterk van de andere verhuurders en ook van de openbare operatoren, door in de overgrote meerderheid van de gevallen huurovereenkomsten met een duur van 9 jaar aan te bieden. Dit aspect is van belang,

want naast het vinden van een woning, wat onontbeerlijk is voor de veiligheid van ieder individu, garandeert dit ook een oplossing op langere duur zodat het veiligheidsgevoel wordt versterkt. De zekerheid die dit biedt is nodig voor de individuele ontplooiing. Een goede huisvesting vormt een noodzakelijke basis voor het uitbouwen van andere levensprojecten.



De **mensualiteit van het krediet** bedraagt **gemiddeld 70 EUR** en de **bijdrage** aan het mutualistisch fonds bedraagt **gemiddeld 11 EUR**.

Duur en bedrag van de verleende hulp



De gemiddelde lening die in 2019 werd toegekend, bedraagt **1.180 EUR** (tegenover 1.182 EUR in 2018). Het gemiddeld bedrag van de terugvorderbare voorschotten in het kader van de aansluiting bij het BRUHWA-fonds is **1.221 EUR** ten opzichte van 1.197 EUR in 2018.

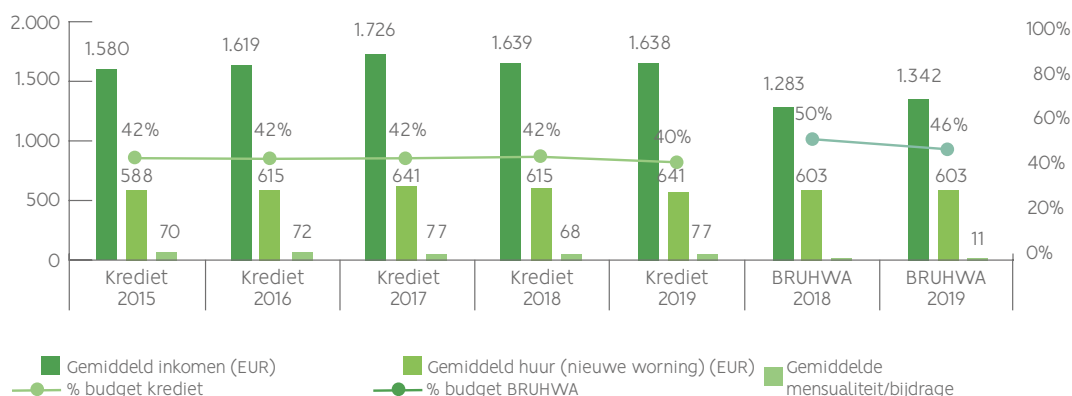
Voor de ontleners bedraagt het kredietbedrag gemiddeld meer dan het dubbel

van de gemiddelde huur. Dit kan worden verklaard door het feit dat de waarborg voor de woningen die worden verhuurd door de sociale verhuurkantoren vaak overeenkomt met twee maanden huur zonder de

vermindering die echter wel wordt toegepast op de maandelijkse huur.

De gemiddelde terugbetalingsduur voor het krediet bedraagt **19** maanden in 2019, vergelijkbaar met 2018.

Evolutie van het maandelijkse budget dat wordt besteed aan de huur (krediet of bijdrage) in verhouding tot het inkomen (%)



Gemiddeld **40 %** van het maandelijkse budget wordt besteed aan de betaling van de huur en de terugbetaling van de huurwaarborglening. De gemiddelde last van het krediet bedraagt 3 % minder dan de voorgaande jaren. Dit percentage ligt 6 % hoger voor de gezinnen die zijn aangesloten bij het BRUHWA-fonds en gemiddeld **46 %** van hun budget besteden aan de huur en de bijdragen aan het mutualistisch fonds.

Op basis van deze informatie is het typische profiel van het ontlenersgezin dat van een alleenstaande met een vervangingsinkomen, die een gesubsidieerde of niet-gesubsidieerde woning heeft gehuurd met een huurovereenkomst van lange duur.

Het typische profiel van het BRUHWA-lid is een huishouden dat ook uit één persoon bestaat, die geniet van een vervangingsinkomen en een huurovereenkomst van korte duur heeft afgesloten met een particuliere verhuurder.

Deze elementen zijn vergelijkbaar met de vaststellingen van vorig jaar.

Tot slot, of het nu om kredietnemers gaat of BRUHWA-aangeslotenen, bevestigt de oververtegenwoordiging van eenoudergezinnen dat het gesteunde publiek een bijzonder kwetsbare groep is.

Toekenning van een tweede hulp

Indien een gezin in orde is met de betaling van de bijdragen aan het BRUHWA-fonds, kan het een tweede hulp aanvragen terwijl het al een eerste keer een bedrag heeft ontvangen in het kader van de aansluiting bij het BRUHWA-fonds, ook al is dit nog niet volledig afgelost. Het Fonds bekijkt iedere situatie in detail alvorens te beslissen of een tweede hulp kan worden toegekend.

Zo hebben 15 gezinnen (van de 17 ingediende aanvragen) een tweede hulp gekregen hoewel hun eerste lening nog niet volledig was afgelost. De aanvraag van 2 gezinnen werd geweigerd omdat de betaling van hun bijdragen niet in orde was.

- 10 van deze gezinnen hebben bij hun tweede aanvraag aangegeven dat de huurwaarborg zou worden teruggestort tijdens

de maand volgend op de toekenning van de tweede hulp. Deze gezinnen hebben de waarborg inderdaad teruggekregen en vervolgens terugbetaald aan het Fonds.

- 4 gezinnen hebben gemeld dat ze de huurwaarborg niet konden terugkrijgen omwille van huurschade. Aangezien de bijdrage correct betaald was, werd hen toch een tweede hulp toegekend en werd een afbetalingsplan opgesteld voor de aflossing van de eerste hulp. 2 gezinnen hebben een huurwaarborglening kunnen krijgen dankzij hun

nieuwe situatie en bovendien dankzij een lagere huurprijs.

- de huurovereenkomst van 1 gezin werd verbroken alvorens ze hun intrek konden nemen in de woning. Het Fonds had de huurwaarborg reeds gestort op de geblokkeerde rekening. Dat gezin heeft een tweede hulp aangevraagd die ook werd goedgekeurd. Het Fonds streeft er momenteel naar deze eerste hulp te recupereren en het gezin is in gebreke met de betaling van de bijdrages.

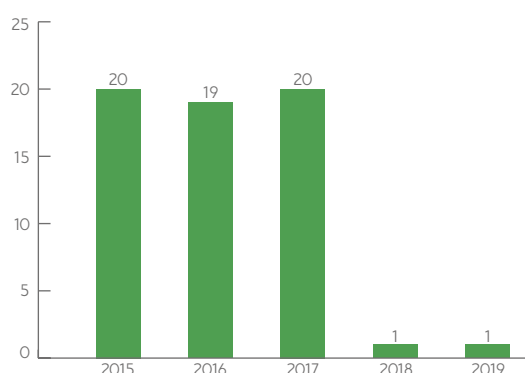
Geweigerde kredietaanvragen of aanvragen tot aansluiting zonder gevolg

Van de 2.036 aanvragen die in 2019 werden behandeld:

- zijn er 356 (17 %) na een schriftelijke verwittiging van het Fonds geklasseerd zonder gevolg, omdat de kandidaat niet meer heeft gereageerd.
- hebben 115 kandidaten (6 %) hun aanvraag zelf geannuleerd, hetzij omdat zij een andere oplossing hadden gevonden, hetzij omdat zij het beoogde goed niet meer wensten te huren of nog, omdat de verhuurder de op een geblokkeerde rekening gestorte huurwaarborg niet aanvaardde zoals bij wet voorzien.

- zijn 101 aanvragen (5 %) onontvankelijk verklaard op basis van het reglement, hetzij omdat de beoogde woning buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lag (28), hetzij omdat de huurovereenkomst minder dan een jaar bedroeg (20). 39 kandidaten hadden een sociale woning op het oog, 9 kandidaten beschikten over een belastbaar inkomen dat hoger lag dan het toegelaten maximuminkomen, 3 kandidaten waren jonger dan 18 jaar op het moment van hun aanvraag en 2 kandidaten waren reeds eigenaar van een woning.

Evolutie van het aantal geweigerde aanvragen (%)



Hoewel ze onontvankelijk waren, zijn 27 aanvragen (1 %) geweigerd door het Fonds om de volgende redenen: 22 kandidaten hadden een woning op het oog waarvan de

huurprijs in verhouding tot hun financiële middelen te hoog werd geacht, 4 kandidaten konden geen lening krijgen omdat ze reeds schulden hadden bij het Fonds voor een huurwaarborg en een kandidaat had een schuld in het kader van een hypothe-cair krediet.

Het aantal geweigerde kredieten is sterk gedaald sinds 2018 wat aantoonst dat het doel van de oprichting van het BRU-HWA-fonds is bereikt. Dit fonds biedt een concrete oplossing voor de gezinnen die geen consumentenkrediet kunnen krijgen omwille van schulden of een onzeker inkomen.

Conclusie

In 2019 is het nieuwe systeem voor de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg, het BRUHWA-fonds, gestabiliseerd. Dankzij nieuwe informaticatools en nieuwe procedures kon het stijgend aantal aanvragen voor een hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg op een efficiënte manier worden behandeld.

De eerste cijfers voor de invordering van toegekende hulp in het kader van het BRUHWA-fonds zijn beschikbaar, maar de steekproef is beperkt en het is nog te vroeg om in dit stadium een nauwkeurig percentage van de terugvorderingen van de voorschotten te schatten, aangezien veel huurovereenkomsten nog lopen. Het beheer van deze terugvorderingen vergt veel tijd en personeel.

Zoals aangegeven in het activiteitenverslag van 2018, is het bovendien noodzakelijk om een samenwerking aan te gaan met de OCMW's om eventuele moeilijkheden met bepaalde aangeslotenen van het BRUHWA-fonds op te lossen. Bovendien moet worden vermeden dat gezinnen met een achterstallige betaling van hun bijdrage of van de terugvordering van de hulp op het einde van de huurovereenkomst worden uitgesloten van het mutualistisch fonds. Deze gezinnen hebben namelijk geen andere uitweg dan opnieuw hulp te vragen aan een OCMW om een huurwaarborg samen te stellen.

Ondanks het gebrek aan een raamovereenkomst, bestaat er reeds een samenwerking op het terrein tussen de diensten van het Fonds en meerdere OCMW's, omdat deze reeds systematisch hun begunstigden doorverwijzen naar het Fonds voor de samenstelling van een huurwaarborg. Deze begunstigden worden niet alleen geïnformeerd maar eveneens begeleid door de OCMW's bij de stappen die ze moeten ondernemen voor het Woningfonds. In bepaalde gevallen dient een sociaal assistent zelf een aanvraag in namens zijn begunstigde en wordt de assistent zodoende een bevoorrechte gesprekspartner.

In die context werd aan de 19 OCMW's de mogelijkheid voorgesteld om zich borg te stellen, indien ze dit nodig achten, voor de voorgeschoten hulp om een huurwaarborg samen te stellen voor een aangeslotene die niet in staat zou zijn om zijn verplichtingen na te leven. Het OCMW beslist dus volledig zelf om zich al dan niet borg te stellen voor een huurwaarborg. Bij een dergelijke tussenkomst van het OCMW wordt de aange-

slotene vrijgesteld van de betaling van zijn bijdragen aan het Fonds, dat op zijn beurt wordt vrijgesteld van de terugvordering van de hulp en, indien van toepassing, van de toekenning van een tweede hulp.

Het BRUHWA-fonds bereikt namelijk hoofdzakelijk een heel kwetsbaar publiek met een leefloon (alleenstaanden, nieuwkomers, daklozen, enz.) waarvoor de toegang tot huisvesting meer dan problematisch is. De toegekende hulp is voor de meeste van deze mensen de enige kans om een degelijke woning te vinden. Bovendien vormt ook de snelheid een voordeel (toekenning na enkele dagen) en de onzichtbaarheid ten opzichte van de verhuurder.

Op het einde van het jaar heeft het Fonds enkel een negatief antwoord ontvangen van het OCMW van Ukkel en geen antwoord van de 18 andere OCMW's. Het is duidelijk dat de OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet willen samenwerken, hoewel dit een win-winsituatie is voor beide partijen: het Fonds neemt de behandeling en de financiering van de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg op zich (momenteel 6 voltijdsequivalenten) en de OCMW's kunnen tussenkomen om uitsluiting te vermijden door de betaling van de bijdrage op zich te nemen of het bedrag van de huurwaarborg terug te betalen aan het Fonds. Ze kunnen dit nadien eventueel afhouden van het leefloon. Het is belangrijk eraan te herinneren dat de invoering van een ruimer systeem voor de samenstelling van een huurwaarborg door het Fonds bedoeld was om de OCMW's administratief te ontlasten op voorwaarde dat de financiële last en het risico niet uitsluitend op het Fonds rust. Op die manier kon snel en anoniem hulp worden geboden aan de begunstigde. De aansluiting bij het BRUHWA-fonds biedt deze gezinnen ook een zekerheid voor de toekomst.

Het Fonds staat uiteraard open voor nieuw overleg met de OCMW's en om nieuwe samenwerkingspistes te zoeken om het voortbestaan van het mutualistisch BRUHWA-fonds te verzekeren.

In dat kader zal het Fonds meerdere wijzigingen aan het Regeringsbesluit van 28 september 2017 en het ministerieel besluit betreffende het bedrag van de bijdragen en de vrijstelling in geval van borgstelling door een OCMW voorstellen aan het Kabinet van Staatssecretaris Ben Hamou.

1.4.2 BEHEER VAN DE KREDIETEN EN VAN DE AANSLUITINGEN BIJ HET BRUHWA-FONDS

Eind 2019 was de situatie van de hulp voor de samenstelling van een huurwaarborg de volgende :

	Kredieten				Aansluitingen BRUHWA			
	Aantal toegekende kredieten	Vereffende kredieten in de loop van het jaar (EUR)	Aantal lopende kredieten op 31/12	Uitstaand (EUR)	Aantal gereaaliseerde aansluitingen	Gestorte voorschotten tijdens het jaar (EUR)	Lopende aansluitingen op 31/12	Uitstaand BRUHWA-fonds (EUR)
2018	340	401.963	432	323.410	393	470.239	393	455.102
2019	529	621.724	743	589.104	603	735.732	974	1.162.439

Eind 2019 bedroeg het totaal aan uitstaande kredieten en voorschotten van het BRUHWA-fonds uit het fonds B3 **1.715.543 EUR**.

1.4.3 BEHEER VAN DE BETALINGEN

Leningen op afbetaling

In 2019 is het niveau van de achterstallige bedragen, ten belope van **67.498 EUR**, gestegen ten opzichte van 2018, maar deze toename ligt in verhouding met de stijging van het aantal lopende kredieten op 31 december 2019 (529 nieuwe overeenkomsten die in 2019 werden afgesloten).

De verhouding tussen de achterstallen en de gecumuleerde vervallen sommen sinds het begin van de kredietverrichtingen voor

de samenstelling van een huurwaarborg blijft echter stabiel: 4,51 % (ten opzichte van 4,38 % in 2018, 4,34 % in 2017 en 4,42 % in 2016).

Van de 743 contracten die op het einde van het jaar werden terugbetaald, vertoonde 23 % (173) een achterstal op het einde van het jaar, ten opzichte van 21,5 % eind 2018, 39 % eind 2017 en 37,5 % eind 2016.

Indeling van de klanten volgens de anciënniteit van de achterstallen

Klanten met achterstal	Aantal klanten	Totaal saldo (EUR)	Gemiddeld saldo per contract (EUR)
> 3 maanden (1)	107	62.239	582
≤ 3 maanden (2)	55	5.258	96
Totaal	162	67.498	417

(1) Achterstal met een saldo hoger dan 10 EUR in de categorieën van 3 maanden tot meer dan 1 jaar

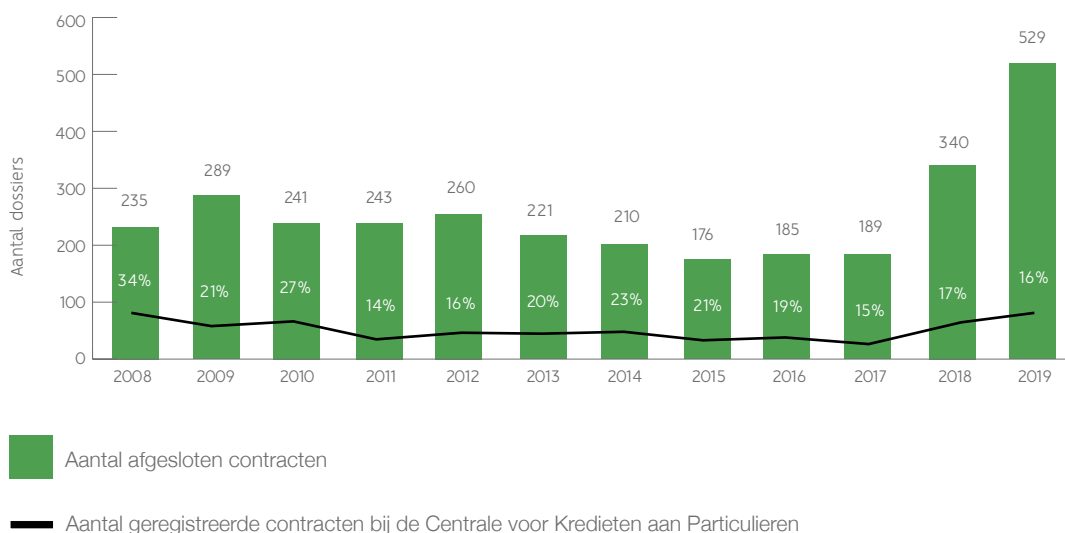
(2) Contracten met een betalingsachterstand van meer dan 5 EUR

In 2019 werden **85** dossiers geregistreerd bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren omwille van achterstallen van meer dan drie maanden en op het einde van het jaar waren in totaal 124 contracten gemeld (16,7 % van de contracten, ten opzichte van 26 % in 2018 en 30 % in 2017).

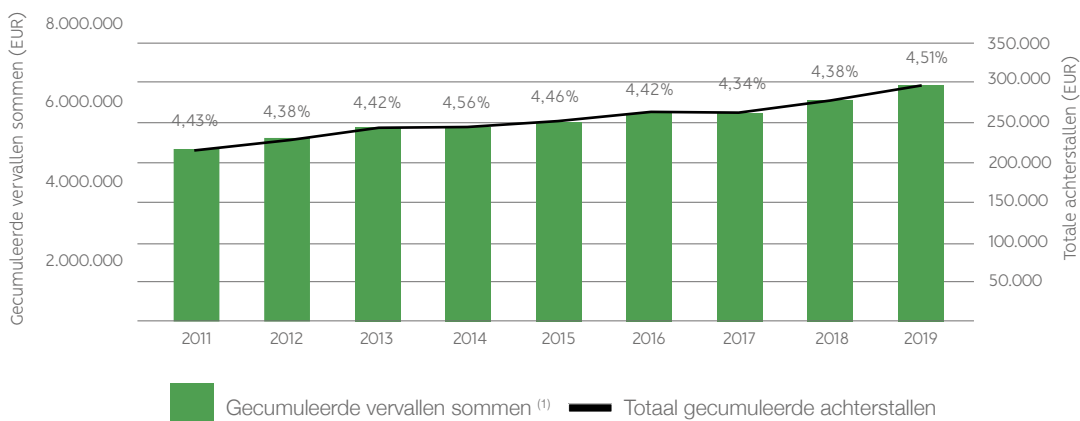
Voor heel België zijn voor leningen of verkopen op afbetaling 6 % (tegenover 6,2 % in 2018) van de ontleners omwille van achterstallen geregistreerd bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren.

2019	Nationaal	Fonds
Aantal lopende overeenkomsten	7.604.723	743
Aantal overeenkomsten waarbij in gebreke wordt gebleven	457.320	124
Percentage	6 %	16,7%

Aantal achterstallen geregistreerd bij de CKP ten opzichte van het aantal afgesloten contracten in het jaar (%)



Evolutie van de gecumuleerde achterstallen ten opzichte van de gecumuleerde vervallen sommen



(1) Gecumuleerde vervallen bedragen = som van opeisbare normale mensualiteiten, van vervroegde terugbetalingen van de lening en van aangerekende kosten.

Het niveau van de achterstallen in de huurwaarborgsector ligt hoog, de juridische middelen waarover het Fonds beschikt om de achterstallen te recupereren zijn daarentegen erg beperkt.

Het gemiddelde sociaal-economische profiel van de ontleners sluit loonbeslag in de

praktijk uit. Het Fonds kan als laatste optie ook niet dreigen met een huisuitzetting, vermits het slechts als derde partij betrokken is bij de huurovereenkomst, noch met een openbare verkoop vermits de woning niet in pand is gegeven. Eigenlijk zijn er slechts twee drukingsmiddelen om deze ontleners aan te zetten tot betaling: de identiteit van

de ontleners doorgeven aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren voor zover ze niet reeds bekend zijn bij de Centrale (het Fonds is trouwens verplicht dit te doen) of dreigen met een gerechtelijke procedure.

De meeste van de gerechtelijke procedures monden uit in een vonnis bij verstek, omdat de ontleners niet aanwezig was op de zitting, en de uitvoering van deze vonnissen, met name de terugbetaling van de bedragen waartoe de ontleners veroordeeld zijn, is vaak bijzonder problematisch.

Net zoals in 2018 werd in 2019 geen enkele procedure opgestart.

In 2019 hebben 4 ontleners (tegenover 3 in 2018 en 2 in 2017) een procedure van collectieve schuldenregeling ingezet, overeenkomstig artikel 1675/2 en volgende van het

Gerechtelijk Wetboek. Er zijn 60 lopende afbetalingsplannen.

Tot slot werden 17 contracten geregistreerd als uitzonderlijk verlies, voor een totaal bedrag van 10.071 EUR. Het Fonds rekent er namelijk niet op deze schuldvorderingen te kunnen recupereren, hetzij omwille van het financieel onvermogen van de ontleners in kwestie, hetzij omwille van een collectieve schuldenregelsprocedure of nog, omdat de juridische kosten de invordering zelf zouden overstijgen.

Het Fonds heeft voor 4 overeenkomsten bovendien een uitzonderlijke winst geboekt van 753 EUR. Het bedrag van de schuldvorderingen die sinds 1999 niet kunnen worden geïnd voor deze sector bedraagt hierdoor 241.073 EUR.

Aansluitingen bij het BRUHWAFonds

Op 31 december 2019 waren er 974 aansluitingen bij het BRUHWAFonds en evenveel contracten voor een huurwaarborglening.

255 van deze overeenkomsten, of 33 %, vertoonden een achterstal voor de bijdragen en/of terugbetaling van de hulp voor een totaal bedrag van **92.354 EUR**, waaronder 3 contracten voor een bedrag kleiner dan 5 EUR.

Indeling van de contracten volgens anciënniteit van de achterstallen

Klanten met achterstal	Aantal klanten	Totaal saldo (EUR)	Gemiddeld saldo per contract (EUR)
> 3 maanden (1)	108	58.967	546
≤ 3 maanden (2)	144	33.384	232
Totaal	252	92.351	366

(1) Achterstallen van meer dan 10 EUR in de categorieën van 3 maanden tot meer dan 1 jaar

(2) Contracten met achterstallen van meer dan 5 EUR

En 2019 zijn 99 voorschotten van het BRUHWAFonds opeisbaar geworden, voornamelijk omdat de huurovereenkomst op zijn einde liep.

- 20 huishoudens hebben de steun binnen de maand na de beëindiging van hun lidmaatschap terugbetaald.
- 39 gezinnen (39 %) hebben aangegeven dat ze de hulp voorlopig niet kunnen terugbeta-

len omdat de huurwaarborg voor een deel of volledig is vrijgegeven aan de verhuurder. Er werd hen een afbetalingsplan voorgesteld om het voorschot geleidelijk aan terug te betalen. Het bedrag van deze afbetalingsplannen varieert tussen de 5 en 200 EUR per maand, afhankelijk van de financiële draagkracht van de gezinnen. Dit bedrag wordt nooit door het Fonds opgelegd, maar bepaald in overleg met de gezinnen zodat het draaglijk blijft. De gemiddelde mensuali-

teit van deze plannen bedraagt 33 EUR per maand. 14 van de 39 gezinnen (36 %) leeft de overeengekomen betaling niet na. Het Fonds neemt regelmatig contact met hen op zodat de schuld wordt afgelost. 2 van deze gezinnen zijn echter onbereikbaar.

- *voor de overige 40 gezinnen is de situatie als volgt: 2 aangeslotenen zijn overleden, 18 zijn onbereikbaar, 3 gezinnen hebben een procedure van collectieve schuldenregeling ingezet, overeenkomstig artikel 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en 17 van hen hebben hun waarborg nog niet teruggekregen van hun verhuurder.*

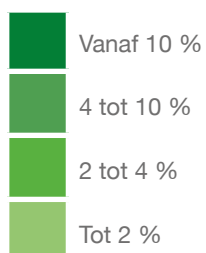
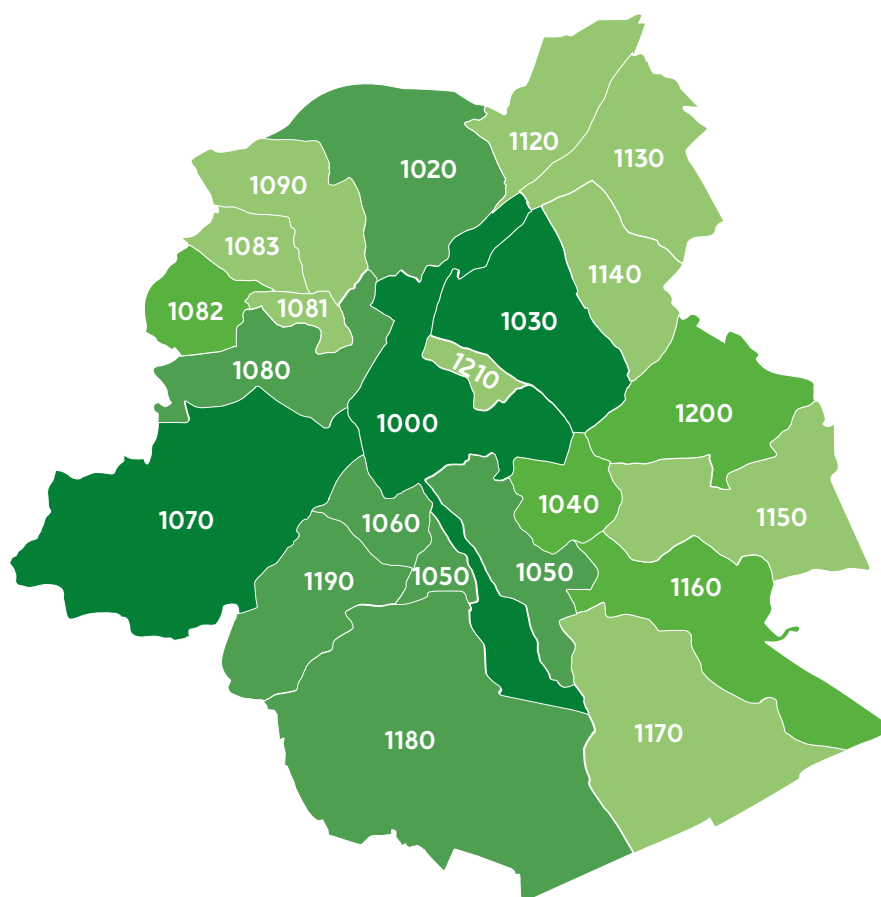
Indien het Fonds een probleem bij de betaling vaststelt, op het vlak van de bijdragen of de aflossing van een hulp, neemt het via alle mogelijke kanalen contact op met het gezin (brief, aangetekend schrijven, mail, telefoon) om een oplossing te vinden voor de situatie.

Het OCMW kan een nuttige tussenschakel zijn om de communicatie tussen het Fonds en het gezin herop te starten en zo te ver-

mijden dat het wordt uitgesloten van het mutualistisch fonds.

Net zoals voor de huurwaarborgen die worden toegekend onder de vorm van een lening op afbetaling, is het moeilijk om de schulden terug te vorderen en in het bijzonder de voorschotten die worden betaald voor de samenstelling van de huurwaarborg in het kader van het BRUHW-fonds. Het is nog moeilijker dan voor de kredieten omdat er niets is geregistreerd bij de nationale bank en er voor de aangeslotene dus geen stimulans is om dit in orde te brengen, zelfs op een later moment. Het publiek dat is aangesloten bij het BRUHW-fonds is bovendien kwetsbaarder dan het publiek dat een krediet heeft gekregen, en is dus ook moeilijker te bereiken wanneer de huur-overeenkomst is beëindigd (die gemiddeld ook een kortere duur heeft).

Verdeling van de huurwaarborgen per gemeente



Ligging van de gehuurde woning	Aantal kredieten	% kredieten	Aantal BRUHWA	% BRUHWA	Totaal aantal	%
1030 Schaarbeek	82	15,1	73	12,1	153	13,5
1000 Brussel	65	12,3	67	11,1	132	11,7
1070 Anderlecht	47	8,9	66	10,9	113	10,0
1050 Elsene	35	6,6	62	10,3	97	8,6
1060 Sint-Gillis	39	7,4	51	8,5	90	8,0
1180 Ukkel	30	5,7	40	6,6	70	6,2
1190 Vorst	30	5,7	36	6	66	5,8
1080 Sint-Jans-Molenbeek	32	6	33	5,5	65	5,7
1020 Laken	28	5,3	30	5	58	5,1
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe	24	4,5	18	3	42	3,7
1082 Sint-Agatha-Berchem	29	5,5	10	1,7	39	3,4
1040 Etterbeek	11	2,1	28	4,6	39	3,4
1160 Oudergem	8	1,5	15	2,5	23	2,0
1090 Jette	11	2,1	11	1,8	22	1,9
1120 Neder-Over-Heembeek	17	3,2	5	0,8	22	1,9
1140 Evere	7	1,3	14	2,3	21	1,9
1210 Sint-Joost-ten-Node	8	1,5	11	1,8	19	1,7
1150 Sint-Pieters-Woluwe	7	1,3	10	1,7	17	1,5
1083 Ganshoren	8	1,5	8	1,3	16	1,4
1170 Watermaal-Bosvoorde	6	1,1	9	1,5	15	1,3
1081 Koekelberg	6	1,1	6	1	12	1,1
1130 Haren	1	0,2	0	0	1	0,1
Totaal	529	100	603	100	1.132	100



1.5 PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN

1.5.1 VORDERINGSSTAAT VAN DE PRODUCTIE VAN WONINGEN

Eind 2019 bestond de woningproductie van het Fonds uit 1.162 woningen in verschillende ontwikkelingsstadia, waarvan **164** huurwoningen en **998** koopwoningen. Voor deze verrichting is een totale investering van **294.615.795 EUR** exclusief btw voorzien om **110.741 m²** bruto bewoonbare oppervlakte te bouwen.

Deze investering is over verschillende programma's verdeeld: 8.275.645 EUR (8.889.255 EUR incl. btw) voor de huurhulpsector (programma's buiten het Huisvestingsplan), 30.397.567 EUR (32.191.291 EUR incl. btw) voor het Huisvestingsplan, 8.414.298 EUR voor de bouw/renovatie-verkoopverrichtingen, 238.841.345 EUR voor het programma van de Alliantie Wonen en 8.686.940 EUR voor twee opvangcentra.

Deze sectoren staan samen in voor de totale woningproductie, zowel voor de huurhulp, het Huisvestingsplan, de bouw/renovatie-verkoopverrichtingen, de Alliantie Wonen, als de gedelegeerde opdrachten.

De vorderingsstaat van de productie van deze 1.162 woningen per programma ziet er als volgt uit:

Huurhulp en stedenbouwkundige lasten (40 woningen) (programma's voorafgaand aan het Huisvestingsplan):

- 1 project bestaande uit 8 woningen bevindt zich in de inschrijvingsfase;
- 2 sites bestaande uit 32 woningen bevinden zich in de werffase.

Huisvestingsplan (124 woningen):

- 1 project bestaande uit 30 woningen is in voorbereiding voor de bekendmaking van de opdracht;
- 2 projecten bestaande uit 68 woningen bevinden zich in de inschrijvingsfase;
- 2 sites bestaande uit 26 woningen bevinden zich in de werffase (daarbij zijn 11 woningen voor rechtstreekse aankoop inbegrepen).

Bouw/renovatie-verkoop (38 woningen):

- 1 project bestaande uit 38 woningen bevindt zich in de inschrijvingsfase.

Alliantie Wonen (930 woningen):

- 1 site bestaande uit 26 woningen wacht op de aankoop bij een gemeente;
- 4 sites bestaande uit 491 woningen zitten in de selectiefase van de kandidaten;
- 1 project bestaande uit 36 woningen bevindt zich in de inschrijvingsfase;
- 5 sites bestaande uit 377 woningen bevinden zich in de werffase (daarbij zijn 313 woningen voor rechtstreekse aankoop inbegrepen).

Opvangcentra:

- 2 sites die het equivalent van 30 woningen vertegenwoordigen, zijn in voorbereiding voor de bekendmaking van de opdracht.

In vergelijking met het boekjaar 2018, toen er 385 woningen in opbouw waren voor de **huurhulpsector**, stellen we een daling van 232 woningen vast:

- Programma's die dateren van voor het Huisvestingsplan:
 - 5 woningen voltooid in 'Slachthuis';
 - 10 woningen voltooid in 'Beukenootjes';
 - 12 woningen, oorspronkelijk gepland op de site 'Denemarken', waarvan het project werd opgegeven na de overdracht van het gebouw in de vorm van een erfpacht aan de vzw 'Grands Froids'.
- Huisvestingsplan (voltooide woningen)
 - 53 woningen in het project 'Beukenootjes', waarvan 15 woningen in erfpacht aan de vzw 'Le 8ème jour', in plaats van in verhuur;

- 53 woningen in 'Destouvelles';
- 37 woningen in 'Dormont';
- 28 woningen in 'Maria Groeninckx-De May';
- 34 woningen in 'Plejaden'.
- 32 woningen in 'Vandenpeereboom';
- 15 woningen in 'Plejaden'.

Het programma van de **Alliantie Wonen** daalt met 97 woningen ten opzichte van vorig jaar:

Er zijn dus nog 164 woningen in productie voor de sector van de huurhulp.

Het **bouw/renovatie-verkoopprogramma** (BRV) daalt met 207 woningen ten opzichte van vorig jaar, door de oplevering van:

- 36 woningen in 'Beukenootjes';
- 62 woningen in 'Vandenboogaerde – Opzichter';
- 19 woningen in 'Koningin';
- 24 woningen in 'Dormont';
- 19 woningen in 'Maria Groeninckx-De May';
- In ontwikkeling door het Fonds:
 - 50 woningen in onderhandelingsfase konden niet worden aangekocht in het kader van het Stadsvernieuwingscontract (SVC Citroën – Vergote);
 - 7 woningen minder in het project 'Vandepeereboom / De Gunst'.
- Als rechtstreekse aankoop:
 - Van de 15 aanvankelijk geplande woningen in dit project ('Ninoofsesteenweg') worden er 11 overgedragen aan het Huisvestingsplan en 4 aan de Alliantie Wonen;
 - 29 woningen zijn voltooid.

Berekeningswijze van de investeringen

Sinds 2017 worden enkel bedragen excl. btw beschouwd voor de aankoopsector. Ze worden berekend op basis van de initiële bedragen inclusief btw, verminderd met het btw-tarief dat erop wordt toegepast (21 % voor diensten en 6 % voor werken), of op basis van de laatste bedragen exclusief btw zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

Voor de verhuursector worden de bedragen exclusief btw en inclusief btw aangegeven.

De kostprijs per bruto m² omvat ook de parkeerplaatsen.

Woningen voltooid in 2019 – uitgevoerde investeringen, oppervlakte en kostprijs van de woningen (EUR)

Adres	Aard van de werken (1)	Kost exclusief btw (EUR)			Bruto oppervlakte in m²		Kost (EUR/bruto m²)		Totaal won.	Types woningen				
		Aankoop	Werken	Totaal	Totaal (2)	Bewoonbaar (3)	Totaal	Bewoonbaar		Studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk
Brussel, Slachthuisstraat	ZR	337.542	544.608	882.150	412	384	2.141	2.297	5	2	2	1		
Sint-Lambrechts-Woluwe, Plejadenlaan	ZR	5.202.396	7.636.727	12.839.123	4.939	4.309	2.600	2.980	49		22	22	5	
Sint-Agatha-Berchem, Jacques Dormontlaan	C	2.922.406	9.397.695	12.320.101	5.604	4.819	2.198	2.557	61	10	15	25	6	5
Schaarbeek, Koninginlaan/Destouvellesstraat	C	3.451.414	10.501.188	13.952.602	7.071	5.714	1.973	2.442	72		25	32	15	
Anderlecht, Industrielaan/Frans van Kalkenlaan	C	486.354	1.546.294	2.032.648	1.014	922	2.005	2.205	10			10		
Anderlecht, Bergensesteenweg	C	295.000	3.960.960	4.255.960	1.804	1.640	2.359	2.595	19		5	10	4	
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenboogaerde- Opzichterstraat	C	2.579.492	12.090.960	14.669.682	6.939	6.114	2.114	2.399	62		7	41	13	1
Anderlecht, Maria Groeninckx-De Maylaan	C	1.492.721	8.251.065	9.743.786	5.057	4.418	1.927	2.205	47	7	8	18	9	5
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboomstraat (4)	C	0	9.274.025	9.274.025	3.917	3.334	2.638	2.782	32		5	8	9	10
Neder-over-Heembeek, Beukenootjesstraat	C	2.800.865	18.054.796	20.855.661	10.134	8.038	2.058	2.595	99	19	21	34	12	13
Totaal		19.568.190	81.257.548	100.825.738	46.891	39.692	-	-	456	38	108	202	74	34
Gemiddelden / woning		42.881	178.196	221.109	103	87	2.150	2.540						

Het bedrag voor 'werken' komt overeen met alle kosten van de werken, inclusief prijsherzieningen, erelonen, aansluitingen en is exclusief btw. Het gemiddelde van de grondweerslag wordt berekend buiten de verrichtingen in opgesplitst zakelijk recht.

(1) ZR: zware renovatie – C: constructie – A: aankoop gebouw

(2) Totale oppervlakte van de verdiepingen, gevelmuren en de helft van de gemeenschappelijke scheidsmuren inbegrepen, zonder de parkeeroppervlakte. Voor de woningen ontstaan uit de verdeling van een gebouw wordt deze oppervlakte genomen naar rato van de nieuw gecreëerde woning(en).

(3) De oppervlakte omvat de dikte van de gevelmuren, de scheidingswanden en de helft van gemeenschappelijke scheidsmuren en de muren tussen appartementen en/of gemeenschappelijke ruimtes. Deze oppervlakte omvat niet de zolders, terrassen, balkons en kelders die zich niet in de woonruimte of gemeenschappelijke ruimtes bevinden (trap, overloop, hal, sas ...). De dikte van de niet-gemeenschappelijke scheidsmuren tussen afzonderlijke erfdoelen (en die dat waarschijnlijk niet zullen worden), de oppervlakten van eventuele trapphallen in de woning en de technische kokers die ze doorkruisen, maken deel uit van de bruto bewoonbare oppervlakte (indien van toepassing wordt de oppervlakte van de bewoonbare vertrekken op zolder berekend rekening houdend met een vrije hoogte van 1,50 m onder dakhell-

ing. De oppervlakte van mezzanines van ten minste 2,10 m vrije hoogte moet in aanmerking worden genomen.

(4) Het terrein werd terug verkocht aan de CLTB.

Woningen in productie – investeringen op 31/12/2019 – oppervlakte en kost van de woningen (EUR)

Lopende sites	Investeringsbedrag in EUR			Bruto bewoonbare oppervlakte	Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² (excl. Btw)
	Aankoop	Werken en honoraria (excl. btw)	Totaal (excl. Btw)		
Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	70.290	1.699.118	1.769.408	800	2.212
Elsene, Waver ⁽²⁾	0	3.246.003	3.246.603	1.492	2.176
Elsene, Wiertz ⁽¹⁾⁽²⁾	0	3.260.234	3.260.234	1.513	2.155
Ukkel, Sint-Job	971.877	3.753.398	4.725.275	1.247	3.789
Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor	4.246.888	17.621.495	21.868.383	8.457	2.586
Jette, Wilg	656.593	2.835.890	3.492.483	1.573	2.220
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde ⁽³⁾	1.546.513	4.833.600	6.380.113	2.586	2.467
Anderlecht, Erasmus	3.381.973	10.760.660	14.172.633	5.647	2.510
Anderlecht, Klaver 1	11.231.028	38.135.121	49.366.149	17.275	2.858
Anderlecht, Klaver 2	9.869.652	33.550.316	43.419.968	15.181	2.860
Anderlecht, Klaver 3	7.847.742	29.049.772	36.897.514	12.071	3.057
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst	463.475	9.274.025	9.737.500	4.025	2.419
Watermaal-Bosvoorde, Kwartel ⁽²⁾	0	4.800.000	4.800.000	2.210	2.172
Schaarbeek, Josaphat	678.930	5.705.070	6.384.000	2.280	2.800
Verwervingen op de particuliere markt					
Laken, Steyls – Delva	11.858.500	36.033.121	47.891.621	49.963	2.399
Evere, Grosjean (B-House)	496.735	5.241.396	5.738.131	2.746	2.089
Vorst, Brits Tweedelegerlaan (Wilg)	4.812.500	14.481.329	19.293.829	7.132	2.705
Sint-Jans-Molenbeek, Ninoofsesteenweg "Emaillerie"	416.696	3.068.915	3.485.611	1.543	2.259
Opvangcentra:					
La Braise	769.170	4.908.283	5.677.453	1.800	3.154
La Clairière ⁽³⁾	729.487	2.280.000	3.009.487	1.200	2.508
Totaal 20 sites	60.048.049	234.567.746	294.615.795	110.741	2.660

(1) Opdracht waarvoor wordt samengewerkt met de gemeente. Het Fonds organiseert de opdrachten

(2) Aankoop van de grond via erfpachtovereenkomst

(3) De Vanderveldesite is bestemd voor de 30 HVP- woningen en de 14 woningen van het opvangcentrum "La clairière"

De in de tabel opgenomen bedragen en oppervlakten omvatten de eventuele gemeenschappelijke lokalen, de lokalen voor het verenigingsleven of voor de uitoefening van een vrij beroep.

Vorderingsstaat en aantal woningen per sector

Sites	Type ver- rich- ting	Aard van de sector (+ aantal woningen) ⁽²⁾					Vorderingsstaat
		Huursector		Verkoop		Totaal woningen	
		HH	HVP	BRV	AW		
Sint-Jans-Molenbeek, Edingen/Nicolas Doyen	C		33			33	Voltooid
Schaarbeek, Broederschap	ZR		25			25	Voltooid
Vorst, Delta	C		40	22		62	Voltooid
Haren, Moestuין	C		36	40		76	Voltooid
Anderlecht, Delcourt/Aumale	C		9			9	Voltooid
Laken, Steyls	ZR		22			22	Voltooid
Elsene, Sans souci	C			24		24	Voltooid
Vorst, Van Volxem	ZR			12		12	Voltooid
Watermaal-Bosvoorde, Ottervanger	C			11		11	Voltooid
Brussel, Slachthuis	R	22				22	Voltooid
Neder-Over-Heembeek, Beukenootjes	C	10	53	36		99	Voltooid
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenboogaerde / Op-zichter	ZR et C			62		62	Voltooid
Schaarbeek, Koningin – Destouvelles	C		53	19		72	Voltooid
Sint-Agatha-Berchem, Jacques Dormont	C		37	24		61	Voltooid
Anderlecht, Maria Groeninckx – De May	C		28	19		47	Voltooid
Sint-Jans-Molenbeek, Alfonse Vandenpeereboom	C			32		32	Voltooid
Sint-Lambrechts-Woluwe, Plejaden	ZR		34	15		49	Voltooid
Anderlecht, Industrielaan – Frans Van Kalkenlaan	C				10	10	Voltooid
Anderlecht, Bergensesteenweg	C				19	19	Voltooid
Totaal 19 sites voltooid		32	370	316	29	747	
Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	C	8				8	Inschrijvingsdossier
Elsene, Waver	ZR et C	16				16	Werf
Elsene, Wiertz	ZR et C	16				16	Werf
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde	C		30			30	Voorbereiding bekendmaking
Ukkel, Sint-Job	C		13			13	Inschrijvingsdossier
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor	C		55	38		93	Inschrijvingsdossier
Jette, Wilg	C		15			15	Werf
Anderlecht, Erasmus	C				64	64	Werf
Anderlecht, Klaver 1	C				181	181	Selectie kandidaten
Anderlecht, Klaver 2	C				159	159	Selectie kandidaten
Anderlecht, Klaver 3	C				126	126	Selectie kandidaten
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom-De Gunst	C				36	36	Inschrijvingsdossier
Watermaal-Bosvoorde, Kwartel	C				26	26	Aankoop
Schaarbeek, Josaphat	C				25	25	Selectie kandidaten
Rechtstreekse aankoop							
Laken, Steyls – Delva	C				199	199	Werf
Evere, Grosjean	C				30	30	Werf
Vorst, Brits Tweedeleger	C				80	80	Werf
Molenbeek, Ninoofsesteenweg ("Emaillerie")	C				4	15	Werf
Totaal 18 lopende sites		40	124	38	930	1.132	Werf
Opvangcentra / Gedelegeerde opdrachten							
Anderlecht, Lemoine / Voets (La Braise)	C			16		16	Voorbereiding bekendmaking
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde (La Clairière)	C			14		14	Voorbereiding bekendmaking
Totaal van de 2 lopende sites				30		30	
		40	124	68	930	1.162	
		164		998			
		72	494	384	959	1.909	
Algemeen totaal 39 sites		566		1.343			
		1.909					

Woningen in productie – investeringen – programma's, oppervlakte, kost en grondweerslag (EUR)

Lopende en opgeleverde sites	Investerings in EUR			Bruto bewoonbare oppervlakte	Gemiddelde kostprijs van de grond per bruto bewoonbare m²	Aantal woningen	Invloed grondprijs per woning	Gemid- delde kost- prijs per woning (exclusief btw)	Werken en honoraria (inclusief btw)	Totaal (inclusief btw)	Gemid- delde kostprijs per bruto bewoon- bare m² (incl. btw)	Gemid- delde kostprijs per woning (inclusief btw)
	Aankoop	Werken en honoraria (exclusief btw)	Totaal (exclusief btw)									
HH + SL												
Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	70.290	1.699.118	1.769.408	800	*	8	*	221.176	1.826.552	1.895.050	2.369	236.881
Elsene, Waver ⁽²⁾	0	3.246.003	3.246.003	1.4912	0	16	0	202.875	3.489.453	3.489.453	2.339	218.091
Elsene, Wiertz ^{(1) (2)}	0	3.260.234	3.260.234	1.513	0	16	0	206.891	3.504.752	3.504.752	2.316	219.047
	70.290	8.205.355	8.275.645	3.805	0	40	0	206.891	8.820.757	8.889.255	2.336	222.231
HUISVESTINGSPLAN												
Ukkel, Sint-Job	971.877	3.753.398	4.725.275	1.247	779	13	74.760	363.483	4.034.903	5.006.780	4.015	385.137
Anderlecht, Malherbe – Birmingham – Ensor	2.612.813	10.841.272	13.454.085	5.203	502	55	47.506	244.620	11.654.368	14.267.181	2.742	259.403
Jette, Wilg	656.593	2.835.890	3.492.483	1.573	417	15	43.773	232.832	3.048.582	3.705.175	2.355	247.012
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde ⁽³⁾	1.546.513	4.833.600	6.380.113	2.586	598	30	51.550	212.670	5.196.120	6.742.633	2.607	224.754
Verwerving op de particuliere markt :												
Sint-Jans-Molenbeek, Ninoofsesteenweg ("Emaillierie")	280.412	2.065.199	2.345.611	1.032	272	11	25.492	213.237	2.189.111	2.469.523	2.607	224.754
	6.068.208	24.329.359	30.397.567	11.641	572	124	53.701	245.142	26.123.083	32.191.291	2.765	259.607
BRV (al dan niet in het kader van het HVP)												
Anderlecht, Malherbe – Birmingham – Ensor	1.634.075	6.780.223	8.414.298	3.254	502	38	43.002	221.429				
	1.634.075	6.780.223	8.414.298	3.254	502	38	43.002	221.429				

Lopende en opgeleverde sites	Investeringen in EUR			Bruto bewoonbare oppervlakte	Gemiddelde kostprijs van de grond per bruto bewoonbare m²	Aantal woningen	Invloed grondprijs per woning	Gemiddelde kostprijs per woning (exclusief btw)
	Aankoop	Werken en honoraria (exclusief btw)	Totaal (exclusief btw)					
ALLIANTIE WONEN								
Projecten in eigen ontwikkeling:								
Anderlecht, Erasmus	3.381.913	10.790.660	14.172.633	5.647	599	64	52.843	221.447
Anderlecht, Klaver 1	11.231.028	38.135.121	49.366.149	17.275	650	181	62.050	272.741
Anderlecht, Klaver 2	9.869.652	33.550.316	43.419.968	15.181	650	159	62.073	273.082
Anderlecht, Klaver 3	7.847.742	29.049.772	36.897.514	12.071	650	126	62.284	292.837
S-J-Molenbeek, Vandenpeereboom-De Gunst	463.475	9.274.025	9.737.500	4.025	*	36	*	270.486
Watermaal-Bosvoorde, Kwartel ⁽²⁾	0	4.800.000	4.800.000	2.210	0	26	0	184.615
Schaerbeek, Josaphat	678.930	5.705.070	6.384.000	2.280	298	25	27.157	255.360
Verwerkingen op de particuliere markt:								
Evere, Grosjean (B-House)	496.735	5.241.396	5.738.131	2.746	181	30	16.558	191.271
Laeken, Steyls – Delva (Hippodroom)	11.858.500	36.033.121	47.891.621	19.963	594	199	59.590	240.661
Vorst, Brits Tweedeleger (Wilg)	4.812.500	14.481.329	19.293.829	7.132	675	80	60.156	241.173
Sint-Jans-Molenbeek, Ninoofsesteenweg ("Emallierie")	136.284	1.003.716	1.140.000	511	267	4	34.071	285.000
	50.776.819	188.064.526	238.841.345	89.041	608	930	57.965	256.819
OPVANGCENTRA								
La Braise	769.170	4.908.283	5.677.453	1.800	427	16	48.073	354.841
La Clairière ⁽³⁾	729.487	2.280.000	3.009.487	1.200	608	14	52.106	214.963
	1.498.657	7.186.283	8.686.940	3.000	500	30	49.955	289.565
Totaal 20 sites	60.048.049	234.567.746	294.615.795	110.741		1.162		253.542

(1) Opdracht waarvoor wordt samengewerkt met de gemeente. Het Fonds organiseert de opdrachten

(2) Aankoop van de grond via erfpachtovereenkomst

(3) De Vanderveldesite is bestemd voor de 30 HVP-woningen en de 14 woningen van het opvangcentrum "La Clairière"

De gemiddelden m.b.t. de grondprijs houden geen rekening met de verrichtingen die via een erfpachtovereenkomst werden aangekocht (O) of waarop een gebouw wordt gerenoveerd (*). De verdeling van de kosten van de gemiddelde verrichtingen (HVP/BRV) gebeurt prorata de oppervlakten van de woningen van elke sector ten opzichte van de totale oppervlakte van elke verrichting. De in de tabel opgenomen bedragen en oppervlakten omvatten de eventuele gemeenschappelijke lokalen, de lokalen voor het verenigingsleven of voor de uitoefening van een vrij beroep.

1.5.2 De vastgoedverrichtingen

In 1997 omvatte het huurpatrimonium van het Fonds 595 woningen. In het kader van de opeenvolgende beheersovereenkomsten werden 566 nieuwe woningen gecreëerd tussen 1997 en 2008. In verband met dit onderwerp wordt verwezen naar eerdere jaarverslagen.

1.5.2.1 De gedelegeerde opdrachten

De 'gedelegeerde opdrachten' omvatten specifieke verrichtingen afgebakend door het Gewest die sinds 1993 zijn toegekend aan het Fonds. Ze worden vanaf het jaar na hun voltooiing en hun volledige bezetting niet meer opgenomen in dit verslag.

2011

Elsene - Waversesteenweg



Renovatie/Nieuwbouw.

Programma: 16 woningen bestemd voor verhuur.

Totale vastleggingen: 3.489.453 EUR inclusief btw

Ontwerper: BANETON - GARRINO ARCHITECTS SPRL

Aannemer: M&M SITYY SA

De erfpachtovereenkomst, die in 2011 met de gemeente Elsene werd ondertekend, legt een jaarlijkse geïndexeerde erfpachtcanon op van 5.000 EUR.

Eind 2014 is de stedenbouwkundige vergunning voor deze verrichting toegekend. Sinds het begin van deze werf hebben verschillende structurele gebreken elkaar opgevolgd, veroorzaakt door de kwaliteit van de onderaannemers, de slechte organisatie van de werf, de opvolging van minstens 6 verschillende beheerders, enz. Het bedrijf heeft er minstens twee jaar over gedaan om, in samenwerking met de stabiliteitsingenieur en de architect, een methode

te vinden om deze gebreken te verhelpen. Ondertussen vorderde de werf niet op een normale wijze.

In de loop van 2019 heeft de onderneming het grootste deel van het buitenschrijnwerk kunnen installeren en de meeste gebreken met betrekking tot de stabiliteit kunnen oplossen. De gevelwerken en alle speciale technieken moeten echter nog worden afgerond. Er zijn verschillende proces-verbaal opgesteld zonder noemenswaardige reacties. Kort voor het einde van het boekjaar hebben verschillende onderaannemers bij het Fonds geklaagd over het feit dat de hoofdaannemer hun facturen niet had betaald.

De beslissing om de overeenkomst te verbreken zal naar verwachting begin 2020 worden genomen.



Elsene - Wiertzstraat



Renovatie/Nieuwbouw.

Programma: 16 woningen (oorspronkelijk 15) bestemd voor verhuur.

Totale vastleggingen: 3.504.752 EUR incl. btw waarvan 1.763.375 EUR voor stedenbouwkundige lasten.

Ontwerper: R2D2 ARCHITECTURE S.A. + MATRICHE + CONCEPT CONTROL

Aannemer: IN ADVANCE S.A.

De context van deze verrichting wordt uiteengezet in het jaarverslag 2010 (deel III, C. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN).



Het gaat om een gezamenlijke aanbesteding van de gemeente Elsene en het Fonds. De kosten die voortvloeien uit de opdracht voor architecten- en ingenieursdiensten en de kosten die voortvloeien uit de opvolging van de werf worden door deze laatste gedragen als vergoeding voor de erfpacht, die is vastgesteld op 1 EUR per jaar.

De overheidsopdracht voor de diensten van een ontwerper werd eind 2014 gegund. De ingediende plannen moesten volledig worden herzien en werden midden 2016 opnieuw ingediend. De stedenbouwkundige vergunning werd eind 2017 toegekend.

Eind 2019 zijn de werken aan de gang, de voltooiing is gepland voor medio 2020.

2016

Anderlecht – Dokter Lemoineaan/Victor Voetssquare – Samenwerking met “La Braise Hébergement”

Nieuwbouw.

Programma: Dagopvangcentrum en verblijfscentrum met 2 eenheden van 8 eenpersoonskamers en alle noodzakelijke voorzieningen voor medische begeleiding. Dit programma, dat bestemd is voor de verkoop, stemt overeen met 16 woningen.

Totale vastleggingen: 5.677.453 EUR excl. btw.

Op vraag van mevrouw Fremault, minister van Huisvesting, werkt het Fonds voor dit project samen met de vzw La Braise Hébergement. Het gaat om een dagopvang en verblijfscentrum voor personen met een traumatisch hersenletsel of een beschadiging van het hersenweefsel. Bij de oplevering van het gebouw zal dit centrum aan de vzw worden verkocht. Het Gewest voorziet een subsidie van 2.200.000 EUR voor dit project. Het Fonds heeft de gronden eind 2016 aangekocht van de gemeente Anderlecht. Een eerste opdracht voor ontwerp en uitvoering kon in 2018 niet worden gegund. In 2019 vonden contacten plaats met de gewestelijke en gemeentelijke overheden, in aanwezigheid van de BMA, met de bedoeling een consensus te bereiken over de locatie en de omvang van het gebouw.

Eind 2019 was men bezig met de aanpassing van het bestek.



1.5.2.2 Gelijkgestelde verrichtingen

De hierna vermelde verrichtingen hebben gelijkaardige kenmerken en streven doelstellingen na die vergelijkbaar zijn met deze van de gedelegeerde opdrachten op onroerend, stedenbouwkundig en sociaal vlak. De gelijkgestelde verrichtingen die verwezenlijkt worden, waren op 31 december 2019 als volgt gevorderd:

Vorst - Van Volxemlaan



Renovatie van een gebouwengroep van de muziekacademie.

Programma: 12 woningen bestemd voor verkoop.

Aangepaste investering: 2.911.347 EUR excl. btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 242.612 EUR / woning

Ontwerper: ATELIER D'ARCHITECTURE A4 S.P.R.L.

Wij verwijzen voor dit project naar het jaarverslag van vorig jaar. Eind 2019 zijn alle woningen verkocht



Brussel - Slachthuisstraat

Herbestemming van een industriegebouw. Programma: 22 woningen bestemd voor verhuur.

Aangepaste vastlegging: 4.066.472 EUR incl. btw waarvan 1.728.000 EUR voor stedenbouwkundige lasten, hetzij een gemiddelde van 184.840 EUR / woning.

Ontwerper: ACCARAIN & BOUILLOT Architectes Associés SA

De laatste 5 woningen, waar vochtproblemen zijn aangetroffen, zijn eind 2019 verhuurd. De geschiedenis van dit project is terug te vinden in de jaarverslagen van de voorgaande jaren



Sint-Agatha-Berchem – Kweekereboomlaan / Europadorpstraat

Nieuwbouw.

Programma: 8 woningen (oorspronkelijk 10) bestemd voor verhuur.

Totale vastleggingen: 1.895.050 EUR inclusief btw.

Een aanbesteding werd uitgeschreven, maar de procedure kon niet leiden tot de gunning van de opdracht omdat er slechts drie onregelmatige inschrijvingen werden ingediend. Een nieuwe mededingingsprocedure met onderhandeling maakte het mogelijk de drie inschrijvers uit te nodigen om te onderhandelen om binnen het voorziene budget te blijven. De gunning van de opdracht wordt voorzien begin 2020.



Sint-Gillis - Denemarkenstraat

Herbestemming van een industriegebouw.
Programma: 12 (oorspronkelijk 16) woningen bestemd voor verhuur.
Totale vastleggingen: 2.621.049 EUR inclusief btw

Er wordt verwezen naar het jaarverslag van vorig jaar voor de geschiedenis van deze site sinds de aankoop. Het gebouw werd uiteindelijk verkocht in de vorm van een 50-jarige erfpacht tegen betaling van een canon van 1239 EUR per maand. De vzw "Solidarité Grands Froids", die al een deel van het gelijkvloers als huurder betrok, overweegt om op de bovenverdiepingen een opvangcentrum voor dakloze vrouwen in te richten.



Elsene - Sans Soucistraat

Nieuwbouw.
Programma: 24 woningen bestemd voor de verkoop via accessoir opstalrecht.
Aangepaste vastlegging: 4.805.425 EUR excl. btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 200.226 EUR / woning.
Ontwerper: R2D2 ARCHITECTURE S.A.
Aannemer: ENTREPRISES JACQUES DELENS S.A.

Het project werd ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Elsene en de gezamenlijke opdracht werd door de gemeente geleid. Het programma omvat de oprichting van 28 woningen, 60 parkeerplaatsen en een buurtvoorziening. Het Fonds neemt 24 woningen op zich.

De gemeente draagt de grond voor een periode van 99 jaar in erfpacht over aan het Fonds, in ruil voor de betaling van een niet-geïndexeerde jaarlijkse canon van 1 EUR per jaar tot het 30e jaar en 14.380 EUR vanaf het 31e jaar.

Eind 2019 zijn alle woningen verkocht.



Watermaal-Bosvoorde – Ottervangerstraat



Nieuwbouw.

Programma: 11 woningen (oorspronkelijk 12) bestemd voor verkoop onder accessoir opstalrecht.

Aangepaste investering: 2.348.472 EUR excl. btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 213.497 EUR / woning (exclusief de grondweerslag).

Ontwerper: B.E.A.I. SA

Aannemer: HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA

De 70-jarige erfpacht werd in 2018 ondertekend met de gemeente Watermaal-Bosvoorde, eigenaar van de grond. De overdracht wordt uitgevoerd voor een niet-geïndexeerde jaarlijkse canon van 1 EUR voor 30 jaar en 8.320 EUR in de volgende jaren.

Het gebouw ligt naast het Reigerbospark. Eind 2019 zijn alle woningen verkocht.



Sint-Jans-Molenbeek - Vandenpeereboomstraat en Zwarte Vijversstraat – Samenwerking met het CLTB

Nieuwbouw.

Programma: 32 woningen (BRV) (oorspronkelijk 37) bestemd voor verkoop onder accessoir opstalrecht.

Aangepaste investering: 6.126.217 EUR excl. btw.

Ontwerper: TV “KATRIEN ET ROBERT”

Aannemer: THOMAS & PIRON BÂTIMENTS SA

Het terrein, gelegen tussen twee wegen, werd door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek verkocht aan het Fonds in het kader van Luik II van het wijkcontract “Westoever”.

Dit pilootproject gebeurt in samenwerking met de “Community Land Trust Brussels”. Het terrein werd eind 2014 overgedragen aan de stichting CLTB onder de vorm van een 99-jarige erfpachtovereenkomst, die vervolgens is teruggebracht tot 50 jaar, om er de gebouwen op te trekken. Het project omvat woningen en een gemeenschapsruimte die bestemd is om te worden verkocht. Voor dit project is een subsidie van 1.394.815 EUR toegekend aan het Fonds om de woningen toegankelijk te maken voor de kopers die de CLTB voor ogen heeft.

De opdracht voor ontwerp-uitvoering werd in de loop van 2015 gegund en op het einde van dat jaar waren de nodige vergunningen aangevraagd. Eind 2017 werd de vergunning afgeleverd. Eind 2019 zijn de werken opgeleverd.



Sint-Jans-Molenbeek - Vandenboogaerdestraat en Opzichterstraat

Nieuwbouw/renovatie.

Programma: 62 woningen bestemd voor verkoop (oorspronkelijk 31 woningen (in het kader van het Huisvestingsplan) bestemd voor verhuur en 31 woningen voor BRV), en een lokaal voor een vrij beroep.

Aangepaste investering: 14.669.682 EUR excl. btw, 236.608 EUR / woning.

Ontwerper: ELLYPS S.A.

Aannemer: TV THIRAN-VAN LAERE

Het terrein werd in 2011 aangekocht en de vergunning werd in 2014 afgeleverd. Een eerste gunning van de opdracht voor werken werd geannuleerd wegens het beroep van een inschrijver. Een tweede gunning vond plaats ondanks nieuwe beroepen van inschrijvers, die uiteindelijk ook door de Raad van State werden verworpen. Deze tegenslagen hebben geleid tot het aflopen van de vergunningen.

Deze werden in 2016 opnieuw aangevraagd en verkregen. Eind 2016 konden de werken van start gaan.

Na een herverdeling van de verschillende vastgoedprogramma's zijn alle woningen bestemd voor de verkoop.

De werken worden opgeleverd en eind 2019 zijn 14 woningen verkocht.



1.5.2.3 Huisvestingsplan en de daaraan verbonden bouw/renovatie-verkoopverrichtingen (gemengde projecten)

Om bij de projecten een mix van eigenaars en huurders te creëren, zijn er op de meeste sites in het kader van het Huisvestingsplan (verhuur) een aantal koopwoningen gepland.

Op 31 december 2019 waren de volgende verrichtingen opgestart of voltooid:

494 woningen in het kader van het Huisvestingsplan voor een totale investering van **111.128.211 EUR incl. btw.**

Van deze woningen zijn er **380** opgeleverd voor een investering van 80.851.920 EUR incl. btw en 124 woningen zijn in productie

voor een investering van 32.191.291 EUR incl. btw.

330 woningen in het kader van de bouw/renovatie-verkoopverrichtingen (BRV) voor een investering van **68.039.615 EUR** excl. btw, waarvan **292** woningen reeds zijn opgeleverd voor een investering van 59.625.317 EUR excl. btw en 38 in productie zijn, voor een investering van 8.414.298 EUR excl. btw.

Er is geen subsidie (behalve die voor de kredietfinanciering van de aankoop) voor dit programma.

Reeds opgeleverde en/of in gebruik gestelde woningen

Adres	HVP		BRV	
	inclusief btw (EUR)	Aantal woningen	exclusief btw (EUR)	Aantal woningen
Edingen / Deken	6.348.893	33		
Broederschap	5.205.000	25		
Delta	7.482.280	40	3.813.070	22
Moestuin	6.495.646	6	6.651.491	40
Delcourt / Aumale	2.103.301	9		
Van Volxem			2.911.347	12
Ottervanger			2.348.472	11
Steyls	5.579.852	22		
Beukenootjes (*)	14.159.676	63	7.561.177	36
Vandenboogaerde			13.102.046	62
Koningin / Destouvelles	10.390.289	53	4.117.481	19
Jacques Dormont	7.765.225	37	4.975.082	24
Maria Groeninckx-De May	6.081.843	28	4.025.136	19
Alphonse Vandenpeereboom			6.126.217	32
Plejaden	9.239.915	34	3.993.798	15
Totaal	80.851.920	380	59.625.317	292

(*) inclusief 10 woningen door stedenbouwkundige lasten gefinancierd

In vergelijking met 2018 daalt het investeringsbedrag voor het **Huisvestingsplan met 43.252.425 EUR**, als gevolg van de voltooiing van **205** in gebruik gestelde woningen en de rechtstreekse aankoop van 11 woningen:

- 53 woningen in de Beukenootjesstraat;
- 53 woningen in de Destouvellesstraat;
- 37 woningen op de Jacques Dormontlaan;
- 28 woningen op de Maria Groeninckx-De Maylaan;
- 34 woningen op de Plejadenlaan;
- 11 woningen verworven op de Ninoofsesteenweg ("Emaillerie");
- bepaalde aanpassingen van het budget, die in de loop van het jaar werden goedgekeurd.

Voor de koopwoningen (BRV) daalt de investering met **43.900.937 EUR**, doordat 207 woningen minder zijn opgeleverd. Het gaat om:

- 36 woningen in de Beukenootjesstraat;
- 62 woningen in de Vandenboogaerdestraat;

- 19 woningen in de Destouvellesstraat;
- 24 woningen op de Jacques Dormontlaan;
- 19 woningen op de Maria Groeninckx-De Maylaan;
- 15 woningen aan de Plejadenlaan;
- Bepaalde aanpassingen van het budget, die in de loop van jaar goedgekeurd werden door de Raad van Bestuur.

De "aangepaste investeringen" hieronder komen overeen met de bedragen inclusief btw voor de huurhulpsector opgeteld bij de bedragen exclusief btw voor de aankoopsector.

Neder-Over-Heembeek – Beukenootjesstraat

Nieuwbouw.

Programma: 10 woningen (HH - SL) en 53 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en 36 woningen (BRV) bestemd voor de verkoop.
Aangepaste investering: 20.855.661 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 210.663 EUR / woning.

Ontwerper: TV 'LD2-TPF':

Aannemer: ENTREPRISES JACQUES

DELENS S.A.

Het programma omvat een intergenerationale dimensie (12 woningen + een gemeenschapsruimte) en 15 woningen voor ouderen met een handicap in het kader van een samenwerking met de vzw "Le 8^{ème} jour". Deze opdracht is vastgelegd in de beheerovereenkomst 2011-2015.

Begin 2014 is een opdracht voor ontwerp-uitvoering gepubliceerd die begin 2015 werd besteld. De vergunningen werden afgeleverd en de werken werden in 2017 gestart. De werken zijn in oktober 2019 voltooid.

De vzw "Habitat et Participation" werd aangesteld om het intergenerationale deel te leiden. De vzw "Le 8^{ème} jour" bewoont het equivalent van 15 woningen die in december 2019 onder erfpacht zijn overgedragen²³.

Eind 2019 zijn 44 woningen verhuurd en is 1 woning verkocht.



Anderlecht - Maria Groeninckx De Maylaan, Adolphe Willemysstraat en Broekstraat

Nieuwbouw.

Programma: 28 woningen (HVP) (oorspronkelijk 20) bestemd voor verhuur en 19

woningen (BRV) (oorspronkelijk 27 woningen) bestemd voor de verkoop.

Aangepaste investering: 9.743.786 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 207.315 EUR / woning.

Ontwerper: ARCHIWIND

Aannemer: TV IN ADVANCE-THIRAN



De percelen werden in 2011 en 2012 aangekocht.

Begin 2014 is een opdracht voor diensten en werken gegund. In datzelfde jaar werden de vergunningen aangevraagd, maar ze werden pas afgeleverd in de tweede helft van 2016. Eind 2016 zijn de werken gestart en eind 2019 zijn ze voltooid. 26 woningen worden verhuurd en 6 andere zijn verkocht.

Haren - Moestuinstaat

Nieuwbouw.

Programma: 36 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en 40 woningen (oorspronkelijk 42) (BRV) bestemd voor de verkoop.

Aangepaste investering: 13.147.137 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 172.989 EUR / woning.

Ontwerper: ASSOCIATION MOMENTANEE JARDINS POTAGERS

Aannemer: ACH CONSTRUCT - IN ADVANCE

23. Het Huisvestingsplan heeft een huurbestemming, maar de woningen van 'Le 8^e jour', die oorspronkelijk bedoeld waren om te worden gehuurd, blijven evenwel in dit programma opgenomen.



De verschillende percelen werden in 2012 aangekocht.

De opdracht van diensten en werken is eind 2012 gelanceerd en eind 2013 gegund. De stedenbouwkundige vergunning werd eind 2013 aangevraagd. Omwille van verplichtingen inzake brandveiligheid moesten de plannen worden gewijzigd. In 2015 werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Begin 2016 zijn de werken gestart en ze zijn eind 2017 voltooid. Alle huurwoningen zijn bewoond en 39 van de 40 woningen zijn verkocht aan het einde van het jaar.



Schaarbeek - Koninginnelaan en Destouvellesstraat

Nieuwbouw.

Programma: 53 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en 19 woningen (BRV) evenals een ruimte voor verenigingen, bestemd voor verkoop.

Aangepaste investering: 13.952.602 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 193.786 EUR / woning.

Ontwerper: R²D² ARCHITECTURE S.A. + MATRICHE + CONCEPT CONTROL

Aannemer: CFE BATIMENT BRABANT WALLONIE SA

Voor deze verrichting worden twee gebouwen opgetrokken. De woningen die zullen worden opgetrokken aan de Koninginne-

laan vallen onder de sector van het programma voor koopwoningen (BRV) en de woningen in de Destouvellesstraat vallen onder het Huisvestingsplan.

Een overheidsopdracht voor ontwerp-uitvoering werd begin 2014 gepubliceerd en in 2015 gegund. De vergunningsaanvraag werd in datzelfde jaar ingediend. Wij verwijzen naar het jaarverslag van vorig jaar waarin de moeilijkheden bij het verkrijgen van de vergunningen worden toegelicht. Die werden uiteindelijk begin 2017 afgeleverd. De werken zijn in 2019 voltooid en op het einde van het jaar zijn alle woningen verhuurd en staan er nog 4 woningen te koop.



Sint-Agatha-Berchem - Jacques Dormontlaan

Nieuwbouw.

Programma: 37 woningen (HVP) (voorheen 30) bestemd voor de verhuur en 24 woningen (BRV) (voorheen 31) bestemd voor de verkoop.

Aangepaste investering: 12.320.101 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 201.969 EUR / woning.

Ontwerper: TV RPA-G&R-LE-M&R

Aannemer: FRANKI SA

Het terrein werd in 2011 aangekocht. In 2014 is de opdracht voor diensten en werken gegund en zijn de nodige vergunningen

aangevraagd voor de bouw van 77 woningen. Uiteindelijk werd een vergunning afgeleverd voor 61 woningen.

De werkzaamheden zijn begin 2017 gestart en begin 2019 voltooid. Alle woningen zijn verhuurd of verkocht.



Ukkel - Sint-Jobsesteenweg

Nieuwbouw.

Programma: 13 woningen (HVP) + 1 ruimte voor vrije beroepen, bestemd voor verhuur. Totale vastleggingen: 4.725.275 EUR inclusief btw.

Ontwerper: ARCHIWIND

Aannemer: ENTREPRISES GENERALES BALCAEN ET FILS



Het terrein is eind 2011 aangekocht en de opdracht voor diensten en werken is in 2013 gegund. De vergunningen zijn in 2014 afgeleverd. De toepassing ervan wordt echter opgeschort in afwachting van het akkoord van Leefmilieu Brussel over de behandeling van bodem- en grondwaterverontreiniging.

In 2016 neemt het Fonds de verplichtingen van de in gebreke blijvende verkoper op zich en bestelt nieuwe bodem- en waterverontreinigingsanalyses evenals het risico-beheersvoorstel. Leefmilieu Brussel geeft midden 2017 de goedkeuring.

De eisen van Leefmilieu Brussel leggen echter ofwel de monitoring en behandeling van het grondwater voor een minimumperiode van 5 jaar op, ofwel een structurele en substantiële aanpassing van de funderingen van het project. Na overleg is eind 2018 een "BATNEEC"-studie (beste beschikbare technieken die geen buitensporige kosten met zich brengen) goedgekeurd. Deze aanpak vereist een nieuwe studie en de bijwerking van de uitvoeringsplannen in samenwerking met een geoloog om in de eerste helft van 2019 de evolutie van het grondwater op te volgen, en zo verstoringen van naburige constructies te vermijden en de migratie van vervuild water naar deze constructies te voorkomen. De werkzaamheden zullen aan het einde van de eerste helft van 2020 kunnen beginnen.



Vorst - Deltastraat

Nieuwbouw.

Programma: 40 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en 22 woningen (BRV) bestemd voor de verkoop.

Aangepaste investering: 11.295.350 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 182.183 EUR / woning.

Ontwerper: ATELIER 55 SPRL

Aannemer: KUMPEN SA

Het terrein is eind 2011 verworven en de vergunningen zijn in 2015 afgeleverd. De werkzaamheden die in hetzelfde jaar zijn begonnen, zijn in 2017 voltooid. De 40 huurappartementen worden verhuurd. Eind 2019 wordt de laatste koopwoning verkocht, bestemd voor een persoon met beperkte mobiliteit.



Anderlecht - Birminghamstraat, François Malherbestraat en James Ensorstraat

Nieuwbouw.

Programma: 55 (oorspronkelijk 57) wonin-

gen (HVP) bestemd voor verhuur en 38 (oorspronkelijk 40) woningen (BRV) bestemd voor verkoop.

Totale investering: 21.868.383 EUR excl. btw.

Ontwerper: ATELIER D'ARCHITECTURE ALTA SCPRL

Het terrein werd in 2012 aangekocht, met een vergunning. De vergunningsaanvragen moesten herhaaldelijk grondig worden gewijzigd. Na meer dan 3 jaar werd eind 2018 uiteindelijk de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Als gevolg van deze wijzigingen moesten twee koopwoningen worden geschrapt.

Eind 2019 worden de offertes voor de opdracht voor werken geanalyseerd.



Sint-Lambrechts-Woluwe - Plejadenlaan

Herbestemming van een kantoorgebouw.

Programma: 34 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en 15 woningen (BRV) (aanvankelijk 18 woningen) bestemd voor de verkoop.

Aangepaste investering: 12.839.123 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 262.023 EUR / woning.

Ontwerper: CERAU ARCHITECTS PARTNERS SPRL

Aannemer: VALENS SA

Het gebouw is begin 2013 aangekocht. Dit project maakt deel uit van een bijzondere

opdracht die in de beheersovereenkomst 2011-2015 is opgenomen en bestaat uit de verbouwing van een kantoorgebouw tot woningen.

De opdracht voor ontwerp-uitvoering is toegekend voor 49 woningen en de verguningsaanvragen zijn eind 2014 ingediend. De vergunningen zijn in 2016 afgeleverd. De werf, die midden 2018 werd afgerond, werd verhinderd door de vertraging bij de aansluiting van elektriciteit en water die pas aan het eind van het jaar plaatsvond. Het gebouw werd begin 2019 opgeleverd. Op het einde van het jaar is nog een 2-slaapkamerappartement aangepast voor mensen met een beperkte mobiliteit te huur en zijn alle koopappartementen verkocht.



Jette – Wilgstraat

Nieuwbouw.

Programma: 15 woningen (HVP) (oorspronkelijk 16) bestemd voor verhuur.

Totale vastleggingen: 3.700.000 EUR inclusief btw.

Ontwerper: SM ATELIER 55 SPRL / ARCANNE SCPRL

Aannemer: DUCHENE SA

Het terrein werd in 2014 aangekocht. Na overleg met de gemeente over het programma werd eind 2016 een opdracht voor ontwerp en uitvoering gepubliceerd en in 2017 gegund. De overlegcommissie vraagt om in het gebouw een grote fietsenparking te integreren, waardoor een woning verloren gaat.

De vergunning werd midden 2019 afgeleverd en de werken zijn begonnen



Sint-Lambrechts-Woluwe – Vanderveldestraat



Nieuwbouw.

Programma: 30 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en het equivalent van 14 woningen bestemd om te worden verkocht aan de vzw "La Clairière".

Totale vastleggingen: 9.752.120 EUR inclusief btw.

Het Fonds heeft dit terrein eind 2016 gekregen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe in ruil voor het gebouw op de Roodebeeksesteenweg dat voortaan bestemd is voor de gemeentelijke diensten. De vergoeding bedraagt 150.000 EUR ten gunste van het Fonds. Het Fonds overlegt met de vzw "La Clairière" die mentaal gehandicapte volwassenen begeleidt en een opvangcentrum wenst in te richten op de site. De raad van bestuur van de vzw heeft haar goedkeuring gegeven over de samenwerking met het Fonds, dat na de constructie één van de drie geplande gebouwen aan haar zal afstaan. Eind 2019 is het programma opgenomen in het bijzonder bestek maar er wordt nog over de samenwerkingsovereenkomst onderhandeld met de vzw.

Sint-Jans-Molenbeek – Ninoofsesteenweg "Emaillerie"

Nieuwbouw.

Programma: 11 woningen (HVP) in mede-eigendom bestemd voor verhuur.

Voorziene verbintenis: 2.345.611 EUR inclusief btw.

Promotor: BELGIAN LAND SA

Architect: L'ESCAUT ARCHITECTURES SCRL

Aannemer: SOCATRA SA

Architecte : L'ESCAUT ARCHITECTURES SCRL

Entrepreneur : SOCATRA SA

Deze rechtstreekse aankoop op de particuliere markt betreft de oprichting van 11 woningen in een complex van 143 appartementen, verdeeld over twee gebouwen aan de straatkant en 5 eengezinswoningen op het binnenplein. Op het eind van het jaar zijn de werken aan de gang.



1.5.2.4 Alliantie Wonen

De terreinen die nodig zijn voor het bouwen van **617 woningen** zijn aangekocht of in onderhandeling. De grond waarop 50 woningen zouden worden opgericht in het kader van het stadsvernieuwingscontract Citroën-Vergote (SVC), kon niet worden aangekocht. Daarnaast werden **342** woningen op de particuliere markt aangekocht voor **80.305.563 EUR excl. btw** in het kader van een oproep aan belangstellenden. De totale investering van de sector

wordt geraamd op **245.083.327 EUR (excl. btw)** voor een potentieel van **959** wooneenheden. Net als bij het Huisvestingsplan zijn het aantal woningen onderhevig aan eventuele veranderingen, evenals de bijbehorende investeringen, waarvan sommige gebaseerd zijn op schattingen. De samenvattende tabel aan het einde van dit hoofdstuk geeft de ontwikkeling van de situatie aan het einde van elk boekjaar weer.

Projecten in eigen ontwikkeling

Anderlecht - "Erasmus"

Nieuwbouw.

Programma: 64 woningen.

Voorziene verbintenis: 14.172.633 EUR excl. btw.

Ontwerper: A.D.E. ARCHITECTS SPRL

Aannemer: TV IN ADVANCE-JACQUES DELENS

In een verkaveling in de buurt van het Erasmusziekenhuis langs de Henri Simonetlaan, heeft het Fonds eind 2015 een eerste perceel verworven en begin 2016 een tweede.

Eind 2016 is een opdracht voor ontwerp en uitvoering gepubliceerd, die in 2017 werd gegund. De vergunningen zijn in 2019 afgeleverd, waarop de werkzaamheden onmiddellijk zijn begonnen.



Sint-Jans-Molenbeek - Alphonse Vandepeereboomstraat/Louis De Gunststraat

Afbraak - heropbouw.

Programma: 36 (oorspronkelijk 43) woningen
Voorziene verbintenis: 9.737.500 EUR excl. btw



De site, volledig bebouwd met hangars en feestzalen, werd door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek te koop gesteld in het kader van Luik II van het wijkcontract "Sluis-Sint-Lazarus". Het is opgenomen in

categorie 3 van de inventaris van de verontreinigde bodems van Leefmilieu Brussel. De site werd in 2017 aangekocht. Het quantum voor eenkamerappartementen, zoals voorzien in het programma van de Alliantie Wonen, wordt door de andere projecten gehaald. Het project is in de eerste plaats bedoeld voor gezinnen die een woning van het Fonds huren. Het programma voor dit project omvat geen appartementen met één slaapkamer, ten voordele van grotere appartementen. Hierdoor zijn er 7 woningen minder. De aanbesteding is gepubliceerd en eind 2019 zijn 6 offertes bij het Fonds ingediend.

Anderlecht – Duurzame wijk “Klaver”

Voor een overzicht van de creatie van een duurzame wijk op 3 kavels (kavel 1, 2 en 3 op onderstaande kaart) wordt verwezen naar het jaarverslag 2018. De voorbereiding van het bijzonder bestek vertrekt van meerdere benaderingen in samenwerking met Leefmilieu Brussel, de Meesterarchitect (BMA), de gewestelijke en gemeentelijke diensten en de buurtbewoners voor wat betreft de mobiliteitsenquête en de diensten voor jonge kinderen. De publicatie van deze aanbesteding in twee percelen vond begin 2019 plaats en de aanvragen tot inschrijving werden eind mei ingediend. De analyse van de selectie van 3 kandidaten per perceel is op het einde van het jaar bijna afgerond.



Anderlecht - "Klaver Perceel 1"

Nieuwbouw.

Programma: 181 woningen (oorspronkelijk 220) + enkele buurtvoorzieningen.

Voorziene verbintenis: 49.366.149 EUR excl. btw.

Anderlecht - "Klaver Perceel 2"

Nieuwbouw.

Programma: 159 woningen (oorspronkelijk 193) + enkele buurtvoorzieningen.

Voorziene verbintenis: 43.419.968 EUR excl. btw

Anderlecht - "Klaver Perceel 3"

Nieuwbouw.

Programma: 126 woningen (in eerste instantie 166) + een crèche voor 59 kinderen en enkele buurtvoorzieningen.

Voorziene verbintenis: 36.897.514 EUR excl. btw.



Schaarbeek - Josaphat-site

Nieuwbouw.

Programma: 25 woningen.

Voorziene verbintenis: 6.384.000 EUR excl. btw

De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) heeft een terrein van 24 hectare gekocht van het Fonds voor spoorweginfrastructuur. De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een masterplan goedgekeurd. De MSI werd belast met de organisatie van een gezamenlijke overheidsopdracht met de BGHM, Citydev en het Woningfonds voor de uitvoering van de eerste fase van de vastgoedontwikkeling (66.000 m²). Een belangrijk deel van dit project is gereserveerd voor de particuliere sector.



Watermaal-Bosvoorde - Kwartellaan

Nieuwbouw.

Programma: 26 woningen (accessoir opstalrecht).

Geschatte verbintenis: 4.800.000 EUR excl. btw

Wij verwijzen naar eerdere jaarverslagen voor de geschiedenis van dit project dat door de regering aan het Fonds is toevertrouwd. Het perceel, dat eigendom is van de gemeentelijke grondregie, grenst aan het terrein van "Kwartel-Logis/Floréal" van de cvba "Le Logis-Floréal". Het project wacht op een BBP voor de gehele wijk. Dit laatste werd door de gemeente beslist onder druk van de buurtbewoners. Het project zal waarschijnlijk enkele jaren vertraging oplopen en het tijdschema voor de voltooiing ervan is in dit stadium louter indicatief.

Er is gekozen voor de procedure van de concurrentiedialoog. De opdracht is verdeeld in 4 percelen, waarvan het perceel dat bestemd is voor het Fonds voorziet in de oprichting van 25 woningen.

In de loop van 2019 vonden er verschillende werkvergaderingen plaats tussen de verschillende bouwheren om de ingediende projecten te analyseren en om aanbevelingen te doen aan de inschrijvers met het oog op de verbetering van hun ontwerpen. Deze bijzonder lange procedure is inherent aan de wijze van gunning van de opdracht waarvoor werd geopteerd gezien de omvang van het totale project.

Projecten in rechtstreekse aankoop op de particuliere markt

Laken - Steylsstraat/Emile Delvastraat

Nieuwbouw.

Programma: 199 woningen.

Voorziene verbintenis: 47.891.621 EUR excl. btw

Promotor: HIPPODROME PROJECTS NV

Architect: A2O ARCHITECTEN SCRL

Aanemer: DEMOCO NV



Naar aanleiding van een oproep aan belangstellenden op de particuliere vastgoedmarkt, heeft het Fonds 199 woningen op plan aangekocht die beantwoorden aan de energieprestatiestandaard EPB 2015, evenals 184 parkeerplaatsen.

De oplevering van de woningen zal in drie fasen gebeuren, die overeenstemmen met de drie blokken: A', C en C'

Ter herinnering:

Blok A' = 61 woningen

Blok C' = 24 woningen.

Blok C = 114 woningen

Drie periodes van vooropleveringen zijn voorzien tussen de hoofdaannemer en het Fonds voor iedere woning (zonder de uiteindelijke koper). De vooropleveringen voor blok A' zullen in april 2020 van start gaan. De uiterste datum voor de totale ople-

vering van de 199 appartementen is gepland voor eind oktober 2020, op voorwaarde dat de nieuwe wegen volledig zijn voltooid. De verkoop op plan zal in het eerste kwartaal van 2020 beginnen.

Evere – Léon Grosjeanlaan

Nieuwbouw.

Programma: 30 woningen.

Voorziene verbintenis: 5.738.131 EUR excl. btw

Promotor: CAPITAL CONSTRUCT NV / GROUP VLAN NV

Architect: AXENT ARCHITECTS CV CVBA

Aannemer: LOUIS DE WAELE NV / SOCATRA NV – TV

De verrichting betreft de aankoop van 30 woningen in eenzelfde gebouw. Dit is de stedenbouwkundige last van een project dat bestaat uit de bouw van een groep gebouwen voor in totaal 200 woningen en 8 commerciële ruimtes. Aan het einde van het jaar zijn de werkzaamheden in voltooiing met het oog op de oplevering begin 2020. Alle appartementen zijn verkocht.



Anderlecht – Industrielaan/Frans van Kalkenlaan

Nieuwbouw.

Programma: 10 woningen

Aangepaste vastlegging: 2.046.761 EUR
excl. btw, wat neerkomt op een gemiddelde
van 203.265 EUR / woning

Promotor: EAGLESTONE NV / WASHINGTON GARDEN BVBA

Architect: AXENT ARCHITECTS CV CVBA

Aannemer: CORDEEL ZETEL TEMSE N.V.

Het Fonds heeft 10 woningen verworven in het kader van stedenbouwkundige lasten en 7 parkeerplaatsen die deel uitmaken van een project voor de realisatie van 197 woningen, handelszaken en een kinderdagverblijf.

Eind 2019 zijn de bouwwerken ten einde en zijn de 10 woningen verkocht.



Het Fonds heeft 19 woningen en 22 parkeerplaatsen verworven. Deze woningen worden gebouwd op het dak van een supermarkt. Ze beschikken elk over een tuin en een terras dat uitgaat op een gemeenschappelijke tuin. De woningen die begin 2019 zijn opgeleverd, zijn allemaal verkocht.

Vorst - Brits Tweedelegerlaan

Nieuwbouw

Programma: 80 woningen

Voorziene verbintenis: 19.293.829 EUR
excl. btw

Promotor: MACAN DEVELOPMENT SA

Architect: DDS & PARTNERS ARCHITECTS SCRL

Aannemer: SOCATRA SA

De aankoop betreft de bouw van drie complexen, met 2 appartementsblokken, 4 driesgevelwoningen rond een nieuwe weg binnen een huizenblok en 78 parkeerplaatsen. De verkoopovereenkomst is eind 2018 ondertekend. Eind 2019 zijn de werken in uitvoering.



Anderlecht – Bergensesteenweg

Nieuwbouw.

Programma: 19 woningen

Aangepaste vastlegging: 4.255.960 EUR
excl. btw, wat neerkomt op een gemiddelde
van 223.998 EUR / woning.

Promotor: G-CUBE BVBA / LIDL BELGIUM GMBH & CO.KG

Architect: MONTOIS PARTNERS ARCHITECTS NV

Aannemer: BMP BUILDING SERVICES BVBA



Sint-Jans-Molenbeek – Ninoofsesteenweg “Emaillerie”

Nieuwbouw.

Programma: 4 eengezinswoningen

Voorziene verbintenis: 1.140.000 EUR excl. btw

Promotor: BELGIAN LAND SA

Architect: L'ESCAUT ARCHITECTURES SCRL
Aannemer: SOCATRA SA



De aankoop, die in 2019 plaatsvond, heeft betrekking op de constructie van 4 eengezinswoningen op een totaal van 5, gelegen aan de binnenplaats van een complex van 148 appartementen. Deze appartementen zijn verdeeld over twee gebouwen aan de straatkant. Aan het einde van het jaar zijn de werken aan de gang.

Projecten in reserve (niet verrekend in de lopende verrichtingen)

In het kader van het CSV (contract voor stadsvernieuwing) “Citroën – Vergote”, heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2018 aan het Fonds meegedeeld dat het aangeduid was om de ontwikkeling van de volgende drie projecten te begeleiden. Het aantal geplande woningen per verrichting, de ramingen van de aankoopkosten en de werken en erelonen zoals hieronder aangegeven, zijn ontleend aan die in het regeringsbesluit.

Het kantoorgebouw is in gebruik en verhuurd. De eigenaar wenst het niet te verkopen. Dit project wordt voor de toekomst gereserveerd.

Sint-Jans-Molenbeek - Ribaucourtstraat

Afbraak en heropbouw.

Programma: 30 woningen.

Voorziene verbintenis: 11.534.400 EUR excl. btw

Sint-Jans-Molenbeek - Ulensstraat

Afbraak en heropbouw.

Programma: 35 woningen.

Voorziene verbintenis: 9.332.400 EUR excl. btw

De eigenaar is onvindbaar, zijn enige adres is de site zelf. Het gaat om een braakliggende industriële site die grotendeels gesloopt en verwaarloosd is. Omdat er geen contact kan worden opgenomen, wordt dit project in reserve gehouden

Opgegeven project

Brussel – Dieudonné Lefèvrestraat

Nieuwbouw

Programma: 50 woningen.

De site maakt deel uit van een contract voor stadsvernieuwing waarvan de verrichtingen worden gedeeld door verschillende openbare operatoren.

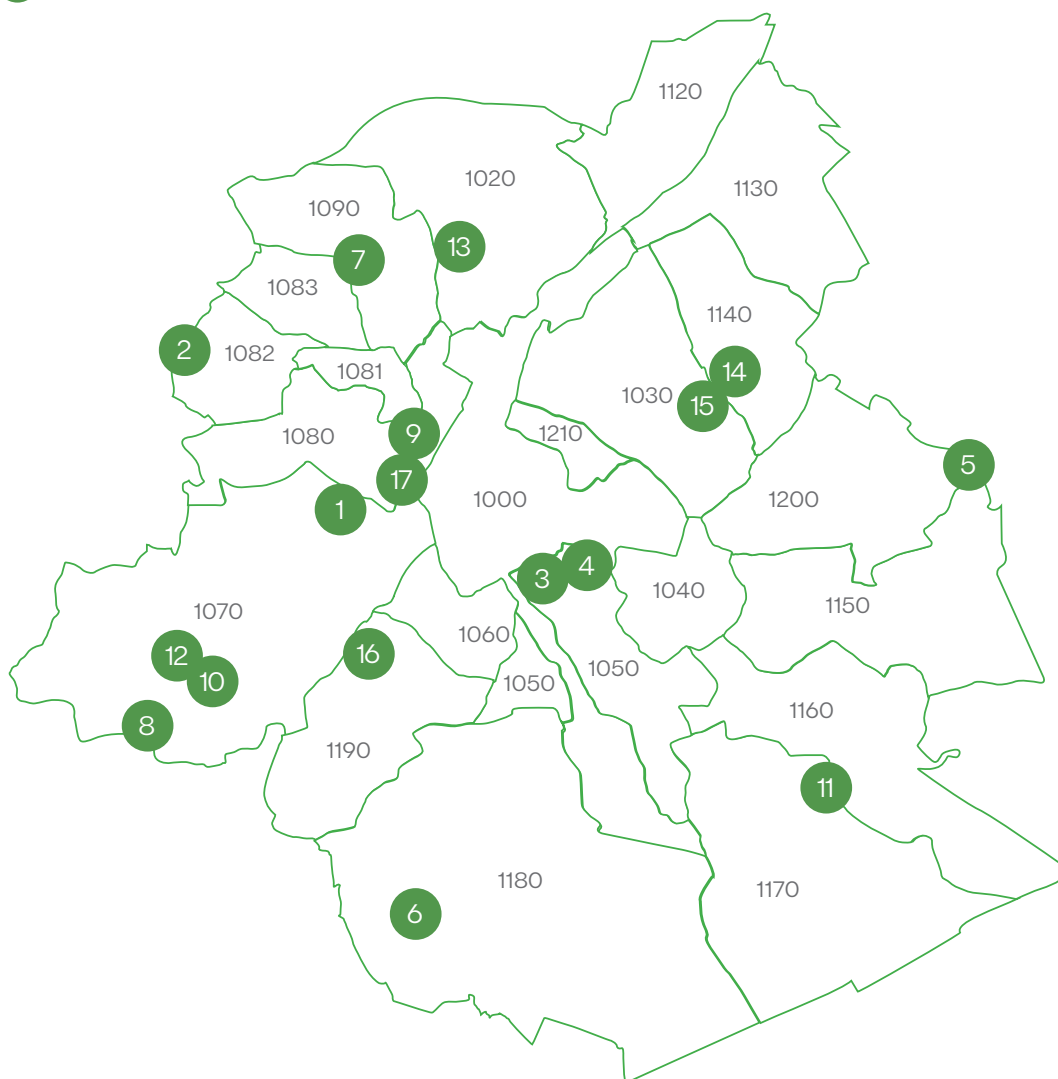
Het voorstel voor een gezamenlijke aankoop met Citydev, onder leiding van de MSI (Maatschappij voor Stedelijke Inrichting), werd niet aanvaard door de eigenaar die zijn eigendom heeft verkocht aan een andere particuliere koper

Overzichtstabel programma Alliantie Wonen

Opgeleverde projecten in 2019	2015	2016	2017	2018	2019
Verwerving op de particuliere markt:					
Anderlecht, Industrielaan /Frans Van Kalken			2.032.647	2.032.647	2.046.761
			10	10	10
Anderlecht, Bergensesteenweg				4.255.960	4.195.221
				19	19
Investering (EUR)	0	0	2.032.647	6.288.607	6.241.982
Totaal aantal woningen	0	0	10	29	29
Lopende Projecten	2015	2016	2017	2018	2019
Erasmus	14.521.673	13.880.000	14.172.633	14.172.633	14.172.633
	64	64	64	64	64
Anderlecht, Klaver 1	47.616.461	47.616.461	47.856.924	47.172.709	49.336.149
	220	220	180	181	181
Anderlecht, Klaver 2	41.089.235	41.089.235	41.934.133	41.477.424	43.419.968
	193	193	158	159	159
Anderlecht, Klaver 3	34.876.352	34.876.352	33.790.991	33.022.435	36.897.514
	166	166	128	126	126
S-J-M Vandenpeereboom / de Gunst	8.224.438	8.224.438	8.034.438	9.737.500	9.737.500
	43	43	43	43	36
Schaarbeek, Josaphat			6.384.000	6.384.000	6.384.000
			25	25	25
Watermaal-Bosvoorde, Kwartel	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000
			26	26	26
Sint-Jans-Molenbeek, Ulens			9.332.400		
			35	0	0
Sint-Jans-Molenbeek, Ribaucourt			11.534.400		
			30	0	0
Dieudonné Lefèvre				13.000.000	
				50	0
Rechtstreekse aankoop					
Laken, Steyls / Delva			47.434.000	47.434.000	47.891.621
			199	199	199
Evere, Grosjean			5.952.313	5.731.642	5.738.131
			30	30	30
Vorst, Brits Tweedelegerlaan (Wilg)				19.250.000	19.239.829
				80	80
Sint-Jans-Molenbeek, Ninoofsesteenweg					1.140.000
					4
Verwervingen Aankoop in onderhandeling			15.961.709	3.485.611	0
			87	15	0
Investering (EUR)	151.128.159	150.486.486	247.187.941	245.667.954	238.841.345
Totaal aantal woningen	686	686	1.005	998	930
Algemeen totaal investering (EUR)	151.128.159	150.486.486	249.220.588	251.956.561	245.083.327
Algemeen totaal aantal woningen	686	686	1.015	1.027	959

1.162 woningen in productie / Situatie op 31/12/2019

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 BIRMINGHAM – MALHERBE – ENSOR / 93 woningen | 10 KLAVER / 466 woningen |
| 2 KWEEPEREBOOM / 8 woningen | 11 KWARTEL / 26 woningen |
| 3 WAVER / 16 woningen | 12 LA BRAISE / 16 woningen |
| 4 WIERTZ / 16 woningen | 13 STEYLS – DELVA / 199 woningen |
| 5 VANDERVELDE / 44 woningen | 14 B-HOUSE / 30 woningen |
| 6 SINT-JOB / 13 woningen | 15 JOSAPHAT / 25 woningen |
| 7 WILG / 15 woningen | 16 BRITS TWEEDELEGER / 80 woningen |
| 8 ERASMUS / 64 woningen | 17 NINOVE / 15 woningen |
| 9 VANDENPEEREBOOM – DE GUNST / 36 woningen | |



1000 Brussel

1020 Laken

1030 Schaarbeek

1040 Etterbeek

1050 Elsene

1060 Sint-Gillis

1070 Anderlecht

1080 Sint-Jans-Molenbeek

1081 Koekelberg

1082 Sint-Agatha-Berchem

1083 Ganshoren

1090 Jette

1120 Neder-Over-Heembeek

1130 Haren

1140 Evere

1150 Sint-Pieters-Woluwe

1160 Oudergem

1170 Watermaal-Bosvoorde

1180 Ukkel

1190 Vorst

1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

1210 Sint-Joost-ten-Node

1.6 SAMENWERKING MET DERDEN

Ook in 2019 heeft het Fonds zijn samenwerking met verschillende vzw's voortgezet:

In de **krediet- en aankoopsector** lopen de volgende samenwerkingen :

Samenwerking met de Community Land Trust:

De samenwerking tussen het Fonds en de Community Land Trust Brussels werd voortgezet met de ontwikkeling van het vastgoedproject "Vandenpeereboom" waarvan de voorlopige oplevering plaatsvond in november 2019. Voor dit project zullen 32 woningen, 16 parkeerplaatsen en 33 kelders worden opgetrokken. Het gebouw zal ook een gemeenschappelijke ruimte omvatten die bestemd is voor de verkoop. In de loop van 2019 werden 29 woningen verkocht en konden 5 gezinnen hun intrek nemen in hun woning na het afsluiten van een bruikleenovereenkomst in afwachting van het verlijden van de akten die begin 2020 moet plaatsvinden. Van de 29 gezinnen, hebben er 28 een krediet bij het Fonds afgesloten om de aankoop te financieren.

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst, heeft de Community Land Trust zich er tegenover het Fonds toe verbonden de gemeenschappelijke ruimte en de eventueel onverkochte parkeerplaatsen binnen een jaar na de verkoop van de laatste woning aan te kopen.

Voor de vastgoedaspecten van dit project verwijzen we naar punt 1.5. "Productie van woningen – Vastgoedverrichtingen".

Terbeschikkingstelling van woningen in het kader van samenwerkingen met verschillende vzw's

Vzw LAMA/HESTIA

In het kader van een therapeutisch project, worden 4 woningen verhuurd en ter

Samenwerking met CIRE

Het Fonds zet zijn samenwerking voort met CIRE (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) en de partnerverenigingen (Habitat et Humanisme, Samenlevingsopbouw...), in het kader van de opvolging van de Collectieve en Solidaire Spaargroepen (CSS). Hierdoor kunnen een tiental gezinnen een woning kopen via een hypotheckrediet van het Fonds.

Bovendien wordt een nieuwe samenwerking met de CIRE beoogd waarbij huurders van het Fonds met een gezinsprofiel vergelijkbaar met dat van de ontleners worden aangemoedigd om een woning te kopen die werd opgetrokken door het Fonds en waarbij deze gezinnen vanaf het begin van het project worden begeleid. Voor het terrein aan de Vandenpeereboomstraat en de De Gunststraat zal een dergelijke samenwerking worden uitgerold. Ze richt zich hoofdzakelijk op sociaal kwetsbare doelgroepen die over weinig middelen beschikken, voor wie de toegang tot eigendom van een nieuwbouwwoning financieel onbereikbaar lijkt. De bijzonderheid van dit project berust in de pedagogische begeleiding van de huurdersgezinnen en de voorbereiding op de aankoop via deelname aan thematische opleidingen over de verschillende aspecten van een eigendom.

De eerste informatiesessies voor de kandidaat-kopers van het Fonds zullen in februari 2020 plaatsvinden.

In de **huursector** lopen de volgende samenwerkingen:

beschikking gesteld aan druggebruikers tijdens hun afkickperiode.

Vzw RAPA L'AUTRE LIEU

2 woningen worden verhuurd in het kader van een project gericht op de alternatieve huisvesting van personen met psychische stoornissen.

Vzw LHIVING (voorheen ZORGWONEN)

2 woningen worden bewoond door gezinnen waarvan de leden ernstig ziek zijn en die worden opgevolgd door de genoemde vzw binnen het bestaande samenwerkingskader.

In 2018 besliste het Fonds om, in het kader van glijdende huurovereenkomsten, 5 woningen ter beschikking te stellen. In het laatste trimester van 2018 werden 2 woningen toegewezen. In 2019 werd nog 1 woning toegewezen en de 2 resterende woningen zullen in functie van de beschikbaarheid later worden toegewezen.

Vzw Le 8^{ème} Jour

Een langdurige samenwerking heeft betrekking op 7 woningen gelegen in de Hopstraat te 1000 Brussel. Deze worden verhuurd in het kader van een project gericht op de emancipatie en sociale integratie van personen met een handicap (met het syndroom van Down) via huisvesting. Een 8ste kleine woning wordt vrijgehouden voor de "testperiode" van een nieuwe kandidaat. De onderhuurders beschikken eveneens over een gemeenschappelijke ruimte en een grote tuin.

Eind 2019 heeft het Fonds één blok van de gebouwen in de Beukenootjesstraat te 1120 Neder-Over-Heembeek in erfpacht gegeven voor een duur van 30 jaar, die eind december 2049 afloopt. Dit gebouw is bestemd voor de herhuisvesting van ouder wordende personen met een mentale handicap. Naast de 15 woningen waarvan 10 studio's en 5 woningen met één slaapkamer

mer omvat het gebouw een gemeenschappelijke zaal met keuken, bureau, gemeenschappelijke ruimte, sanitair en ook een slaapkamer voor een opvoeder.

Vzw Centre de Prévention des Violences Conjugales et familiales

De samenwerking startte via de oprichting van een infrastructuur voor het opvangtehuis "La Parenthèse". Deze infrastructuur werd door het Fonds aan de vzw overgedragen in de vorm van een erfpacht voor een duur van 27 jaar, die eind januari 2044 afloopt.

In 2018 is het Fonds een bijkomende samenwerking gestart met de vzw om gezinnen die in het opvanghuis verblijven toegang te kunnen bieden tot een woning aan het einde van hun verblijf. In 2019 hadden 4 prioritaire toewijzingen plaats.

De Vzw Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique (SMES-B)

Vóór 2018 werden 3 woningen verhuurd met glijdende huurovereenkomsten (met een duur van 18 maanden) in het kader van het Housing First-model. Het project van de vzw is gericht op daklozen die zich in een sociaal kwetsbare situatie bevinden of lijden aan een mentale ziekte, verslavingen of lichamelijke aandoeningen. De onderliggende filosofie van dit project is om niet alleen de toegang tot en het behoud van een woning mogelijk te maken maar tevens een wenselijke voorwaarde voor een aanpak van herintegratie in de samenleving. Op het einde van de 18 maanden werden deze 3 huurovereenkomsten nog eens verlengd voor een nieuwe periode van 18 maanden. In 2019 heeft het Fonds beslist om enerzijds de samenwerking uit te breiden door een vierde woning ter beschikking te stellen en door anderzijds de 3 woningen in de Vondelstraat voor te behouden als transitwoningen.

Terbeschikkingstelling van ruimtes niet bestemd voor huisvesting in het kader van samenwerkingen met verschillende vzw's

Samenwerking met de vzw Solidarité Grands Froids

Er werd een opslagplaats in de Denemarkenstraat te 1060 Brussel tegen vergoeding ter beschikking gesteld van de vzw voor de opslag en het sorteren van de ontvangen giften die onder kwetsbare personen worden herverdeeld. De oorspronkelijke overeenkomst werd voor een nieuwe periode van een jaar verlengd en loopt eind november 2019 af. In april 2019 heeft het Fonds beslist om het volledige gebouw voor een duur van 50 jaar in erfpacht te geven aan de vzw om er een opvangcentrum te openen voor dakloze vrouwen. De ondertekening van het compromis gebeurde eind november 2019 en de authentieke akte zal begin 2020 worden verleden. De einddatum zal bijgevolg worden vastgelegd op begin 2070.

Samenwerking met de vzw Labolobo

Een opslagplaats in de Firmin Lecharlierstraat te 1090 Jette kreeg een nieuwe bestemming als ruimte voor uitrusting van collectief belang. Begin 2018 werd een huurovereenkomst ondertekend. De vzw organiseert workshops die erop gericht zijn elkaar te helpen en de intergenerationele solidariteit te bevorderen.

Samenwerking met de vzw Transit

De vzw wil de risico's voor drugsverslaafden in precare situaties verminderen. In september 2018 werd een huurovereenkomst gesloten voor twee kleine handelszaken gelegen in de Anderlechtstraat te 1000 Brussel om deze ruimten als kantoorruimte te gebruiken met internettoegang, vaste telefoon, een vergaderruimte, een onthaalruimte en een douche. De vzw wil de integratie van haar doelgroep bevorderen.

Samenwerking met de vzw Ensemble pour 1060!

De vzw coördineert de programma's voor sociale cohesie voor de gemeente Sint-Gillis. De gemeenschappelijke ruimte van een gebouw in de Coenraetsstraat te 1060 Sint-Gillis wordt ter beschikking gesteld om er een naaiworkshop te organiseren, meer bepaald met de huurders van het Fonds die in het gebouw wonen. In september 2018 werd gestart met een mozaïekworkshop. Deze werd in 2019 niet verlengd wegens gebrek aan succes. In maart 2020 start een workshop "Naailabo en vervaardigen van zero waste textiel".

Samenwerking met de vzw Toestand

In april 2019 werd een tijdelijke bewoningsovereenkomst van onbepaalde duur ondertekend voor het gebouw in de Vandenpeereboomstraat te 1080 Sint-Jans-Molenbeek. Deze zal aflopen de maand na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

Samenwerking met de vzw Singa

Sinds december 2018 organiseert de vzw, één zondag op twee, een teken- en schilderworkshop in de gemeenschappelijke zaal van het gebouw in de Coenraetsstraat. Ter herinnering: deze vzw probeert banden te weven tussen de nieuwkomers en de bevolking van een land.

Samenwerking met de vzw Brusselleer-Centrum Basiseducatie

Voor deze samenwerking, die eind 2018 werd opgezet, wordt de gemeenschappelijke ruimte van het project in de Coenraetsstraat ter beschikking gesteld aan de vzw om er intensieve lessen Nederlands te geven aan laaggeschoolde volwasse-

nen. De lessen startten in januari 2019 en worden 4 ochtenden per week gegeven. De samenwerking is op het einde van het schooljaar afgelopen omdat de vzw een site heeft gevonden met verschillende lokalen.

Samenwerking met de gemeente Schaarbeek

Er loopt 1 erfpachtovereenkomst met de gemeente Schaarbeek die werd ondertekend eind oktober 2006 voor een duur van 27 jaar, die eind oktober 2033 afloopt, voor een gebouw gelegen in de Vanderlindenstraat. Er werd een infrastructuur voor collectief belang geïnstalleerd.

Intergenerationele projecten - Samenwerkingen met 1 Toit 2 Ages en Habitat et Participation

Deze samenwerkingen kwamen eind 2017 tot stand na een oproep tot intergeneratieprojecten van het Fonds. De samenwerking met "1 Toit 2 Ages" is opgezet in een gebouw met 23 woningen in de Steylsstraat te 1020 Laken dat beschikt over een gemeenschappelijke tuin en lokalen. De samenwerking met de vzw "Habitat et Participation" beoogt 12 intergeneratieprojecten en een gemeenschappelijke zaal, gelegen in de Beukenootjesstraat te 1120 Neder-Over-Heembeek en ging van start op

het moment dat de opbouw van de woningen in november 2019 werd aangevangen.

Diverse samenwerkingen voor het organiseren van vergaderingen met de huurders van het Fonds.

Om vergaderingen te organiseren met de huurders van het Fonds werd er samengewerkt met wijkhuizen en gemeenten voor het gebruik van vergaderzalen in de nabijheid van onze huurwoningen, namelijk te Vorst voor de Deltastraat, te Schaarbeek voor de Broederschapstraat, te Brussel voor de Antwerpsesteenweg, te Haren voor de Moestuinstraat, te Sint-Lambrechts-Woluwe voor de Plejadenlaan, te Schaarbeek voor de Marcel Mariën- en Scutenairestraat, te Anderlecht voor de Delcourtstraat en de Groeninckx-Demaylaan en te Sint-Agatha-Berchem voor de Dormontstraat, maar deze 2 laatste zalen werden nog niet gebruikt.

Deelname aan reflectie-organen verbonden aan de gemeentes

Sinds 2018 neemt het Fonds deel aan de Adviesraad voor de Huisvesting van Sint-Jans-Molenbeek en de Huisvestingsgroep van Sint-Gillis.

02

02 ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING

2.1 ADMINISTRATIE

Classificatie van het Fonds in de overheidssector S.1312 door het INR

Voor dit dossier verwijzen we naar punt 3.2.

Project van toegang tot de authentieke toegangsbronnen

Het Fonds heeft in 2019 een nieuw project opgestart om toegang te kunnen krijgen tot gegevens afkomstig van authentieke bronnen via FIDUS. FIDUS is de naam die gegeven werd aan de gewestelijke dienstenintegrator, dit is de bij wet aangestelde beheerder van de elektronische gegevensuitwisselingen van en naar de gewestelijke instellingen van het Brussels Gewest.

Dit project veronderstelt dat het Fonds:

- *de diverse raadplegingen van gegevens kan traceren;*
- *toelating vraagt om toegang te krijgen tot de gegevens van het rijksregister en van de kruispuntbank voor sociale zekerheid;*
- *voldoet aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).*

Een consultancy-opdracht voor het in overeenstemming brengen met de AVG werd hiervoor afgesloten en loopt af in mei 2020.

Deze opdracht heeft het mogelijk gemaakt om de contracten van het Fonds en zijn website aan te passen, een register van de gegevensverwerking op te stellen, de DPO aan te duiden en op te leiden, en om het personeel te sensibiliseren voor de AVG.

De noodzaak om de informaticadienst nog meer te documenteren, en meer bepaald de architectuur van de databases om hun veiligheid te waarborgen en een plan voor het beheer van incidenten te voorzien, werd onder de aandacht gebracht.

Het Fonds is in bespreking met het Centrum voor Informatica voor het Brusselse Gewest (CIBG) om van zijn diensten van “adviseur inzake veiligheid van informatie” gebruik te maken. Deze diensten zullen het Fonds toelaten om in een eerste testfase de toegang tot FIDUS uit te proberen en om toelatingsaanvragen bij het rijksregister en de kruispuntbank van de sociale zekerheid te kunnen indienen.

Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Na de politieke wil om België aantrekkelijker te maken voor Belgische en buitenlandse ondernemingen en het begin van een grondige hervorming van de zakenwereld (hervorming van het insolventierecht met goedkeuring van de wet van 11 augustus 2017 en van het ondernemingsrecht met die van 15 april 2018), werd de wet tot invoering van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen goedgekeurd op 23 maart 2019.

Deze wezenlijke wijziging van het juridisch landschap van de ondernemingen in de brede zin is opgezet rond 3 richtlijnen:

- *Vereenvoudiging, met:*
 - *de afschaffing van het onderscheid tussen burgerlijke en handelsvennootschappen;*
 - *de goedkeuring van het principe van de rechtspersoonlijkheid van één persoon;*

- de integratie van het verenigingsrecht;
- de beperking van de juridische vormen die een vennootschap kan aannemen (4).
- *Flexibilisering, met:*
 - het inroepen van suppletieve bepalingen;
 - versoepeling in het dagelijks beheer van de onderneming;
 - flexibiliteit bij wijzigingen van de vennootschappen in de loop van hun bestaan.
- *Aanpassing aan de Europese evoluties, met:*
 - hantering van de statutaire zetelleer, in tegenstelling tot de werkelijke zetelleer.

→ toepassing van de suppletieve bepalingen indien de statuten niet anders beschikken;

→ maar in elk geval, volledige toepassing bij de eerste wijziging van de statuten;

- 1 januari 2024 als uiterste datum om de vennootschap aan te passen, zo niet kan de Raad van Bestuur aansprakelijk gesteld worden.

De Raad heeft bovendien zijn goedkeuring gegeven om de Algemene Vergadering van het Fonds uit te nodigen om een statutenwijziging door te voeren in de loop van het komende jaar. Deze statutaire opening zal voornamelijk als doel hebben zich aan te passen aan de nieuwe wetgeving, de gecoördineerde versie van de statuten van het Fonds te officialiseren en ze te moderniseren.

Om dit nieuwe wetboek geleidelijk in te voeren, heeft de wetgever een overgangsregime voorzien rond drie sleuteldatums, waarvan enkel de twee laatste van belang zijn voor het Fonds, namelijk:

- 1 januari 2020
 - toepassing van de verplichte bepalingen;

Het Fonds wordt dan “het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cv”. Het zal erkend kunnen worden als sociale onderneming en zal over meer flexibiliteit beschikken bij het beheer van zijn kapitaal en zijn aandeelhouders. Voor zijn bestuurders wordt een maximumbedrag ingevoerd voor hun aansprakelijkheid in door de wet bepaalde gevallen.

Inhuldiging van het Beukenootjes-project door de Staatssecretaris

Op 7 oktober 2019 heeft de inhuldiging van het ‘Beukenootjes-project’ aan de hoek van de Beukenootjesstraat en de Gemeenebeemdenstraat te Neder-Over-Heembeek plaatsgevonden.

Deze gebeurtenis, die op ruime mediabelangstelling kon rekenen, heeft plaatsgevonden in aanwezigheid van mevrouw de staatssecretaris voor Huisvesting en Gelijke Kansen Nawal BEN HAMOU, de heer Philippe CLOSE, burgemeester van de Stad Brussel, mevrouw Clémentine BUGGENHOUT, voorzitter van de vereniging “Le 8^{ème} Jour”, haar directrice, mevrouw Sophie VANKRIEKINGE, en de Algemene Directie van het Woningfonds.

De vertegenwoordigers van bouwonderneming JACQUES DELENS en de ontwerpers (LD2 Architects en TPF Engineering) waren eveneens aanwezig.

Dit vastgoedcomplex bestaat uit een geheel van 99 passiefwoningen bestemd voor verkoop (36 eenheden) en verhuur (63 eenheden), die zijn verdeeld over vier gebouwen. Onder de huurwoningen is één entiteit bestemd voor ouder wordende personen met een verstandelijke beperking (15 eenheden onder het beheer van “Le 8^e Jour”) en een andere voor intergenerationeel samenleven (12 eenheden in partnerschap met de vereniging “Habitat et Participation”).

Bij hun tussenkomsten hebben de publieke vertegenwoordigers zich verheugd over deze verrichting die van eminent belang is op het vlak van sociale mix en inclusie in het Brussels Gewest. Er werd een gedenkplaat onthuld en na een bezoek aan de site en enkele woningen en representatieve gemeenschappelijke ruimten volgde een gezellig ontmoetingsmoment.

PLAGE-project

Op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 juni 2018 is het Fonds als “openbare” vastgoedbeheerder, die beschikt over een vastgoedpark van meer dan 50.000 m², geïnteresseerd in het PLAGE-project (Plan voor Lokale Actie

voor het Gebruik van Energie) en heeft het in 2019 een coördinator aangeduid, conform de bepalingen van het besluit. Het Fonds stelt momenteel een vastgoedinventaris op die tegen 30 juni 2020 bij het Gewest zal worden ingediend.

2.2 BESTUUR – ORGANISATIE

Beheersorganen

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (“coöperatieve vennootschap” vanaf 1 januari 2020), opgericht op 19 april 1985 voor onbepaalde duur.

Het doel van de vennootschap is om mensen met een laag, bescheiden of middelgroot inkomen de kans te geven om:

- *ofwel de eigendom van de woning, die als hun enige woonst of hoofdwoonst dient, te verwerven of te behouden;*
- *ofwel een gepaste woning te huren of te betrekken.*

Het Woningfonds wordt door de volgende beheersorganen gecontroleerd:

- *de Algemene Vergadering;*
- *de Raad van Bestuur;*
- *het directiecomité dat is samengesteld door de voorzitter en de ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal en door elk ander persoon hiertoe aangeduid door de Raad van Bestuur, tevens “het bureau” genoemd;*
- *de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal;*
- *het College van Commissarissen.*

De activiteit van het Fonds in het kader van het fonds B2 wordt bovendien gecontroleerd door:

- *de Franstalige en Nederlandstalige Regeringscommissarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;*
- *het Rekenhof, overeenkomstig de indeling van het Fonds bij de overheidssectoren van ESR 2010;*
- *de FMSA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) voor zijn kredietactiviteit.*

De vennoten vormen de Algemene Vergadering. Sinds 2018 werden de statuten door de Algemene Vergadering gewijzigd voor wat de vennootschapsaandelen betreft. Deze wijziging kan als volgt worden samengevat:

- *het maatschappelijk kapitaal bestaat nu ook uit een vast gedeelte, bestaande uit 750 aandelen met een nominale waarde van 3.350 EUR. Het betreft de aandelen die in het bezit zijn van de Ligue des Familles en de Gezinsbond. Zij worden aangeduid als aandelen van categorie A*
- *alle andere aandelen werden ingeruild voor aandelen van categorie B met een nominale waarde van 7,44 EUR, volledig volgestort.*

De rechten verbonden aan deze twee categorieën aandelen zijn identiek.

Aan het einde van het boekjaar telt de Algemene Vergadering 24 aandeelhouders die samen 772 aandelen hebben, waarvan de Ligue des Familles er 500 en de Gezinsbond er 250 bezitten (aandelen van categorie A) en het saldo (aandelen van categorie B) in het bezit is van 22 vennoten. In de loop van het jaar heeft de Algemene Vergadering een nieuwe vennoot toegelaten.

Conform de statuten bestaat de Raad van Bestuur uit 12 leden. De duur van het mandaat van de bestuurders die verkozen worden op voordracht van de Ligue des Familles en de Gezinsbond bedraagt zes jaar. Het mandaat van de bestuurders die verkozen worden op voordracht van de Regering – rechtstreeks of op basis van een dubbele lijst, voorgesteld door de Ligue des Familles en de Gezinsbond – moet binnen de 12 maanden die volgen op de integrale vernieuwing van het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vernieuwd worden.

De voorzitter en de ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, de directeur-generaal, de adjunct-directeur-generaal en elke andere persoon die de Raad van Bestuur daartoe aanwijst, vormen het directiecomité (het “Bureau”).

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door een ALM-comité (beheer van activa en

passiva van de vennootschap). Dit laatste bestaat uit:

- *de leden van het Bureau;*
- *de regeringscommissarissen;*
- *de algemene directie;*
- *de financieel directeur;*
- *de verantwoordelijke directeur voor de kredietsector, de aankoopsector en de huurhulp;*
- *het Agentschap van de Schuld.*

Dit comité wordt geleid door de persoon die verantwoordelijk is voor de implementatie van het beleid en de procedures en maatregelen van interne controle zoals bedoeld door de wetgeving. Deze persoon is bovendien belast met het voorleggen van de resultaten van het ALM-model.

Eind 2019 telt de Raad van Beheer de volgende leden:

Op voorstel van de Ligue des Familles

Edouard DESMED

Brigitte MEIRE-HOMBERGEN

Ondervoorzitter

Martine van COEVORDEN

Alexandra WOELFLE

Op voorstel van de Gezinsbond

Bram GILLES

Lieve LAEMANT-SCHEERLINCK

Voorzitter

Op voorstel van de Regering op een dubbele lijst gepresenteerd door de Ligue des Familles

Francis GÄBELE

Michel LEMAIRE

Op voorstel van de Regering op een dubbele lijst gepresenteerd door de Gezinsbond

Peter JACOB

Op voorstel van de Regering (Franstalig)

Grégory RASE

Laurent VANCLAIRE

tot 19 september 2019

Op voorstel van de Regering (Nederlandstalig)

Sandra NOBEN

Regeringscommissarissen

Johan BASILIADES

Anne-Stéphanie RENSON

Frédéric-Thomas PIRARD

tot donderdag 18 juli 2019

sinds 14 november 2019

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad bestaat uit vertegenwoordigers die worden gekozen door de werknemers van de onderneming en door vertegenwoordigers die door de werkgevers worden aangewezen onder het directiepersoneel. De Ondernemingsraad komt maandelijks bijeen voor 12 jaarver-

gaderingen. Naast de maandelijks vergaderingen is er een installatievergadering gepland naar aanleiding van de resultaten van de sociale verkiezingen, en een jaarlijkse informatievergadering wordt georganiseerd vóór de Algemene Vergadering.

Commissarissen

De controle van de rekeningen van de vennootschap wordt in 2019 verzekerd door bureau Callens, Pirenne, Theunissen & Co, Bedrijfsrevisoren.

Het Fonds wordt ook gecontroleerd door het Rekenhof.

Zitpenningen

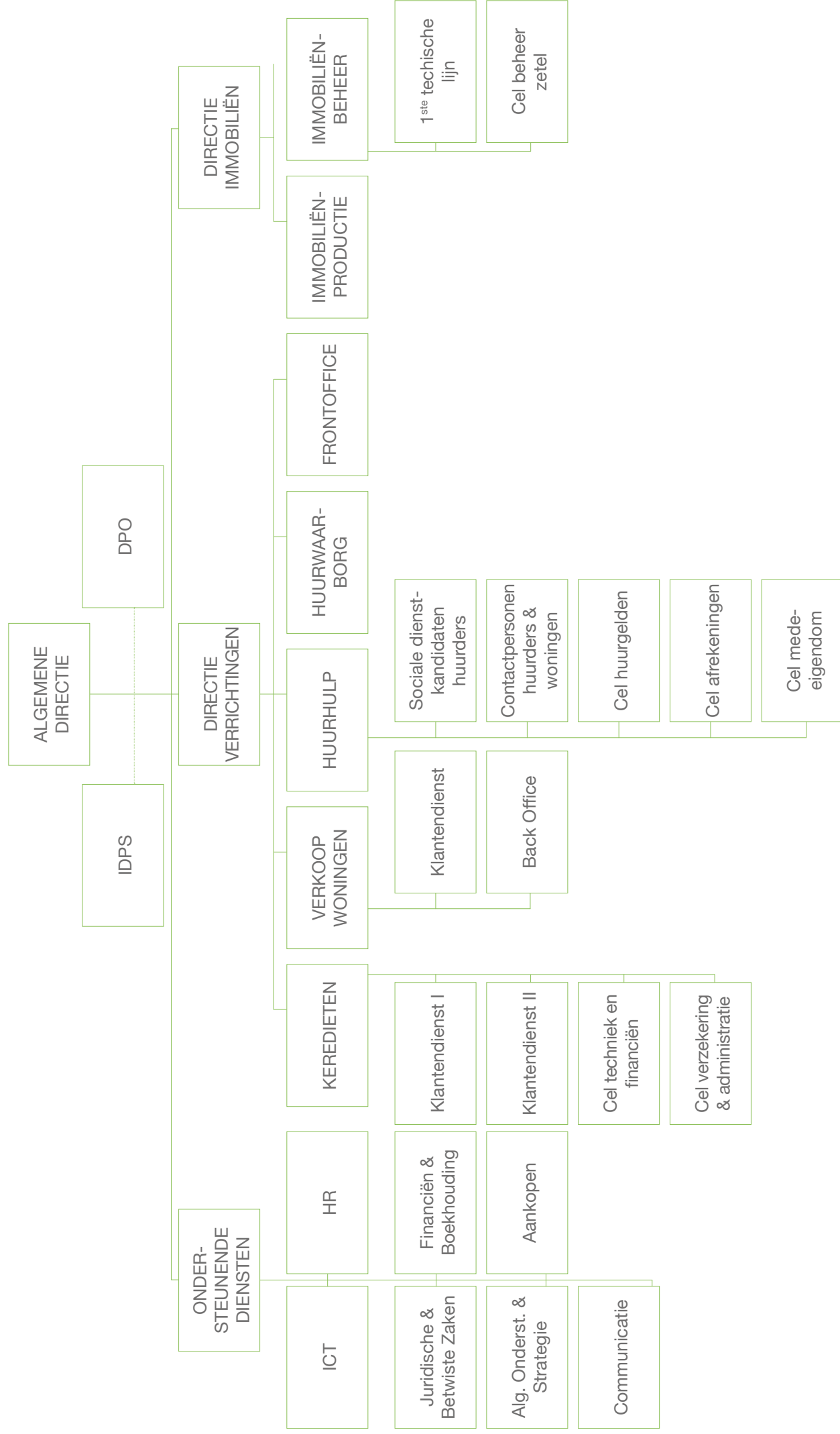
Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 21 december 2017 beslisten de aandeelhouders om het voorstel van de Raad van Bestuur goed te keuren om zich per 1 januari 2018 te houden aan de bezoldigingsplafonds voorzien in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van

7 september 2017 tot uitvoering van artikel 5 van de ordonnantie van 12 januari 2006 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen, BS, 20 september 2017.

Organisatie van de onderneming

In 2019 werd bij de voortzetting van het proces van transversaliteit tussen de diverse activiteiten van de onderneming en de implementatie van een echte “woontour” afgestemd op het publiek, beslist om alle operationele activiteiten te groeperen in een “directie verrichtingen”. Deze aanpassing van de organisatie gaat gepaard met

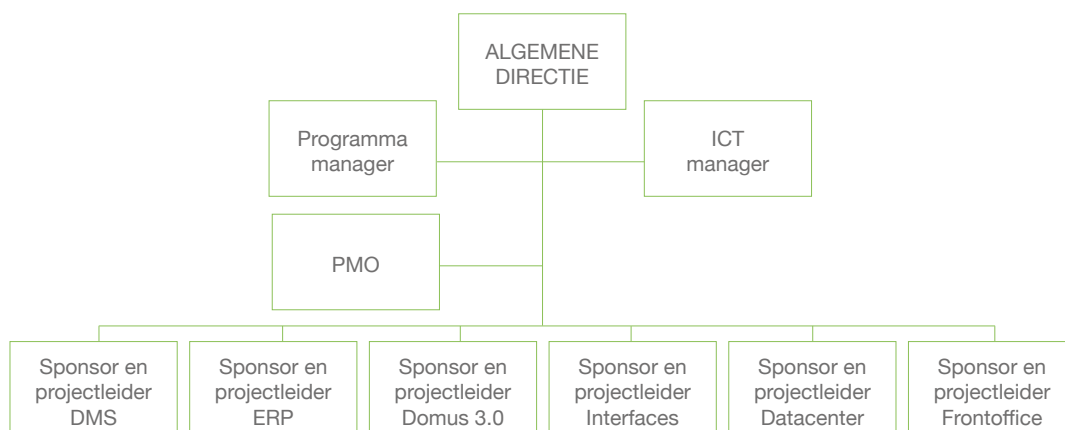
de invoering van één Frontoffice voor alle activiteiten. Het gaat om de laatste fase in de uitvoering van het strategisch doel dat in 2016 vooropgesteld werd, met name het bieden van één enkele “toegangspoort” tot het Fonds voor elke kandidaat die op zoek is naar een huisvestingsoplossing.



BOA-project

Het Fonds heeft een aantal grote projecten met betrekking tot de werking en de interne organisatie gegroepeerd in één enkel **gemeenschappelijk programma, genaamd BOA** (Backbone Operational Activities). Een beheerscomité, waarvan de

samenstelling opgenomen is in onderstaand schema, is in 2019 regelmatig samengekomen om toe te zien op het gecoördineerd verloop van de diverse projecten van het programma.



In de loop van het jaar hebben de diverse projecten van het programma goede vorderingen gemaakt en ze werpen nu hun eerste vruchten af. Het geïmplementeerde transactiesysteem creëert een link tussen “Dynamo” (naam die aan het ERP-systeem gegeven werd) en Domus 3.0, die vandaag door de meeste medewerkers van het Fonds gebruikt worden.

Het eerste luik van het transactiesysteem is het nieuwe **ERP-systeem** of “Dynamo”. Het werd op de markt aangekocht en wordt geleidelijk geïmplementeerd. In 2018 heeft het Fonds in een eerste fase de migratie van zijn boekhouding naar de nieuwe applicatie gerealiseerd, met als voornaamste punten de algemene boekhouding en de leveranciers- en klantenboekhouding. In 2019 werden de modules aankoop, budgetcontrole en vastgoedbeheer geïmplementeerd.

De aankoopmodule laat toe om aankoop-aanvragen in te dienen en goed te keuren (bestelbon) via Dynamo. Deze module waarborgt een volledige traceerbaarheid van de aankoopcyclus (aankopen, ontvangst van goederen, facturen, betalingen). De budgetmodule laat toe om de budgetten in te brengen en de budgetcontrole op te volgen.

De module “patrimonium” bevat een lijst van alle woningen en hun technische uitrustingen, wat toelaat om technische interventies in het woningenbestand te plannen.

Het tweede luik van het transactiesysteem is “**Domus 3.0**”. Het betreft een software die intern ontwikkeld werd en die op termijn de software voor het beheer van de kredieten (Domus/CRT) en de huurhulp (Domus 2) zal vervangen. Tijdens de verlenging van het programma dat in 2018 aangevat werd, werden in 2019 nieuwe modules ontwikkeld. Het gaat onder andere om de volgende modules:

- *elektronisch dossier;*
- *synchronisatie van de aanvragen en contracten van het oude DOMUS/CRT naar DOMUS 3.0;*
- *synchronisatie van de documenten (van het oude DOMUS/CRT, Dynamo, Sharepoint) met DOMUS 3.0;*
- *ticketsysteem voor het nieuwe Frontoffice en de diverse diensten,*
- *synchronisatie van de tickets van de eerste technische lijn met Dynamo;*
- *snelle implementatie van een module voor het proefproject “Krediet Autonomie”;*

- *beheer van de Workflows (tests lopende);*
- *HGL/BRUHWa statistieken voor het jaarverslag, behalve het boekhoudkundig deel vervallen/achterstallen;*
- *tot slot is een (gespiegeld) zicht van de bewegingen van Dynamo mogelijk in DOMUS 3.0.*
- *verzending van de huurertickets van Domus naar Dynamo;*
- *automatische inschrijving van de kandidaten vanaf de website naar Domus.*

Het **DMS-project** (Document Management System) betreft de invoering van een elektronisch documentmanagementsysteem. In 2019 werden er intern Sharepoint-samenwerkingssites gecreëerd, alsook een Intranet (in testfase).

De digitalisering van de papieren documenten is vrijwel voltooid en het intern scannen van de inkomende documenten is operationeel.

Er werd een extern toegankelijke site gecreëerd, waarvoor aan het einde van het jaar een testfase liep, om de documenten ter beschikking van de leden van de Raad van Bestuur te stellen.

Het project “**Interfaces**” heeft als doel een centraal communicatiepunt op te richten tussen de diverse systemen (DMS, ERP, Domus en andere software), de informatiestromen te rationaliseren en te beveiligen. Het werd in de loop van het jaar geïmplementeerd, met de ontplooiing van de interfaceserver. De volgende interfaces werden ontwikkeld, getest en in gebruik genomen:

- *webformulier Domus;*
- *automatische verzending van afspraakbevestigingen naar de kandidaten via sms;*
- *publicatie van de afwezigheden van Securex naar Dynamo en Domus;*

Het **Datacenter**-project heeft als doel de systemen te beveiligen door ze te outsourcen naar een extern **Datacenter**. Deze outsourcing laat toe om de operationele risico's van de systemen beter te beheeren en om een onmiddellijke redundantie te waarborgen in geval van een ramp.

De opdracht werd in 2019 toegewezen. De voorbereiding en de implementatie van de migratie werden midden het jaar uitgevoerd naar het Datacenter, ondanks een vertraging bij de installatie van de WAN-lijnen, die onontbeerlijk zijn voor het project. Eén van de servers moest gerepatriëerd worden omdat hij aanzienlijke vertragingen veroorzaakte.

De realisatie van het Datacenter-project is de hoeksteen van een continuïteitsplan voor de onderneming (Business Continuity Plan), wat nodig is in het kader van de FSMA-erkenning van het Fonds als kredietgever. Aan het einde van het jaar was de opstelling van het BCP lopende.

Het project **Gemeenschappelijke Front-office** heeft als doel een unieke toegangspoort te creëren voor alle klanten van het Fonds. Dit project heeft talrijke voordelen, de Frontoffice laat toe om synergieën te creëren tussen de diverse diensten van het Fonds en om de interactie met het publiek te uniformiseren, ongeacht de activiteitensector.

2.3 WETGEVING

Gewestelijke huisvestingspolitiek

De Brusselse huisvestingspolitiek werd herhaaldelijk gewijzigd. We vermelden in het bijzonder:

21 december 2018 – Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken

Deze ordonnantie, die al vermeld werd in het jaarverslag van 2018, is op 1 september in werking getreden door goedkeuring op 21 maart 2019 van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

14 maart 2019 – Uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst met actoren die de toelating hebben om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst in de praktijk te brengen

Ter herinnering: de glijdende huurovereenkomst is een voorziening voor huurbemiddeling die gezinnen die zich in een precaire situatie bevinden toegang verschaft tot een degelijke woning waar ze zich duurzaam kunnen vestigen.

Het gaat om een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats die gesloten wordt met het (uitdrukkelijk of stilzwijgend) akkoord van de hoofdverhuurder, door één of meer rechtspersonen die gedefinieerd worden door de Regering teneinde het gehuurde goed gelijktijdig onder te verhuren aan een persoon die, na zijn sociale begeleiding en voor zover zijn doelstellingen bereikt zijn, over het recht beschikt om zich automatisch de hoofdhuurovereenkomst te zien overdragen. Deze persoon wordt dan de rechtstreekse huurder.

Dit mechanisme berust dus op een relatie tussen drie partijen:

- de eigenaar-verhuurder;
- de hoofdhuurder (rechtspersoon die strikt door de Regering gedefinieerd wordt);
- de onderhuurder die in fine de hoofdhuurder zal worden (natuurlijke persoon in een precaire situatie).

Sinds 15 april 2019 is het Fonds ingedeeld als rechtspersoon die de toelating heeft om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst in de praktijk te brengen.

Overheidsopdrachten

Ministerieel besluit van 20 december 2019 tot wijziging van de Europese bekendmakingsdrempels in meerdere koninklijke besluiten tot uitvoering van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten en de wet van 13 augustus 2011 inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten op defensie- en veiligheidsgebied

Dit besluit is in werking getreden op 01

januari 2020. Het past de drempels van de Europese bekendmaking in het koninklijk besluit van 18 april 2017 aan. De aangepaste drempels zijn de volgende:

- 5.350.000 euro (in plaats van 5.548.000 euro) voor overheidsopdrachten van werken;
- 139.000 euro (in plaats van 144.000 euro) voor overheidsopdrachten van leveringen en diensten geplaatst door de federale aanbestedende overheden bedoeld in bijlage 2, deel A, en voor de prijsvragen die deze overheden organiseren.

Stedelijke herwaardering

14 november 2019 – Besluit van de Brusselsse Hoofdstedelijke Regering houdende uitwerking en goedkeuring van de “zone voor stedelijke herwaardering”, genaamd “ZSH 2020”

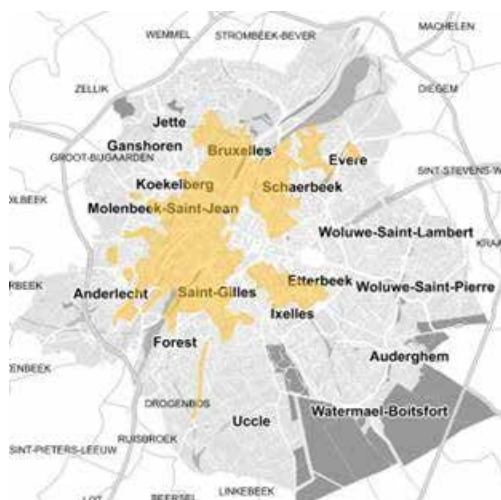
De Zone voor Stedelijke Herwaardering groepeerde wijken in moeilijkheden volgens drie sociaaleconomische indicatoren die representatief zijn voor de graad van kwetsbaarheid, namelijk: de werkloosheidsgraad, de bevolkingsdichtheid (groter dan het gemiddelde van het Gewest) en het gemid-

deld inkomen (lager dan het gemiddelde van het Gewest).

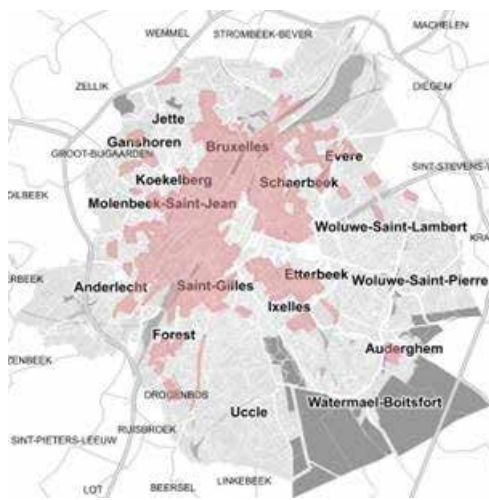
Deze monitoring vindt plaats om de openbare investeringen te bevorderen om de leefkwaliteit en de sociaaleconomische inschakeling van de betrokken bewoners te verbeteren.

Deze nieuwe perimeter treedt in werking op 1 januari 2020.

ZSH 2016



ZSH 2020



Bescherming van het loon

Koninklijk besluit van 9 december 2019 tot uitvoering van artikel 1409, § 2, van het Gerechtelijk Wetboek (1); BS, 13.12.19

In toepassing van dit besluit worden de drempels van de beroeps- of vervangingsinkomens waarvan afstand kan worden gedaan of waarop beslag kan worden gelegd met ingang van 1 januari 2020 geïndexeerd.

Beroepsinkomens:

Voor beslag en overdracht vatbare inkomstenschijven	Netto maandloon (EUR) voor 2019	Netto maandloon (EUR) voor 2020
0%	Tot 1.128	Tot 1.138
20%	1.128,01 – 1.212	1.138,01 – 1.222
30%	1.212,01 – 1.337	1.222,01 – 1.349
40%	1.337,01 – 1.462	1.349,01 – 1.475
100%	Meer dan 1.462	Meer dan 1.475

Kind ten laste: de inkomstenschijven worden verhoogd met 70 euro per kind ten laste.

Milieu – stedenbouw

25 april 2019 – Ordonnantie betreffende het herstel van sommige schade veroorzaakt door algemene rampen

Deze ordonnantie, die uitgevoerd werd door het besluit van de Regering van 10 oktober 2019 en in werking getreden is op 30 oktober 2019, organiseert een tegemoetkoming voor materiële schade die door algemene rampen aan materiële goederen toegebracht wordt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze ordonnantie is het gevolg van de regionalisering van de federale bevoegdheden inzake de vergoeding van schade veroorzaakt door algemene rampen.

Inwerkingtreding van de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen

Deze ordonnantie is in werking getreden op 1 september 2019. Onder de talrijke wijzigingen die door deze ordonnantie aan het BWRO werden aangebracht, zijn er enkele bijzonder belangrijk voor het Woningfonds.

Wij kunnen in dit verband allereerst de wijziging van artikel 101 van het BWRO vermelden, die de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning op drie jaar na zijn kennisgeving brengt, met een mogelijkheid tot jaarlijkse verlenging als de aanvrager aantoont dat hij zijn vergunning door overmacht niet heeft kunnen uitwerken of als voor de uitvoering van de vergunning één of meer overheidsopdrachten geplaatst moeten worden. De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning die

vóór deze wijziging van toepassing was, bedroeg 2 jaar na zijn aflevering. Bovendien, en aangezien de stedenbouwkundige en milieuvergunning met elkaar verbonden zijn in het geval van een gemengd project, heeft de wetgever met het oog op coherentie voorzien dat de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning ook van 2 op 3 jaar gebracht wordt, vanaf de kennisgeving van de definitieve beslissing.

We vermelden ook de wijziging van artikel 103 van het BWRO om het toepassingsgebied van de verkavelingsvergunningen te beperken. Deze vergunning is voortaan enkel nodig bij verdeling van een onbebouwd terrein die de aanleg of de verlenging (reduceren, rechtekken, afschaffen) van een verkeersweg impliceert (openbare of privéweg), door kavels over te dragen waarvan er minstens één is bestemd voor bewoning.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 juli 2019 met de lijst van de vergunningsaanvragen die het advies van de Bouwmeester vereisen en tot bepaling van de modaliteiten voor het uitbrengen van dit advies

Dit besluit is in werking getreden op 1 september 2019. Het voorziet dat alle vergunningsaanvragen die betrekking hebben op een project met een totale vloeroppervlakte van meer dan 5.000 m² aan de Brusselse Bouwmeester moeten worden voorgelegd. Deze zal binnen de zestig dagen na de indiening van de aanvraag zijn advies moeten geven, zo niet loopt de toelatingsprocedure voort zonder advies.

03

03 MARKANTE FEITEN EN GEBEURTENISSEN

SINDS 1 JANUARI 2019 – VERWACHTE WIJZIGINGEN

3.1 INVESTERINGSVERMOGEN 2020

De verordening houdende de Algemene Uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2020 voorziet vereffeningskredieten betreffende de investeringsdotatie voor een totaal bedrag van 2.195.000 EUR (basisallocatie 25.007.16.01.6141 – B kredieten).

Naast het deel dat betrekking heeft op de dotatie voor 2020, moet de begroting voor de investeringsdotatie voor 2020 ook de verbintenissen dekken die zijn aangegaan in 2017 en 2018, waarvan een deel nog moet worden vereffend in 2020²⁴.

De vereffeningskredieten zijn als volgt verdeeld:

Tussenkomst ten laste van het Gewest voor de 2de lening van 2007	533.349 EUR
4 ^{de} schijf van de dotatie van 2017 ²⁵	313.665 EUR
3 ^{de} schijf van de dotatie van 2018	1.140.037 EUR
1 ^{ste} schijf van de dotatie van 2020	207.275 EUR

Artikel 101 van de voornoemde verordening stelt de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in staat om zich voor maximum 162 miljoen EUR garant te stellen voor de leningen die in 2020 door het Fonds worden afgesloten.

Zoals voor de vorige jaren voorziet artikel 44 van de verordening een begroting van 100 miljoen EUR (basisallocatie BHG 25.007.17.01.8514 - B & C kredieten) waardoor de Regering desgevallend één of meerdere rechtstreekse leningen aan het Fonds kan toekennen.

“Gelet op de bijzondere context van de financiële markten, is de Regering gemachtigd om de middelen die zijn ingeschreven

op de basisallocatie 25.007.17.01.85.14 aan te wenden voor één of meerdere langetermijnleningen tegen marktvoorwaarden aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opdat deze laatste kan voorzien in de eigen financiering van zijn statutaire opdrachten.”

Deze begroting wordt voorzien als “vangnet” in het geval het aanbod van kredieten uit de “klassieke” financieringskanalen van het Fonds, namelijk de Belgische grootbanken en de verzekeringsmaatschappijen, zou opdrogen.

Op basis van de begroting opgesteld in 2019 voor het jaar 2020²⁶ wordt het investeringsvermogen als volgt onderverdeeld:

Investeringsvermogen	162.448.000 EUR
Aanvankelijk ontleeningsvermogen	162.058.489 EUR
Aanvankelijke dotatie	829.098 EUR
Recyclage van vroegtijdige terugbetalingen	2.953.413 EUR
Opneming uit reserves	3.000.000 EUR

24. Door het niveau van de marktrentevoeten is geen investeringsdotatie voor kredietactiviteit in 2019 aan het Fonds toegewezen

25. Dit vereffeningsbedrag zou kunnen evolueren in functie van de effectieve geïnvesteerde kredieten voor het betrokken jaar

26. Deze begroting werd opgesteld rekening houdend met de marktrentevoeten in april 2019. Sinds mid-2019 zijn deze rentevoeten opnieuw sterk gedaald, waardoor een belangrijke herziening van de investeringsdotatie 2020 zal plaatsvinden – zie hoofdstuk 5

De vereffeningsmodaliteiten van de dotatie worden als volgt bepaald:

2020	207.275 EUR
2021	207.275 EUR
2022	207.274 EUR
2023	207.274 EUR
Totaal	829.098 EUR

Het investeringsvermogen (IV) van 2020 omvat het volgende activiteitenprogramma:

I. HYPOTHECAIRE KREDIETEN	Aantal	Krediet (EUR)	IV(EUR)	Gemiddeld terugbetalings percentage
Kredieten aan gezinnen	923	176.000	162.448.000	1.85%
Gefinancierd via vroegtijdige terugbetalingen				
Aankoopkredieten – deel Brusselse groene lening	277	9.000	2.493.000	0.53%
Kredieten "Brusselse groene lening"	100	9.000	900.000	0.53%
II. HUURHULP				
			IV (EUR)	
Renovatie van het oude patrimonium			3.000.000	
INVESTERINGSVERMOGEN 2020			168.841.000	
BUITEN HET INVESTERINGSVERMOGEN				
Tussenkomst BHG 2de Lening van 2007			533.349	

Het investeringsvermogen 2020 omvat 2 aanvullende programma's voor een totaal bedrag van 3.393.000 EUR. Deze programma's worden gefinancierd met de middelen die afkomstig zijn van vervroegde terugbetalingen van kredietnemers voor zover de algemene thesaurievoorspellingen van het Fonds dat toestaan.

De sector van de huurhulp wordt dankzij het Huisvestingsplan met 500 woningen uitgebreid. Er wordt dan ook geen deel van het investeringsvermogen voorbehouden voor de productie van woningen in deze sector.

Er zal 3 MEUR worden opgenomen uit de reserves voor de verdere systematische renovatie van het bestaande patrimonium van de huurhulp.

De verordening houdende de Algemene Uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2020 voorziet een tweede vereffeningskrediet van 0,4 MEUR in verband met het vastleggingskrediet van 2 MEUR (begroting 2019) in de vorm van een investeringssubsidie aan het Fonds, vermeerderd met een vereffeningskrediet van 1,6 MEUR van een nieuw vastleggingskrediet voor hetzelfde bedrag (begroting 2020). Het betreft de ontwikkeling van 1.000 "bescheiden" woningen, wat overeenkomt met de bijdrage van het

Fonds in het kader van de Alliantie Wonen (basisallocatie BHG 25.007.16.03.6141 – B-kredieten en een nieuwe vastlegging voorzien voor 2020).

De verordening voorziet ook de volgende subsidies:

- een subsidie van 965.000 EUR voor de werksuitgaven in verband met de uitvoering van de Alliantie Wonen (basisallocatie BHG 25.007.15.02.4140 – C kredieten)
- een subsidie van 104.000 EUR voor de werksuitgaven in verband met de kredieten van de "Brusselse groene lening" (basisallocatie BHG 25.007.15.03.4140 – C kredieten)
- een subsidie van 119.000 EUR betreffende de onroerende voorheffing op sociale huisvesting (basisallocatie BHG 25.007.15.04.4140 – C kredieten)
- een subsidie van 623.000 EUR voor de werksuitgaven in verband met het programma van de huurwaarborgen (basisallocatie BHG 25.007.15.05.4140 – C kredieten)
- een subsidie van 1.633.000 EUR voor de werksuitgaven voor de sociale begeleiding van de huursector (basisallocatie BHG 25.007.15.06.4140 – C kredieten)

3.2 MARKANTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2020

Beheer Covid-19-crisis – gevolgen voor de activiteiten van het Fonds

Het voorjaar van 2020 verloopt in bijzondere omstandigheden die de organisatie van bedrijven over de hele wereld destabiliseren. België is niet gespaard gebleven van deze pandemie. Gezinnen en bedrijven hebben uitzonderlijke maatregelen moeten nemen die nog steeds van kracht zijn, om zich te wapenen tegen de spreiding van het virus.

Het Fonds heeft zoveel mogelijk geanticipeerd op de maatregelen van de federale overheid met een dubbele doelstelling: het personeel zo goed mogelijk beschermen en in de mate van het mogelijke de activiteiten verderzetten voor zijn publiek van ontleners, kopers en huurders. De crisiscel heeft maatregelen getroffen die heel snel werden ingevoerd, met dank aan de grote inspanningen die de dienst ICT en de kaderleden hebben geleverd om de procedures en elektronische middelen zo snel mogelijk aan te passen aan de nieuwe situatie.

De meeste personeelsleden kunnen aan telewerk doen, slechts een kleine administratieve ploeg is op de hoofdzetel blijven werken. Deze werknemers worden ingezet in de bureaus volgens de regels van “social distancing” en verzekeren de opvolging van de binnenkomende post en het afdrucken van de documenten voor het deel van de processen dat nog niet kon worden gedigitaliseerd. Er is ook een permanentie aanwezig op de hoofdzetel die waakt over de servers die nog aanwezig zijn op het Fonds (een groot deel werd in 2019 vervangen door een extern datacenter). Bepaalde processen, die sinds het begin van de lockdown volledig waren onderbroken, zijn sinds mei weer in gang gezet, namelijk het opknappen van lege woningen voor de verhuur, het toewijzen van huurwoningen en de bezoeken aan woningen voor de verkoop, volgens een protocol dat een maximale bescherming van het personeel en het publiek van het Fonds mogelijk maakt.

Het publiek wordt niet meer in de kantoren ontvangen maar wordt telefonisch of via e-mail gecontacteerd door de frontoffice die doorverwijst naar de betrokken dienst.

Voor de hypothecaire kredietsector wordt de nadruk gelegd op het blijven informeren van het publiek van kandidaat-ontleners en op de behandeling van de kredietaanvragen die reeds waren ingediend vóór de lockdownperiode. Het aantal kredietaanvragen is sinds maart sterk gedaald, dit geldt echter niet voor het aantal afgesloten kredieten. In de verkoopsector wordt aan de kandidaat-kopers voorgesteld een woning op plan te kopen op sites die in opbouw zijn. Eind april was het aantal verkopen vergelijkbaar met dat van vorig jaar. De aanvragen van de kandidaat-huurders in het register worden nog steeds behandeld, maar de toewijzing van woningen werd pas in mei hervat. Het Brusselse Gewest heeft in een regeringsbesluit afgekondigd dat uitzettingen tot eind juni 2020 moeten worden uitgesteld, wat in lijn lag met de intenties van het Fonds. Het proces van het verlenen van hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg is grotendeels tot een halt gekomen, omdat er geen huurwoningen meer konden worden bezocht. De dienst betwiste zaken behandelt nog steeds de achterstallen die dateren van voor de crisis. Er worden een aantal procedures en afbetalingsplannen opgevolgd.

Voor de gezinnen die rechtstreeks worden getroffen door de Covid-19-crisis werd meteen een formulier op de website van het Fonds geplaatst zodat ze een aanvraag tot hulp kunnen indienen omwille van inkomensverlies. Ontleners kunnen op die manier onder bepaalde voorwaarden een uitstel van betaling van kapitaal krijgen en zelfs van kapitaal en intresten voor een maximale duur van 6 maanden, overeenkomstig de maatregelen die door de gehele financiële sector werden genomen. Medio mei waren er 839 verzoeken om informatie ingediend; 306 verzoeken om uitstel zijn ingewilligd en 120 verzoeken zijn in behandeling. Huurders kunnen vragen om een tijdelijke vermindering van het te betalen huurbedrag of om een afbetalingsplan. Er zijn in dat verband 24 tijdelijke huurkortingen toegekend.

Uiteraard analyseert het Fonds de economische gevolgen van de crisis en volgt het die van nabij op. Rekening houdend met de midden april beschikbare informatie, worden de verwachte gevolgen van de coronacrisis hierna opgesomd. We kunnen veronderstellen dat bepaalde gevolgen zullen worden gecompenseerd:

- *Na een sterke terugval van de activiteit van de notariskantoren in maart is de organisatie van de ondertekening van de akten sinds begin april duidelijk hervat. Het aantal kredietakten is niet gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar, maar de onzekerheid over het hervatten van de kredietaanvragen, zou na de lockdownperiode kunnen leiden tot een daling van de stortingen door het Fonds voor de leningen.*
- *De grote meerderheid van de werven zijn sinds midden maart 2020 stilgelegd. In mei werden de activiteiten hervat op de meeste werven, maar er is enige vertraging in de uitvoering te verwachten. Deze wordt geschat op ongeveer 3 maanden, zonder rekening te houden met de moeilijkheden die de aannemers kunnen ondervinden bij de levering van materiaal bij het heropstarten van de activiteiten, of door de vertragingen in de aansluiting van de gebouwen door de openbare nutsbedrijven. De hieraan verbonden betalingen zijn in verhouding tijdelijk verminderd.*
- *De oplevering van nieuwe woningen zal eveneens vertraging oplopen omwille van de vertraging van de werven. Hoewel het mogelijk is om de woningen op plan te verkopen, wordt er toch een daling van de verkopen verwacht ten opzichte van de oorspronkelijke doelstellingen voor 2020, die hoger zijn dan de doelstellingen voor 2019. De daling van de inkomsten zal bijna volledig worden gecompenseerd door een daling van de nieuwe kredieten om de aankopen te financieren. Ter herinnering, nauwelijks*
- 13 % van de verkopen wordt momenteel gefinancierd door een externe instelling.*
- *Het aantal ontleners dat een achterstal oploopt, zal stijgen, maar er moet rekening gehouden worden met het feit dat 34 % van de ontlenersgezinnen beschikt over een vervangingsinkomen (jaar na jaar is deze statistiek vrij stabiel) en dat dus slechts een deel van deze groep zijn beroepsinkomen zal verliezen. Bovendien moeten de mogelijkheden tot uitstel van betaling dit effect voor de klanten en uiteindelijk ook voor het Fonds verzachten. Het Fonds meent dat de bedragen van de achterstallige betalingen van de ontleners in absolute waarde niet hoger zouden mogen zijn dan de aanzienlijke daling van te vereffenen bedragen voor de nieuwe leningen.*
- *Waarschijnlijk zal het aantal achterstallige betalingen van de huurders oplopen, maar de mogelijke gevolgen van de Covid-19-crisis moeten worden genuanceerd omdat een groot aandeel van de huurdersgezinnen een vervangingsinkomen (50 %) of een pensioen (13 %) krijgt, wat inhoudt dat relatief weinig van deze gezinnen hun inkomsten zullen verliezen.*
- *Momenteel wordt er een tijdelijke daling vastgesteld van de vervroegde terugbetalingen, die de voorbije jaren jaarlijks ongeveer 5 % bedroegen van het algemene saldo van de hypothecaire kredieten. Dit zou een tijdelijk gevolg moeten zijn en zou geleidelijk aan moeten afnemen zodra de activiteit op de immobiliënmarkt en de kredietmarkt wordt hervat.*

Het Fonds bereidt zich reeds voor om de activiteiten optimaal te kunnen hervatten zodra de lockdownperiode wordt opgeheven, maar kan niet ontkennen dat het resultaat van zijn activiteiten (in aantal verwezenlijkingen) een invloed zal ondervinden van de crisis, ook al blijven de liquiditeit en solvabiliteit heel solide.

Classificatie van het Fonds in de overheidssector S.1312 door het INR

Op 30 maart 2015 heeft het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) besloten het Fonds in te delen in de overheidssector van het ESR 2010, een statistisch instrument dat is ingesteld bij de verordening betreffende het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie.

Het Fonds heeft een verzoek ingediend bij de Raad van State om allereerst de opschorting, en vervolgens de annulering van deze beslissing te verkrijgen.

Na afwijzing van het verzoek om opschorting van het Fonds, heeft de Raad van

State twee prejudiciële vragen voorgelegd aan het Hof van Justitie van de Europese Unie in het kader van het beroep tot nietigverklaring op 28 september 2018. Deze procedure waarborgt de rechtszekerheid door te zorgen voor een uniforme toepassing van het Gemeenschapsrecht in de hele Unie door middel van een dialoog tussen de twee rechterlijke instanties over de uitlegging van het recht van de Unie.

In zijn arrest van 3 oktober 2019 antwoordt het Hof van Justitie van de Europese Unie op de prejudiciële vraag van de Raad van State over het onderzoek van de blootstelling aan risico's van een openbare instelling met de kenmerken van een financiële instelling binnen concernverband, rekening houdend met de bepalingen van bijlage A van verordening 549/2013.

De auditeur belast met deze zaak bij de Raad van State besluit in zijn verslag van 21 oktober 2019 tot annulering van de betwiste akte met het motief dat het INR de

blootstelling aan risico's niet heeft onderzocht zoals voorzien in de punten 2.22 en 2.23 van voornoemde verordening.

Op zijn zitting van 20 december 2019 besluit de raad van bestuur van het INR om de beslissing van 2015 in te trekken die het Fonds indeelt in de overheidssector S1312.

Aan de vooravond van een nieuwe beslissing van het INR over de indeling van het Fonds, heeft het Fonds om een vergadering met het INR gevraagd om zijn standpunt kenbaar te maken zodat het INR een zo uitvoerig mogelijk besluit kan nemen, met name met het oog op de interpretatie van de Europese teksten door het Hof van Justitie van de EU. De vergadering vond plaats op 4 maart 2020. In een brief van 16 april 2020 heeft het INR een advies uitgebracht over de sectorindeling van het Fonds, dat via een op 15 april 2020 afgesloten schriftelijke procedure door zijn raad van bestuur is goedgekeurd en dat het Fonds opnieuw indeelt bij de overheidssector S1312.

Het Fonds analyseert welke gevolgen aan dit advies moeten worden gegeven.

Sociale verkiezingen

De procedure van de sociale verkiezingen verloopt zoals voorgeschreven door de wet van 4 december 2007 betreffende de sociale verkiezingen, gewijzigd door de wet van 2 juni 2015, de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven en de wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk.

Om de vier jaar moeten in bedrijven sociale verkiezingen worden georganiseerd om een Comité voor de Preventie en Bescherming op het Werk (CPBW) en een Ondernemingsraad (OR) aan te duiden.

Iedere onderneming met minstens 50 werknemers moet een Comité voor de Preventie

en Bescherming op het Werk samenstellen. Iedere onderneming met minstens 100 werknemers moet eveneens een Ondernemingsraad samenstellen.

Op 12 mei 2020 moest het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sociale verkiezingen organiseren om deze twee overlegorganen aan te duiden. Omwille van de huidige gezondheidscrisis naar aanleiding van het coronavirus, heeft de Nationale Arbeidsraad op 24 maart 2020 het advies 2160 goedgekeurd om de sociale verkiezingsprocedure 2020 tijdelijk op te schorten. De procedure werd daarom vanaf dag X+36 stopgezet en zal in de herfst worden hervat op een nader te bepalen datum.

Batibouw

Net zoals de voorbije jaren heeft het Fonds op Batibouw de stand gedeeld van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

04

04 DANKWOORD

2019 is het jaar waarin een regeringswissel plaatsheeft.

De bevoegdheid voor Huisvesting wordt tot 2024 overgedragen aan Mevrouw **Nawal BEN HAMOU**, staatssecretaris belast met Huisvesting en Gelijke Kansen. Het Fonds heet haar welkom en verzekert haar van zijn loyale steun.

Mevrouw Ben Hamou kan rekenen op de expertise van het Fonds dat gebruik maakt van alle mogelijke hefboomen om toegang te krijgen tot fatsoenlijke huisvesting, of het nu gaat om hypotheaire kredieten, de verkoop van toegankelijke woningen, de productie van koop- of huurwoningen, de verhuur van betaalbare woningen of nog de tussenkomst in de samenstelling van een huurwaarborg.

Het Fonds dankt eveneens mevrouw **Noémie ROGER**, kabinetschef, de heren **Georgy MANALIS**, adjunct-kabinetschef, **Pierre RUTTEN**, verantwoordelijke begroting, **Frédéric-Thomas PIRARD**, adviseur huisvesting en Franstalige Regeringscommissaris voor het Fonds, en mevrouwen **Annaïk DE VOGHEL**, woordvoester en **Alisson STEVANONI**, verantwoordelijke voor de betrekkingen met het Parlement.

De legislatuur die nu afloopt is zeer productief geweest. Het Fonds bedankt in het bijzonder mevrouw **Céline FREMAULT**, minister voor Huisvesting en Leefmilieu voor de afgelopen vijf jaar van vruchtbare samenwerking. Zij getuigde immers van een niet-aflatende toewijding om iedereen een plek te geven om thuis te komen en heeft het Fonds aangemoedigd om nieuwe verrichtingen te promoten en om zijn doelpubliek uit te breiden dat in aanmerking komt voor haar kredieten. Een speciaal woord van dank gaat ook uit naar haar naaste medewerkers, de heer **Stéphane NICOLAS**, kabinetschef, mevrouw **Anne-Stéphanie RENSON**, hoofd van de cel Huisvesting, de heren **Philippe BOLAND** en **Lionel de BRIEY** en mevrouw **Nathalie BAVASTRO** voor hun respectieve bevoegdheden.

De bevoegdheid voor Begroting en Financiën van het Gewest werd toevertrouwd aan de heer **Sven GATZ**, minister van Begroting, die het Fonds de nodige financiële middelen heeft toegekend. Het Fonds bedankt hem alsook de heer **Stephan CORNELIS**, kabinetschef, mevrouwen **Sigrid CALLEBERT**, adjunct-kabinetsdirecteur en **Karolien KAISZ**, begrotings- en financieel adviseur.

Het Fonds wil ook de minister bedanken die deze bevoegdheden tijdens de vorige legislatuur heeft uitgeoefend: de heer **Guy VANHENGEL**, minister van Begroting, alsook zijn medewerkers, de heren **Marc MAHIEU**, kabinetschef en **Kristof SAMPERS**, adjunct-kabinetschef.

De samenwerking met Leefmilieu Brussel wordt voortgezet in het kader van het ambitieuze duurzaam buurtproject "Klaver". Onze dank gaat in het bijzonder uit naar mevrouw **Charlotte CLAESSENS** en de heer **Grégoire CLERFAYT**, hoofd van de afdeling Circulaire economie en Duurzame stad.

In september 2019 nam de heer **Laurent VANCLAIRE** ontslag als raadslid. De Raad wil hem bedanken voor zijn oordeelkundige deelname aan de debatten van de Raad gedurende bijna de volledige vijf jaar van de legislatuur.

Het Fonds dankt mevrouw **Arlette VERKRUYSSEN**, directeur-generaal van Brussel Huisvesting alsook mevrouw **Laure D'ALTILIA** voor hun voortgezette samenwerking. Het Fonds bedankt eveneens de heer **Yves VANDECASTEELE**, referent huisvesting, voor zijn interventies om het overleg over vastgoedprojecten te vergemakkelijken.

Ook in 2019 stelden we vast dat er steeds meer wordt samengewerkt met de Gewestelijke Overheidsdienst Financiën en Begroting. Het Fonds bedankt mevrouw **Julie FISZMAN**, directeur-generaal en de heren directeurs **Eric FONDEUR** en **Marc DEHOUX** net zoals al hun medewerkers. Het Fonds wenst ook het Agentschap van

de Schuld en het Financieel Coördinatiecentrum, vertegenwoordigd door de heren **Dominique OUTERS** en **Serge DUPONT**, directeurs en mevrouw **Elisa SPADARO** te bedanken voor hun regelmatige en constructieve medewerking.

In november 2019 hebben mevrouw **Marie-Laurence DE KEERSMAECKER** en de heer **Pol ZIMMER**, auteurs van “Le Logement à Bruxelles entre héritage et perspectives”, in twee sessies hun studie voorgesteld aan het personeel en aan de Raad van Bestuur. Deze werden door iedereen zeer gewaardeerd. Wij wensen hen hiervoor te bedanken en aan te moedigen om hun werk voor te zetten, dat van fundamenteel belang is voor het gewestelijke huisvestingsbeleid.

Het Fonds zet zijn digitalisering verder en heeft dit jaar opnieuw de organisatie van zijn activiteiten herzien. **De personeelsleden die betrokken zijn bij en zich inzetten** voor de dagelijkse activiteiten en projecten vinden hier de oprechte dank van de directie en van de Raad van Bestuur. Ongeacht de uitgeoefende functie is elke werknemer van essentieel belang voor de verwezenlijking van de maatschappelijke doelstelling van het Fonds.

Op 31 december 2019 telde het Fonds **172** personeelsleden.



05

05 FINANCIERING VAN HET FONDS - JAARREKENING

5.1 FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2019

5.1.1 UITGAVEN EN INKOMSTEN VAN 2019

De activiteiten van het Fonds worden gefinancierd door:

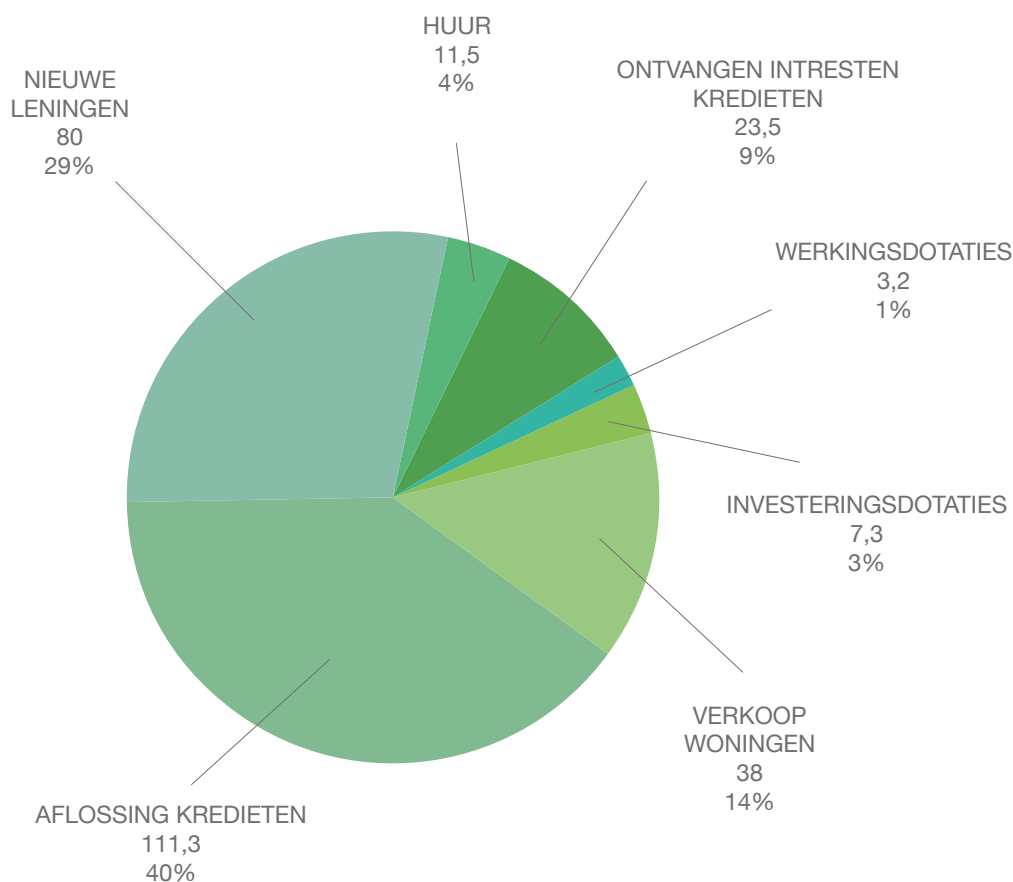
- de inkomsten vanwege de gezinnen, namelijk de huurgelden en de kredietaflossingen (kapitaal en interesten) evenals de verkoop van woningen

- de dotaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- leningen op de financiële markten

In 2019 bedroegen de totale **inkomsten 274,9 MEUR**.

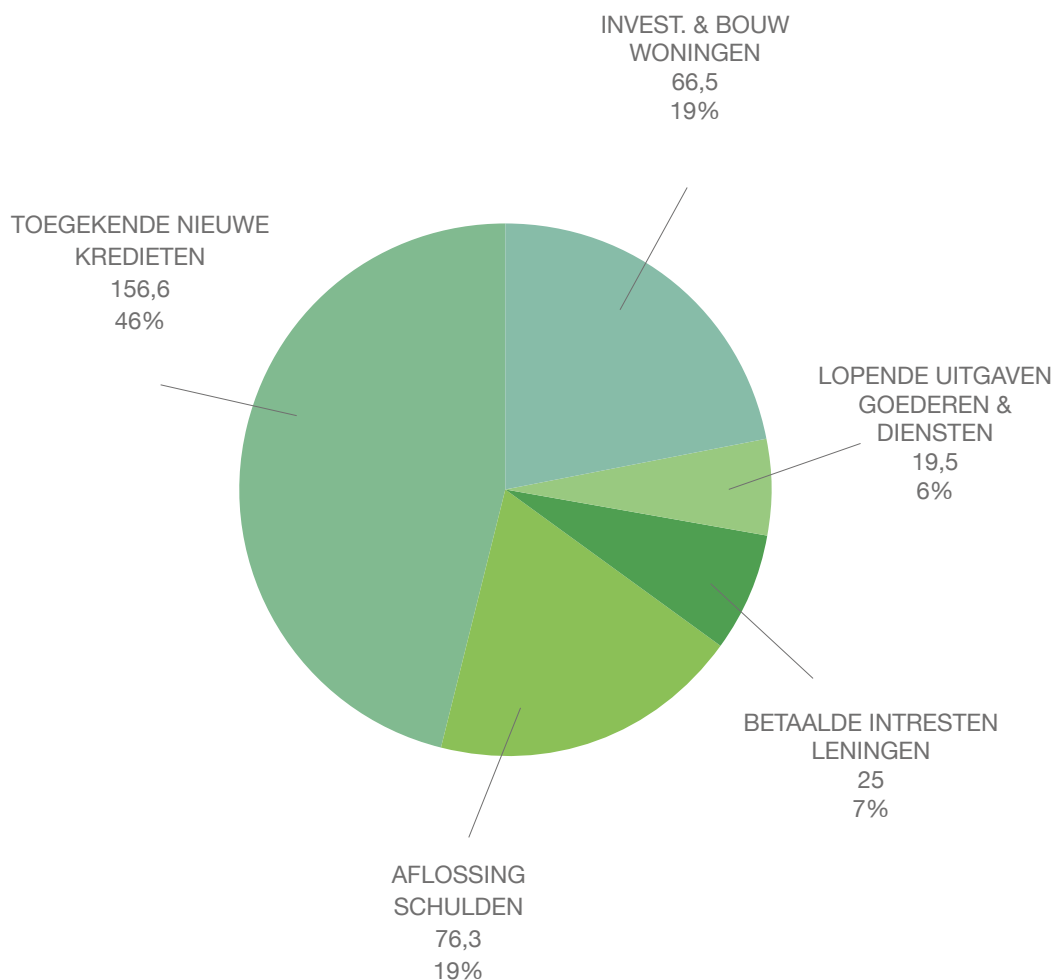
Ontvangsten 2019 (in MEUR)



Het merendeel van de inkomsten betreffen de nieuwe leningen (80 MEUR) en de aflossingen van de kredieten door de gezinnen (111,3 MEUR in kapitaal en 23,5 MEUR in interesten). Deze drie rubrieken vertegenwoordigen 78 % van de inkomsten.

In 2019 bedroegen de totale **uitgaven 343,9 MEUR**

Uitgaven 2019 (in MEUR)



De toekenning van nieuwe kredieten is de voornaamste uitgave (156,6 MEUR), gevolgd door de aflossing van de leningen uit het verleden (76,3 MEUR kapitaal en 25 MEUR intresten). Deze drie rubrieken vertegenwoordigen 75 % van de uitgaven.

Het globaal verschil tussen de inkomsten en de uitgaven bedraagt -67,9 MEUR en vertegenwoordigt een afname van de thesaurie en andere vlottende activa.

5.1.2 DOTATIES VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

In 2019 heeft het Gewest **10,5 MEUR** investerings- en werkingsdotaties **vereffend**. Dit vertegenwoordigt:

- 3,8 % van de totale ontvangsten van het Fonds (274,9 MEUR), met inbegrip van nieuwe leningen;

- 5,4 % van de totale ontvangsten zonder de nieuwe leningen (194,9 MEUR);
- 12,6 % van de ontvangsten die deel uitmaken van de berekening van het netto te financieren saldo, namelijk de huurgelden, de ontvangen intresten, de dotaties en de verkopen (83,6 MEUR).

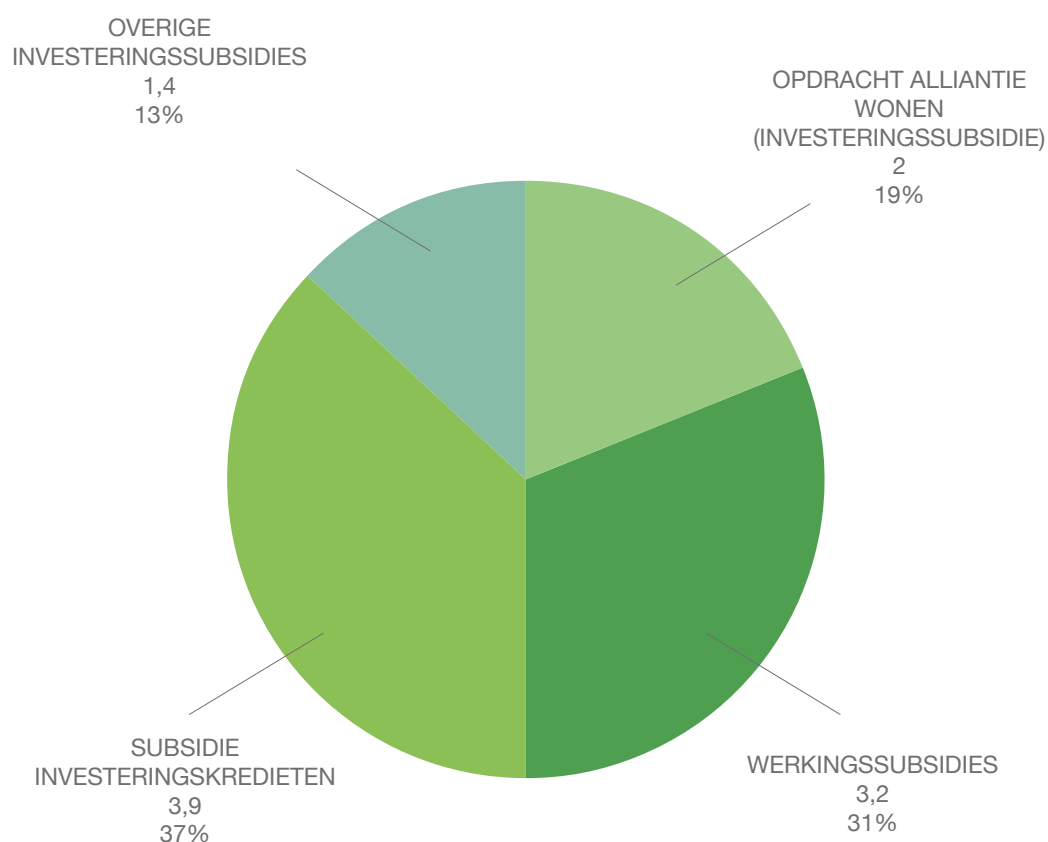
Ten gevolge de nieuwe beheersovereenkomst 2017-2021 ontvangt het Fonds 3 vormen van gewestelijke dotaties:

- 1. *Investeringsdotaties voor de kredieten. Deze dotaties worden berekend in functie van het verschil in intrestvoet en de beheerskosten voor de kredietdossiers.*
- 2. *Investeringsdotaties voor de gedelegeerde opdrachten en programma's (bijvoorbeeld de Alliantie Wonen). Deze*

dotaties stellen het Fonds in staat om de gedelegeerde opdrachten van het Gewest uit te voeren met een economisch evenwicht voor het Fonds.

- 3. *Werkingsdotaties voor de opdrachten van openbare dienstverlening (sociale dienst huursector, beheer van de Brusselse groene lening...). Deze dotaties zijn in functie van de transacties, dat wil zeggen volgens de methode van de standaard kostprijs per transactie.*

Type dotaties vereffend door het BHG in 2019 (in MEUR)



In 2019 heeft het Gewest **3,7 MEUR** dotaties **verbonden** ten opzichte van het Fonds.

Historiek en projectie* van de verbonden en vereffende gewestelijke dotaties



* volgens de rentemarktvoorwaarden van 5 april 2019

De daling van de door het Gewest verbonden dotaties in 2015-2017 is het gevolg van de daling van de intrestvoeten voor de nieuwe leningen van het Fonds. Dit veroorzaakt een daling van de tussenkomst van het Gewest voor het verschil tussen de intrestvoet van de kredieten, enerzijds, en de intrestvoet van de leningen voor de financiering van deze kredieten, anderzijds. In 2019 werd door de zeer lage marktrente geen dotatie aan het Fonds toegekend voor de kredietactiviteit van het jaar. De renteprognoses zijn tot een laag niveau gedaald, waardoor de projecties van verbonden en te vereffenen subsidies voor de komende 2 jaar zeer laag zijn ²⁷.

Het Gewest heeft in 2014 een unieke dotatie van 44 MEUR verbonden voor **het programma van de Alliantie Wonen**. Deze dotatie werd vereffend in de periode 2015-2018. In 2019 heeft het Gewest, net zoals in 2018, een bijkomende dotatie van 2 MEUR verbonden voor dit programma en vereffend. Eenzelfde bijkomend dotatiebedrag is in het budget voor 2020 voorzien.

De daling van de dotaties betekent dat de het Fonds meer zal moeten lenen in de komende jaren om eenzelfde niveau van investeringsvermogen te behouden voor de kredieten en voor de bouw van woningen.

Het Gewest heeft in 2019 volgende **werkingsdotaties** verbonden:

De besluiten van 17 oktober 2019 en 2, 5 en 6 december 2019 kennen het Fonds een werkingssubsidie toe van:

- 709.835 EUR in het kader van de Alliantie Wonen;
- 1.685.219 EUR om het Fonds te ondersteunen in zijn bijkomende kosten voor het sociale luik van de huurhulp;
- 587.120 EUR om het Fonds te ondersteunen in zijn bijkomende kosten in het kader van het programma van de Huurwaarborgen;

27. Deze projecties zijn nog niet in rekening genomen in het toekomstig budget 2020 van het Fonds.

- 50.075 EUR om het Fonds te ondersteunen in zijn bijkomende kosten in het kader van de Brusselse groene lening;
- 119.000 EUR om het Fonds te ondersteunen in zijn bijkomende kosten in het kader van zijn huurhulp-activiteit.

5.1.3 INVESTERINGSVERMOGEN VAN HET INTERN FONDS B2²⁸

Het intern fonds B2 omvat de verrichtingen die gerealiseerd worden met kapitalen die rechtstreeks of onrechtstreeks voortkomen uit:

- *kapitaalsubsidies of terugvorderbare voorschotten die het Gewest heeft toegekend in 2002 in het kader van de aanvullende leningen voor jonge gezinnen;*
- *leningen die het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1996 heeft afgesloten, met waarborg van het Gewest, en kapitaalpremies toegekend vanaf dezelfde datum;*
- *kapitaalsubsidies komende uit opbrengsten van stedenbouwkundige lasten ontvangen door het Gewest en toegewezen aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf 2005;*
- *een renteloze lening met gewestwaarborg aangegaan in 2007, zonder kapitaalpremie, maar met jaarlijkse gewestelijke tussenkomst in de intrestlasten;*
- *renteloze leningen met gewestwaarborg die vanaf 2009 worden afgesloten bij de BGHM in het kader van het Huisvestingsplan;*
- *exploitatie- en investeringssubsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend voor de productie van sociale koopwoningen in het kader van de Alliantie Wonen;*
- *investeringssubsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend in het kader van gedelegeerde opdrachten (indien van toepassing);*
- *exploitatiesubsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend in het kader van kredieten en huurhulpactiviteiten.*

Het **investeringsvermogen** van het fonds B2 betreft dus de investeringen **in kredieten en huurpatrimonium**. Het investeringsvermogen wordt ieder jaar geprogrammeerd in functie van de voorziene verbintenissen in kredieten (goedgekeurde kredieten), en de verbintenissen voor de renovatie van het huurpatrimonium.

Het initieel investeringsvermogen ligt aan de basis van de berekening van de betrokken dotaties. De dotatie voor 2019 is bevestigd in het uitvoeringsbesluit van 5 december 2019.

De financiering van het investeringsvermogen bestaat uit drie geldstromen: (1) de regionale dotaties berekend conform de beheersovereenkomst, (2) de leningen die op de kapitaalmarkten worden gecontracteerd, (3) de thesaurie van het Fonds die onder meer gespijsd wordt door de vervroegde terugbetalingen van kredieten. Deze laatste kasstroom is noodzakelijk voor het dekken van de volgende noden:

- *de overbrugging van ongeveer 4 jaar tussen het moment waarop het Gewest zich verbindt tot een dotatie en de finale vereffening van de subsidie;*
- *de gemiddelde overschrijding van ongeveer 8 jaar van de hypothetische looptijd van de kredieten voor de berekening van de dotaties (20 jaar) in vergelijking met de reëel gecontracteerde looptijd (gemiddeld 28 jaar);*
- *de renovatie van het huurpatrimonium;*
- *de Brusselse groene leningen.*

²⁸. De andere interne fondsen zijn:

Het fonds B1 – verrichtingen gerealiseerd met de eigen middelen van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het fonds B3 – verrichtingen gerealiseerd met de terugvorderbare voorschotten door het Gewest toegekend sinds 1998 in het kader van de hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg.

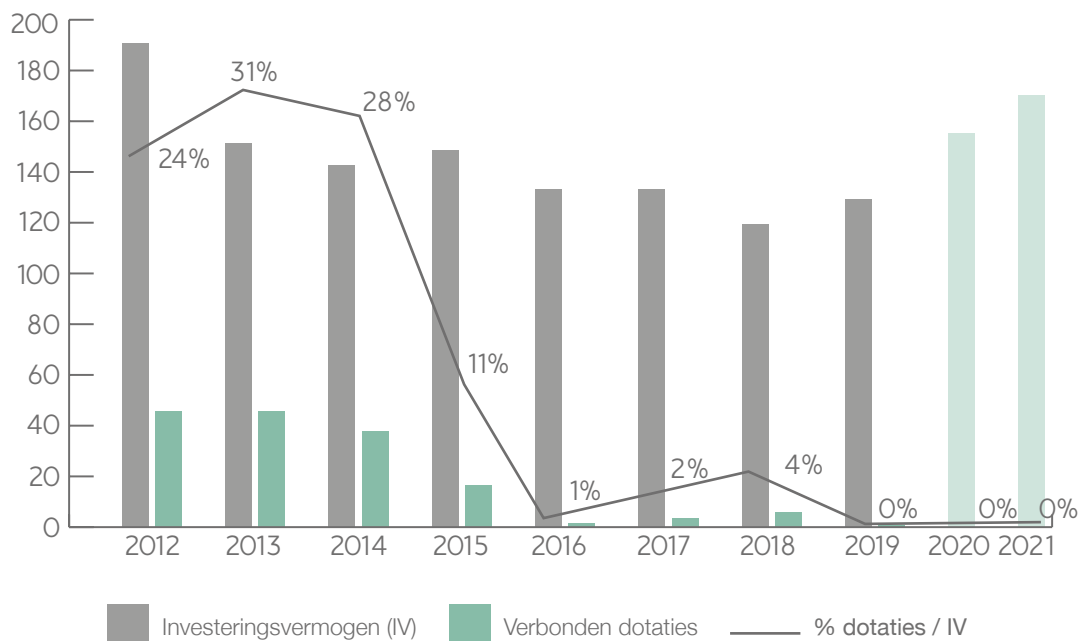
De financiering van het investeringsvermogen 2019 is samengesteld uit volgende elementen:

	Initieel voorzien (EUR)	Verbonden (EUR)
Ontleenvermogen	140.733.000	80.000.000
Dotatie (vereffend in 4 jaar)	0	0
Daling van de thesaurie fonds B2 / Verhoging (indien het bedrag negatief is)	5.376.000	- 56.922.366
Totaal = Investeringsvermogen	146 109.000	136.922.366
Buiten IV: tussenkomst van het BHG in de 2de lening 2007	582.895	582.895

In 2019 heeft het Fonds een opdracht voor financiële diensten gelanceerd om een lening af te sluiten ter waarde van 80 MEUR. De fondsen werden opgenomen

op 19 december 2019. Het bedrag van deze lening was lager dan oorspronkelijk gepland en lager dan de werkelijke behoeften (137 MEUR).

Historische evolutie en projectie van de verbonden dotaties / investeringsvermogen voor de kredieten (MEUR in %)*



*volgens de rentemarktvoorwaarden van 22 augustus 2019

In de prognoses voor de ontwikkeling van het investeringsvermogen en de dotaties voor 2020 en 2021 wordt geen rekening gehouden met de uitzonderlijke omstandigheden van begin 2020.

De beheersovereenkomst die op 13 juni 2017 is gesloten tussen het Brussels

Hoofdstedelijk Gewest en het Fonds voorziet onder andere in:

- *het ter beschikking stellen aan het Fonds van financiële middelen om deel te nemen aan het gewestelijk Huisvestingsplan voor de productie van 500 huurhulpwoningen, via een lening om deze woningen te kunnen oprichten;*

- de nodige maatregelen om een financieel evenwicht te bereiken tussen de investering van het Fonds voor de bouw van 1.000 woningen van het programma Alliantie Wonen, de investeringssubsidie van 44,48 MEUR verbonden in 2014 en een opti-

male verdeling van de woningen volgens de noden en de economische capaciteiten van de gezinnen. In 2018 en in 2019 heeft het Gewest elk jaar een bijkomende subsidie van 2 MEUR verbonden voor het programma van de Alliantie Wonen.

Activiteitssector	Investeringsvermogen B2 ²⁹			
	Initieel voorzien		Werkelijke vastlegging & reservaties op 31/12/2019	
Koopsector	EUR	Aantal kredieten	EUR	Aantal kredieten
Hypothecaire kredieten	140.733.000	823	134.019.096	747
Brusselse groene leningen ³⁰ gecombineerd met een aankoopverrichting (GL1)	1.976.000	247	2.114.650	256
Brusselse Groene Leningen zonder een aankoopverrichting (GL2)	400.000	50	102.190	9
Bouw/renovatie-verkoopprojecten (BRV)	0		0	
Totaal koopsector	143.109.000		136.235.936	
Huurhulp				
Woningcreatie	0		0	
Renovatie patrimonium	3.000.000		2.496.616	
Totaal huurhulp	3.000.000		2.496.616	
Totaal koopsector en huurhulp	146.109.000		138.732.552	

5.1.4 FINANCIERING VAN HET INTERNE FONDS B3

Het interne fonds B3 omvat de verrichtingen verwezenlijkt met terugvorderbare voorschotten toegekend door het Gewest vanaf 1998 in het kader van de tussenkomst voor de samenstelling van huurwaarborgen. Er wordt dus niet gewerkt met een jaarlijkse financiering: het huurwaarborgfonds werd gedurende enkele jaren gespijsd door gewestelijke voorschotten zonder aanvullende steun, waarbij de leningen na maxi-

maal 24 maanden werden terugbetaald, zodat er daarna nog meer leningen konden worden verstrekt. Door de toename van het aantal verstrekte leningen en de toepassing van het BRUHW-fonds sinds begin 2018, zal echter een herfinanciering van het interne B3-fonds nodig zijn om het verhoogde volume aan transacties en uitstaande huurwaarborgen te verwerken.

29. In 2019 heeft het Fonds ook een totaalbedrag van 1.107.630 EUR uit zijn fonds B1 toegekend voor 9 hypothecaire kredieten waarvan de voorwaarden niet voldeden aan de bepalingen opgenomen in het besluit betreffende het fonds B2 of in het besluit met betrekking tot de BRV.

30. Kredieten voor de financiering van werkzaamheden ter verbetering van de energieprestaties

5.2 JAARREKENING

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de jaarrekening van 2019. Een meer gedetailleerd verslag, alsook het beheersverslag en het verslag van de commissaris kunnen vanaf juli 2020 worden geraadpleegd via de website van de Nationale Bank: <https://www.nbb.be/nl/balanscentrale> (menu "Raadplegen - Consult").

Balans 2019 (in 1.000 EUR)

	2019	2018
Activa		
Vaste Activa	175.438	175.231
Vlottende Activa		
Vorderingen op meer dan 1 jaar	1.113.172	1.155.472
Reserves	110.206	89.017
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	71.912	60.530
Geldbeleggingen	0	0
Liquide middelen	91.242	101.448
Overlopende rekeningen	2.513	2.423
Totaal van de Activa	1.564.482	1.584.122
Passiva		
Eigen Vermogen		
Kapitaal	2.500	2.500
Reserves	127.380	121.585
Kapitaalsubsidies	198.425	220.168
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	20.862	20.893
Schulden		
Schulden op meer dan 1 jaar	1.064.065	1.049.300
Schulden op ten hoogste 1 jaar	91.287	110.072
Overlopende rekeningen	59.962	59.603
Totaal van de Passiva	1.564.482	1.584.122

Resultatenrekeningen 2019 (in 1.000 EUR)

	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten	17.983	12.785
Bedrijfskosten	-33.143	-24.068
Financiële opbrengsten	46.451	43.844
Financiële kosten	-25.930	-26.923
Winst (+) / Verlies (-) voor belasting	5.361	5.637
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	1.075	1.073
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	-40	-191
Belastingen op het resultaat	-600	-668
Winst van het boekjaar	5.795	5.852

Sociale balans 2019

	Totaal	Mannen	Vrouwen	2018
Gemiddeld aantal werknemers in voltijdequivalenten (VTE)	164,5	65,6	98,9	165,5
	Totaal	Voltijds	Deeltijds	2018
Aantal werknemers op 31/12	172	147	25	171

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
(coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid)

Tel: 02/504 32 11

Fax: 02/504 32 01

E-mail: info@wffl.be

Administratieve en maatschappelijke zetel: Zomerstraat 73 – 1050 Brussel

W O N I N G F O N D S . B E

