





Voorwoord

De gewestelijke Brusselse context blijft bijzonder moeilijk voor het publiek van het Fonds, dat meer dan alle andere geconfronteerd wordt met professionele en financiële onzekerheid. Groeiende ongelijkheid is een van de gevolgen van de crisis. De prijsinflatie is hoog, met name als gevolg van de spectaculaire stijging van de energieprijzen, in combinatie met stijgende vastgoedprijzen. In vergelijking met 2020 zijn de inkomens van de ontleners van het Fonds met 1,6 % gestegen, terwijl de prijs van de door hen gekochte woningen met 4,8 % is gestegen¹. De “totale kosten van bewoning” nemen toe voor gezinnen met een laag inkomen, of zij nu huur of de mensualiteit van een krediet betalen. Maar meer dan ooit stelt het krediet (met een constante mensualiteit) mensen in staat huiseigenaar te worden, het is dus de beste oplossing op een markt die weinig betaalbare huurwoningen biedt.

In 2021 hebben **998** gezinnen een krediet kunnen afsluiten bij het Fonds, een stijging van niet minder dan 30 % ten opzichte van 2020! Deze stijging kan ten dele het gevolg zijn van de strengere regels die de NBB aan de banken heeft opgelegd, maar het staat vast dat de gezondheids crisis de gezinnen ertoe heeft aangezet over te schakelen op meer permanente huisvestingsoplossingen die aan hun behoeften zijn aangepast.

Het Woningfonds biedt kredietoplossingen aan een heel deel van de Brusselse bevolking dat momenteel uitgesloten is van het klassieke bankkrediet, waarbij een hoog niveau van risicobewaking gehandhaafd blijft. In een voortdurend streven om **de toegang tot huisvesting te verbeteren**, onderzoekt het alle aanvragen op basis van een breed spectrum van criteria die verder gaan dan enkel het beroepsstatuut. Het doel is financieringsoplossingen te bieden aan jonge koppels, gezinnen met een laag inkomen, ontvangers van sociale bijstandsuitkeringen en nieuwkomers, met of zonder eigen middelen. Dit jaar viel **81 %** van de ontlenersgezinnen onder de inkomensbarema's van de sociale huisvesting.

1. De Notarisbarometer vermeldt in 2021 een stijging van 3,6 % voor appartementen. Starterswoningen, die met name door ontleners van het Fonds worden gekocht, vertonen een sterkere stijging wegens hun schaarste.
2. Ondertekening van de authentieke akte.
3. Sinds het begin van de legislatuur in 2019 zijn dit 5.402 gezinnen.

Om de mogelijkheid te vergroten om een nieuwe “passieve” woning te verwerven, werden in 2021 180 door het Fonds geproduceerde woningen verkocht² waarvan 149 werden gefinancierd met een krediet van het Fonds.

In 2021 heeft het Fonds bijgedragen aan het Noodplan Huisvesting: **1.833³ van de 15.000 gezinnen** die onder de inkomensschaal voor sociale woningen vallen **en die de gewestelijke beleidsverklaring voor ogen heeft**, kregen steun in de vorm van een hypotheecair krediet, de toewijzing van een huurwoning of hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg.

Als we rekening houden met alle activiteiten van het Fonds in 2021, zien we dat het Fonds er voor heeft gezorgd dat in totaal **2.026** nieuwe gezinnen zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest konden vestigen. Het gaat om **5.135 personen**. **998** gezinnen, of 2.997 personen (58 %) konden dit dankzij hypothecaire leningen, **81** gezinnen, of 262 personen (5 %) via de huurhulp en **947** gezinnen, of 1.876 personen (37 %), door middel van een lening voor de huurwaarborg of aansluiting bij het BRUHWA-fonds.

Investeringen in groene leningen hebben **243** gezinnen in staat gesteld om de energieprestaties van hun woning te verbeteren en **180** gezinnen hebben een nieuwe woning gekocht die door het Fonds is geproduceerd.

Het Woningfonds is en blijft een van de pijlers van het sociale huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest. Om dit doel te bereiken, beschikt het gelukkig over gemotiveerde teams die zich dagelijks met passie en deskundigheid inzetten.

4.633
mensen hebben een online simulatie uitgevoerd sinds september 2021

998
hypotheecaire kredieten
200 MEUR geïnvesteerd en
11.835 lopende kredieten

313 opgeleverde
woningen tijdens het jaar
829 woningen
in productie

173
verkochte woningen

81 nieuwe huurders
1.430 huurdersgezinnen

173
werknemers

9.136
gezinnen kregen een
persoonlijk gesprek en/of een
simulatie

243 groene leningen

81 %
ontlenersgezinnen met een inkomen
binnen de barema's voor de
sociale huisvesting

1.498
woningen in
patrimonium

947 huurwaarborgleningen

HET JAAR 2021 IN EEN PAAR DATA



25 februari
Nieuw logo



26 april
Inhuldiging van het project Steyls-Delva in Laken (199 woningen) en eerstesteenlegging van een nieuw complex van 95 koopwoningen



© R2D2 Urban Platform

19 mei
Gunning van de opdracht voor de duurzame Klaverwijk in Anderlecht (467 koopwoningen, een crèche en buurtvoorzieningen)



25 mei
Toekenning van de tweede ster van het Label Ecodynamische Onderneming



20 september
Lancering van de nieuwe website



© Merlin Meurisse

29 september
Inhuldiging van het project De Wilgen in Vorst (80 koopappartementen en 4 eengezinswoningen)



6 oktober
Informatiebijeenkomst voor inwoners van de duurzame Klaverwijk in Anderlecht



15 oktober
Lancering van de bewustmakingscampagne '7 op 10'

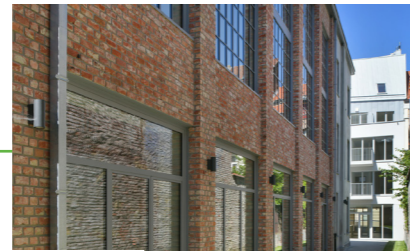


27 mei
Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met La Braise voor de oprichting van een dagcentrum voor volwassenen met een hersenletsel in Anderlecht



© Marc Detiffe

14 juni
Inhuldiging van het project Erasmus in Anderlecht (64 koopwoningen)



© Serge Brison

27 augustus
Inhuldiging van het project Wiertz in samenwerking met de gemeente Elsene (16 huurwoningen, 7 kunstenaarsateliers en een tentoonstellingsruimte)



© Archiwind / ADE

17 september
Gunning van de opdracht voor het Vandervelde-project in Sint-Lambrechts-Woluwe. 33 woningen en een opvangcentrum voor volwassenen met een mentale handicap voor de vzw La Clairière



© Archiwind

29 oktober, 3 en 8 november
Aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de drie percelen van de duurzame Klaverwijk in Anderlecht



24 november
Het Fonds sluit zijn eerste sociale lening af



14 december
De website van het Fonds krijgt het AnySurfer-label

Hypothecaire kredieten



998 ondertekende kredieten.
Hoogste realisatiepercentage
sinds 2014

199.872 EUR gemiddeld bedrag

811 EUR gemiddelde mensualiteit

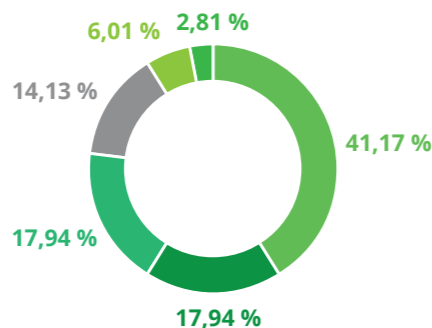
27 jaar en 10 maanden
gemiddelde duur van de aflossing

1,82 % gemiddelde debetrente

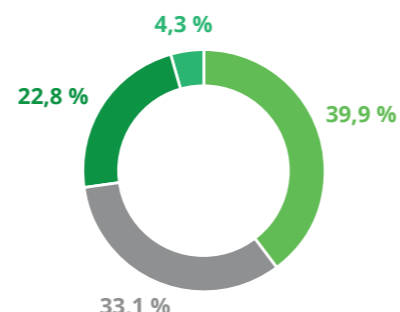
- **203** ontlenersgezinnen van het Fonds hebben kunnen profiteren van de in 2020 door de regering ingevoerde **uitstelmaatregelen voor woonkredieten**, die werden verlengd tot 31 maart 2021.
- **9.136** gezinnen, die samen **27.843** personen vertegenwoordigen, kregen een **gepersonaliseerd informatiegesprek en/of een simulatie**.

Wie zijn onze ontleners?

- De ontleners zijn gemiddeld 36 jaar en 2 maanden oud. Op de 998 nieuwe ontlenersgezinnen jonger dan 40 jaar tellen we 687 jonge gezinnen of 69 %.



- Gezinnen zonder persoon ten laste
- Gezinnen met 1 persoon ten laste
- Gezinnen met 2 personen ten laste
- Gezinnen met 3 personen ten laste
- Gezinnen met 4 personen ten laste
- Gezinnen met 5 of meer personen ten laste



- Bediende
- Werkloos
- Arbeider
- Zelfstandige

Een nieuwe online simulatiemodule

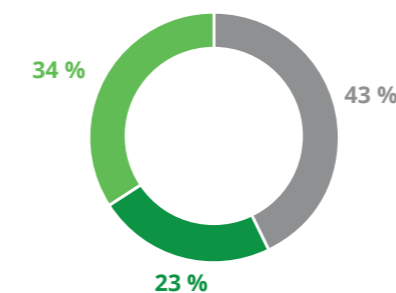
Eind september 2021 werd de nieuwe website fonds.brussels gelanceerd met een nieuwe online simulatiemodule waarmee gezinnen een indicatie kunnen krijgen van hun aflossingscapaciteit, alsook een eerste advies over de details van een specifiek project. Van 1 oktober tot 31 december 2021, hebben 4.633 mensen de onlinesimulator gebruikt om hun aflossingscapaciteit te beoordelen. Deze nieuwe functie heeft de tijd die nodig is voor een informatieafpraak al teruggebracht tot drie weken.



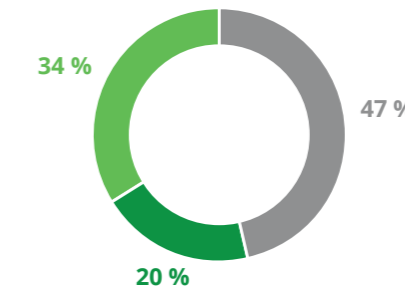
Groene leningen

Wie zijn onze ontleners voor de groene lening?

- De ontleners zijn **gemiddeld 36 jaar en 8 maanden oud**.



- Gezinnen zonder persoon ten laste
- Gezinnen van 1 of 2 personen
- Gezinnen met 3 of meer personen ten laste



- Gezinnen met een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR
- Gezinnen met een belastbaar inkomen tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR
- Gezinnen met een belastbaar inkomen van meer dan 30.000 EUR

Op naar Ecoreno

In het kader van de "strategie voor de duurzame renovatie van Brusselse gebouwen", die werd goedgekeurd om de milieu-impact van bestaande gebouwen tegen 2030-2050 te verminderen, hebben het Woningfonds, urban.brussels en Leefmilieu Brussel (LB) de reflectie afgerond die tot doel heeft de renovatie- en energiepremies te harmoniseren.

In juni 2022 zullen de renovatielening en de groene lening worden samengevoegd tot één enkel krediet met de naam "Ecoreno". Dit enkel krediet wordt verstrekt in de vorm van een hypothecair of consumentenkrediet, met een rentevoet van 0 % of 1 %, afhankelijk van de inkomenscategorie die van toepassing is voor renovatie- en energieprestatieverbeteringswerken.

243 groene leningen gerealiseerd

9.659 EUR gemiddeld bedrag

61 EUR gemiddelde mensualiteit

19 jaar en 1 maand
gemiddelde duur van de aflossing

Verkoop van woningen



173 verkochte woningen

149 woningen gefinancierd met een krediet van het Fonds

741 gerealiseerde bezoeken

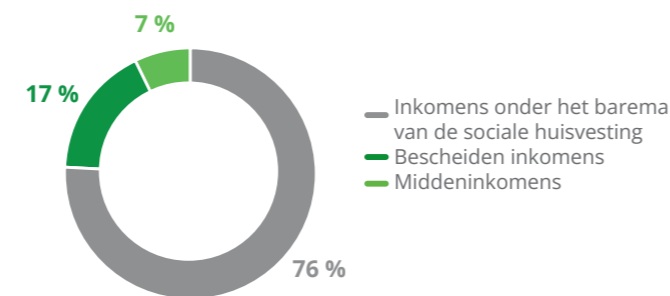
- Het **project "De Wilgen"**, met 80 woningen, werd in 2021 **te koop aangeboden**, naast de 12 sites die al in 2020 op de markt werden gebracht.
- Voor 44 van de 150 woningen die in het kader van het Alliantie Wonen-programma werden verkocht, werd een "uitgestelde betaling van een deel van de prijs" toegepast, goed voor gemiddeld 24 % van de aankoopprijs exclusief btw.
- Het Fonds heeft **8 eengezinswoningen te koop aangeboden** in 2021 (projecten "De Wilgen" en "Emaillerie"), wat al vele jaren niet meer het geval was. Dit soort huisvesting blijft belangstelling wekken bij ons publiek, een belangstelling die waarschijnlijk nog is versterkt door de gezondheids crisis en de verschillende beheersingsmaatregelen die daaruit zijn voortgevloeid.
- Wanneer een project op de markt wordt gebracht **hebben appartementen met 3 of 4 slaapkamers** over het algemeen het meest **succes**. Daarna gaat de belangstelling van de kopers uit naar appartementen met 2 slaapkamers, appartementen met 1 slaapkamer en studio's. Parkeerplaatsen, die verplicht moeten worden aangelegd in het kader van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, blijven moeilijk te verkopen.

Het Fonds als vrijwillig syndicus

Het Woningfonds heeft in 2017 een cel Mede-eigendom opgericht, die gedurende een jaar de rol van vrijwillig syndicus op zich neemt voor de kopers van een woning van het Fonds. In 2022 heeft het Fonds voor het beheer gezorgd van twee nieuwe gebouwen, "Iris" en "Sneeuwkllokje" op de Erasmus-site. Het blijft ook betrokken bij de mede-eigendomsraden van volgende gebouwen: "Steyls-Hippodroom", "De Wilgen", "Wiertz", "Groeninckx" en "Emaillerie".

Wie zijn onze kopers?

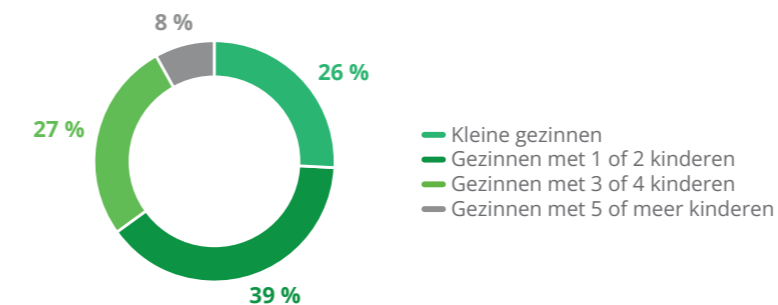
INKOMENSCATEGORIE VAN GEZINNEN DIE EEN WONING HEBBEN GEKOCHT MET EEN KREDIET VAN HET FONDS



- Bij de nieuwe aanvragen van kandidaat-kopers is er een **stijging van het aantal aanvragen voor een woning met 1 slaapkamer** (38 %) en een daling van het aantal aanvragen voor een woning met 2 slaapkamers (24 %). 32 % wil een woning met 3 of 4 slaapkamers, terwijl slechts 3 % van de gezinnen een grotere woning nodig heeft.
- Onder de huurders neemt het aantal **kleine gezinnen** zonder kinderen en met 1 of 2 kinderen licht toe en zij vertegenwoordigen **65 %** van de gezinnen.
- Het Fonds heeft zijn **samenwerking met BePark** uitgebreid, dat nu **185** parkeerplaatsen of boxen beheert.

Wie zijn de huurders?

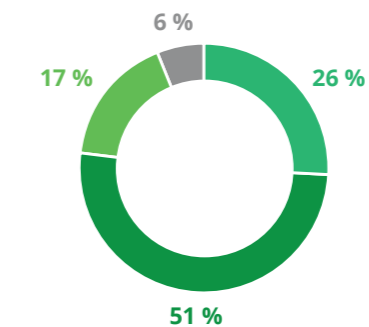
SAMENSTELLING VAN DE HUURDERSGEZINNEN



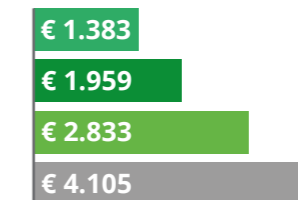
GEMIDDELD NETTO-INKOMEN INCL. KINDERBIJSLAG VAN DE HUURDERSGEZINNEN



SAMENSTELLING VAN DE NIEUWE HUURDERSGEZINNEN



GEMIDDELD NETTO-INKOMEN INCL. KINDERBIJSLAG VAN DE NIEUWE HUURDERSGEZINNEN



Huurhulp

4.143 kandidaat-huurders

97 % bezettingsgraad

93 woningen toegewezen waarvan 81 aan nieuwe gezinnen

185 sociale en budgetbegeleidingen gevoerd door de sociale dienst

2.227 nieuwe huuraanvragen

Hulp bij de huurwaarborg



947 huurwaarborgen

523 kredieten tegen 0 % rente

424 voorschotten via BRUHWA

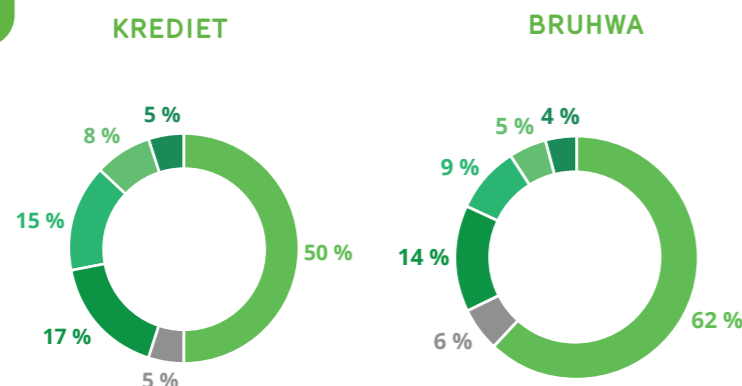
1.254 EUR gemiddeld bedrag toegekend voor krediet tegen 0 %

1.296 EUR gemiddeld bedrag aan voorschotten via BRUHWA

- **Eenoudergezinnen** vormen de meerderheid van de gezinnen met kinderen: 75 % van de ontlenersgezinnen en 85 % van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.
- Het Woningfonds heeft met verschillende **vzw's en OCMW's** vergaderd om op het terrein een efficiëntere samenwerking tot stand te brengen, de toegang tot de geboden hulp te vergemakkelijken en de behandeling van de aanvragen te bespoedigen.
- Het Woningfonds heeft de **dialogo met BRULOCALIS** hervat om een manier van werken met de OCMW's te vinden die de uitsluiting voorkomt van in gebreke blijvende aanvragers die, indien zij een nieuwe huurwaarborg nodig zouden hebben, geen beroep meer zouden kunnen doen op het Fonds en zich opnieuw tot hun OCMW zouden moeten wenden.

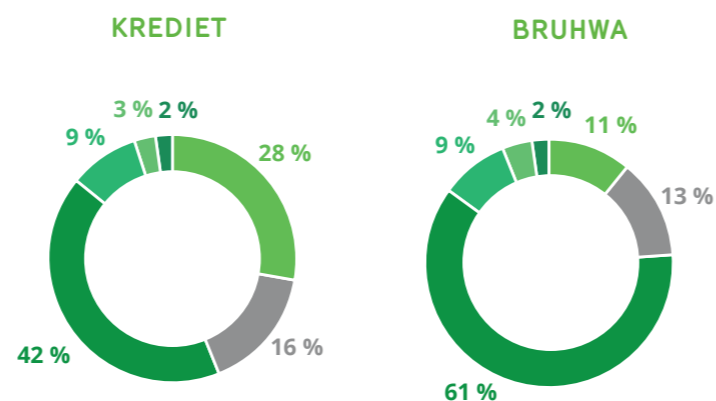
Wie zijn onze ontleners?

SAMENSTELLING VAN GEZINNEN DIE HULP GENIETEN (%)



■ Alleenstaand
■ Gezin zonder kinderen
■ Gezinnen met 1 kind
■ Gezinnen met 2 kinderen
■ Gezinnen met 3 kinderen
■ Gezinnen met 4 of meer kinderen

SOCIO-PROFESSIEEL STATUUT VAN GEZINNEN DIE HULP GENIETEN (%)



■ Inkomen uit arbeid in loondienst
■ Werkloosheidsuitkeringen
■ Leefloon
■ RIZIV/uitkeringen voor personen met een handicap
■ Pensioen
■ Andere (zelfstandige, onderhoudsgeld, beurs...)



Woningen in productie

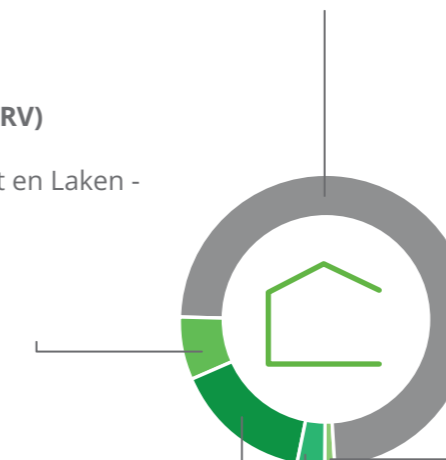
VOORTGANG VAN DE PRODUCTIE VAN DE 829 WONINGEN PER TYPE PROGRAMMA

594 woningen voor de Alliantie Wonen

- 467 woningen in Anderlecht (Klaver-project met 3 percelen) - vergunningsaanvraag in onderzoek.
- 36 woningen in Sint-Jans-Molenbeek - vergunningsaanvraag in onderzoek.
- 23 woningen in Schaarbeek - selectie van de kandidaten in het kader van een procedure van concurrentiedialoog.
- 68 woningen in Laken (aankoop op de privémarkt) - in aanbouw.

58 woningen voor de Bouw/Renovatie-Verkoop (BRV)

- 45 woningen in Anderlecht en Laken - in aanbouw.
- 13 woningen in Ukkel - opstartfase van de bouw



2 opvangcentra

- Project van de vzw La Braise 16 woningen in Anderlecht - publicatie voor de selectie van 3 tot 5 teams voor het indienen van offertes tijdens het derde kwartaal van 2022.
- Project van de vzw La Clairière 14 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe - gunning van de opdracht en aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning in voorbereiding.

123 woningen voor het Huisvestingsplan

- 33 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe - gunning van de opdracht en aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning in voorbereiding.
- 90 woningen op 3 sites (15 woningen in Jette, 55 woningen in Anderlecht en 20 woningen in Laken) - in aanbouw.

24 woningen voor de huurhulp en de stedenbouwkundige lasten (programma's die dateren van voor het Huisvestingsplan)

- 8 woningen in Sint-Agatha-Berchem - vergunning in onderzoeksfase.
- 16 woningen in Elsene - in aanbouw.

313 woningen opgeleverd tijdens het jaar

829 woningen in productie

224.773.462 EUR totale investering excl. btw

82.234 m² bruto bewoonbare oppervlakte

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
(Coöperatieve vennootschap)

Tel: 02/504 32 11

E-mail: info@fonds.brussels

Zetel: Zomerstraat 73 - 1050 Brussel

WWW.FONDS.BRUSSELS

Deze brochure is een samenvatting van het jaarverslag 2021
van het Woningfonds.

De volledige versie is te vinden op
<https://bit.ly/Woningfonds2021>