



fonds.brussels 

fonds du logement | woningfonds

JAARVERSLAG

2021

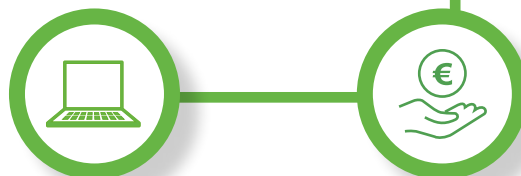


*Coöperatieve vennootschap
Zetel: Zomerstraat 73 - 1050 Brussel
RPR 0427.273.221*

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

KERNCIJFERS 2021

4.633
mensen hebben een online simulatie
uitgevoerd sinds september 2021



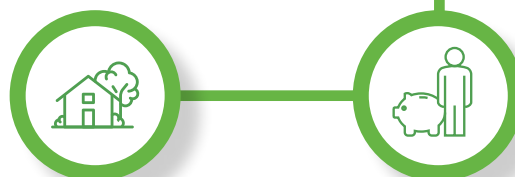
9.136
gezinnen kregen een
persoonlijk gesprek en/of een
simulatie

998
hypothecaire kredieten
200 MEUR geïnvesteerd en
11.835 lopende kredieten



243 groene leningen

313 opgeleverde
woningen tijdens het jaar
829 woningen
in productie



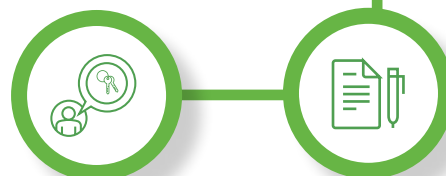
81 %
ontlenersgezinnen met een inkomen
binnen de barema's voor de
sociale huisvesting

173
verkochte woningen



1.498
woningen in
patrimonium

81 nieuwe huurders
1.430 huurdersgezinnen



947 huurwaarborgleningen

173
werknemers



RAAD VAN BESTUUR

Mevr. Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,

Voorzitster

Mevr. Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,

Ondervoorzitster

Mevr. Saïda BAKKALI

Dhr. Edouard DESMED

Tot 27 mei 2021

Dhr. Francis GÄBELE

Dhr. Bram GILLES

Dhr. Taoufik HAMZAOUI

Dhr. Peter JACOB

Dhr. Michel LEMAIRE

Vanaf 27 mei 2021

Dhr. Grégory RASE

Dhr. Nils-Adil RYAN

Mevr. Martine van COEVORDEN

Mevr. Alexandra WOELFLE

COMMISSARISSEN VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Dhr. Johan BASILIADES

Dhr. Frédéric-Thomas PIRARD

COMMISSARIS

CALLENS – PIRENNE – THEUNISSEN & CO

DIRECTIE

Mevr. Catherine SCHEID

directrice-generaal

Dhr. Nicolas LARDOT

adjunct-directeur-generaal

Dhr. Saïd MASTARI

directeur immobiliënssector

Mevr. Anne MUSIMU ZAY NE MPUNGI

directrice verrichtingen

| | |
|---|------------|
| INLEIDING | 8 |
| 1. INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN | 11 |
| 1.1. SECTOR HYPOTHECAIRE KREDIETEN | 11 |
| 1.1.1. Jaarverrichtingen | 13 |
| 1.1.2. Lopende kredieten | 26 |
| 1.1.3. Beheer van de betalingen | 28 |
| 1.2. SECTOR VERKOOP VAN WONINGEN | 32 |
| 1.2.1. Verkoop..... | 32 |
| 1.2.2. Alliantie Wonen..... | 37 |
| 1.3. HUURSECTOR | 40 |
| 1.3.1. Jaarverrichtingen | 40 |
| 1.3.2. Lopende contracten..... | 48 |
| 1.3.3. Beheer van de betalingen | 52 |
| 1.3.4. Patrimonium | 54 |
| 1.4. TUSSENKOMST IN DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG | 60 |
| 1.4.1. Jaarverrichtingen | 62 |
| 1.4.2. Beheer van de kredieten en de aansluitingen bij het BRUHWA-fonds | 72 |
| 1.4.3. Beheer van de betalingen | 72 |
| 1.5. PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN | 78 |
| 1.5.1. Vorderingsstaat van de productie van woningen..... | 79 |
| 1.5.2. De vastgoedverrichtingen | 89 |
| 1.6. SAMENWERKING MET PARTNERS | 108 |

| | |
|--|------------|
| 2. ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING | 113 |
| 2.1. ADMINISTRATIE | 113 |
| 2.2. BESTUUR – ORGANISATIE..... | 114 |
| 2.3. WETGEVING | 118 |
| | |
| 3. MARKANTE FEITEN EN GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2022 – VERWACHTE WIJZIGINGEN | 123 |
| 3.1. INVESTERINGSVERMOGEN 2022 | 123 |
| 3.2. MARKANTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2022 | 125 |
| | |
| 4. DANKWOORD | 127 |
| | |
| 5. FINANCIERING VAN HET FONDS - JAARREKENING..... | 129 |
| 5.1. FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2021..... | 129 |
| 5.1.1. Uitgaven en inkomsten van 2021..... | 129 |
| 5.1.2. Dotaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest..... | 130 |
| 5.1.3. Investeringsvermogen van het intern fonds B2..... | 132 |
| 5.1.4. Financiering van het intern fonds B3 | 134 |
| 5.2. JAARREKENING | 134 |

HET JAAR 2021 IN EEN PAAR DATA



25 februari
Nieuw logo



26 april
Inhoudiging 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

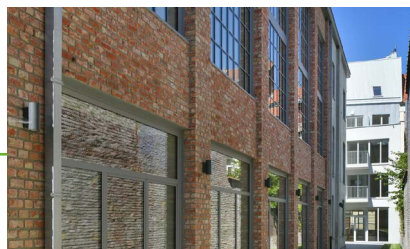


27 mei
Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met La Braise voor de oprichting van een dagcentrum voor volwassenen met een hersenletsel in Anderlecht



© Marc Detiffe

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



© Serge Brison

27 augustus
Inhoudiging 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



Welkom bij het
Woningfonds van het
Brussels Hoofdstedelijk
Gewest

Wij begeleiden je in elke fase van je woontraject en helpen je om je woonproject te realiseren aangepast aan je middelen.
Leven, kopen, huren, je huurwaarborg samenstellen? Met het Fonds is het mogelijk!



20 september
Lancering van de nieuwe website



© Merlin Meurisse

29 september
Inhouding 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 de 10'



© Archiwind

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



24 november
Het Fonds sluit
zijn eerste sociale lening af



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

| | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|
| KREDIETEN B2 | | | |
| Kredieten getekend tijdens het jaar | 998 | 765 | 839 |
| Groene leningen getekend tijdens het jaar | 243 | 207 | 265 |
| Aantal lopende kredieten | 11.835 | 10.966 | 10.664 |
| Lopende kredieten (in miljoen EUR) | 1.279 | 1.191 | 1.140 |
| HUURHULP | | | |
| Toegekende woningen | 93 | 91 | 258 |
| Huurdersgezinnen | 1.430 | 1.412 | 1.378 |
| Patrimonium in aantal woningen | 1.498 | 1.471 | 1.471 |
| Bezettingsgraad van het patrimonium | 97 % | 97 % | 95 % |
| TUSSENKOMST IN DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG | | | |
| Kredieten huurwaarborg | 523 | 421 | 529 |
| Aansluitingen bij het BRUHWA-fonds | 424 | 342 | 603 |
| WONINGPRODUCTIE | | | |
| Woningen in productie op aangekochte sites | 829 | 1.143 | 1.162 |
| In gebruik genomen huurwoningen | 27 | 0 | 220 |
| In gebruik genomen koopwoningen | 286 | 91 | 236 |
| Verkochte woningen | 173 | 127 | 160 |

| | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|
| FINANCIERING | | | |
| Investeringsvermogen (in miljoen EUR) | 198 | 146 | 139 |
| Gewestelijke dotaties (in miljoen EUR) | 6 | 6 | 6 |
| Opgenomen leningen (in miljoen EUR) | 186 | 130 | 80 |
| REKENINGEN | | | |
| Balanstotaal (in miljoen EUR) | 1.701 | 1.614 | 1.564 |
| Eigen vermogen (in miljoen EUR) | 312 | 316 | 328 |
| Schulden op meer dan één jaar (in miljoen EUR) | 1.131 | 1.044 | 1.006 |
| Resultaat (in miljoen EUR) | 14 | 7 | 6 |
| ORGANISATIE | | | |
| Aantal werknemers op 31/12 | 173 | 174 | 172 |
| Voltijdsequivalenten | 169,3 | 168,6 | 164,5 |

Ook op het jaar 2021 heeft de pandemie nog haar stempel gedrukt. Voor alle medewerkers van het Woningfonds is telewerken de norm gebleven. De verschillende diensten zijn hun publiek zo goed mogelijk blijven bedienen vanop afstand.

De gezondheids crisis heeft de digitale omschakeling van de onderneming versneld. Gezinnen begeleiden en hun huisvestingstraject vergemakkelijken staat centraal in de digitale transformatie die door de teams van het Fonds wordt uitgevoerd. Eind september 2021 werd de **nieuwe**, intuïtieve en kwalitatieve **website fonds.brussels** gelanceerd. Via een nieuwe **online-simulatiemodule** kunnen gezinnen een indicatie krijgen van hun terugbetalingscapaciteit, alsook een eerste advies over de details van een specifiek project. Van 1 oktober tot 31 december 2021 hebben 4.633 personen de onlinesimulator gebruikt om hun aflossingscapaciteit te evalueren. Deze nieuwe functie heeft de tijd die nodig is voor een informatieafpraak al teruggebracht tot drie weken. De nieuwe website van het Fonds heeft het **AnySurfer-kwaliteitslabel** gekregen, dat certificeert dat alle inhoud toegankelijk is voor mensen met een handicap. Er is echter dringend behoefte aan een hervatting van persoonlijke en fysieke gesprekken met de gezinnen voor wie de digitale kloof te groot is.

In mei heeft het Fonds de tweede ster van het **Label Ecodynamische Onderneming** gekregen als erkenning voor zijn inspanningen op het gebied van goed milieubeheer. Het Fonds hecht er veel belang aan te kunnen bijdragen tot de doelstellingen van duurzame ontwikkeling, die bovendien centraal zullen staan in de nieuwe beheersovereenkomst die nog wordt uitgewerkt.

In november heeft het Woningfonds zijn eerste **sociale lening** van 40 miljoen euro gefinaliseerd, die werd verstrekt door BNP Paribas Fortis voor de financiering van het eerste deel van het leningenprogramma van 2021. Dit is een primeur voor het Fonds dat met de steun van BNP Paribas Fortis een kader voor duurzame financiering heeft opgezet, dat is afgestemd op de principes van de sociale leningen van de Loan Market Association. Deze nieuwe financiële oriëntatie is dus volledig in overeenstemming met de sociale opdracht van de organisatie.

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

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.

gezondheidscrisis 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 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.

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 hypothecair 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 ervoor 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

2. Ondertekening van de authentieke akte.

3. Sinds het begin van de legislatuur in 2019 zijn dit 5.402 gezinnen.

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.





HOOFDSTUK 01

INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN

1.1. SECTOR HYPOTHECAIRE KREDIETEN



SAMENGEVAT

Hypothecair krediet

- **998** kredietakten met betrekking tot algemene verrichtingen⁴ werden ondertekend, tegenover 765 in 2020, wat neerkomt op een stijging met 30,5 %. Dit is een van de hoogste realisatiecijfers sinds 2014. Het gemiddelde krediet bedroeg **199.872 EUR** tegenover 193.510 EUR⁵ in 2020, d.w.z. een stijging met 3,3 %. De gemiddelde debetrentevoet bedroeg **1,82 %** in 2021 (dezelfde als in 2020). De gemiddelde mensualiteit bedroeg **811 EUR**, wat neerkomt op 31 % van het gemiddelde maandinkomen (inclusief kinderbijslag). In 2020 bedroeg de mensualiteit 765 EUR.
- **9.136** gezinnen (-17 %), die samen 27.843 personen vertegenwoordigen, hebben kunnen genieten van een persoonlijk gesprek en/of een simulatie, tegenover 10.946 in 2020.
- In 2021 werden **1.328** dossiers voor kredietaanvragen geopend, tegenover 1.188 in 2020 (+ 12 %).
- De aanvragen die niet werden afgerond, vormden **22,5 %** van de ingediende aanvragen (tegenover 27 % in 2020) en **47 %** als we de haalbaarheidsanalyses vóór indiening van een aanvraag meetellen die hebben geleid tot een vaststel-

ling van niet-haalbaarheid van het project of tot opgave van het project door de gezinnen.

- **203** gezinnen die een lening bij het Fonds hebben aangegaan, hebben kunnen profiteren van de **uitstelmaatregelen voor woonkredieten** die in 2020 door de regering werden ingevoerd en werden verlengd tot 31 maart 2021. 97 gezinnen kregen een betalingsuitstel van kapitaal en 106 gezinnen kregen een betalingsuitstel van kapitaal en interesten, al dan niet met verlenging van de looptijd.

Groene lening

- Er werden **243** groene leningen⁶ afgesloten, 17,4 % meer dan in 2020 (207 leningen), voor een totaalbedrag van 2.347.195 EUR, tegen een gemiddelde debetrentevoet van 0,46 %. Daarvan zijn er 229 toegekend in combinatie met een ander krediet voor aankoop of voor werken, en 14 zijn toegekend buiten enige andere verrichting.
- Het gemiddelde krediet bedroeg 9.659 EUR tegenover 8.477 EUR in 2020.

4. Algemene verrichtingen: kredietverrichtingen die hoofdzakelijk gericht zijn op de aankoop, bouw, wederopbouw, renovatie, verbouwing, sanering, verbetering of aanpassing van het onroerend goed, en eventueel op de aflossing van schulden die eerder voor dergelijke doeleinden zijn aangegaan.

5. Met uitzondering van de groene lening, in gevallen waarin deze tegelijk met een Algemene Verrichting werd afgesloten.

6. Groene leningen: kredietverrichtingen die uitsluitend gericht zijn op de financiering van werkzaamheden ter verbetering van de energieprestaties van woningen.

Reglementering

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) het denkproces om de renovatie- en energiepremies te harmoniseren afgerond. Het Fonds zal van zijn kant één enkel "ECORENO"-krediet invoeren, met een tarief van 0 % of 1 %, afhankelijk van de inkomenscategorie van toepassing voor renovatiewerken en werken ter verbetering van de energieprestatie. Ecoreno zal toegekend kunnen worden in de vorm van een hypotheecair of consumentenkrediet. Verwacht wordt dat de nieuwe regeling in de loop van 2022 in werking zal treden.

Op 11 maart 2021 heeft het Fonds aan mevrouw Nawal BEN HAMOU, staatssecretaris belast met Huisvesting en Gelijke Kansen, een voorstel van tekst gestuurd voor de wijziging van de Huisvestingscode,

waarin voor het Fonds de mogelijkheid wordt opgenomen om andere vastgoedkredieten dan hypothecaire kredieten, alsook investeringskredieten te verstrekken aan rechtspersonen, waaronder met name verenigingen van mede-eigenaars.

Op het moment dat dit verslag geschreven wordt, wordt de wijziging van de Huisvestingscode gevalideerd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Met het oog op de invoering van deze nieuwe kredieten heeft de Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van 27 mei 2021 een nieuw kredietreglement goedgekeurd. Een ontwerp tekst tot wijziging van het besluit 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 hypotheekleningen en tot goedkeuring van het kredietreglement van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd eveneens naar de Staatssecretaris gestuurd in oktober 2021.

Organisatie

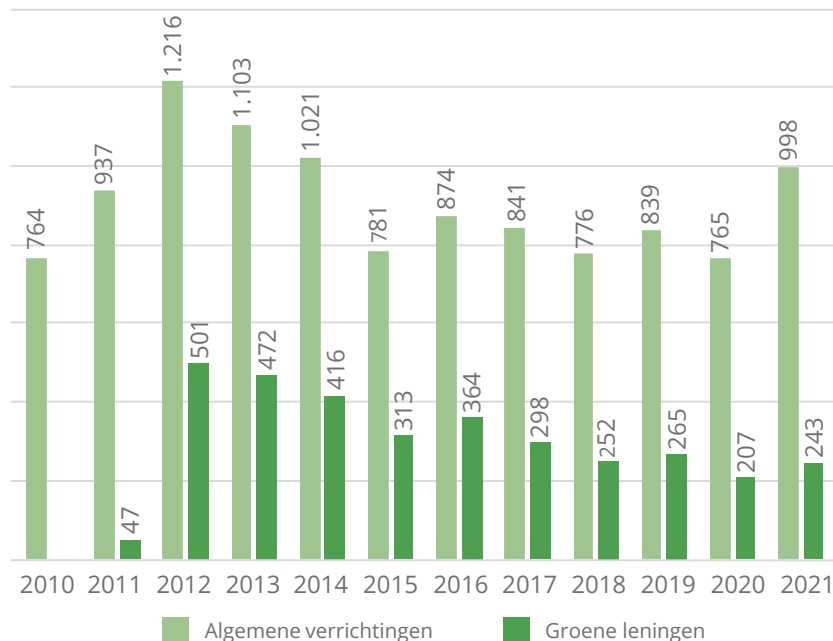
Sinds oktober 2020 worden de kredieten gefinancierd op basis van een raamovereenkomst die wordt gedekt door een hypothecaire inschrijving, die maximaal 3 kredieten mag omvatten: een aankoopkrediet, een krediet om renovatiewerken te financieren en een groene lening om de energieprestatie van de woning te verbeteren. In 2022 zullen het renovatiekrediet en de groene lening worden samengevoegd tot één enkel krediet, Ecoreno genoemd; de raamovereenkomst zal dus nog slechts twee potentiële kredieten omvatten: het aankoopkrediet en het Ecoreno-krediet.

Met het oog op de operationalisering van het Ecoreno consumentenkrediet hebben alle medewerkers van het Fonds die in contact staan met het publiek en informatie verstrekken over vastgoedkredieten, de door Febelfin Academy verzorgde opleidingen gevolgd.



1.1.1. JAARVERRICHTINGEN

Evolutie van het aantal kredieten en “groene leningen”



1.1.1.1. Informatiegesprekken

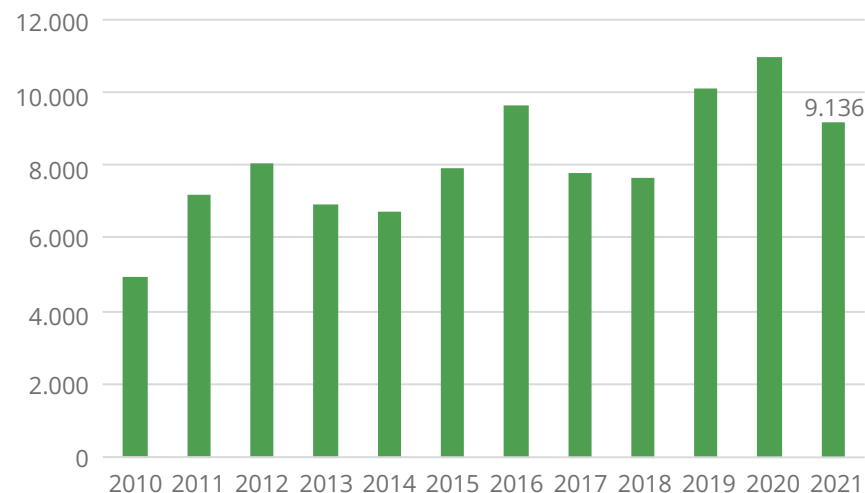
Het doel van de persoonlijke informatiegesprekken is enerzijds de gezinnen wegwijs te maken in de wettelijke, reglementaire en technische aspecten, noodzakelijk voor de verwezenlijking van hun aankoop- en/of renovatieproject en anderzijds hen te informeren over hun leencapaciteit. Gezinnen die een onderhoud bij het Fonds krijgen, willen vaak hun simulatie actualiseren, rekening houdend met de evolutie van hun professionele, gezins- en financiële situatie en hun persoonlijke inbreng.

In 2021 hebben **9.136** gezinnen, die samen 27.843 personen vertegenwoordigen, kunnen genieten van een persoonlijk gesprek en/of een simulatie, tegenover 10.946 in 2020.

Voor deze 9.136 gezinnen stellen we het volgende vast:

- 51 % van hen bestaat uit één persoon, 21 % van de gezinnen telt twee personen, 15 % telt drie personen en 13 % vier personen of meer;
- 2.755 gezinnen (30 %) hebben een gemiddeld maandelijks netto-inkomen (exclusief kinderbijslag) dat lager ligt dan 1.500 EUR. 2.500 gezinnen (25 %) beschikken maandelijks over 2.500 EUR of meer;
- 41 % van de gezinnen (44 % in 2020) heeft een belastbaar jaarinkomen van minder dan 15.000 EUR en voor 41 % van hen (39 % in 2020) ligt dit tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR. 18 % van de gezinnen (17 % in 2020) heeft een belastbaar jaarinkomen van meer dan 30.000 EUR.

Evolutie van het aantal persoonlijke gesprekken en/of simulaties



Eind september 2021 heeft het Woningfonds zijn nieuwe website gelanceerd om een betere zichtbaarheid van zijn producten te garanderen en zijn informatiekanaal te diversifiëren. Een van de nieuwe functionaliteiten van de site is een online-simulatiemodule waarmee gezinnen een indicatie kunnen krijgen van hun aflossingscapaciteit, alsook een niet-bindend eerste advies over de details van een specifiek project.

Van 1 oktober tot en met 31 december 2021 werden er **4.633** individuele berekeningen van de aflossingscapaciteit uitgevoerd, waarvan **66 %** voor personen die verklaren alleenstaand te zijn (met een gemiddeld maandinkomen van **1.960 EUR**) of voor gezinnen met één inkomen (gemiddeld maandinkomen van **2.729 EUR**).

De opgegeven gemiddelde leeftijd van de gebruikers van de simulatiemodule is 35 jaar.

| Simulatie van de aflossingscapaciteit per type gezin | Totaal | % |
|--|--------------|------------|
| Alleenstaanden | 3.059 | 66 |
| Gezinnen met 1 inkomen | 515 | 11 |
| Gezinnen met 2 inkomens | 1.059 | 23 |
| Gezinnen die hun terugbetalingsvermogen hebben berekend op de website fonds.brussels | 4.633 | 100 |

685 specifieke projecten werden in de simulator ingevoerd.

| Advies over een specifiek project per gezinstype | Totaal | % |
|--|------------|------------|
| Alleenstaanden | 469 | 68 |
| Gezinnen met 1 inkomen | 60 | 9 |
| Gezinnen met 2 inkomens | 156 | 23 |
| Gezinnen die een specifiek project hebben ingediend op de website fonds.brussels | 685 | 100 |

De kredietbedragen voor specifieke projecten die op de site worden ingediend, hangen sterk af van de kenmerken van het gezin dat de simulatie uitvoert. Zo variëren ze van **172.566 EUR** voor een alleenstaande tot **244.367 EUR** voor een gezin met twee inkomens.

Op de site wordt een eigen vermogen van ten minste 10 % van het kredietbedrag aanbevolen, maar het ontbreken van eigen vermogen is op zich geen belemmering voor de toekenning van een krediet door het Fonds.

| Types gezinnen die een specifiek project hebben ingevoerd | Gemiddeld aankoopkrediet (EUR) | Gemiddelde renovatiekrediet (EUR) | Gemiddelde groene lening (EUR) | Gemiddelde eigen inbreng (EUR) |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Alleenstaanden | 185.041 | 5.634 | 1.243 | 22.114 |
| Gezinnen met 1 inkomen | 223.214 | 6.792 | 1.642 | 18.858 |
| Gezinnen met 2 inkomens | 258.470 | 7.606 | 1.465 | 21.710 |

1.1.1.2. Kredietaanvragen

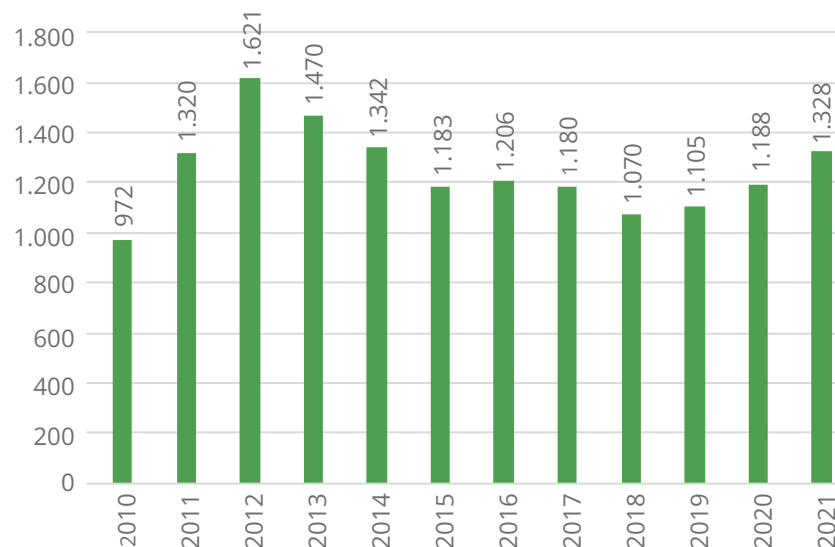
In 2021 werden **1.328** kredietaanvraagdossiers geopend, tegenover 1.188 in 2020 (+ 11,8 %).

Als we de 460 aanvragen die op 1 januari 2021 in behandeling waren daarbij optellen, komt het aantal aanvragen dat in de loop van het jaar is opgevolgd uit op **1.788**. Van deze 1.788 aanvragen:

- bleven er 300 (17 %) zonder gevolg (21 % in 2020);
- werden er 1.015 (57 %) ter bekrachtiging voorgelegd aan de Raad van Bestuur (51 % in 2020);
- waren er 473 (26 %) nog in onderzoek op 31 december 2021 (28 % in 2020).

De 1.015 kredietaanvragen die aan de Raad van Bestuur zijn voorgelegd, werden zonder uitzondering goedgekeurd.

Evolutie van het aantal geopende dossiers per jaar

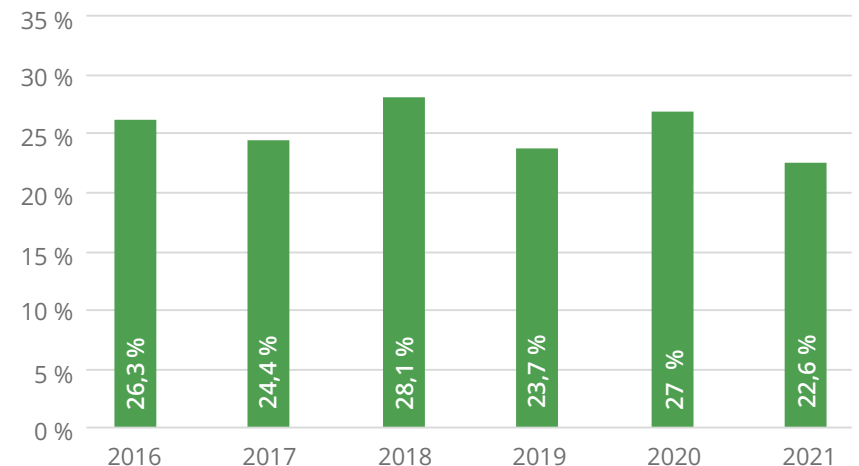


Naast de 1.328 dossiers voor kredietaanvragen werden 628 bijkomende gesprekken gepland, die evenwel niet tot het voortzetten van de aanvraag hebben geleid. Na een simulatie die voor voorafgaand advies aan het Comité voor de toekenning van de kredieten was voorgelegd, achtte dit comité het aankoopproject namelijk niet haalbaar. Sommige aanvragers hebben ook spontaan afgezien van het idee om krediet aan te vragen. Als we deze dossiers in aanmerking nemen, heeft 47 % van alle onderzochte dossiers niet geleid tot een gunstig gevolg. Deze voorafgaande analyse door het toekenningscomité is bedoeld om te voorkomen dat gezinnen onnodige dossier- en expertisekosten moeten betalen.

Van de 1.328 nieuwe kredietaanvragen die in 2021 werden ingediend, hebben er 300 (of 22,6 %) uiteindelijk niet geleid tot de toekenning van een krediet.

In 2020 bedroeg dit 27 % en in 2019 was dit 23,7 %.

Evolutie van het aantal annulaties



Van deze **300** geannuleerde dossiers (waarvoor een formele kredietaanvraag werd ingediend):

- werden er 58 (19 %) geklasseerd zonder gevolg, omdat de kandidaten er de voorkeur aan hebben gegeven hun krediet af te sluiten in de banksector;
- werden er 21 (7 %) geannuleerd omdat het goed aan een derde partij werd verkocht (6) of uit de verkoop werd genomen (15);
- werden er 82 aanvragen (28 %) geannuleerd door aanvragers die om uiteenlopende redenen afzagen van verdere behandeling van hun aanvraag;
- kregen er 111 (37 %) geen positief gevolg door een weigering van het Fonds;
- werden er 28 (9 %) geklasseerd zonder gevolg door het uitblijven van nieuws van de aanvragers.

De voornaamste redenen die hebben geleid tot de afwijzing van deze 111 dossiers in 2021 kunnen als volgt worden onderverdeeld:

- voor 64 (58 %) aanvragers was de last van de terugbetaling te hoog in verhouding tot hun beperkte en/of onzekere inkomsten;
- in 18 (16 %) 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;
- 16 (14 %) betroffen de overschrijding van de maximumwaarde;
- voor 4 (4 %) van deze aanvragen was het hypotheekrisico te groot en waren er te weinig gunstige vermoedens om een dergelijk risico te nemen;
- voor 9 (8 %) golden diverse van deze redenen.

7. Algemene verrichtingen: kredietverrichtingen (raamovereenkomst) die hoofdzakelijk gericht zijn op de aankoop, bouw, wederopbouw, renovatie, verbouwing, sanering, verbetering of aanpassing van het onroerend goed, en eventueel op de aflossing van schulden die eerder voor dergelijke doeleinden zijn aangegaan.

8. Groene leningen: kredietverrichtingen die uitsluitend gericht zijn op de financiering van werkzaamheden ter verbetering van de energieprestaties van woningen.

Terwijl de vraag toenam, verminderde het aantal geannuleerde aanvragen echter met 4,4 % en daalde het aantal door het Fonds afgewezen aanvragen van 45 % in 2020 tot 37 % van de annulaties in 2021.

1.1.1.3. Verwezenlijkte kredieten

In 2021 werden **998** kredietakten met betrekking tot algemene verrichtingen⁷ ondertekend, tegenover 765 in 2020 en 839 in 2019, of een stijging van **30,5 %** ten opzichte van 2020. Deze 998 algemene verrichtingen hebben geleid tot de toekenning van 1.316 kredieten (exclusief groene leningen). In 2021 zijn **243** groene leningen⁸ afgesloten, wat neerkomt op een stijging van 17 % ten opzichte van 2020 (207 kredieten).

| Algemene verrichtingen | | Groene leningen | |
|------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Aantal | Gemiddeld bedrag | Aantal | Gemiddeld bedrag |
| 998 | 199.872 EUR | 243 | 9.659 EUR |

Van de 243 "groene leningen" werden er 14 buiten andere verrichtingen om verstrekt. Uiteindelijk hebben 1.012 gezinnen een hypothecair krediet gekregen bij het Woningfonds (tegenover 769 in 2020).

Algemene verrichtingen

Sociaal-economische kenmerken van de nieuwe ontlengersgezinnen

De 998 algemene verrichtingen betroffen in totaal 2.997 personen, tegenover 2.411 in 2020. De gezinnen telden gemiddeld 3 personen, wat vergelijkbaar is met 2020 (3,15). Ieder gezin telt gemiddeld 1,6 personen die niet als ontlener op de akte staan.

411 gezinnen hebben geen personen ten laste, omgerekend 41 % (31 % in 2020). 229 gezinnen (23 % tegenover 28 % in 2020) hebben 3 of meer personen ten laste. 435 gezinnen (44 %) bestaan uit 1 of 2 personen. 201 gezinnen (20 %) tellen 5 personen of meer. De ontleners zijn gemiddeld **36 jaar en 2 maanden** oud. In 2020 lag de gemiddelde leeftijd op 36 jaar en 8 maanden.

Op de 998 nieuwe ontlenersgezinnen jonger dan 40 jaar tellen we 687 jonge gezinnen of 69 %, tegenover 67 % in 2020.

Sociaal-professionele kenmerken van de ontlenersgezinnen

| Statuut | 2021 | | 2020 | |
|--------------|------------------|------|------------------|------|
| | Aantal ontleners | % | Aantal ontleners | % |
| Bediende | 581 | 39,9 | 429 | 38,5 |
| Werkloos | 483 | 33,1 | 384 | 34,4 |
| Arbeider | 332 | 22,8 | 265 | 23,8 |
| Zelfstandige | 62 | 4,2 | 37 | 3,3 |
| Totaal | 1.458 | 100 | 1.115 | 100 |

In totaal beschikken 975 personen (67 %) over een beroepsinkomen. In 2020 waren dat er 731 (66 %).

De gemiddelde maandelijkse netto-inkomsten (inclusief eventuele kinderbijslag) bedragen **2.588 EUR**, dit is een stijging met 1,6 % tegenover 2020 (2.548 EUR). Tegenover 2016 is het gemiddelde netto-inkomen met 15 % gestegen. 193 gezinnen (19 %) moeten maandelijks rondkomen met een gemiddeld netto-inkomen dat lager ligt dan 1.500 EUR (exclusief kinderbijslag). In 2020 zaten 156 (20 %) gezinnen in die situatie.

359 gezinnen (36 %) hebben een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR. Voor 448 gezinnen (45 %) schommelt dit inkomen tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR en 191 gezinnen (19 %) beschikken over meer dan 30.000 EUR.

805 gezinnen (81 %) voldoen aan de inkomensvoorwaarden om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning⁹. In 2020 bevonden 633 (83 %) gezinnen zich in die situatie. 15 % (149) van de nieuwe gezinnen heeft een bescheiden inkomen en 4 % (43) een middelgroot inkomen.

9. Het belastbaar inkomen van het gezin in het voorlaatste of op twee na laatste jaar voorafgaand aan de datum van de kredietaanvraag, naar gelang 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.

Maximum inkomensbarema van kracht op 1 januari 2021 (EUR)

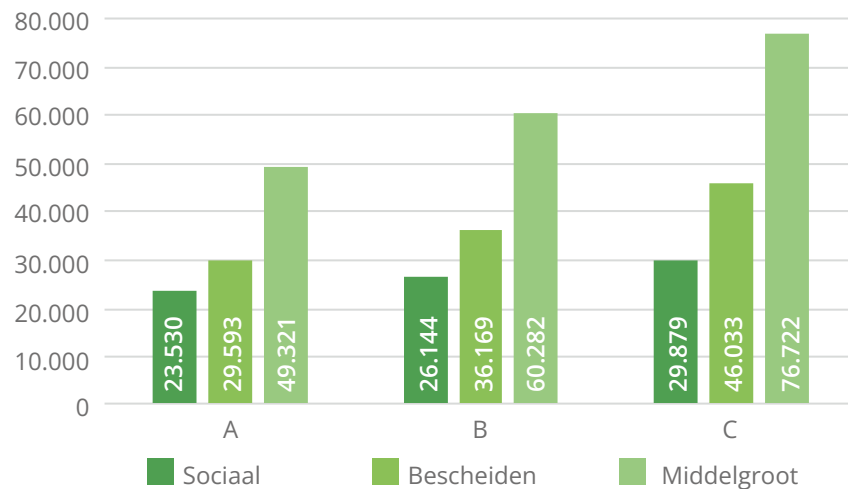
| Aantal personen ten laste | A | B | C |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| 0 | 49.321 | 60.282 | 76.722 |
| 1 | | 65.762 | 82.202 |
| 2 | | 71.242 | 87.682 |
| 3 | | 76.722 | 93.162 |
| 4 en meer | | 82.202 | 98.642 |

A : alleenstaande

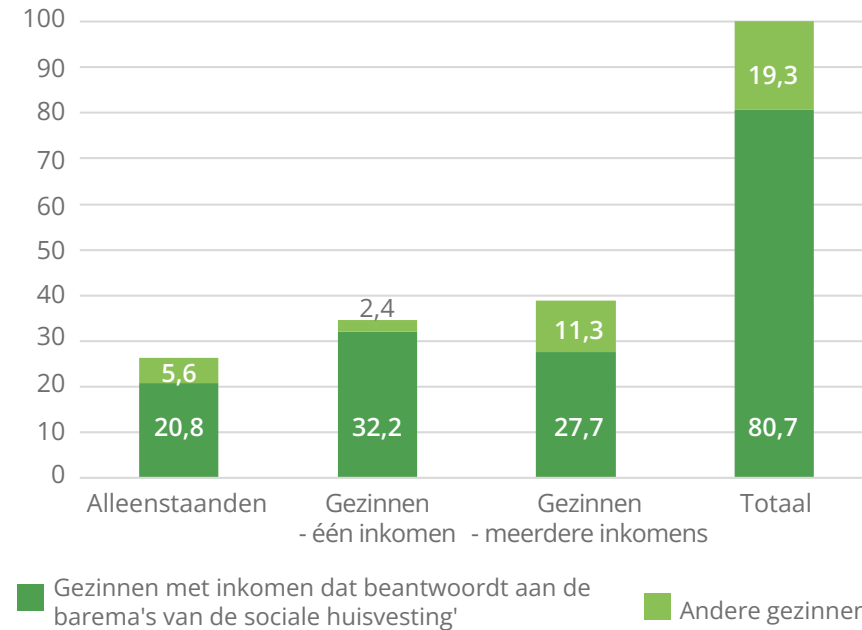
B : gezinnen bestaande uit minstens twee personen, met slechts één inkomen

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

Barema's voor "sociale", "bescheiden" en "middelgrote" inkomens (EUR)



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



Kenmerken van de kredieten

Alle verrichtingen

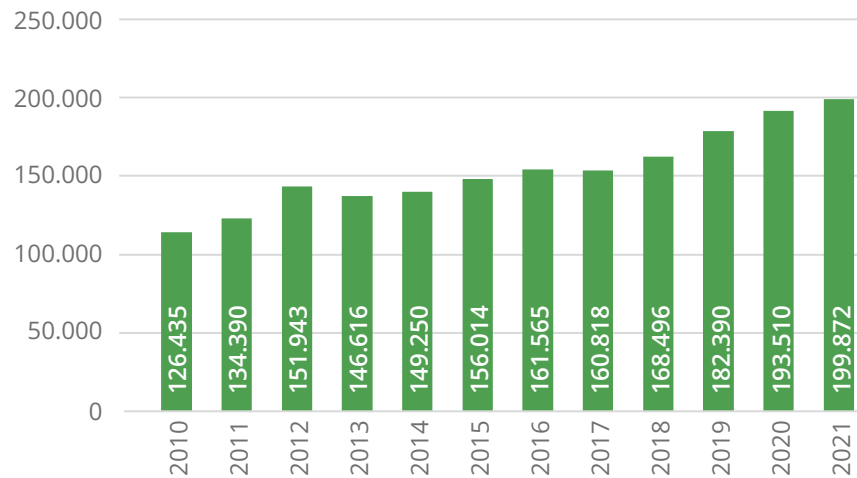
Het gemiddelde krediet bedraagt **199.872 EUR** tegenover 193.510 EUR¹⁰ in 2020, een stijging met 3,3 %. Ten opzichte van 2019 (182.390 EUR) is dit een stijging met 9,6 %. Dit kan, net als in 2019, worden verklaard door het aandeel van de nieuwe woningen die door de kredietnemers van het Fonds zijn aangekocht (22 %) en door de stijging van de woningprijzen met 4,8 %, namelijk van 197.192 EUR tot 206.632 EUR in 2021. In vergelijking met 2016 bedraagt de stijging in de aankooprijzen van de woningen van de kredietnemers van het Fonds 20,5 %.

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

De gemiddelde debetrentevoet blijft stabiel op 1,82 %, evenveel als in 2020.

De gemiddelde looptijd van de kredieten neemt licht toe ten opzichte van 2020 en bedraagt nu 27 jaar en 10 maanden (tegenover 27 jaar en 6 maanden in 2020).

Evolutie van het gemiddelde geleende bedrag (EUR)



Vergelijking van het beroepsstatuut van de ontlenersgezinnen (exclusief heropname)

| Beroepsinkomen: | Gezinnen die een krediet voor 'AV' met constante mensualiteiten hebben verkregen | | Gezinnen die een krediet voor 'AV' met progressieve mensualiteiten hebben verkregen | |
|-----------------------------|--|------------|---|------------|
| | Aantal | % | Aantal | % |
| Geen beroepsinkomen (*) | 192 | 22 | 24 | 18 |
| Eén beroepsinkomen | 491 | 57 | 98 | 73 |
| Meer dan één beroepsinkomen | 181 | 21 | 12 | 9 |
| Totaal | 864 | 100 | 134 | 100 |

(*) Alleen vervangingsinkomen(s)

Progressieve mensualiteiten

Het krediet kan in constante of progressieve mensualiteiten worden terugbetaald. De progressiviteit van de maandelijkse afbetaling moet de mogelijkheid vergroten 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, dat normaal lager ligt dan het inflatiepercentage. In dit geval is dat 1 %.

In 2021 hebben 134 gezinnen (tegenover 79 in 2020) een krediet met progressieve mensualiteiten afgesloten.

De gemiddelde eerste mensualiteit van het hoofdkrediet bedraagt 690 EUR, tegenover 790 EUR indien deze constant was geweest. Hierdoor kon het aandeel van de kredietaflossing worden teruggebracht tot 32 % van het inkomen van deze gezinnen, vergeleken met 37 % indien de maandelijkse betaling constant was geweest.

Aankoopverrichtingen

Deze vaststellingen betreffen enkel de verrichtingen bestemd voor de aankoop van een woning. Er wordt hier dus geen rekening gehouden met de verrichtingen voor renovatiewerken, de herfinanciering van een krediet of een uitonverdeeldheidtreiding.

908 verrichtingen (91 %) waren bestemd voor de aankoop van de woning en gingen eventueel met werken gepaard, tegenover 706 (92 %) in 2020.

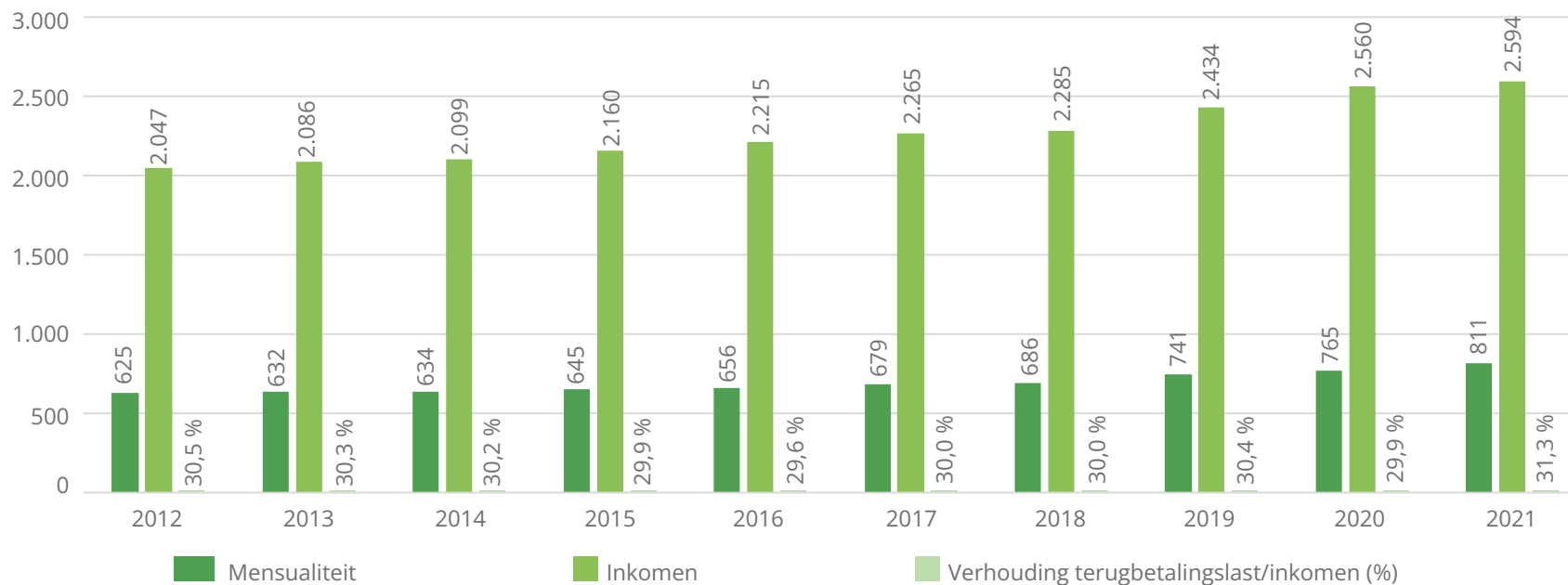
Het gemiddelde krediet van deze verrichtingen bedraagt **214.244 EUR**, tegenover 206.194 EUR in 2020, hetzij een verhoging met 4 %. Er moet hierbij worden opgemerkt dat 212 verrichtingen (23 % van de aankoopverrichtingen) betrekking hebben op nieuwe woningen (tegenover 189, of 27 %, in 2020). Daarvan zijn er 149 verkocht door het Fonds, 32 door Citydev, 18 door de CLTB en 13 door andere particuliere aanbieders.

De gemiddelde mensualiteit bedraagt **811 EUR**, wat neerkomt op 31 % van het gemiddelde maandinkomen (inclusief kinderbijslag). In 2020 bedroeg de mensualiteit 765 EUR. De gemiddelde terugbetalingsduur voor de kredieten bedraagt 28 jaar en 6 maanden, in 2020 was dat 28 jaar en 3 maanden.

Wat de geleende quotiteit betreft, dekt 57 % van de kredieten een bedrag dat hoger ligt dan de marktwaarde van de woning. In 93 % van laatstgenoemde gevallen ligt het bedrag niet hoger dan 110 % van deze waarde. Voor de overige 7 % ligt het bedrag hoger, zonder daarbij 120 % te overschrijden. Het **algemene hypotheekrisico** voor het totale openstaande saldo van de geleende sommen bedraagt **2,75 %** in 2021, tegenover 3,26 % in 2020, 2,88 % in 2019, 2,32 % in 2018, 1,88 % in 2017 en 3,87 % in 2016.

Het hypotheekrisico, berekend door alleen rekening te houden met verstrekte kredieten voor een bedrag dat hoger is dan de marktwaarde van het huis, bedraagt **4,51 %**, tegenover 4,75 % in 2020.

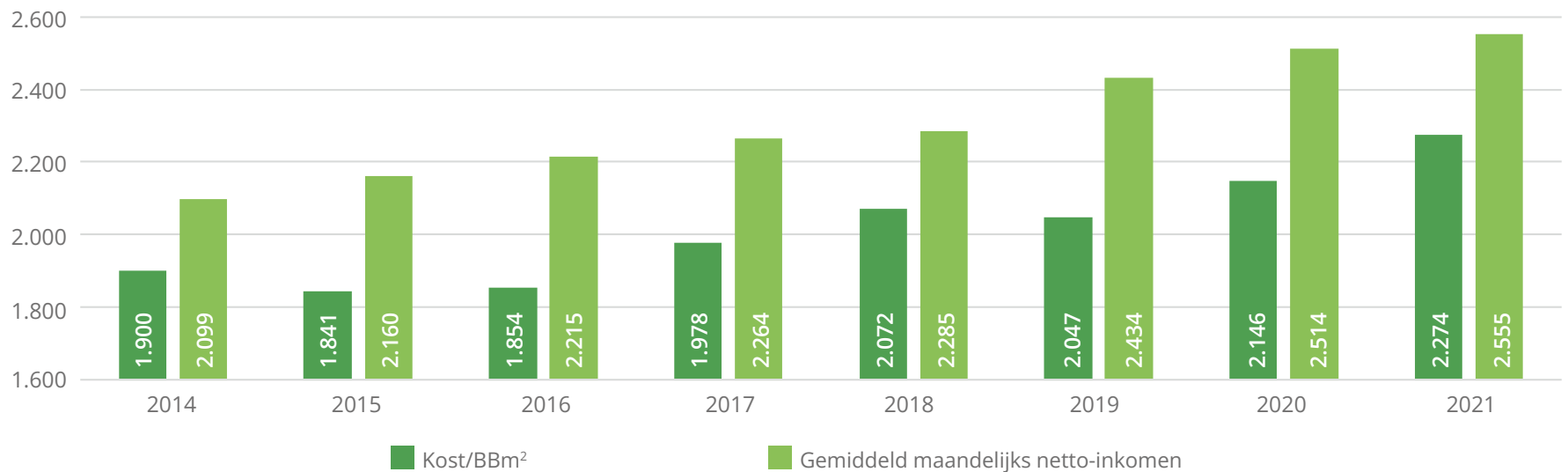
Evolutie van het gemiddelde maandelijks netto-inkomen (kinderbijslag inbegrepen) en de gemiddelde mensualiteit (EUR)



De gemiddelde aankoop prijs van de gebouwde woningen (zonder btw, maar met registratierechten) bedraagt **206.632 EUR**, tegenover 197.192 EUR in 2020, d.w.z. 9.440 EUR meer (4,8 %). De gemiddelde prijs per m² bruto woonoppervlakte van bestaande en nieuwe wonin-

gen (met uitzondering van die welke door het Fonds worden verkocht of gesubsidieerde woningen) bedraagt **2.274 EUR/m²**, tegenover 2.146 EUR/m² in 2020, 2.047 EUR/m² in 2019 en 2.072 EUR/m² in 2018. Ten opzichte van 2016 betekent dit een stijging met **28 %**.

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)



Kenmerken van de woningen

Voor alle verrichtingen samen ligt 79 % van de aangekochte woningen in één van de 7 volgende gemeenten (of deelgemeenten): Anderlecht (24 %), Sint-Jans-Molenbeek (20 %), Laken (13 %), Schaarbeek (7 %), Jette (7 %), Vorst (4 %) en Ganshoren (4 %). Het aantal grote woningen

(appartementen en huizen met 3 of meer slaapkamers) vertegenwoordigt 27 % van de woningen die zijn aangekocht in 2021, tegenover 37 % in 2020. De aangekochte woningen hebben een gemiddelde bruto bewoonbare oppervlakte van 96,27 m², wat 0,8 m² (0,8 %) minder is dan in 2020.

Vergelijking van de kredieten¹¹ voor de jaren 2020 en 2021

| | Gemiddeld 2020 | Gemiddeld 2021 | Vershil in cijfers | Vershil in % |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| Inkomen | 2.560 EUR | 2.588 EUR | + 28 EUR | + 1,1 |
| Gezinssamenstelling | 3,15 pers | 3,00 pers | - 0,15 pers | - 4,8 |
| Mensualiteit | 765 EUR | 811 EUR | + 46 EUR | + 6,0 |
| Looptijd | 28 jaar en 3 maanden | 28 jaar en 6 maanden | + 3 maanden | + 0,9 |
| Rentevoet | 1,82 % | 1,82 % | - | - |
| Oppervlakte van de woning | 97,11 m ² | 96,27 m ² | - 0,84 m ² | - 0,9 |
| Kostprijs van de verrichting (aankoop + werken) | 207.987 EUR | 215.272 EUR | + 7.285 EUR | + 3,5 |
| Gemiddelde kostprijs per m² | 2.146,41 EUR | 2.274,19 EUR | + 127,78 EUR | + 6,0 |
| Gemiddeld kredietbedrag | 206.194 EUR | 204.568 EUR | - 1.626 EUR | - 0,8 |
| Persoonlijke inbreng | 18.661 EUR | 22.211 EUR | + 3.560 EUR | + 19 |
| Hypothecair risico op het uitstaande bedrag van de geleende sommen | 3,26 % | 2,75 % | - 0,51 % | - |
| Hypothecair risico op de kredieten die de waarde van de woning overstijgen | 4,75 % | 4,51 % | - 0,24 % | - |

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

Verdeling van de hypotheeken per gemeente

| Gemeente | Aantal | % |
|------------------------|------------|------------|
| Anderlecht | 233 | 23,35 |
| Sint-Jans-Molenbeek | 197 | 19,74 |
| Laken | 129 | 12,93 |
| Schaarbeek | 74 | 7,41 |
| Jette | 68 | 6,81 |
| Vorst | 39 | 3,91 |
| Ganshoren | 38 | 3,81 |
| Oudergem | 38 | 3,81 |
| Evere | 36 | 3,61 |
| Koekelberg | 34 | 3,41 |
| Sint-Agatha-Berchem | 29 | 2,91 |
| Brussel ⁽¹⁾ | 18 | 1,80 |
| Ukkel | 16 | 1,60 |
| Sint-Gillis | 9 | 0,90 |
| Elsene | 7 | 0,70 |
| Etterbeek | 7 | 0,70 |
| Sint-Joost-ten-Node | 7 | 0,70 |
| Haren | 6 | 0,60 |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 5 | 0,50 |
| Neder-Over-Heembeek | 4 | 0,40 |
| Watermaal-Bosvoorde | 3 | 0,30 |
| Sint-Pieters-Woluwe | 1 | 0,10 |
| Totaal | 998 | 100 |

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



© Fotostudio Leemans

Groene lening

In 2021 werden **243** groene leningen toegekend, tegenover 207 in 2020 (wat neerkomt op een stijging met 17 %).

Sociaal-economische kenmerken van de ontlenersgezinnen

De 243 gezinnen die de kredietakte tekenden, telden in totaal 761 personen, tegenover 705 in 2020. Deze gezinnen bestaan gemiddeld uit 3,13 personen. Ieder gezin telt gemiddeld 1,65 personen die niet als ontleners op de akte staan.

104 gezinnen hebben geen personen ten laste, omgerekend 43 % (30 % in 2020). 57 gezinnen (23 %) hebben 3 of meer personen ten laste. 71 gezinnen (34 %) bestaan uit 1 of 2 personen. De ontleners zijn gemiddeld 36 jaar en 8 maanden oud.

Sociaal-professionele kenmerken van de ontlenersgezinnen

Van de 360 personen die het krediet in 2021 hebben afgesloten, hebben er 144 (40 %) het statuut van bediende, 82 (23 %) zijn arbeiders, 15 (4 %) zijn zelfstandigen en 119 (33 %) is werkloos. In totaal beschikken 241 personen (67 %) over een beroepsinkomen.

58 gezinnen (24 %) moeten maandelijks rondkomen met een gemiddeld netto-inkomen dat lager ligt dan 1.500 EUR (exclusief kinderbijslag).

In totaal beschikt 43 % van de ontlenersgezinnen over een belastbaar inkomen van 20.000 EUR of meer, wat 43 % is op het gehele aantal.

82 gezinnen (34 %) hebben een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR. Voor 113 gezinnen (47 %) schommelt dit inkomen tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR en 48 gezinnen (20 %) beschikken over meer dan 30.000 EUR.

198 gezinnen (80 %) voldoen aan de inkomensvoorwaarden om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning.

Kenmerken van de kredieten

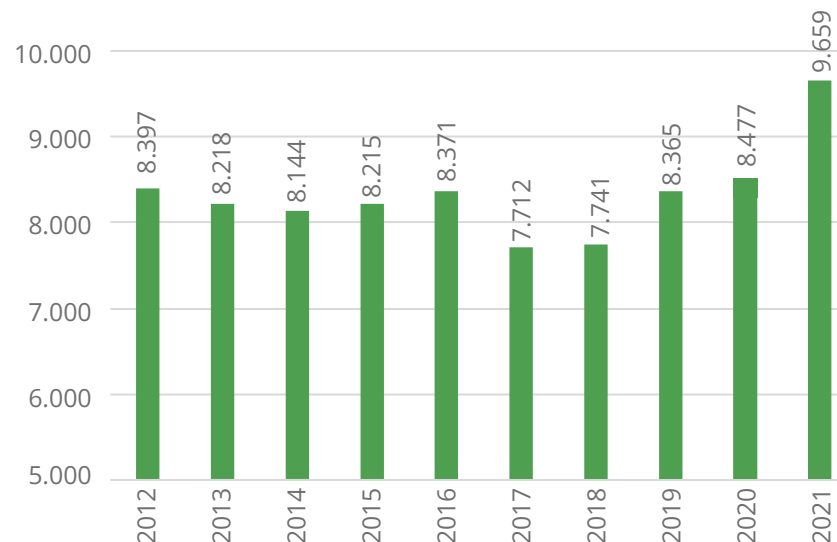
Er zijn 243 kredieten toegekend om de energieprestaties van woningen te verbeteren, voor een totaalbedrag van 2.347.195 EUR, tegen een gemiddelde debetrentevoet van **0,46 %**. In 2020 bedroeg deze rentevoet 0,44 %.

Het gemiddelde krediet bedroeg **9.659 EUR** tegenover 8.477 EUR in 2020.

De gemiddelde terugbetalingsduur voor de kredieten bedraagt 19 jaar en 1 maand, dat is 4 maanden minder dan in 2020;

De gemiddelde mensualiteit bedraagt 61 EUR, wat 22,26 EUR (58 %) meer is dan in 2020.

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



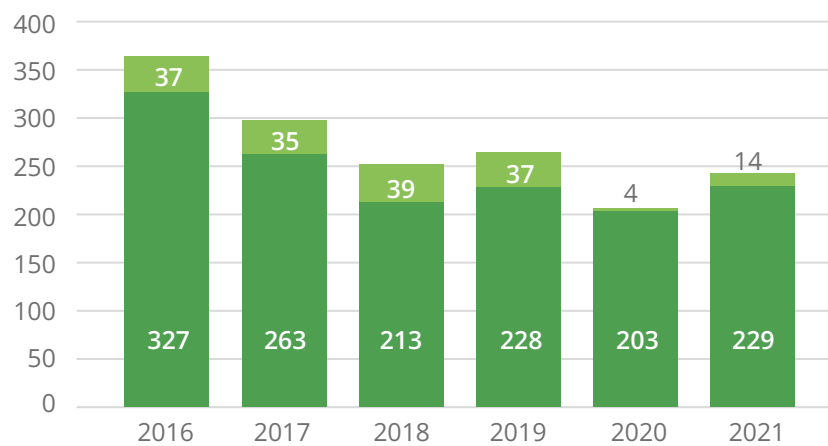
Kenmerken van de woningen

72 % van de aangekochte woningen ligt in één van de volgende 6 gemeenten: Anderlecht (21 %), Sint-Jans-Molenbeek (19 %), Schaarbeek (11 %), Jette (8 %), Vorst (7 %) en Laken (6 %).

De geleende sommen worden hoofdzakelijk gebruikt om het buitenschrijnwerk te vervangen, om een betere verwarmingsinstallatie te plaatsen en om gevels en daken te isoleren.

72 % van de groene leningen werd afgesloten voor een appartement (64 % in 2020) en 28 % (36 % in 2020) voor een huis.

Evolutie van het gemiddelde bedrag van de groene lening



■ Groene leningen uitsluitend bestemd voor de uitvoering van werken

■ Groene leningen gelijktijdig afgesloten met een krediet voor aankoop van de woning of daarmee verbonden kosten

Conclusie "groene leningen"- Vooruitzichten

In vergelijking met het voorgaande jaar is het aantal groene leningen, evenals het aantal verstrekte kredieten, met 17 % gestegen, terwijl het aantal groene leningen in 2020 met 22 % was gedaald. Door de stillegging van de bouwsector hebben de gezinnen werken ter verbetering van de energieprestatie en renovatiewerken uitgesteld. In 2021 werden 43 groene leningen verstrekt voor een bedrag van meer dan 15.000 EUR, terwijl dat er in 2020 slechts 23 waren. Deze leningen van meer dan 15.000 EUR vertegenwoordigen 38 % van de gefinancierde bedragen in 2021, tegenover 28 % in 2020.

De in 2016 gelanceerde groene lening, die onafhankelijk van de aankoop van de woning wordt verstrekt, is eveneens gestegen, naar 14 eenheden, tegenover 4 in 2020. De kosten en omslachtige formaliteiten van het hypothecair krediet in verhouding met het gemiddelde bedrag van de groene lening vormen een rem op de ontwikkeling ervan.

De in 2022 voorziene lancering van het enkelvoudig ECORENO-krediet, in de vorm van een hypothecair of consumentenkrediet, tegen een rentevoet van 0 % of 1 % afhankelijk van de inkomenscategorie van het gezin, zou de "Brusselse groene lening" moeten laten evolueren naar een meer flexibel en betaalbaar krediet.

1.1.2. LOPENDE KREDIETEN

Eind 2021 stond de teller op **11.835** lopende kredieten in het fonds B2 (tegenover 10.966 in 2020 en 10.664 in 2019), wat neerkomt op een stijging van 7,9 % (2,8 % in 2020).

In de loop van het jaar werden 690 kredieten vereffend, een daling met 4,4 % ten opzichte van 2020 (722 in 2020; 776 in 2019): 5 na de termijn, 134 gedurende de termijn en 551 voor de termijn (tegenover 617 in 2020 en 700 in 2019).

Afgeloste kredieten

Van de 551 kredieten die vervroegd werden terugbetaald:

- werd 44 % (38 % in 2020) **geherfinancierd** bij een andere financiële instelling ten opzichte van vorig jaar;
- werd 41 % (35 % in 2020) terugbetaald na de **vrijwillige verkoop** van het pand, waarvan 5 na een gedwongen openbare verkoop;
- werd 14,8 % (25 % in 2020) terugbetaald door ontleners die een voorsprong hadden opgebouwd op het aflossingsschema in de loop van het krediet, hoofdzakelijk door een vrijwillige vervroegde terugbetaling, en die sindsdien het saldo van hun krediet met **eigen middelen** hebben betaald;
- werd 0,2 % vervroegd terugbetaald naar aanleiding van het overlijden van de ontleners.

De analyse van de terugbetalingen van de kredieten in 2021 leidt tot volgende vaststellingen:

De 551 kredieten die in 2021 vervroegd werden terugbetaald, vertegenwoordigen een bedrag van **54.514.078 EUR** (ten opzichte van 48.268.845 EUR in 2020 en 60.001.186 EUR in 2019), wat neerkomt

op een stijging van 13 %. 181.624 EUR was bovendien afkomstig uit wederbeleggingsvergoedingen.

Het aantal vervroegd terugbetaalde kredieten is daarentegen met 11 % gedaald. Dit is waarschijnlijk een gevolg van de afschaffing van de vijfjaarlijkse herziening van de tarieven en van de economische conjunctuur.

Verkoop van de woning van een ontleners

Het Fonds heeft een voorkooprecht wanneer een ontleners beslist om zijn woning te verkopen. Ingevolge de aanpassing van bepaalde contractuele maatregelen waartoe in 2016 is besloten, eindigt dit voorkooprecht voor alle overeenkomsten na 1 april 2017 op het ogenblik van de totale terugbetaling van het krediet.

331 ontleners (tegenover 336 in 2020) hebben het Fonds voorgesteld gebruik te maken van dit recht volgens de procedure die hiervoor is voorzien in de akte. Het Fonds heeft in 2021 geen voorkooprecht uitgeoefend.

De voornaamste redenen voor verkoop die door kredietnemers worden aangehaald, zijn onder meer de volgende:

- in 50 % van de verkopen waren de ontleners op zoek naar een woning die beter aangepast was aan hun gezinssituatie;
- in 17 % van de verkopen wilden de gezinnen verhuizen uit Brussel, naar het buitenland of om beroepsredenen;
- in 13 % van de gevallen werd de verkoop gemotiveerd door familiale of gezondheidsredenen;
- in 8 % van de gevallen lagen financiële redenen aan de basis van de beslissing om te verkopen (hoge mede-eigendomslasten, grote werken die moeten worden uitgevoerd, hoge mensualiteiten);

- 7 % van de verkopen waren het gevolg van een echtscheiding of feitelijke scheiding van de aanvragers.

Aanpassing van de rentevoet

In 2021 hebben 1.520 gezinnen waarvoor een vijfjaarlijkse tariefaanpassing van het krediet gold, een brief ontvangen met de mededeling dat de aanpassing niet zou worden doorgevoerd, behalve voor kredietnemers die in aanmerking kwamen voor een verlaging van het tarief wegens een wijziging in hun gezins- en financiële situatie.

Voor 649 ontlenersgezinnen was het minimumtarief al van toepassing.

871 gezinnen hebben de vijfjaarlijkse aanpassing van de rente aangevraagd. 72 gezinnen kregen een vermindering van de rentevoet. Voor 799 gezinnen (waarvan 69 hun rentevoet zouden hebben zien stijgen) bleef de rente ongewijzigd.

Evolutie van de rentevoet (B2 en B2A-kredieten)

| Orde van de wijziging | Aantal kredieten | % |
|----------------------------|------------------|-----|
| Onveranderd | 1.448 | 95 |
| Verlaging van de rentevoet | 72 | 5 |
| Totaal | 1.520 | 100 |

Veiligheidswerken

In de kredietovereenkomst is bepaald dat de kredietnemer binnen een bepaalde termijn bepaalde beveiligings- en conformiteitswerk-

zaamheden aan de installaties moet uitvoeren en de desbetreffende certificaten moet overleggen.

Het Fonds verplicht de kredietnemer ook de woning uit te rusten met rookdetectoren die voldoen aan de voorschriften van het regeringsbesluit van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

Net als in 2020 werd er in 2021 geen renteverhoging toegepast (tegenover 35 in 2019).

In 2020 ontving het Fonds 334 verzoeken om bijkomende tijd voor de uitvoering van de werkzaamheden en de afgifte van veiligheidscertificaten. Met ingang van 1 oktober 2020 is deze termijn verlengd van 6 tot 24 maanden; in 2021 werden er geen verzoeken om extra tijd ontvangen.

Terbeschikkingstelling van het pand - evolutie van het patrimonium - kwijting

Om zich beter aan de sociologische evolutie van de gezinnen aan te passen, heeft het Fonds zijn regelgeving met betrekking tot de terbeschikkingstelling van het pand sinds 2016 versoepeld.

In 2021 hebben 17 ontleners (tegenover 27 in 2020) de toestemming gekregen hun goed volledig en tijdelijk te verhuren. De redenen voor deze verhuringen zijn hoofdzakelijk:

- het feit dat de woning niet langer is afgestemd op de gezinsituatie (10);
- vertrek uit Brussel, naar het buitenland of om beroepsredenen (3);
- andere redenen, zoals financiële problemen (4).

Er dient te worden opgemerkt dat 4 ontleners het pand in zijn geheel hebben verhuurd tegen een huurprijs die lager is dan of gelijk is aan de prijs die door een sociaal verhuurkantoor wordt gehanteerd voor een gelijkaardig goed (12 in 2020). In deze gevallen werd geen verho-

ging toegepast. In nog eens 13 gevallen werd een verhoging van 1 % toegepast omdat het pand volledig werd verhuurd tegen een hogere huurprijs dan die welke door een SVK wordt gehanteerd (15 in 2020).

In 2021 hebben 2 gezinnen de toestemming gekregen om een deel van hun woning aan derden te verhuren. De huurprijs was lager dan of gelijk aan die welke door een SVK wordt gehanteerd en er werd geen verhoging toegepast.

Ten slotte hebben 23 kredietnemers in het kader van hun echtscheiding of feitelijke scheiding verzocht om van elke verplichting jegens het Fonds te worden ontheven. Het Fonds is ingegaan op die vragen. Voor 8 van deze gevallen heeft de ontleners die in het pand is blijven wonen een bijkomend krediet aangevraagd en verkregen om het deel van de ex-partner in de woning over te kopen en/of om de uitvoering van enkele werken te financieren.

Uitstel betaling kapitaal en/of interest

Op 8 december 2020 besliste de federale regering om de financiële steun aan Belgische burgers die moeilijkheden ondervonden om hun maandelijkse hypotheekaflossingen terug te betalen, te verlengen tot 31 maart 2021. De maatregel voorzorg in de mogelijkheid om een uitstel van terugbetaling van het kapitaal te verkrijgen, of een volledig uitstel van de maandelijkse betaling; de uiterste termijn voor het aanvragen van het uitstel van betaling was 21 maart 2021¹².

Het uitstel dat in het kader van de opeenvolgende maatregelen werd toegestaan, mocht in totaal echter niet meer dan 9 maanden bedragen. Bovendien kon alleen een uitstel van betaling worden verleend voor hypothecaire kredieten die vóór 1 april 2020 waren afgesloten.

In 2021 werden 232 bijkomende aanvragen tot uitstel geregistreerd (tegenover 935 in 2020). 184 aanvragen werden ingewilligd en die vertegenwoordigden 154 gezinnen:

- 105 verzoeken om uitstel van betaling van kapitaal en rente met een verlenging van de termijn, waarvan 103 werden ingewilligd en 2 geweigerd (voor onbetaalde bedragen voorafgaand aan het verzoek);
- er werden 95 verzoeken om uitstel van betaling van kapitaal zonder verlenging van de termijn ontvangen; 78 ervan werden ingewilligd en 2 geweigerd (om dezelfde reden); 15 verzoeken werden door de aanvragers niet verder afgehandeld;
- 29 verzoeken om algemene informatie werden geregistreerd zonder dat de verzoekers uitstel aanvroegen;
- 2 verzoeken om uitstel van betaling van kapitaal zonder verlenging van de termijn werden ingewilligd;
- slechts 1 verzoek om uitstel van betaling van kapitaal en rente zonder verlenging van de termijn werd geregistreerd en ingewilligd.

Afgezien van het uitstel in verband met de gezondheids crisis werden 32 contractuele uitstelaanvragen ingediend en ingewilligd. De voorwaarden voor de toekenning van dit uitstel zijn strikt: geen betalingsachterstand, uitsluitend uitstel van betaling van het kapitaal, maximale duur van 6 maanden over de gehele looptijd van het contract, ingrijpende maar tijdelijke wijziging van het gezinsinkomen met een totale last van meer dan 40 %.

1.1.3. BEHEER VAN DE BETALINGEN

Eind 2021 waren er **11.837** lopende hypothecaire kredietovereenkomsten (fondsen B1, FST, B2, PER en GROEN) met een saldo van in totaal **1.278.783.820 EUR** op 31 december.

12. <https://www.febelfin.be/nl/press-room/betalingsuitstel-voor-consumentenkrediet-opnieuw-mogelijk-2021>.
<https://www.febelfin.be/nl/dossiers/eerste-charter-betalingsuitstel-hypothecair-krediet>.
<https://www.febelfin.be/nl/artikel/tweede-charter-betalingsuitstel-hypothecair-krediet>.

Voor 1.371 van deze overeenkomsten, die 722 klanten vertegenwoordigen, of 11,5 % van de lopende kredieten, bestond een betalingsachterstand voor een totaal bedrag, exclusief uitzonderlijke verliezen, van 2.681.449 EUR (tegenover 3.191.994 EUR in 2020).

In 2021 zijn 13 kredietdossiers geregistreerd als uitzonderlijk verlies voor een totaal bedrag van 556.734 EUR. Voor geen van de dossiers had de openbare verkoop tot gevolg dat het Fonds werd vereffend en in alle gevallen bleef er na de verkoop een schuld over. Na een verificatie van hun kredietwaardigheid bleken deze ontleners insolvent te zijn. Er werd geen winst geboekt.

Verdeling van de dossiers volgens het achterstallige bedrag

| Soort achterstallen | Aantal klanten | Saldo achterstallen (EUR) | Gemiddeld saldo per overeenkomst (EUR) |
|----------------------------|----------------|---------------------------|--|
| > 3 maanden ⁽¹⁾ | 426 | 2.366.058 | 5.554 |
| ≤ 3 maanden ⁽²⁾ | 296 | 315.391 | 1.066 |
| Totaal | 722 | 2.681.449 | 3.714 |

⁽¹⁾ Vorderingen met een saldo van meer dan 50 EUR

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

Dit bedrag aan achterstallige betalingen blijft niettemin redelijk en vertegenwoordigt op 31 december 2021 slechts 0,21 % van het uitstaande saldo van alle lopende kredieten.

Er wordt een stijging van de gemiddelde betalingsachterstand vastgesteld: deze bedraagt 3.714 EUR (tegenover 3.466 EUR op 31 december 2020).

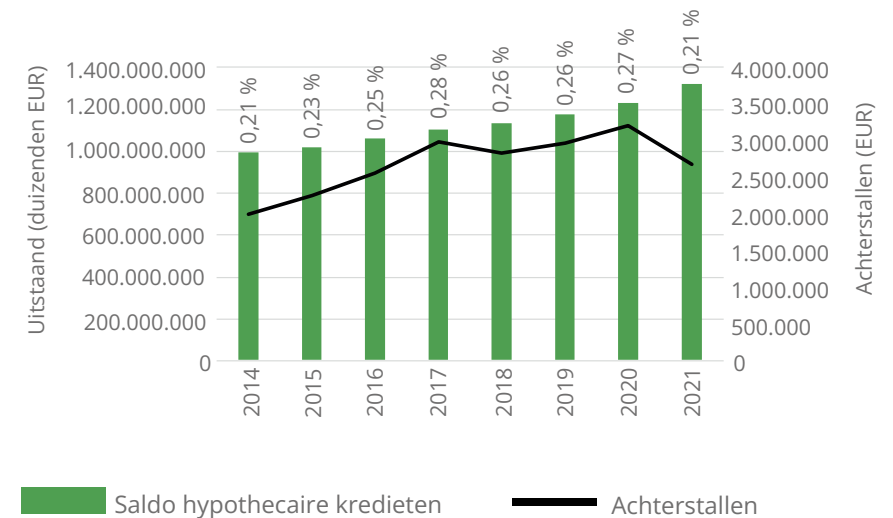
Uit de door de Nationale Bank van België (NBB) meegedeelde informatie met betrekking tot de Centrale voor kredieten aan particulieren blijkt dat er in België bij 0,8 % van de hypotheekovereenkomsten in gebreke wordt gebleven (zoals in 2020; 0,9 % in 2019 en 2018).

Hierbij moet worden opgemerkt dat 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 2021 stonden 1.219 contracten geregistreerd bij de centrale, of 10,29 % van de overeenkomsten.

| | Nationaal | Fonds |
|--|-------------|--------------|
| Aantal contracten | 3.298.166 | 11.837 |
| Aantal contracten waarbij in gebreke wordt gebleven | 26.735 | 1.219 |
| Percentueel (%) | 0,8 | 10,29 |
| Achterstallen/opeisbare bedragen (EUR) | 933.291.000 | 2.681.449 |

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





Bovenstaande grafiek toont de evolutie van de achterstallige betalingen ten opzichte van die van het openstaande saldo, namelijk een vermindering dit jaar.

In de beheersovereenkomst is bepaald dat het Fonds onverwijld overgaat tot gedwongen tenuitvoerlegging van de overeenkomst, indien het geen betaling van zijn schuldvorderingen verkrijgt na het versturen van een herinneringsbrief, gevolgd door een ingebrekestelling met eventueel een onderzoek ter plaatse.

De procedure kan als volgt worden samengevat:

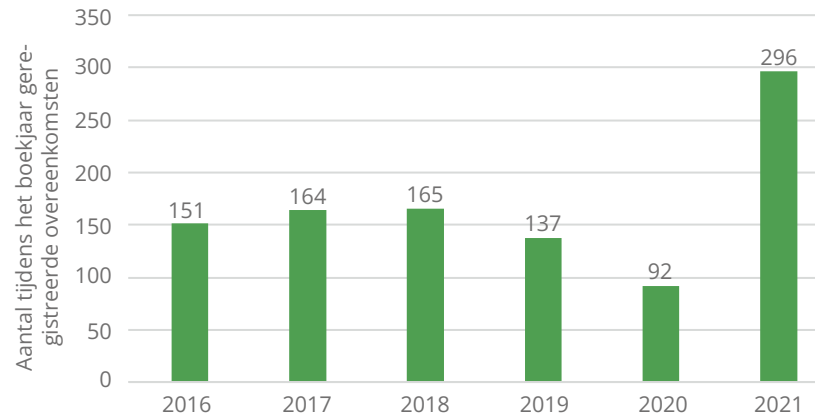
- bevel tot betalen voorafgaand aan uitvoerend beslag op het onroerend goed;
- het uitvoerend beslag op het onroerend goed, dat pas toegelaten is vijftien dagen na het bevel tot betalen;
- overschrijving van het uitvoerend beslag;
- verzoekschrift tot benoeming van de notaris belast met de gedwongen verkoop;
- openbare verkoop.

Het Fonds informeert momenteel iedere kredietnemer dat het hem vrij staat de beslagrechter te verzoeken het in beslag genomen goed onderhands te verkopen in plaats van openbaar. Deze onderhandse verkoop kan door de rechter worden gelast, wanneer de belangen van de partijen zulks vereisen. De kredietnemer en de schuldeisers kunnen op die manier de onzekerheid van een openbare verkoop vermijden.

Bovendien, en zoals hierboven reeds vermeld, is het Fonds wettelijk verplicht de Centrale voor kredieten aan particulieren van de Nationale Bank van België in kennis te stellen van elke niet-betaling van een mensualiteit die drie maanden na de vervaldag nog niet of onvolledig is betaald.

In 2021 zijn **296** kredietdossiers met een achterstallige betaling meegedeeld aan de Centrale voor kredieten aan particulieren (tegenover 92 in 2020).

Evolutie van het aantal nieuwe overeenkomsten die in de loop van het boekjaar werden geregistreerd bij de Centrale voor kredieten aan particulieren omwille van achterstallen



Eind 2021 werden 13 bemiddelingsprocedures ingezet en in 2021 werden 75 nieuwe bemiddelingspogingen bij de beslagrechter ingeleid. Bij deze 88 procedures:

- is er in 72 gevallen een afbetalingsplan opgesteld;
- stelde de rechter in 11 gevallen dat er geen verzoening kon worden bereikt;
- werden in 5 gevallen de achterstallige bedragen terugbetaald.

In de loop van het jaar 2021 werden 16 voorafgaande bevelen tot betaling gevolgd door een uitvoerend beslag op het onroerend goed.

In 11 gevallen vroeg het Fonds om een gedwongen verkoop.

- 7 verkopen zijn nog aan de gang;
- in 1 geval werden de achterstallige betalingen volledig vereffend;

- in 1 geval werd de verkoop opgeschort na betaling van een substantieel bedrag en het afsluiten van een afbetalingsplan;
- in 1 geval is een onderhandse verkoop aan de gang;
- in 1 geval werd de kredietnemer toegelaten tot een collectieve schuldenregeling.

In 2021 zijn 9 openbare verkopen ingeleid door derden:

- in 5 gevallen werd de verkoop gesloten;
- in 4 gevallen werd een akkoord bereikt met de schuldeisers.

Ten slotte zijn 5 gezinnen in de loop van het boekjaar een collectieve schuldenregelingsprocedure aangegaan, tegenover 7 in 2020, 9 in 2019 en 9 in 2017. In totaal zitten 39 gezinnen momenteel in een collectieve schuldenregeling. Ter herinnering: deze procedure heeft betrekking op mensen met een overmatige schuldenlast en wordt alleen op vrijwillige basis ingeleid. Een rechter benoemt een schuldbemiddelaar om een regeling met elk van de schuldeisers uit te voeren. Zolang de procedure loopt, kunnen de schuldeisers geen gerechtelijke procedure inleiden tot invordering van de schulden. De schuldbemiddelaar stelt een afbetalingsplan op dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de schuldeisers en de bevoegde arbeidsrechtbank.

Indien een kredietnemer een betalingsachterstand heeft, is het Fonds in theorie gerechtigd de overdracht van de vorderingen van zijn kredietnemer op derden, zoals de werkgever, te eisen of beslag te laten leggen op het loon. Dit is alleen mogelijk indien de kredietnemer een salaris heeft dat hoger is dan de quotiteiten waarop geen beslag kan worden gelegd, die toenemen naar gelang van het aantal kinderen ten laste. Deze quotiteiten zijn bij koninklijk besluit vastgelegd. Hoewel deze mogelijkheid bestaat, wordt ze zelden gebruikt. In 2021 werd er overigens geen loonbeslag gelegd.

1.2. SECTOR VERKOOP VAN WONINGEN



SAMENGEVAT

- In de loop van 2021 werd **1 nieuw project** met **80 bijkomende woningen** op de markt gebracht, bovenop de 12 sites die in 2020 reeds te koop werden aangeboden.
- In 2021 hebben **741** bezoeken plaatsgevonden. Er werden 173 woningen verkocht onder het statuut van het vastgesteld recht¹³, tegenover 127 in 2020, **dus een stijging van 36 %**.
- Van de **180** authentieke aankoopaktes die in 2021 werden ondertekend en voornamelijk betrekking hadden op een woning, werden er **149 (83 %)** gefinancierd met een **krediet van het Fonds**.

76 % van de gezinnen had een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden van de **sociale huisvesting**, 17 % ontvangt een bescheiden inkomen en 7 % een middelgroot inkomen¹⁴.

Van de huishoudens die geen lening van het Fonds hebben afgesloten, valt **64 %** onder de inkomensschalen voor sociale huisvesting, heeft 13 % een 'bescheiden' inkomen en 23 % een middelgroot inkomen.
- **44** van de 150 woningen die in het kader van het Alliantie Wonen-programma werden verkocht (AW), werden verkocht met toepassing van een **"uitgestelde" betaling van een deel van de prijs**, wat gemiddeld neerkomt op 24 % van de aankoopprijs exclusief btw. 89% van deze gezinnen had een inkomen dat voldoet aan de barema's van de sociale huisvesting.
- 7 % ontvangt een bescheiden inkomen en 4 % een middelgroot inkomen. Zonder dit mechanisme zouden ze niet in staat zijn geweest om een nieuwe woning te verwerven die is aangepast aan hun gezinssamenstelling.
- Het gemiddelde **krediet** bedraagt **241.611 EUR** en de gemiddelde mensualiteit 920 EUR.
- Sinds zijn lancering in 2019 heeft de nieuwsbrief **13.436 inschrijvingen** verzameld, waaronder 2.209 in 2021.

1.2.1. VERKOOP

De projecten van het Fonds kregen al enige zichtbaarheid via de nieuwsbrief en banners op bouwplaatsen, maar sinds 21 september

is die nog versterkt door de lancering van de nieuwe website en de aanwezigheid van het Fonds op sociale netwerken.

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

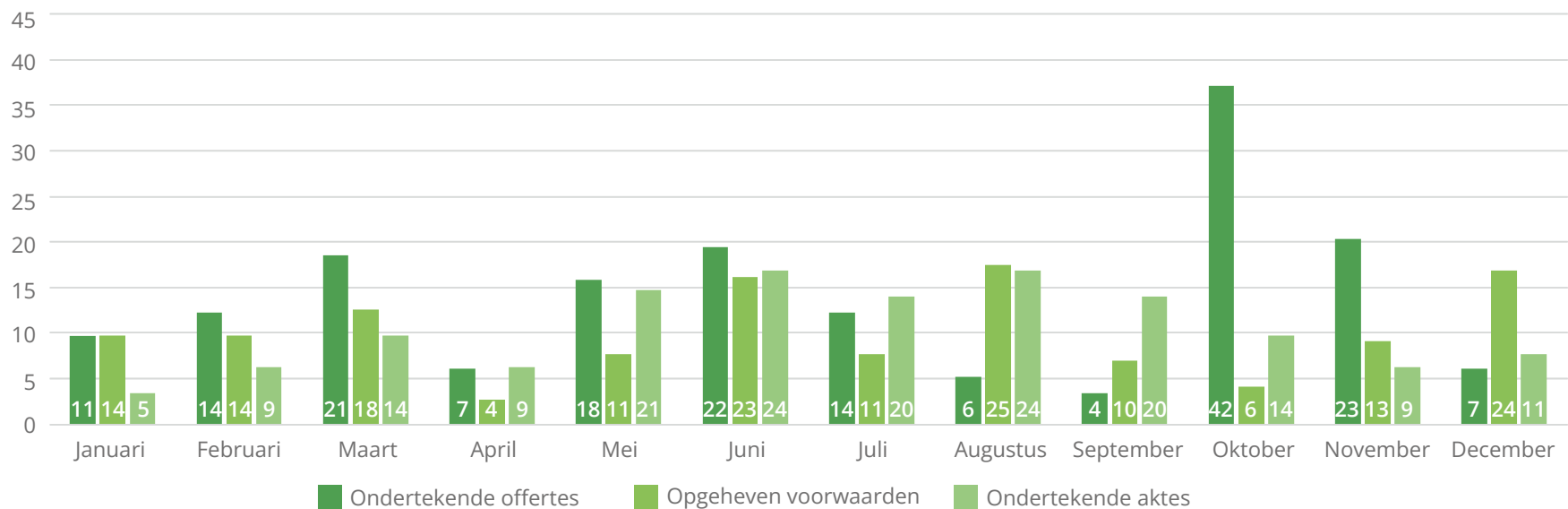
14. Er wordt verwezen naar de inkomensschalen van de kredietsector in punt 1.1 Sector hypothecaire kredieten.

In 2021 werd een nieuw project "De Wilgen", gelegen aan de Brits Tweedelegerlaan in Vorst, te koop aangeboden. Het omvat 80 woningen.

Voor de bepaling van de verkoopprijs van de woningen werd de kostprijs van verschillende projecten verdeeld 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. Gezien de stijgende prijzen van veel bouwmaterialen zal deze weging in de loop van 2022 echter moeten worden herzien.

173 woningen hebben het voorwerp uitgemaakt van een vastgesteld recht ten opzichte van 127¹⁵ in 2020.

Maandelijks evolutie van de verkopen



15. Merk op dat van de 127 vastgestelde rechten in 2020 waarvan de akte in 2020 werd verleden, één woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een ruilakte met hypotheekoverdracht en van de toekenning van een aanvullend krediet om het betrokken gezin in staat te stellen een woning te verwerven die beter is aangepast voor een persoon met beperkte mobiliteit. De eerst aangekochte woning beantwoordde op dat vlak niet voldoende aan de behoeften van het gezin.

Vorderingsstaat per project

| Projecten | Aantal te verkopen woningen | Aantal gezinnen tijdens bezoeken of presentaties | Haalbaarheidsanalyse van de aanvragen | Onderstekende offertes | Vastgestelde rechten | Onderstekende akten | Krediet WF | Aantal reserverende te verkopen woningen | Aantal afgeronde verkopen |
|------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|------------|--|---------------------------|
| Sans Souci | 24 | | | | | | 0 | 0 | 24 |
| Delta | 22 | | | | | | 0 | 0 | 22 |
| Moestuin | 40 | | | | | | 0 | 0 | 40 |
| Van Volxem | 12 | | | | | | 0 | 0 | 12 |
| Ottervanger | 11 | | | | | | 0 | 0 | 11 |
| Suikerfabriek | 62 | 187 | 26 | 19 | 20 | 23 | 16 | 10 | 52 |
| Plejaden | 15 | | | | | | 0 | 0 | 15 |
| Dormont | 24 | 7 | 1 | | | | 0 | 1 | 23 |
| Groeninckx | 19 | 28 | | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 17 |
| Nautilus AW | 10 | | | | | | 0 | 0 | 10 |
| B-House AW | 30 | | | | | | 0 | 0 | 30 |
| Destouvelles | 19 | | | | 1 | 1 | 1 | 0 | 19 |
| Beukenootjes | 36 | 53 | 1 | | 2 | 4 | 3 | 1 | 35 |
| Bergen-Albert AW | 19 | | | | | | 0 | 0 | 19 |
| Vandenpeereboom (CLTB) | 32 | | | | | | 0 | 0 | 32 |
| Steyls AW | 199 | 361 | 96 | 64 | 68 | 94 | 81 | 83 | 116 |
| Erasmus AW | 64 | 21 | 42 | 49 | 55 | 53 | 44 | 8 | 56 |
| Emaillerie AW | 4 | | 1 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1 | 3 |
| De Wilgen AW | 80 | 84 | 86 | 52 | 23 | | 0 | 57 | 23 |
| Totaal | 722 | 741 | 253 | 189 | 173 | 180 | 149 | 163 | 559 |

Van **180** authentieke aankoopaktes die in 2021 werden ondertekend, konden 149 (83 %) tot stand komen middels een krediet van het Fonds, terwijl 20 (11 %) werden gefinancierd met een krediet dat bij een bank werd afgesloten. 11 kopers (6 %) beschikten over voldoende eigen middelen en hebben geen krediet moeten aangaan.

Bepaalde verrichtingen kennen meer succes dan andere, in het bijzonder door hun ligging, hun samenstelling of inrichting. De verkoopprijs is niet het voornaamste criterium voor de attractiviteit. Van de verschillende sites waren het "Erasmus"-project (Anderlecht) en vooral het project "De Wilgen" (Vorst) erg in trek bij toekomstige kopers, vooral wegens hun ligging.

Het Fonds had al vele jaren geen huizen meer te koop aangeboden. Uit de projecten "De Wilgen" en "Emaillerie" (in totaal 8 huizen) blijkt dat dit soort woningen nog steeds zeer in trek is bij het publiek, een belangstelling die waarschijnlijk nog is versterkt door de gezondheids crisis en de diverse lockdownmaatregelen die daaruit zijn voortgevloeid.

Drie- en vierkamerappartementen hebben gewoonlijk het meeste succes wanneer een project te koop wordt aangeboden. Daarna gaat de belangstelling van de kopers uit naar woningen met 2 slaapkamers, woningen met 1 slaapkamer en studio's.

Parkeerplaatsen, die verplicht moeten worden gebouwd in het kader van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, blijven moeilijk te verkopen. Er worden oplossingen bestudeerd, waaronder de mogelijkheid om de woningen rechtstreeks te combineren met een parkeerplaats, indien de verrichting redelijk blijft voor de portemonnee van de kopers. Dit is bijzonder overtuigend gebleken bij de verkoop van het project "De Wilgen".

Type woningen en parkeerplaatsen die nog te koop zijn per project

| Projecten die te koop staan | Studio | 1 slaapkamer | 2 slaapkamers | 3 slaapkamers | 4 slaapkamers | Parkeerplaatsen |
|------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Moestuin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Ottervanger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Suikerfabriek | 0 | 0 | 2 | 8 | 0 | 20 |
| Plejaden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| Dormont | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 |
| Groeninckx | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 |
| Nautilus AW | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Destouvelles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Beukenootjes | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 24 |
| Bergen-Albert AW | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 |
| Steyls AW | 0 | 37 | 42 | 2 | 2 | 139 |
| Erasmus AW | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 29 |
| Emaillerie AW | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| De Wilgen AW | 0 | 10 | 37 | 10 | 0 | 0 |
| Totaal | 4 | 49 | 84 | 23 | 3 | 276 |
| % | 2 | 30 | 52 | 14 | 2 | |

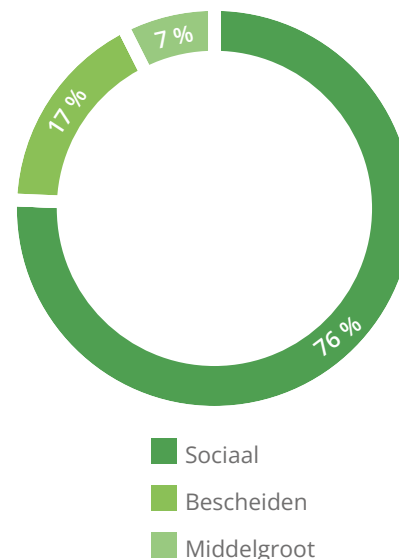
Profiel van de kopersgezinnen

De 180 gezinnen die een door het Fonds geproduceerde woning hebben aangekocht, vertegenwoordigen in totaal 464 personen. Deze gezinnen bestaan gemiddeld uit 2,58 personen.

Van de 149 gezinnen die een woning hebben gekocht en een krediet hebben afgesloten bij het Fonds beschikt 91 % over een beroepsinkomen. 67 % werkt als bediende, 32 % als arbeider en 1 % heeft een zelfstandigenstatuut. 9 % ontvangt een vervangingsinkomen: 46 % is werkloos, 46 % ontvangt een leefloon en 8 % een uitkering van het ziekenfonds.

Het gemiddelde bedrag van het krediet bedraagt 241.611 EUR. De gemiddelde mensualiteit van 920 EUR vertegenwoordigt een terugbetalingslast van 33 % ten opzichte van de maandelijkse gemiddelde netto-inkomsten van de gezinnen, die 2.775 EUR bedragen (eventuele kinderbijslag inbegrepen).

Verdeling van de gezinnen die een woning hebben gekocht met een krediet van het Fonds naar inkomenscategorie¹⁶



Van de 31 authentieke aktes die werden ondertekend in 2021 door gezinnen die geen lening hebben afgesloten bij het Fonds, hebben 20 gezinnen een lening afgesloten bij een bank. 12 gezinnen hadden een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting (60 %), 3 hadden een bescheiden inkomen (15 %) en 5 een middelgroot inkomen (25 %). Van de 11 gezinnen die geen lening moesten afsluiten, beschikten er 8 over een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 1 gezin beschikte over een bescheiden inkomen en 2 over een middelgroot inkomen.

Socio-economisch profiel van de verschillende kopersgezinnen volgens het type gekochte woning

| Woningtype | Gezinssamenstelling | | | Belastbaar inkomen | Gemiddeld netto-inkomen | Gemiddelde persoonlijke inbreng | Gemiddelde leeftijd |
|---------------------------|---------------------|-----------|-----------|--------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|
| | A | B | C | | | | |
| Studio | 6 | 0 | 0 | 16.315 | 1.493 | 21.014 | 37 |
| 1 slaapkamer | 33 | 6 | 0 | 16.904 | 1.807 | 19.528 | 35 |
| 2 slaapkamers | 22 | 28 | 23 | 21.508 | 2.280 | 27.922 | 39 |
| 3 slaapkamers | 0 | 24 | 20 | 26.886 | 2.717 | 25.038 | 39 |
| 4 slaapkamers | 2 | 9 | 7 | 23.969 | 2.547 | 37.857 | 35 |
| Totaal / gemiddeld | 63 | 67 | 50 | 21.117 | 2.169 | 26.272 | 37 |

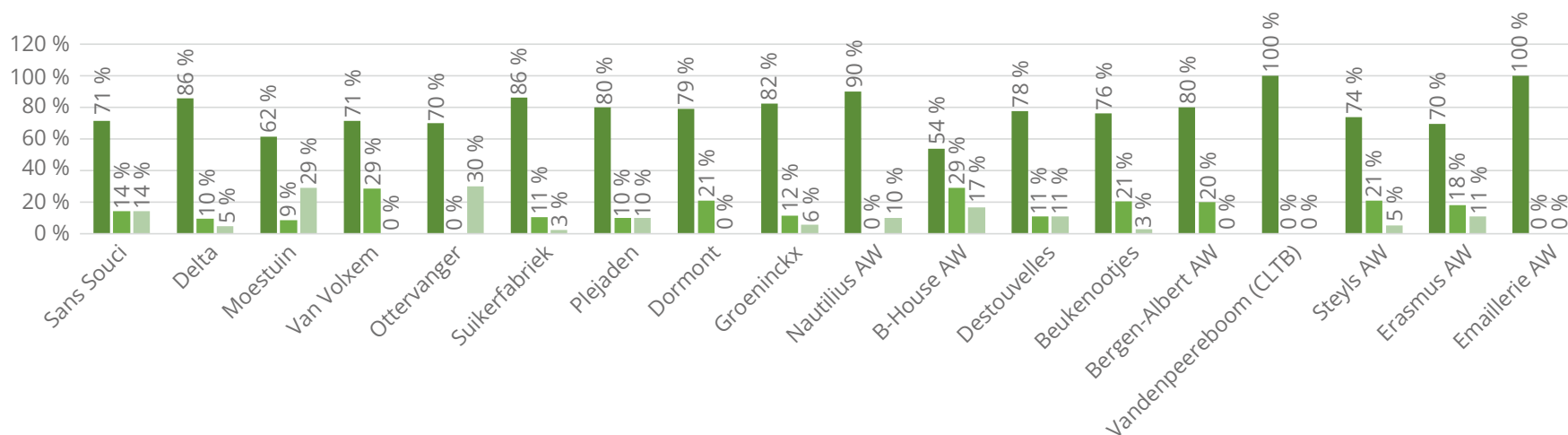
A: alleenstaande

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

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

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

Verdeling van de inkomstencategorieën per project



Vergoeding van de meerwaarde bij de wederverkoop van een onroerend goed

Eén van de kopers die een woning van het Fonds had gekocht in 2019 heeft zijn goed doorverkocht in 2021 en heeft aan het Fonds een vergoeding van 1.687 EUR moeten betalen, wat overeenkomt met 80 % van de gerealiseerde meerwaarde van 2.109 EUR¹⁷.

1.2.2. ALLIANTIE WONEN

In 2021 is "De Wilgen" het enige nieuwe project dat in het kader van het Alliantie Wonen-programma op de markt is gebracht. Van de 150 gezinnen die via het Alliantie Wonen-programma een woning hebben

gekocht, beschikte 72 % (108) over een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 19 % (28) beschikte over een bescheiden inkomen en 9 % (14) over een middelgroot inkomen.

Alliantie Wonen - Verdeling van de gezinnen per inkomenscategorïe

44 gezinnen van de 150 (29 %) (29 in het project "Steyls" en 15 in het project "Erasmus") hebben kunnen genieten van een uitgestelde betaling van een deel van de prijs¹⁸, waardoor de mensualiteit van het krediet draaglijk was voor de koper. 39 (89 %) gezinnen vallen in de inkomenscategorïe van de sociale huisvesting, 3 (7 %) gezinnen vallen in de categorïe van bescheiden inkomen en 2 (4 %) in die van middelgroot inkomen.

Het uitgestelde deel van de prijs bedraagt gemiddeld 62.933 EUR (60.150 EUR in 2020) per gezin. In totaal gaat het om een bedrag van 1.826.873 EUR voor "Steyls" en 942.198 EUR voor "Erasmus".

17. Degressieve vergoeding gedurende de eerste 10 jaar, berekend op het bedrag van de meerwaarde na aftrek van de kosten gemaakt voor de verbetering van het onroerend goed, met uitzondering van luxe-uitgaven.

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

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

| Projecten | Inkomenschaal voor de sociale woningen | Bescheiden inkomen | Gemiddeld inkomen |
|------------|--|--------------------|-------------------|
| Steyls AW | 25 | 3 | 1 |
| Erasmus AW | 14 | 0 | 1 |
| Aantal | 39 | 3 | 2 |
| % | 89 % | 7 % | 4 % |

Van de ontvangen dotatie van 50.484.000 EUR werd een bedrag van 3.532.756 EUR gebruikt voor het systeem van de uitgestelde betaling van een deel van de prijs, wat minder dan 7 % is van de dotatie voor

de 222 eerst verkochte woningen (22,2 %) van het programma van 1.000 woningen.

Uit de steekproef van de woningen die zijn verkocht in het kader van de Alliantie Wonen, die eind 2021 ongeveer een kwart van de verkochte woningen uitmaken, blijkt dat 69 % van de gezinnen op dit ogenblik een inkomen heeft dat voldoet aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 20 % ontvangt een bescheiden inkomen en 11 % een middelgroot inkomen.

Sinds de start van het programma hebben 58 (26 %) gezinnen gebruik gemaakt van de uitgestelde betaling. 88 % van de gezinnen heeft een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 9 % ontvangt een bescheiden inkomen en 3 % een middelgroot inkomen.

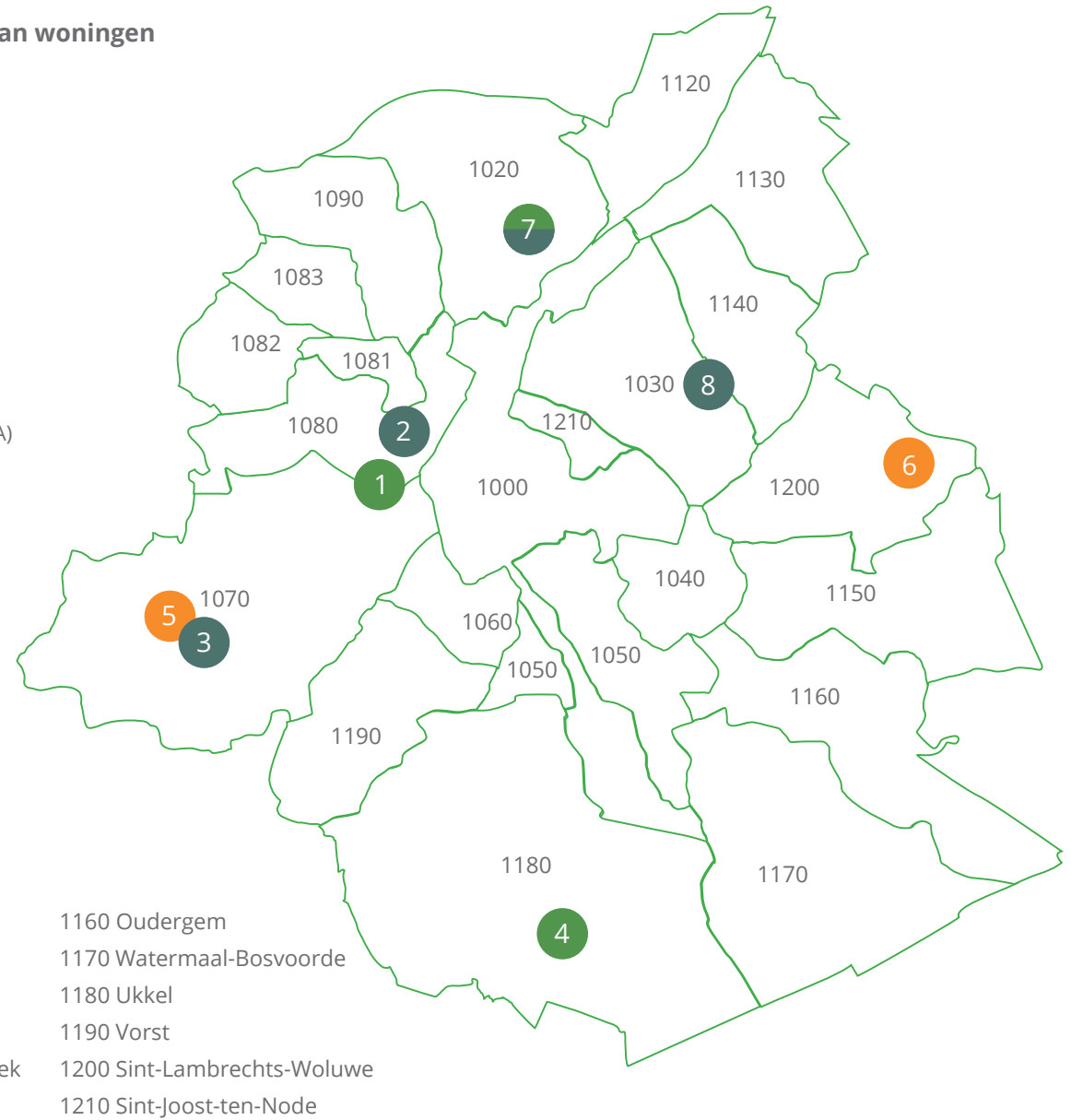


1. Inventaris van de activiteiten / 1.2 Verkoop van woningen

682 woningen in productie / Situatie op 31/12/2021

- 1 BIRMINGHAM – MALHERBE – ENSOR / 38 woningen
- 2 VANDENPEEREBOOM – DE GUNST / 36 woningen
- 3 KLAVER / 467 woningen
- 4 SINT-JOB / 13 woningen
- 5 LA BRAISE / 16 woningen
- 6 VANDERVELDE / 14 woningen
- 7 STEYLS – DELVA (Hippodroom) / 75 woningen (blok A)
- 8 JOSAPHAT / 23 woningen

- BRV
- Alliantie Wonen
- Opvangcentrum



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

1.3. HUURSECTOR



SAMENGEVAT

- er werden **93 woningen** toegewezen, waarvan 81 aan nieuwe gezinnen.
- **72 gezinnen** zijn uit hun woning vertrokken, waarvan één gezin in het kader van een samenwerkingsverband (63 zijn definitief bij het Fonds vertrokken en 8 zijn naar een andere woning verhuisd).
- De **bezettingsgraad** blijft eind 2021 op **97 %**, wat hoger is dan de in de beheersovereenkomst vastgelegde doelstelling van 95 %. 1.450 woningen zijn verhuurd, waarvan 1.430 aan gezinnen, 2 aan huurders die een mutatie hebben aangevraagd en 18 via samenwerkingsverbanden.
- Het Fonds heeft zijn samenwerking met BePark uitgebreid, die nu **185 parkeerplaatsen of boxen** beheert.
- De sociale dienst heeft sociale en budgettaire bijstand verleend aan **185** gezinnen, waarvan 94 nieuwe, meestal per telefoon. 48 % (45 % in 2020) van de begeleidingen betrof eenoudergezinnen.

1.3.1. JAARVERRICHTINGEN

1.3.1.1. Kandidaat-huurders

In 2021, conform artikel 16 van het besluit van 21 december 2017 betreffende de huurhulpsector, hebben 3.704 kandidaat-huurders (3.636 in 2020) een brief ontvangen waarin ze werden uitgenodigd om hun kandidatuur te hernieuwen en te actualiseren. Van de betrokken kandidaat-huurders werden er 1.323 kandidaten geschrapt uit het register (1.329 in 2020) om de volgende redenen:

- voor 42 kandidaten overschreed het inkomen het toelatingsbaroma voor de huurhulpsector;
- 16 kandidaten voldeden niet aan de voorwaarden inzake patri-

monium, de kandidaten waren al eigenaar van een onroerend goed bestemd als woning;

- 256 kandidaten hebben het Fonds niet de nodige documenten bezorgd om de ontvankelijkheid van hun aanvraag te controleren, ondanks een herinneringsbrief;
- 1.009 kandidaten hebben hun kandidatuur niet vernieuwd.

In 2021 heeft het Fonds **2.227 nieuwe huuraanvragen** geregistreerd (1.683 in 2020). Deze sterke stijging (32 %) wordt waarschijnlijk verklaard door de invoering van een onlineformulier dat toelaat om op een zeer intuïtieve manier een kandidatuur in te dienen op de website.

1.813 van die nieuwe aanvragen waren volledig en voldeden aan de toelatingsvoorwaarden voor huurhulp, zijnde 81 % (77 % in 2020).

Van deze nieuwe aanvragen kregen 4 kandidaten binnen het jaar een woning toegewezen, allemaal in het kader van een samenwerking met vzw's.

Eind 2021 bevat het register **4.143 kandidaat-huurderszinnen** (3.537 eind 2020). Ze zijn als volgt onderverdeeld volgens het jaar van hun inschrijving:

| | Aantal | % |
|-----------|---------------|----------|
| Vóór 2014 | 114 | 3 |
| 2014 | 84 | 2 |
| 2015 | 125 | 3 |
| 2016 | 174 | 4 |
| 2017 | 243 | 6 |
| 2018 | 371 | 9 |
| 2019 | 565 | 14 |
| 2020 | 658 | 16 |
| 2021 | 1.809 | 43 |

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

| Type woningen | % woningen | % aanvragen |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Studio | 6 | 1 |
| 1 slaapkamer | 16 | 32 |
| 2 slaapkamers | 31 | 23 |
| Totaal kleine woningen | 53 | 56 |
| 3 slaapkamers | 28 | 30 |
| 4 slaapkamers | 14 | 12 |
| Totaal middelgrote woningen | 42 | 42 |
| 5 slaapkamers | 4 | 2 |
| 6 slaapkamers en meer | 1 | 0 |
| Totaal grote woningen | 5 | 2 |

Bij de nieuwe kandidaturen wordt een stijging vastgesteld van de aanvragen voor een woning met 1 slaapkamer (38 % ten opzichte van 36 % in 2020) en een daling van de aanvragen voor een woning met 2 slaapkamers (24 % ten opzichte van 38 % in 2020). 32 % (ten opzichte van 38 % in 2020) heeft betrekking op een woning met 3 of 4 slaapkamers, terwijl slechts 3 % van de gezinnen op zoek is naar een grotere woning.

Als we naar het volledige register van de kandidaat-huurders kijken, zien we dat 42 % van de kandidaten (45 % in 2020) een middelgrote woning (3 of 4 slaapkamers) nodig heeft. Gezinnen die minstens 5 slaapkamers zouden moeten hebben, maken 2 % uit (evenveel als in 2020) van de kandidaten.

We stellen vast dat het aanbod van huurhulppatrimonium voor middelgrote woningen (met 3 tot 4 slaapkamers) in evenwicht is met de vraag.

Professionele situatie van nieuwe kandidaat-huurders

Onder de kandidaten die hun beroepssituatie hebben vermeld, is 64 % werkloos met een vervangingsinkomen, is 4 % gepensioneerd en beschikt 32 % over een inkomen uit arbeid¹⁹.

Gezinssamenstelling van de nieuwe kandidaat-huurders

| Gezinssamenstelling van nieuwe kandidaat-huurders | Nieuwe kandidaat-huurders | | Aantal bewoners |
|---|---------------------------|------------|-----------------|
| | Aantal | % | |
| Kleine gezinnen | 732 | 40 | 792 |
| Gezinnen met 1 of 2 kinderen | 647 | 36 | 1.864 |
| Gezinnen met 3 of 4 kinderen | 358 | 20 | 1.766 |
| Gezinnen met 5 of meer kinderen | 72 | 4 | 515 |
| Totaal | 1.809 | 100 | 4.937 |

1.3.1.2. Huurders en nieuwe huurdersgezinnen

De teller van de **huurdersgezinnen** staat op **1.430** gezinnen (ten opzichte van 1.412 in 2020 en 1.378 in 2019).

81 nieuwe gezinnen hebben zich bij de huurders van het Fonds gevoegd. In 2021 heeft het Fonds 6 plaatsbeschrijvingen uitbesteed.

¹⁹. Aangezien de vermelding van de beroepsstatus op het formulier voor inschrijving in het register geen voorwaarde is voor de ontvankelijkheid van de aanvraag, heeft 11 % van de nieuwe van de kandidaat-huurders dit niet vermeld.

Samenstelling van de huurdersgezinnen

| Gezinssamenstelling | Huurdersgezinnen | | Nieuwe huurdersgezinnen | |
|---------------------------------|------------------|------------|-------------------------|------------|
| | Aantal | % | Aantal | % |
| Kleine gezinnen | 370 | 26 | 21 | 26 |
| Gezinnen met 1 of 2 kinderen | 556 | 39 | 41 | 51 |
| Gezinnen met 3 of 4 kinderen | 386 | 27 | 14 | 17 |
| Gezinnen met 5 of meer kinderen | 118 | 8 | 5 | 6 |
| Totaal | 1.430 | 100 | 81 | 100 |

Het percentage van kleine gezinnen zonder kinderen en middelgrote gezinnen (1 of 2 kinderen) stijgt licht ten opzichte van 2020 en vertegenwoordigt **65 %** van de gezinnen.

In tegenstelling tot wat in 2020 werd vastgesteld, vertoont het aantal nieuwe huurders met een klein of middelgroot gezin opnieuw een duidelijke stijging (77 % in 2021 ten opzichte van 58 % in 2020, 85 % in 2019, 73 % in 2018, 63 % in 2017 en 50 % in 2016).

Het huurderspubliek met kinderen ziet er als volgt uit: de middelgrote gezinnen (met 1 of 2 kinderen) vertegenwoordigen 39 % van de huurders, de grote gezinnen (3 of 4 kinderen) 27 % en de heel grote gezinnen (minstens 5 kinderen) 8 %, hetgeen stabiel is ten opzichte van 2020.

De nieuwe huurdersgezinnen tellen in totaal 262 personen (ten opzichte van 315 in 2020, 577 in 2019 en 437 in 2018), wat neerkomt op een gemiddelde van 3,2 personen per woning (in vergelijking met 3,8 in 2020, 2,5 in 2019, 2,9 in 2018).

Inkomen van de huurdersgezinnen met en zonder kinderbijslag

| Gezinssamenstelling | Huurdersgezinnen | | | Nieuwe huurdersgezinnen | | |
|---------------------------------|------------------|---|--|-------------------------|---|--|
| | Aantal | Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (in EUR) | Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag (in EUR) | Aantal | Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (in EUR) | Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag (in EUR) |
| Kleine gezinnen | 370 | 1.432 | 1.432 | 21 | 1.383 | 1.383 |
| Gezinnen met 1 of 2 kinderen | 556 | 2.062 | 2.319 | 41 | 1.626 | 1.959 |
| Gezinnen met 3 of 4 kinderen | 386 | 2.214 | 3.006 | 14 | 1.872 | 2.833 |
| Gezinnen met 5 of meer kinderen | 118 | 2.612 | 4.026 | 5 | 2.424 | 4.105 |
| Totaal/gemiddeld | 1.430 | 1.986 | 2.416 | 81 | 1.655 | 2.093 |

We stellen vast dat het globale gezinsinkomen in belangrijke mate gevormd blijft door de kinderbijslag. Bij de middelgrote gezinnen maakt de kinderbijslag 11% uit van het inkomen, bij de grote gezinnen is dat 26 % en bij de heel grote gezinnen zelfs 35 %.

Te betalen bedrag ten opzichte van het inkomen

| Gezinssamenstelling | Huur en inkomen van de huurdersgezinnen | | | Huur en inkomen van de nieuwe huurdersgezinnen | | |
|---------------------------------|---|------------------------|----------------------|--|------------------------|----------------------|
| | Aantal gezinnen | Gemiddeld TBB (in EUR) | in % van het inkomen | Aantal gezinnen | Gemiddeld TBB (in EUR) | in % van het inkomen |
| Kleine gezinnen | 370 | 467 | 33 | 21 | 386 | 28 |
| Gezinnen met 1 of 2 kinderen | 556 | 642 | 28 | 41 | 599 | 31 |
| Gezinnen met 3 of 4 kinderen | 386 | 752 | 25 | 14 | 723 | 26 |
| Gezinnen met 5 of meer kinderen | 118 | 963 | 24 | 5 | 1.207 | 29 |
| Totaal - gemiddeld | 1.430 | 653 | 27 | 81 | 603 | 29 |

Het gemiddeld maandelijks te betalen bedrag voor alle huurders samen in 2021 bedraagt 653 EUR, wat neerkomt op een stijging met bijna 3 % ten opzichte van 2020 (635 EUR). De huur vertegenwoordigt hetzelfde percentage van het inkomen als in 2020.

Evolutie van het maandelijks te betalen bedrag voor de nieuwe gezinnen

| Gezinssamenstelling | % inkomen | | | | | | | | |
|---------------------------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Gezinnen met maximum 1 kind | 38 | 35 | 35 | 41 | 31 | 32 | 32 | 28 | 29 |
| Gezinnen met 2 of 3 kinderen | 33 | 33 | 33 | 29 | 29 | 29 | 30 | 31 | 29 |
| Gezinnen met 4 of meer kinderen | 26 | 24 | 27 | 30 | 29 | 30 | 31 | 28 | 28 |

Verdeling van de nieuwe huurdersgezinnen in 2021 volgens hun socio-professioneel statuut en hun netto maandelijks inkomen (zonder kinderbijslag)

| Socio-professioneel statuut ⁽¹⁾ | ≤ of = leefloon ⁽²⁾ | | > leefloon en ≤ of = maximale werkloosheidsuitkering ⁽³⁾ | | > maximale werkloosheidsuitkering en ≤ of = 1.800 EUR | | > 1.800 EUR | | Totaal | |
|--|--------------------------------|-------|---|-------|---|------|-------------|-------|--------|-------|
| | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| Werkloos | 22 | 27,16 | 18 | 22,22 | 1 | 1,23 | 7 | 8,64 | 48 | 59,26 |
| Arbeider | 0 | 0 | 1 | 1,23 | 4 | 4,94 | 15 | 18,52 | 20 | 24,69 |
| Bediende | 1 | 1,23 | 3 | 3,70 | 2 | 2,47 | 2 | 2,47 | 8 | 9,88 |
| Zelfstandige | 3 | 3,70 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1,23 | 4 | 4,94 |
| Gepensioneerd | 1 | 1,23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1,23 |
| Totaal | 27 | 33,33 | 22 | 27,16 | 7 | 8,64 | 25 | 30,86 | 81 | 100 |

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

⁽²⁾ Het leefloon bedraagt 1.384,54 EUR op 31-12-2021

⁽³⁾ Het maximumbedrag van de werkloosheidsuitkering bedraagt 1.671,02 EUR op 31-12-2021

Kenmerken van de vorige woning

| Kenmerken van de vorige woning | Aantal | % |
|--------------------------------|--------|-----|
| Aangepast | 18 | 22 |
| Onaangepast | 5 | 6 |
| Ongezond | 30 | 37 |
| Onderbezet | 0 | 0 |
| Overbevolkt | 19 | 24 |
| Niet meegedeeld | 9 | 11 |
| Totaal | 81 | 100 |

De meerderheid van de nieuwe huurders heeft een ongezonde, onaangepaste of overbevolkte woning verlaten. De 9 gevallen waarin de kenmerken van de woning niet meegedeeld zijn, betreffen een glijdende huurovereenkomst, een woning gelegen buiten het Brussels Gewest, 6 referentieadressen of adressen van opvanghuizen en één kandidaat die bij zijn ouders woonde.

Toewijzing van de woningen

In 2021 is de selectieprocedure van de kandidaten van het register voor de toewijzing van een woning nog steeds per telefoon en e-mail verlopen.

Er werden **93** woningen toegewezen. 92 aan gezinnen, waarvan er 2 zich na de toewijzing hebben teruggetrokken en bijgevolg uit het register van op huisvesting wachtende kandidaten zijn geschrapt, en één in het kader van de samenwerking met de vzw Lhiving.

20. Definitief vertrek/aantal woningen binnen het huurpatrimonium.

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

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

9 woningen werden toegewezen in het kader van een mutatie. 4 omdat de woning overbevolkt was, 4 naar een meer aangepaste woning (gezondheidsredenen), 1 wegens onderbevolking.

De wachttijden om een woning van het Fonds te krijgen, blijven lang. 65 % van de nieuwe huurders heeft meer dan 4 jaar moeten wachten.

3 gezinnen (4 %) hebben minder dan een jaar moeten wachten om een woning te krijgen; dit blijft stabiel ten opzichte van 2020 (vergeleken met 7 in 2019 en 2 in 2018).

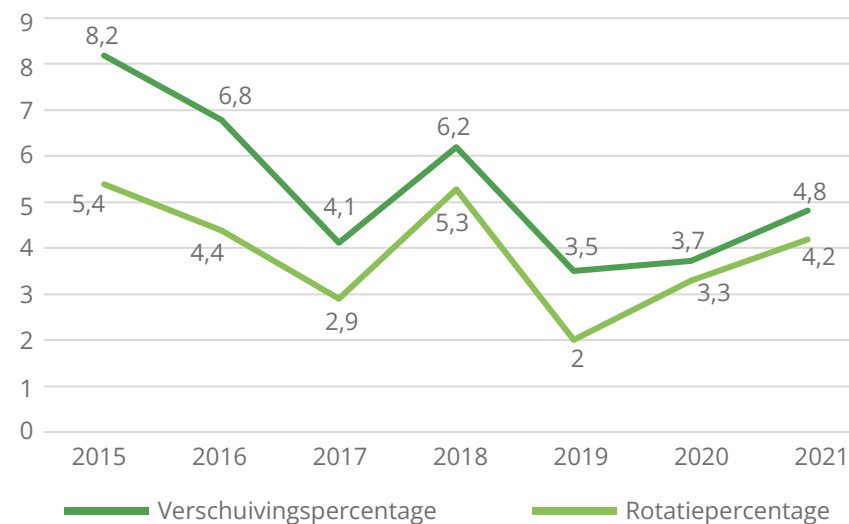
Aantal vertrekken en bezoeken voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede

71 huurdersgezinnen van het Fonds en één gezin dat een woning huurde in het kader van een samenwerkingsverband hebben hun woning verlaten in 2021 (63 definitieve vertrekken, 7 mutaties, één mutatie van 2020 die in 2021 is vertrokken, alsook het samenwerkingsverband). In 2021 werden 75 plaatsbeschrijvingen bij uittrede uitgevoerd. Naast de 71 voornoemde gezinnen waren er namelijk ook 3 handelsruimten en 1 samenwerkingsverband. De woningen van 2 gezinnen die een mutatie kregen, werden nog niet ontruimd en de plaatsbeschrijving bij uittrede zal plaatsvinden in 2022.

Het rotatiepercentage²⁰, 4,2 %, stijgt ten opzichte van 2020 (3,3 %) en 2019 (2 %), maar blijft wel lager dan in 2018 (5,3 %). Het verschuivingspercentage²¹ stijgt ook (4,8 % tegenover 3,7 % in 2020 en 3,5 % in 2019).

| Jaar | Definitief vertrek | Aantal mutaties | Aantal woningen | Verschuivingspercentage (%) | Rotatiepercentage (%) |
|------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|
| 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 |
| 2020 | 49 | 6 | 1.471 | 3,7 | 3,3 |
| 2021 | 63 | 9 | 1.498 | 4,8 | 4,2 |

Evolutie van het verschuivings- en rotatiepercentage van 2015 tot 2021 (%)



Het Fonds heeft in 2021 gemiddeld 441 EUR voor huurschade gefactureerd aan vertrekkende huurders, een gemiddelde dat veel lager ligt dan in 2020 (833 EUR) en iets hoger dan in 2019 (397 EUR). Deze daling is het gevolg van de geleidelijke hervatting van de bezoeken voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede.



Inhuuldiging Erasmus © Marc Detiffe

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

| Gezinssamenstelling | Gezinnen | | Huurders | | Aantal kinderen | Aantal samenwonenden | Aantal bewoners |
|-------------------------|----------|-----|----------------|---------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Aantal | % | Alleenstaanden | Samenwonenden | | | |
| Alleenstaanden | 15 | 24 | 15 | | | 2 | 17 |
| Twee volwassenen | 5 | 8 | - | 10 | | | 10 |
| Gezinnen met 1 kind | 13 | 21 | 7 | 12 | 13 | | 32 |
| Gezinnen met 2 kinderen | 11 | 17 | 4 | 14 | 22 | | 40 |
| Gezinnen met 3 kinderen | 11 | 17 | 6 | 10 | 33 | 1 | 50 |
| Gezinnen met 4 kinderen | 6 | 10 | 2 | 8 | 24 | | 34 |
| Gezinnen met 5 kinderen | 1 | 2 | 1 | | 5 | | 6 |
| Gezinnen met 7 kinderen | 1 | 2 | 1 | | 7 | | 8 |
| Totaal | 63 | 100 | 36 | 54 | 104 | 3 | 197 |

Beheer van garages en handelszaken

Naast de woningen bestaat het huurhulpvermogen nog uit:

| Type | Aantal | Bezet | Leegstaand |
|--------------------------|--------|-------|------------|
| Garages | 17 | 17* | 0 |
| Parkeerplaatsen | 327 | 262** | 65 |
| Winkels/handelszaken | 11 | 8 | 3 |
| Gemeenschappelijke zalen | 4 | 4 | 0 |

* 16 zijn verhuurd en één garage is voorbehouden voor diensten van het Woningfonds.

** 113 verhuurd, 185 onder het beheer van BePark en 13 voorbehouden voor diensten van het Woningfonds.

De bezettingsgraad voor de handelspanden bedraagt 72 %.

De bezettingsgraad voor parkeerplaatsen is duidelijk gestegen (80 % ten opzichte van 71 % in 2020 en 52 % in 2019). De bezettingsgraad van de garages bereikte 100 % (tegenover 88 % in 2020).

In 2021 telde het huurhulpvermogen **344** parkeerplaatsen of garages.

Om de moeilijkheden op het vlak van de verhuur van parkeerplaatsen te verlichten en om het mogelijk te maken voor de medewerkers om zich te concentreren op de begeleiding van de huurders, heeft het Fonds een samenwerkingsovereenkomst gesloten met BePark, die voortaan een deel van de parkeerplaatsen beheert.

Op 31 december werden 185 parkeerplaatsen of boxen (gebouwen "Scutenaire", "Mariën", "Delta", "Groeninckx", "Moestuin" en "Steyls") door BePark beheerd.

1.3.2. LOPENDE CONTRACTEN

1.3.2.1. Algemeen beheer

Bezoek aan de woningen

Zodra de gezondheidscontext het toeliet, konden de bezoeken bij intrede en ook de jaarlijkse bezoeken worden hervat. Er werden 559 bezoeken uitgevoerd (tegen 81 in 2020). Aanvankelijk waren er 696 bezoeken gepland, maar een deel daarvan heeft niet kunnen plaatsvinden omdat de huurder uitstel had gevraagd of afwezig was. In verschillende gevallen hield het uitstel rechtstreeks verband met positieve covid-gevallen binnen de gezinnen.

Sociale begeleiding

De sociale dienst heeft sociale en budgettaire bijstand verleend aan 185 gezinnen, waaronder 44 nieuwe. Op het einde van het jaar werden 92 begeleidingsdossiers afgesloten en waren er 93 dossiers lopend.

De duur van de begeleiding varieert van 9 maanden (29 %) tot 18 maanden (26 %). 45 % van de begeleidingen duurde meer dan 18 maanden.

48 % van de begeleidingen (tegenover 45 % in 2020) betrof eenoudergezinnen, 30 % koppels met kinderen (evenveel als in 2020) en 20 % alleenstaanden (tegenover 22 % in 2020). De resterende 2 % betrof koppels zonder kinderen (tegenover 3 % in 2020).

In overleg met de dienst betwiste zaken, heeft de sociale dienst 83 budgettaire begeleidingen ingezet of voortgezet. Voor 35 % van de huurders die sociaal of budgettair werden opgevolgd, werd een afbetalingsplan opgestart en nageleefd.

De 5 nieuwe huurders die een overeenkomst van bepaalde duur ondertekenden (en 14 huurders die vóór 2020 een overeenkomst van bepaalde duur hadden ondertekend), werden opgevolgd door de sociale dienst. 8 dossiers werden vóór het einde van het jaar afgesloten.

De huurders nemen deze hulp jammer genoeg niet altijd aan. Bij een gebrek aan betrokkenheid van de huurders werd in 2021 voor 7 gevallen de sociale begeleiding stopgezet.

In het kader van het pilootproject "**Requette-Lemaire**" hebben 6 gezinnen betalingsmoeilijkheden ondervonden, voornamelijk met betrekking tot de kosten van de mede-eigendom. Er werd contact opgenomen met de families en het Fonds zal proberen om ze in de loop van 2022 te begeleiden.

Enquête

Conform het besluit van de Regering van 21 december 2017 betreffende de huurhulpsector dienen de huurders om de twee jaar de enquête in te vullen. In juli werden 744 formulieren verstuurd (663 in 2020). Aan het einde van het jaar waren 17 dossiers nog onvolledig (2,28 %) en hadden 83 huurders geen enkel document overgemaakt (11,16 %). Aan deze 100 huurders (13,4 %) werd dan ook geen enkele vermindering van het te betalen bedrag toegekend bij de indexatie op 1 januari 2022. Tenzij ze een herhuisvestingstoelage krijgen, zijn deze huurders de contractuele huur verschuldigd.

In 2021 betaalden de huurders na indexatie een gemiddeld maandelijks bedrag van **653 EUR**, wat net als in 2020 gemiddeld 27 % is van het inkomen van de gezinnen (28 % in 2019). Dit bedrag is echter niet definitief gezien het aantal herzieningen bij het begin van het jaar van het maandelijks te betalen bedrag, volgend op een laattijdige reactie van de huurders.

26 % van de huurders die dit jaar de enquête hebben ontvangen, betaalt het minimum te betalen bedrag voor zijn woning. De huurprijs en het te betalen bedrag van de huurders die in 2021 geen enquête moesten indienen, werd enkel geïndexeerd.

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

| Recht op huurtoelagen: | Aantal | % |
|--------------------------------------|---------------|------------|
| aan 100 % (normale toelagen) | 38 | 3 |
| aan 50 % (normale toelagen) | 95 | 6 |
| aan 100 % (handicap/oudere personen) | 9 | 1 |
| Totaal (A) | 142 | 10 |
| Geen recht meer op huurtoelagen (B) | 464 | 32 |
| Geen recht op huurtoelagen (C) | 122 | 9 |
| In afwachting van huurtoelagen (D) | 702 | 49 |
| Totaal (A) + (B) + (C) + (D) | 1.430 | 100 |

Het aantal huurtoelagen dat nog in behandeling is, is te wijten aan de lange wachttijden voor een beslissing van de administratie van Brussel Huisvesting. Aangezien de staat van de woning die door de kandidaten werd verlaten niet kon worden vastgesteld, is de evaluatie van het ongezond of onaangepast karakter ervan dit jaar gebaseerd op de verklaringen van de gezinnen.

In 2021 heeft het Fonds 137 aanvragen tot herziening van het maandelijks te betalen bedrag onderzocht. 104 van deze aanvragen zijn ingewilligd (76 %, tegenover 82 % in 2020). In de meeste gevallen was de aanvraag gegrond omdat de gecumuleerde gezinsinkomsten waren veranderd of betrof het huurders die te laat of onvolledig op de enquête hadden gereageerd.

Mutaties

In de loop van het jaar werden 60 nieuwe aanvragen tot mutatie ingediend en werden 10 aanvragen geweigerd. Eind 2021 telde het register 207 mutatieaanvragen die als ontvankelijk beschouwd werden en waren er 17 nog in onderzoek.

Reden voor de mutatieaanvraag

| Inschrijvingsjaar | Aangepaste woning | Onderbezetting | Overbevolking | Sociale redenen | Werken | Totaal |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------|---------------|
| Vóór 2016 | 14 | 9 | 4 | 0 | 0 | 27 |
| 2016 | 7 | 0 | 9 | 0 | 0 | 16 |
| 2017 | 9 | 1 | 6 | 0 | 0 | 16 |
| 2018 | 12 | 9 | 19 | 0 | 0 | 40 |
| 2019 | 15 | 5 | 19 | 0 | 0 | 39 |
| 2020 | 12 | 4 | 17 | 1 | 1 | 35 |
| 2021 | 13 | 7 | 14 | 0 | 0 | 34 |
| Total | 82 | 35 | 88 | 1 | 1 | 207 |

Voor 43 % van de aanvragen was de huidige woning overbevolkt. In 40 % van de gevallen gaat het om een aanvraag voor een mutatie naar een woning die is aangepast aan de gezondheidssituatie van de huurders en met name in verband met mobiliteitsproblemen. Voor de meeste van deze aanvragen telde de huidige woning nog voldoende slaapkamers of is er 1 slaapkamer te veel of te weinig. Voor 17 % 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. Bepaalde aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit waarover het Fonds wel beschikt in zijn patrimonium vinden daarentegen geen kandidaten. De mutatieaanvragen hebben namelijk vooral betrekking op woningen met 3 of 4 slaapkamers aangepast aan PBM.

Mutatieaanvragen in functie van het vereiste woningtype

| Aantal kamers | Aangepaste woning | Onderbezetting | Overbevolking | Sociale reden | Werken | Totaal |
|---------------|-------------------|----------------|---------------|---------------|----------|------------|
| 1 slaapkamer | 12 | 9 | 1 | | | 22 |
| 2 slaapkamers | 19 | 9 | 11 | 1 | 1 | 41 |
| 3 slaapkamers | 28 | 16 | 54 | | | 98 |
| 4 slaapkamers | 19 | 1 | 15 | | | 35 |
| 5 slaapkamers | 4 | | 7 | | | 11 |
| Totaal | 82 | 35 | 88 | 1 | 1 | 207 |

Huurovereenkomsten

Soms kiest het Fonds ervoor om huurcontracten van bepaalde duur af te sluiten (18 maanden), omdat men eraan twijfelt of bepaalde kandidaten wel in staat zullen zijn om hun contractuele verplichtingen na te komen. In 2021 werden 6 contracten van bepaalde duur verlengd tot een huurovereenkomst van 9 jaar.

Bovendien zijn 2 huurovereenkomsten verschoven van de vzw naar de huurder, die de huurovereenkomst voor een duur van 9 jaar ondertekent.

De huurovereenkomst van 16 gezinnen is opgezegd door het Fonds, waarvan 2 wegens overbezetting gevolgd door twee mutatieweigeringen en 14 voor het overschrijden van barema's. Het Fonds moest ook 3 parkeerplaatsen opzeggen. Bij de opzeggingen voor overschrijding van het barema werden de huurders geïnformeerd over de aankoop- en kredietmogelijkheden die het Fonds biedt. Er werden hen ook oplossingen zoals collectieve en solidaire spaargroepen en de Community Land Trust aangeboden.

Rekening houdend met de opzeggingen voor parkeerplaatsen en handelsruimten, hebben 63 huurders zelf hun huurovereenkomst met het Fonds beëindigd (52 in 2020, 57 in 2019, 39 in 2018 en 48 in 2017). 53 hebben betrekking op een woning, 7 op een parkeerplaats of garage en 3 op een handelsruimte.

10 gezinnen (20 %) hebben een woning gekocht en aan 10 gezinnen (20 %) werd een sociale of gemeentelijke woning toegewezen. Het aantal gezinnen dat zijn woning heeft verlaten omdat hen een sociale woning werd toegewezen blijft stabiel (19 % in 2020, 26 % in 2019 en 25 % in 2018). Het aantal gezinnen dat zijn woning heeft verlaten omwille van de aankoop van een woning daalt ten opzichte van 2020 (20 % in 2021, 28 % in 2020, 9 % in 2019), maar blijft wel hoger dan in voorgaande jaren.

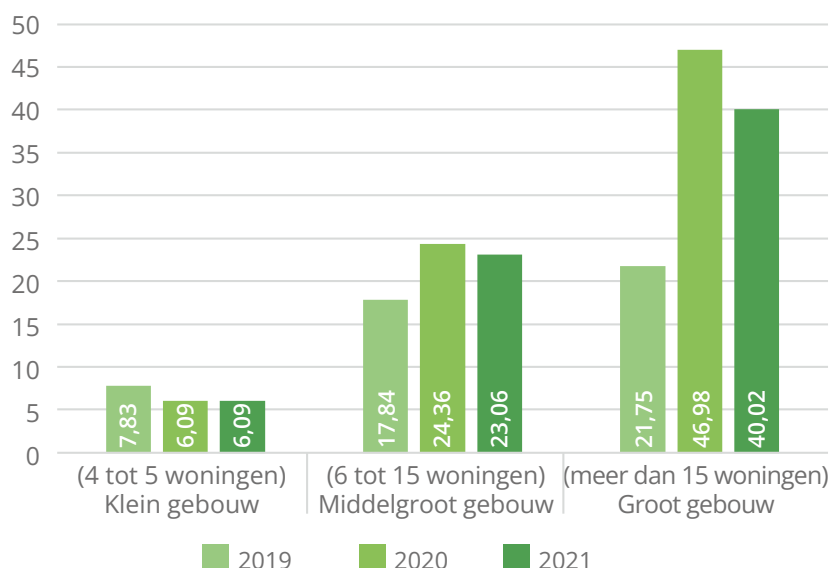
Huurlasten

In 2021 werden er 214 afrekeningen voor de lasten verstuurd (ten opzichte van 93 in 2020, 209 in 2019 en 246 in 2018) naar de bewoners, in de vorm van een algemene jaarlijkse afrekening waarin alle individuele en gemeenschappelijke lasten werden opgenomen. Merk op dat 100 ervan werden opgemaakt over een periode van 2 jaar. Door de beperkingen in verband met de pandemie konden er immers geen meterstanden worden opgenomen in bewoonde sites. De versoepeling van de maatregelen heeft het weer mogelijk gemaakt om de meterstanden op te nemen en de afrekeningen op te stellen.

In de loop van het jaar werd **924.258 EUR** aan huurlasten (inclusief provisies) aangerekend aan de huurders.

De 214 afrekeningen betroffen 980 woningen (tegenover 576 in 2020), die 65 % van het totaal aantal huurwoningen vertegenwoordigen.

Gemiddelde van de maandelijkse gemeenschappelijke lasten voor een woning volgens het bouwtype (EUR)



De gemiddelde maandelijkse kost voor de huurlasten (exclusief verwarming en waterverbruik) bedraagt maandelijks ongeveer 23 EUR per woning (tegenover 25 in 2020 en 16 EUR in 2019). Woningen in grote gehelen (39 %) hebben hogere gemeenschappelijke lasten dan die in kleine gebouwen.

De analyse duidt ook op grote verschillen naargelang de woning zich in een klein gebouw (4 tot 5 woningen), een middelgroot (6 tot 15 woningen) of een groot gebouw (meer dan 15 woningen) bevindt. De gemiddelde maandelijkse kost schommelt namelijk tussen 6 en 40 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

Sinds zijn oprichting in 2017 is de cel Mede-eigendom blijven evolueren, met als voornaamste opdracht die van "tijdelijke vrijwillige syndicus", een ethische syndicus ten dienste van de kopers in de gebouwen die recent te koop werden gesteld door het Fonds.

In de loop van 2021 heeft de cel Mede-eigendom het beheer van de gebouwen "Dormont" en "Suikerfabriek" overgedragen aan professionele syndici, in samenwerking met alle mede-eigenaars. Andere gebouwen die ook dit jaar zouden worden overgedragen, zullen in de eerste helft van 2022 volgen. Het gaat om de gebouwen "Groeninckx", "Beukenootjes" en "Koningin".

Door de gezondheids crisis en de maatregelen die in het kader van de pandemie werden opgelegd, was het immers gedurende een groot deel van het jaar onmogelijk om Algemene Vergaderingen te organiseren. Deze werden herhaaldelijk uitgesteld en de opdrachten werden verlengd, steeds met instemming van de mede-eigenaars en in nauwe samenwerking met hen.

2022 zal worden gewijd aan de uitbreiding van het beheer van twee recente, nieuwe gebouwen op de Erasmus-site, namelijk "Iris" en "Sneeuwkllokje". De cel zal advies blijven verlenen aan de mede-eigendom voor de onlangs overgedragen gebouwen, waarvan het Fonds vandaag nog steeds mede-eigenaar is. Het gaat om de gebouwen "Steyls-Hippodroom", "De Wilgen", "Wiertz", "Groeninckx" en "Emaillerie". Het is de bedoeling betrokken te blijven bij het beheer van deze gebouwen om te kunnen anticiperen op eventuele problemen die zich op dat vlak zouden voordoen.

1.3.3. BEHEER VAN DE BETALINGEN

In 2021 bedroegen de huurkosten ten laste van de huurders **12.777.143 EUR**:

| Aard van de kosten | Bedrag |
|--|-----------------------|
| Huur/te betalen bedragen | 12.304.626 EUR |
| Sociale kortingen en vrijstellingen | - 1.441.942 EUR |
| Huurlasten | 928.259 EUR |
| Huurtoelagen | 757.312 EUR |
| Verhuur van parkeerplaatsen | 109.423 EUR |
| Diverse terugvorderingen (huurschade, gerechtskosten, bewoningsvergoeding, enz.) | 119.463 EUR |
| Totaal | 12.777.143 EUR |

Op 31 december 2021 waren er 2.221 overeenkomsten lopende (waarvan 1.548 voor woningen).

Van deze contracten hebben er 591, die samen 503 klanten vertegenwoordigen, een betalingsachterstand voor een totaalbedrag van 1.032.861 EUR (tegenover 1.098.702 EUR in 2020), inclusief herhuusvestingstoelagen. In dit bedrag zijn ook de achterstallen van de huurwaarborgen inbegrepen voor dossiers die dateren van vóór de wijziging van de reglementering inzake hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg.

Dit vertegenwoordigt 8 % van het totale bedrag dat in 2021 ten laste van de huurders was.

Indeling van de klanten volgens anciënniteit van de achterstallen:

| Klanten met achterstallen | Aantal klanten | Totaal saldo (EUR) | Gemiddeld saldo per klant (EUR) |
|----------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------|
| > 3 maanden ⁽¹⁾ | 323 | 933.508 | 2.890 |
| ≤ 3 maanden ⁽²⁾ | 180 | 99.353 | 592 |
| Totaal | 503 | 1.032.861 | 2.053 |

⁽¹⁾ Vorderingen van een saldo van meer dan 50 EUR

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

In de beheersovereenkomst die in 2017 met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is gesloten, is het volgende bepaald: "Teneinde de risico's van het in gebreke blijven van huurders [...] maximaal te beperken en om bijgevolg minwaarden op de realisatie van activa te voorkomen, 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 uithuiszetting".

Sinds enkele jaren wordt een meer transversale beheersaanpak gevolgd. Voor ieder geval werken verschillende diensten nauw samen om de oorzaak van de achterstallen te begrijpen en de meest geschikte oplossing te vinden.

In de praktijk ontvangt de huurder met betalingsachterstand een aanmaningsbrief. Als hij er niet in slaagt zijn situatie te regulariseren, wordt hij in gebreke gesteld. Deze ingebrekestelling gaat syste-

matisch vergezeld van informatie over het systeem voor collectieve schuldenregeling en bevat een uitnodiging om contact op te nemen met het Fonds om een afbetalingsplan overeen te komen.

Op 31 december 2021 waren er 248 afbetalingsplannen in uitvoering.

Tegelijkertijd tracht het Fonds systematisch in contact te blijven met de in gebreke gebleven huurder. Indien nodig wordt er een sociaal en budgettair begeleidingsplan opgesteld, voor zover dit mogelijk is. 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 herhuisvestingstoelagen, 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, eventueel na een laatste aanmaning tot betaling bij deurwaardersexploot.

| Jaar | Aantal overeenkomsten | Achterstallige betalingen op 31/12 (EUR) | Ingeschreven verlies op 31/12 (EUR) | Achterstallige betalingen met inbegrip van de ingeschreven verliezen (EUR) |
|-------------|-----------------------|--|-------------------------------------|--|
| 2016 | 1.482 | 927.657 | 2.952 | 930.609 |
| 2017 | 1.611 | 812.093 | 161.660 | 973.754 |
| 2018 | 1.674 | 941.421 | 14.226 | 955.647 |
| 2019 | 1.935 | 999.397 | 56.183 | 1.055.580 |
| 2020 | 2.016 | 1.098.702 | 70.741 | 1.169.443 |
| 2021 | 2.221 | 1.032.861 | 4.712 | 1.037.573 |

Het Fonds heeft op het einde van het boekjaar een uitzonderlijk verlies van 4.712 EUR geregistreerd. Het betreft 3 vroegere huurders waarvoor er geen enkele hoop op terugbetaling meer was. Er werd een uitzonderlijke winst van 1.748 EUR geboekt.

In 2021 werden 18 nieuwe procedures ingeleid, waaronder:

- 14 voor huurachterstand;
- 4 voor het niet verstrekken van een huurwaarborg.

Voor deze procedures:

- werd in 14 gevallen een afbetalingsplan overeengekomen en nageleefd;
- werd voor 4 dossiers de huurwaarborg samengesteld.

In 6 andere dossiers maakte de schuldenlast van de huurders het onmogelijk de relatie met het Fonds voort te zetten.

Hierbij:

- werd in 3 gevallen een vrijwillig vertrek door de huurders aanvaard;
- zag het Fonds zich helaas in 3 gevallen genoodzaakt de huurders uit te zetten.

Het aantal ingeleide procedures bedroeg 34 in 2020, 17 in 2019 en 7 in 2018.

Net zoals bij de kredietnemers, zitten 12 huurders bovendien in een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig de artikelen 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. In 2021 hebben twee gezinnen een dergelijke procedure opgestart.



© Fotostudio Leemans

1.3.4. PATRIMONIUM

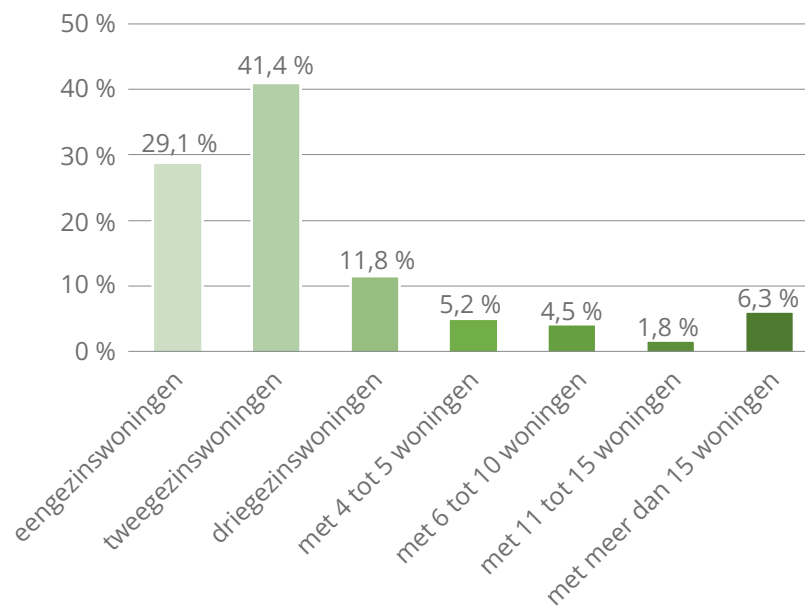
1.3.4.1. Gebouwen en woningen

Gebouwen

Eind 2021 bestaat het huurhulppatrimonium uit **376** gebouwen. Het gaat om gebouwen die verhuurd zijn of vroeger al verhuurd werden in het kader van de huurhulp (de zogenaamde "oude gebouwen").

Deze gebouwen liggen voornamelijk in de volgende 5 gemeenten: Schaarbeek (21,54 %), Brussel (9,31 %), Anderlecht (11,17 %), Sint-Jans-Molenbeek (10,64 %) en Jette (10,37 %). De andere gebouwen vinden we hoofdzakelijk in één van de gemeenten binnen de eerste kroon. 6 andere gebouwen zijn 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 2021 bestond het huurhulppatrimonium uit **1.498** woningen die worden verhuurd, vroeger werden verhuurd of die klaar staan voor een eerste toewijzing.

147 bijkomende woningen zijn nog steeds in aanbouw in het kader van de productie van huurhulpwoningen. Hiervoor verwijzen we naar punt 1.5. Productie van woningen en vastgoedverrichtingen.

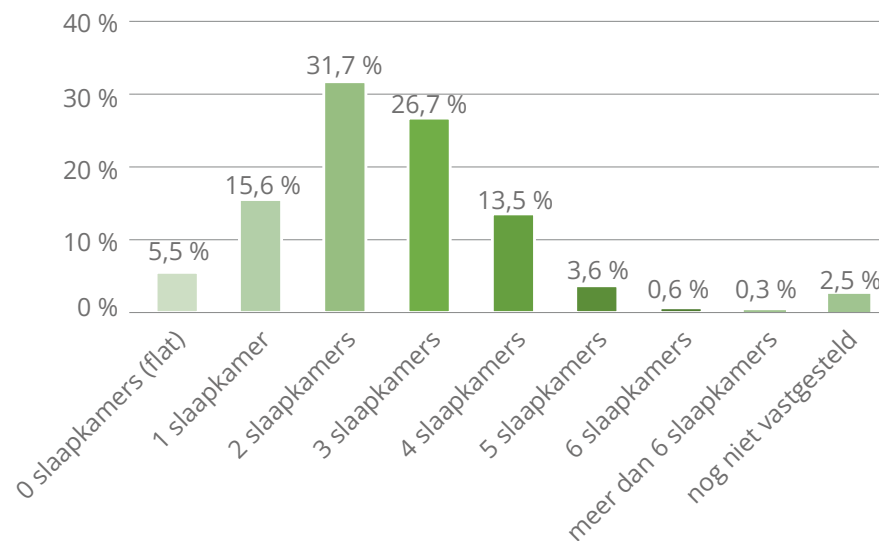
Van de bestaande woningen zijn er 1.450 bewoond, wat neerkomt op een totale bezettingsgraad van **96,80 %** van het patrimonium.

48 onbewoonde woningen hebben volgend statuut:

- 19 woningen worden klaargemaakt voor verhuur:
 - » 11 toewijsbare woningen;
 - » 6 woningen waarin werken aan de gang zijn;
 - » 2 woningen in afwachting van een interventie.
- 4 woningen zijn beschadigd
- 25 woningen worden gerenoveerd:
 - » 6 toewijsbare woningen;
 - » 10 woningen waarin werken aan de gang zijn;
 - » 3 opgeleverde woningen;
 - » 1 woning waarvoor wordt gewacht op de stedenbouwkundige vergunning;
 - » 5 woning in studiefase.

Zodra de 147 woningen in aanbouw klaar zullen zijn, zal het huurhulppatrimonium uit **1.645 woningen** bestaan.

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



1.3.4.2. Beheer van het vastgoedpatrimonium

Voor 2021 bedragen de uitgaven voor renovatie en onderhoud van het oude patrimonium in totaal **3.229.815 EUR**, waarvan 1.711.269 EUR werd besteed aan onderhoudswerken en 1.518.546 EUR aan investeringen. Dit laatste bedrag houdt rekening met alle afschrijfbaar werken, zowel de renovatieprojecten als de grote werken die werden uitgevoerd in bewoonde sites (vernieuwing van het dak, herstelling van de gevel, plaatsing van buitenschrijnwerk en ketel).

Deze bedragen hebben betrekking op alle werken die in 2021 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, is dat wel.

In vergelijking met 2020 is er **63.867 EUR** minder besteed aan dergelijke werken. Niettemin zijn de onderhoudsuitgaven met 379.038 EUR

gestegen. Deze stijging kan enerzijds worden verklaard door het toenemend aantal interventies na preventieve bezoeken en anderzijds door de invoering van onderhoudscontracten voor technische installaties in grote complexen.



Evolutie van de uitgaven sinds 2000

| Jaar | Gerenevoerde 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 |
| 2020 | 16 | 48 | 1.961.451 | 1.332.231 | 3.293.682 |
| 2021 | 21 | 52 | 1.518.546 | 1.711.269 | 3.229.815 |
| Totaal | 590 | 820 | 39.932.285 | 25.675.525 | 65.607.810 |

In 2021 werden **73** woningen aangepakt, 21 ervan werden gerenoveerd en in 52 woningen werden er opfrissingswerken uitgevoerd.

Renovaties

De gemiddelde kosten van de werken voor de 21 gerenoveerde woningen, bedroegen 513 EUR per m² bruto woonoppervlakte (tegen 636 EUR in 2020) voor een gemiddelde oppervlakte van 150 m² per woning (131 m² in 2020).

Het gaat voornamelijk om woningen die al meer dan 20 jaar bewoond waren. In het volgende boekjaar zal de herziening van de prijzen van de raamovereenkomsten, gaande van 8 tot 15%, wegens het tekort aan materialen en de aanzienlijke stijging van hun kosten in de loop van 2021, waarschijnlijk een invloed hebben op het renovatiebudget.

Opfrissingswerken

In 2021 werden er opfrissingswerken uitgevoerd aan 52 woningen (tegen 48 in 2020) voor een gemiddelde kostprijs van 2.615 EUR (tegen 2.344 EUR in 2020) per woning. Dit bedrag omvat niet de kosten van de technische ploeg, noch die van de materialen die tijdens deze werken werden gebruikt. Gemiddeld was er vanaf de plaatsbeschrijving bij uittrede een termijn van 0,88 maanden nodig om een woning op te frissen (tegenover 1,83 maanden in 2020).

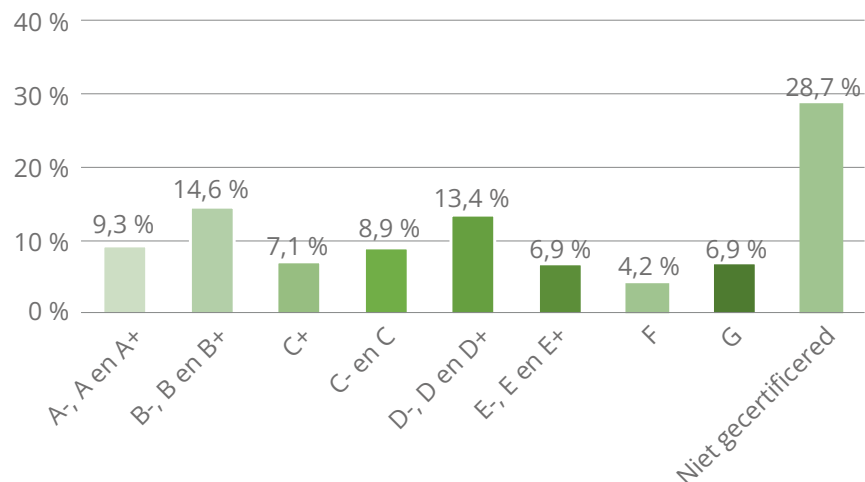
De stijging van de gemiddelde kosten voor het opfrissen van huurwoningen wordt verklaard door de extra kosten voor het schoonmaken en desinfecteren van woningen ten gevolge van de gezondheidsmaatregelen.

"RENOLUTION" strategie

Op 31/12/2021 heeft het volledige patrimonium een gemiddeld energieprestatieniveau "D-", wat overeenkomt met een gemiddeld energieverbruik van 208 kWh/m²/jaar.

1.067 woningen zijn gecertificeerd, wat overeenkomt met 71 % van het patrimonium.

EPB-niveau van de 1.498 woningen



In het kader van de gewestelijke klimaatstrategie voor de renovatie van gebouwen, die tot doel heeft om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn, verbindt het Fonds zich ertoe om de energieprestatie van zijn huurpatrimonium te verbeteren om tegen 2040 een gemiddeld EPB-certificaatniveau "C+" te bereiken.

Op 31/12/2021 haalde 31 % van de 1.498 woningen een niveau van minstens C+.

Bezoek aan het patrimonium

Gezien de gezondheidsmaatregelen die in 2021 nog van kracht waren, werd voorrang gegeven aan bezoeken aan de gemeenschappelijke delen van de gebouwen en aan woningen met technische problemen die door de huurders waren gemeld. Vanaf het 2e trimester werden bezoeken aan de woningen gepland, waarbij voorrang werd gegeven

aan de oudste huurovereenkomsten tot en met die welke in 2010 werden ondertekend. Van deze 367 woningen werd 72 % bezocht. Bovendien worden de grote sites regelmatig bezocht in het kader van het sectorieel werk. De extra uitgaven voor onderhoud in 2021 zijn gedeeltelijk toe te schrijven aan de toename van het aantal interventies op bewoonde sites naar aanleiding van de vaststellingen bij deze preventieve bezoeken.

PLAGE

In 2020 heeft het Fonds, overeenkomstig de bepalingen van het besluit van het PLAGE-project (Lokaal Actieplan voor Energiebeheer), de inventaris van 177 gebouwen met een oppervlakte van minstens 250 m² naar Leefmilieu Brussel gestuurd. Leefmilieu Brussel heeft de mededeling van het actieplan voor de vermindering van het energieverbruik van de betrokken gebouwen uitgesteld tot 31 maart 2023, terwijl de oorspronkelijke termijn op 30 juni 2022 was vastgesteld. Dit actieplan zal worden opgesteld in samenhang met de verbintenissen die het Fonds is aangegaan in de gewestelijke klimaatstrategie voor de renovatie van gebouwen (RENOLUTION-strategie).

Verdeling van de woningen (in dienst of in productie) volgens de gemeente waarin ze gelegen zijn

| Gemeente | Aantal | % |
|------------------------|--------------|------------|
| Schaarbeek | 255 | 15,50 |
| Sint-Jans-Molenbeek | 227 | 13,80 |
| Anderlecht | 197 | 11,98 |
| Brussel | 146 | 8,88 |
| Sint-Gillis | 125 | 7,60 |
| Elsene | 95 | 5,78 |
| Vorst | 87 | 5,29 |
| Jette | 83 | 5,05 |
| Sint-Agatha-Berchem | 67 | 4,07 |
| Sint-Joost-ten-Node | 67 | 4,07 |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 67 | 4,07 |
| Laken | 73 | 4,44 |
| Neder-Over-Heembeek | 50 | 3,04 |
| Haren | 36 | 2,19 |
| Etterbeek | 28 | 1,70 |
| Ukkel | 10 | 0,61 |
| Koekelberg | 14 | 0,85 |
| Evere | 13 | 0,79 |
| Sint-Pieters-Woluwe | 4 | 0,24 |
| Ganshoren | 1 | 0,06 |
| Oudergem | 0 | 0 |
| Watermaal-Bosvoorde | 0 | 0 |
| Totaal | 1.645 | 100 |

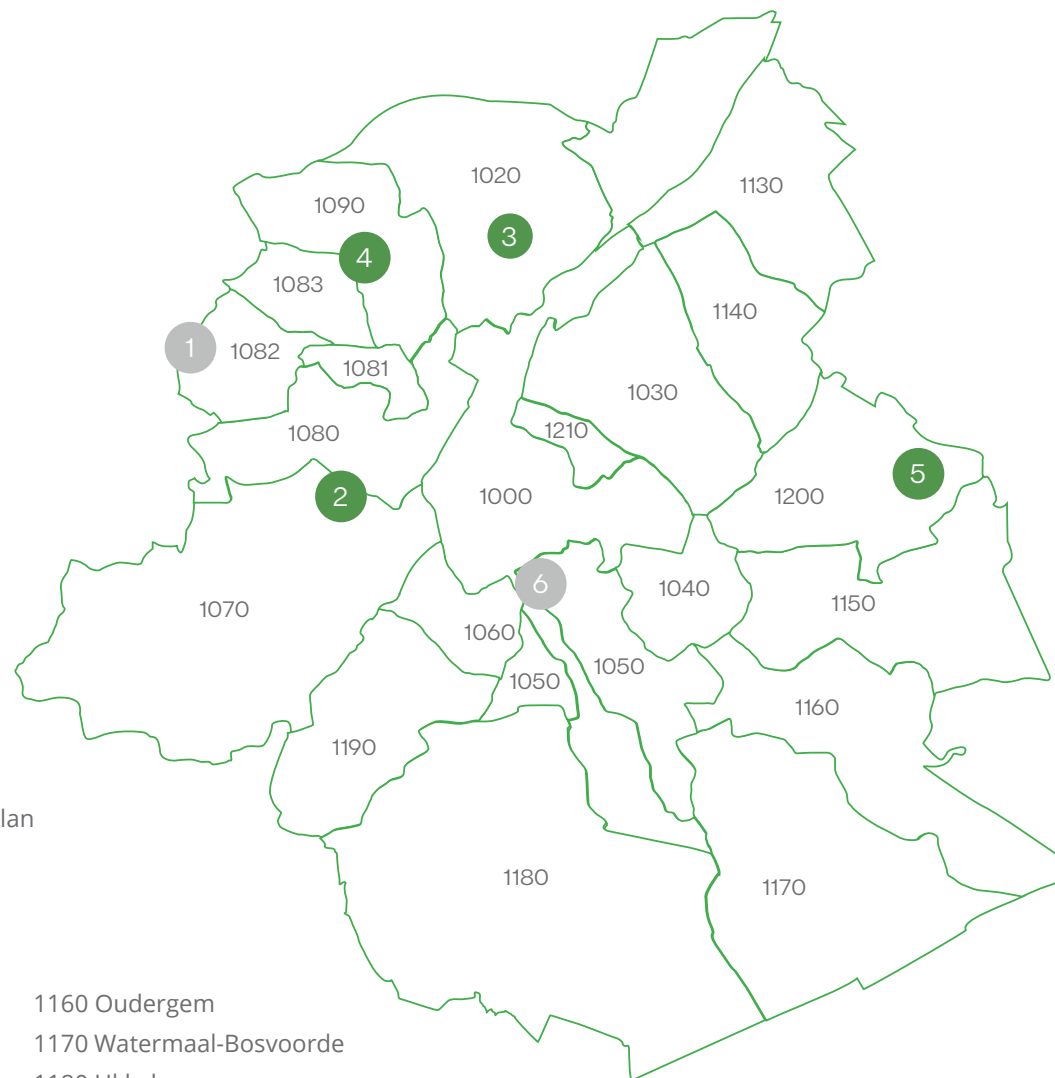
Brussel is opgedeeld in Brussel (vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

1. Inventaris van de activiteiten / 1.3 Huursector

147 woningen in productie / Situatie op 31/12/2021

- 1 KWEEPEREBOOM / 8 woningen
- 2 BIRMINGHAM - MALHERBE - ENSOR / 55 woningen
- 3 STEYLS-DELVA (Hippodroom) A / 20 woningen
- 4 WILG / 15 woningen
- 5 VANDERVELDE / 33 woningen
- 6 WAVER / 16 woningen

- Huisvestingsplan
- Programma's die dateren van voor het Huisvestingsplan



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

1.4. TUSSENKOMST IN DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG



SAMENGEVAT

- **947** gezinnen hebben dit jaar een tussenkomst gekregen voor de samenstelling van de huurwaarborg ten opzichte van 763 gezinnen in 2020. **523** via een intrestloos **krediet** op afbetaling en **424** door zich aan te sluiten bij het **mutualistisch BRUHWA-fonds**.
- **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 gemiddelde **krediet** dat werd toegekend, bedraagt **1.254 EUR** (1.250 EUR in 2020). Het gemiddeld bedrag van de terugvorderbare voorschotten in het kader van de aansluiting bij het **BRUHWA-fonds** is **1.296 EUR** (1.229 EUR in 2020).
- Het Fonds heeft met verscheidene vzw's en OCMW's vergaderd om een meer efficiënte samenwerking op het terrein op te zetten die de toegang tot de aangeboden hulp en de snelle behandeling van de aanvragen zal vergemakkelijken.
- Het Fonds heeft ook **de dialoog met BRULOCALIS** hervat om een manier te vinden om samen te werken met de OCMW's waarbij de uitsluiting van kandidaten die hun bijdrage niet betalen, wordt vermeden. Indien deze personen opnieuw een tussenkomst voor een huurwaarborg zouden nodig hebben, zouden ze geen beroep meer kunnen doen op het Fonds en zich opnieuw tot hun OCMW moeten wenden.

Reglementering

Na enkele jaren van uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg, alsook van het ministerieel besluit van 26 oktober 2017, heeft de Raad van Bestuur op 23 september 2021 een ontwerp van wijzigingsbesluit goedgekeurd, dat eind 2021 aan de Regering werd overgemaakt.

De voorgestelde wijzigingen hebben 3 hoofddoelstellingen:

1. *Aanpassing van bepaalde artikelen om de gewestelijke hulp toegankelijker te maken en beter af te stemmen op de behoeften van het doelpubliek*

Er wordt voorgesteld om de toegang tot hulp uit te breiden tot Belgische of buitenlandse minderjarigen die onder voogdij staan. Zo zouden ook NBMV's (niet-begeleide minderjarige vreemdelingen) er toegang toe krijgen. Eveneens wordt voorgesteld het Fonds toe te staan af te wijken van de eis van een minimale huurperiode van één jaar voor studentenkoten en transitwoningen. Bovendien wenst het Fonds, na 3 jaar activiteit van het BRUHWA-fonds, nieuwe samenwerkingsverbanden met de OCMW's op te starten. Daartoe heeft het voorstellen tot wijziging van het besluit ingediend om nieuwe samenwerkingsmogelijkheden te creëren, aangezien de huidige reglementering weinig speelruimte laat, in het bijzonder voor wat betreft de werking van de borgstelling van de hulp door een OCMW.

Ten slotte wordt voorgesteld de drempel voor toegang tot gewestelijke hulp uit te breiden tot huishoudens die vallen onder bescheiden en middelgrote inkomensbarema's die gehanteerd worden voor de kredieten van het Fonds. Het doel hiervan is enerzijds een antwoord te bieden op de inflatie van de huurprijzen in het Brussels Gewest, waardoor gezinnen ook meer moeilijkheden ondervinden om een toereikende huurwaarborg samen te stellen, en anderzijds op het gebrek aan alternatieven voor deze gezinnen, aangezien de banken terughoudend zijn met het verstrekken van waarborgen of kredieten tegen betaalbare tarieven voor dit soort financiering. Dat is des te meer het geval wanneer deze laatsten zich in een situatie van schuldoverlast bevinden.

2. Vereenvoudiging van de procedure voor de aanpassing van het aanvraagformulier en van de lijst van te verstrekken documenten

Voor elke wijziging, of het nu gaat om een aanvraagformulier of om de te verstrekken documenten, moet momenteel een ministerieel besluit worden aangenomen. Deze omslachtige procedure is nauwelijks gerechtvaardigd in het licht van de reële gevolgen van deze eventuele wijzigingen.

Met de creatie van de nieuwe website van het Fonds, en van een toekomstige klantenzone en van toegang tot de verschillende databanken, wil het Fonds echter de stappen vereenvoudigen die gezinnen moeten zetten om van zijn diensten gebruik te maken.

3. Wijziging van het bedrag van de bijdragen aan het BRUHWA-fonds

Door bijdragen te betalen in het kader van het BRUHWA-fonds bouwen de gezinnen spaartegoeden op. Deze bijdragen worden in mindering gebracht op het aan het Fonds verschuldigde bedrag.

Het zeer lage bedrag (6 EUR) van sommige bijdragen maakt het echter moeilijk om significante spaartegoeden op te bouwen. Het Fonds heeft voorgesteld om de minimumbijdrage te verhogen tot 10 EUR, die zal worden verlaagd tot 5 EUR wanneer het bedrag van de bijdragen het bedrag van de toegekende hulp bereikt zal hebben.

Organisatie

De gemiddelde termijn²² voor de behandeling van dossiers is gedaald van 11 dagen (in 2020) tot 6 kalenderdagen in 2021.

De gemiddelde tijd tussen het moment waarop een aanvraag wordt ingediend en het moment waarop deze als volledig kan worden beschouwd, d.w.z. de tijd die het gezin nodig heeft om zijn dossier samen te stellen en alle nodige documenten te verstrekken, bedraagt 29 kalenderdagen tegenover 47 dagen in 2020.

Het Fonds heeft verscheidene concrete stappen ondernomen om het proces te vergemakkelijken:

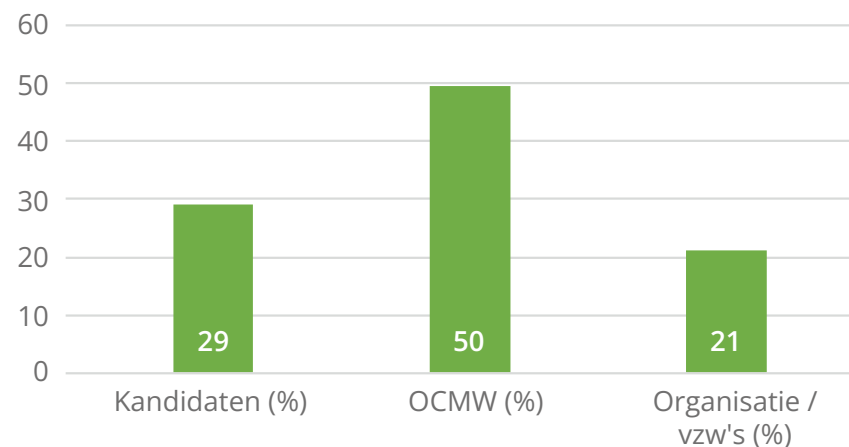
- Gezinnen kunnen door het Fonds worden bijgestaan bij het openen van geïndividualiseerde rekeningen bij de Deposito- en Consignatiekas tijdens een fysieke afspraak op het hoofdkantoor.
- De begeleiding van gezinnen die een hulpaanvraag indienen, is versterkt door regelmatig contact op te nemen om hen te helpen en zo goed mogelijk in te lichten bij de te ondernemen stappen.
- De gevraagde documenten worden zoveel mogelijk beperkt naar gelang van de te analyseren situatie.

²². Dit is de gemiddelde tijd tussen het moment waarop het dossier als volledig wordt beschouwd, wat een voorwaarde is om uitspraak te kunnen doen over de aanvraag, en het moment waarop de hulp wordt uitbetaald op een rekening die voor dit doel is geopend.

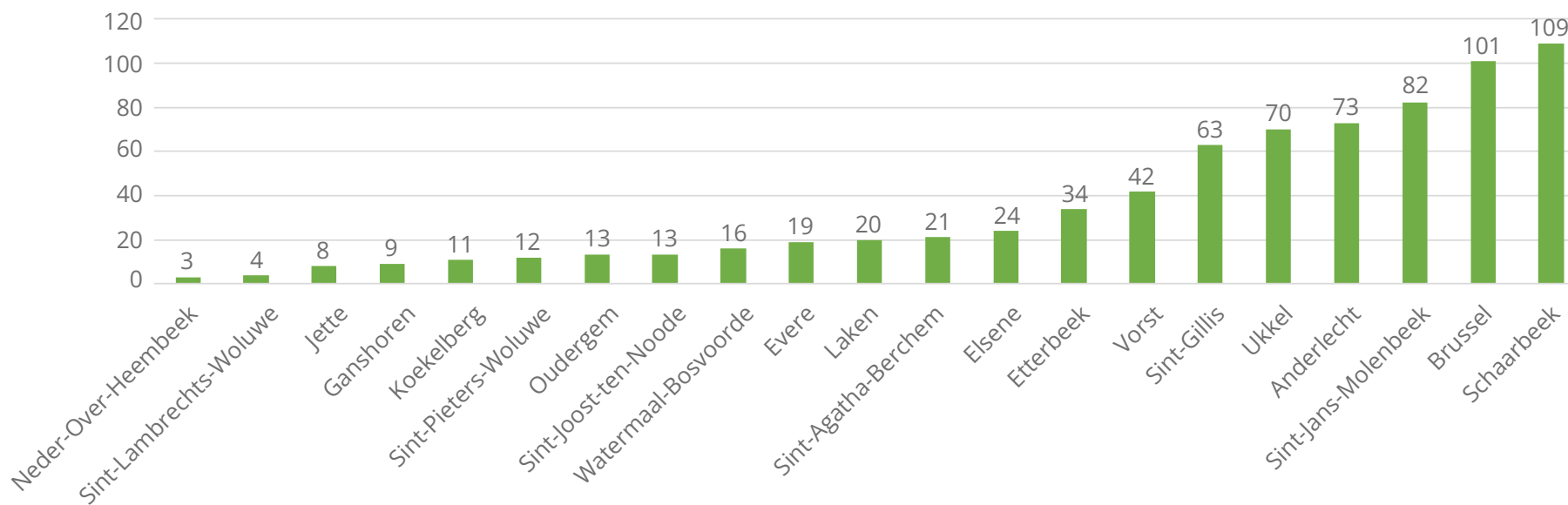
1.4.1. JAARVERRICHTINGEN

Hulpaanvraag

In 2021 werden er **1.539** hulpaanvragen ingediend tegenover 1.475 in 2020, wat neerkomt op een stijging van 4 %. Daarbij moeten de 337 dossiers worden gevoegd die al in onderzoek waren op 1 januari 2021, wat het totale aantal behandelde dossiers op 1.876 brengt. Hiervan hebben er **523** (28 %) geleid tot het sluiten van een consumentenkredietovereenkomst en hebben er **424** (23 %), dankzij de aansluiting bij het BRUHWA-fonds, geleid tot het uitbetalen van een voorschot. Er werd voor een bedrag van 655.586 EUR aan kredieten toegekend en van 549.808 EUR voor de BRUHWA-hulp.



Van de 1.539 aanvragen verklaarde 50 % van de gezinnen te zijn doorbestuurd door een van de 19 OCMW's van het Brussels Gewest ten opzichte van 44 % in 2020 en 33 % in 2019. 21 % van de gezinnen meldt dat zij door een organisatie of vzw naar het Fonds zijn verwezen.

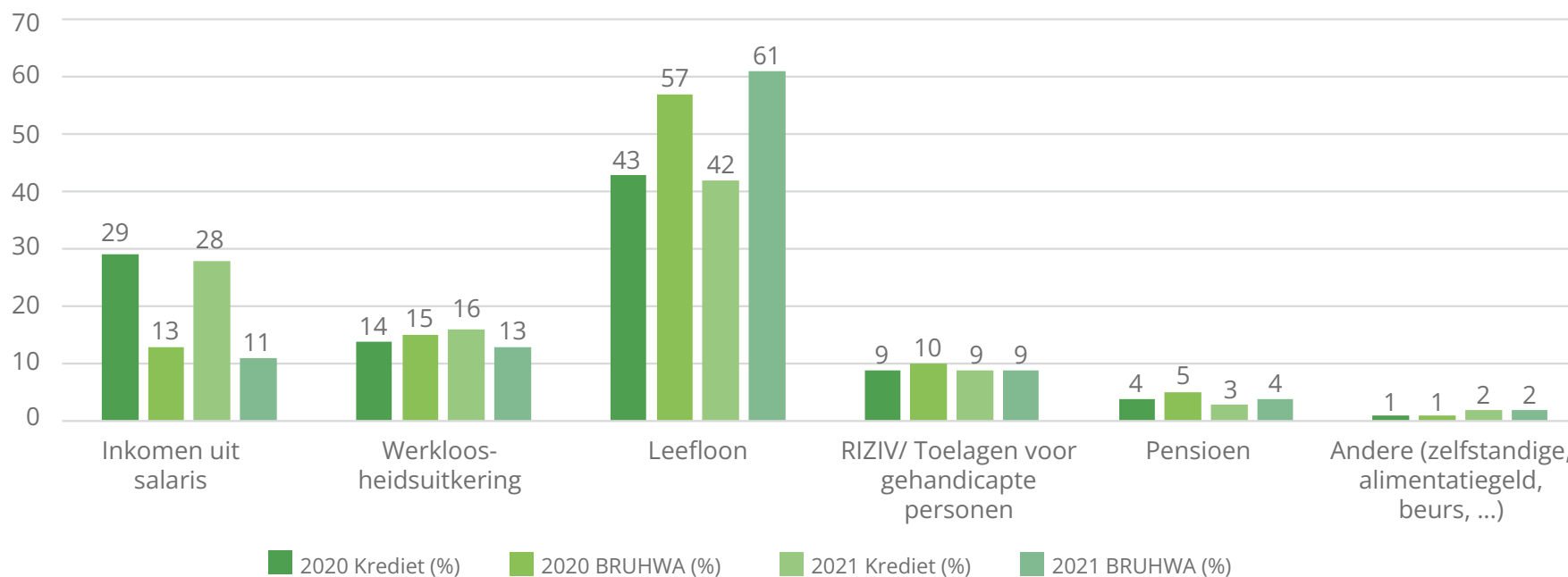


Bepaalde kandidaten hebben uiteindelijk hulp gekregen via het BRUHWA-fonds, hoewel ze voor een krediet in aanmerking konden komen. Deze kandidaten hebben namelijk te kennen gegeven dat ze zich niet in staat achtten een krediet terug te betalen. Indien dergelijke verklaring wordt afgelegd bij een schuldeiser, kan krachtens de bepalingen van het Wetboek van Economisch Recht (paragraaf 2, artikel VII.77) het krediet niet worden toegekend.

Op 31 december 2021 waren 186 aanvragen nog in behandeling.

| | 2020 | | | | 2021 | | | | | | | |
|------------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Aanvragen | Gesloten kredietovereenkomsten | Gesloten BRUHWA-overeenkomsten | Totaal aantal overeenkomsten | Ingediende aanvragen | % variatie | Gesloten kredietovereenkomsten | % variatie | Gesloten BRUHWA-overeenkomsten | % variatie | Totaal aantal overeenkomsten | % variatie totaal overeenkomsten |
| Januari | 130 | 52 | 33 | 85 | 113 | -13 % | 37 | -29 % | 20 | -39 % | 57 | -33 % |
| Februari | 144 | 50 | 45 | 95 | 141 | -2 % | 28 | -44 % | 40 | -11 % | 68 | -28 % |
| Maart | 123 | 28 | 32 | 60 | 159 | +29 % | 56 | +100 % | 46 | +44 % | 102 | +70 % |
| April | 58 | 9 | 18 | 27 | 138 | +138 % | 51 | +467 % | 38 | +111 % | 89 | +230 % |
| Mei | 79 | 17 | 14 | 31 | 130 | +65 % | 56 | +229 % | 28 | +100 % | 84 | +171 % |
| Juni | 129 | 28 | 27 | 55 | 153 | +19 % | 49 | +75 % | 57 | +111 % | 106 | +93 % |
| Juli | 150 | 41 | 26 | 67 | 116 | -23 % | 47 | +15 % | 35 | +35 % | 82 | +22 % |
| Augustus | 144 | 38 | 30 | 68 | 125 | -13 % | 46 | +21 % | 34 | +13 % | 80 | +18 % |
| September | 132 | 45 | 33 | 78 | 146 | +11 % | 33 | -27 % | 25 | -24 % | 58 | -26 % |
| Oktober | 157 | 44 | 26 | 70 | 103 | -34 % | 42 | -5 % | 38 | +46 % | 80 | +14 % |
| November | 127 | 31 | 34 | 65 | 108 | -15 % | 41 | +32 % | 30 | -12 % | 71 | +9 % |
| December | 102 | 38 | 24 | 62 | 107 | +5 % | 37 | -3 % | 33 | +38 % | 70 | +13 % |
| Totaal | 1.475 | 421 | 342 | 763 | 1.539 | +4% | 523 | +24 % | 424 | +24 % | 947 | +24 % |
| Gemiddeld | 123 | 35 | 29 | 64 | 128 | +4 % | 44 | +24 % | 35 | +21 % | 80 | +24 % |

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



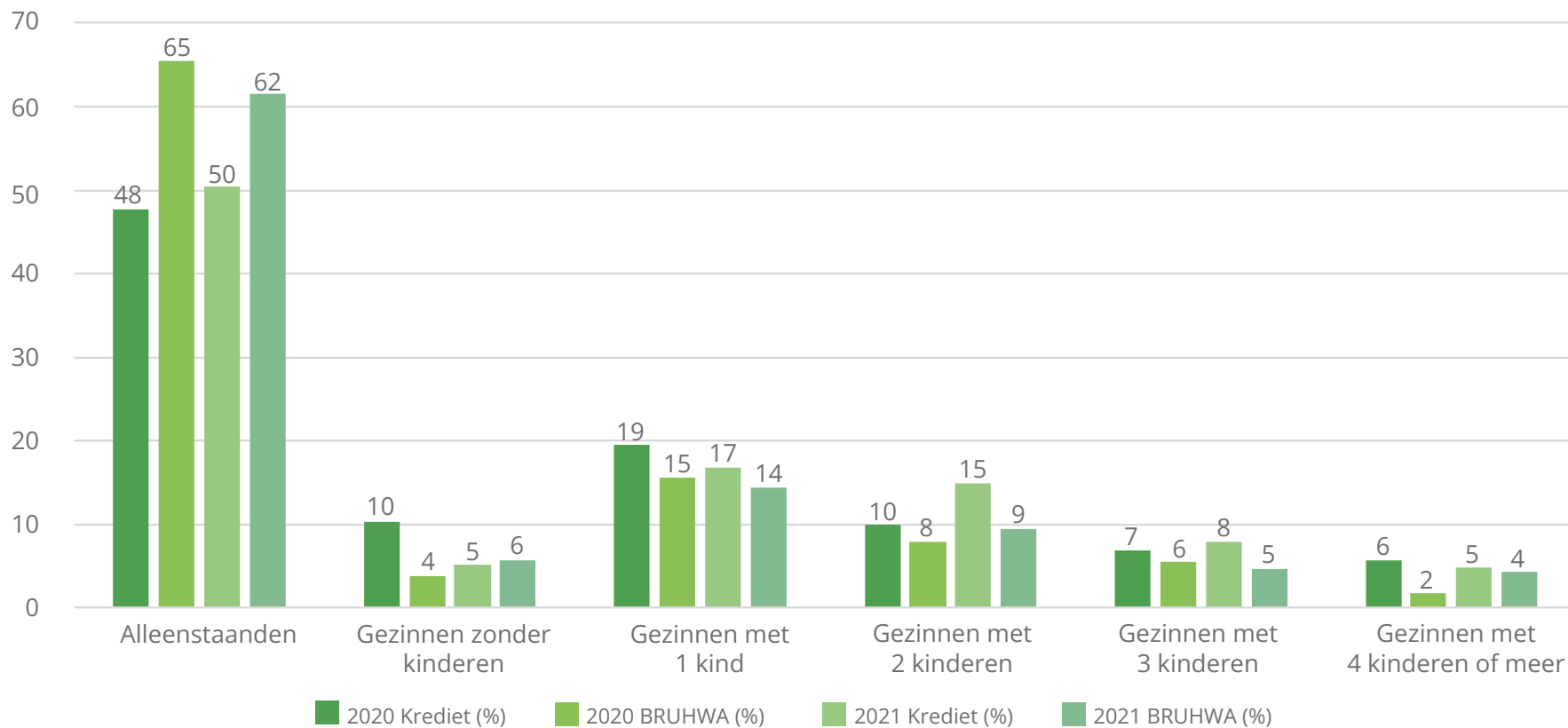
367 ontleners (70 %) leven van een inkomensvervangende uitkering ten opzichte van 375 (88 %) voor wat BRUHWA betreft.

Het maandelijkse netto-inkomen van de ontlenersgezinnen, inclusief kinderbijslag, bedraagt gemiddeld **1.686 EUR** ten opzichte van 1.670 EUR in 2020. Dit van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten, inclusief kinderbijslag, bedraagt **1.423 EUR** ten opzichte van 1.301 EUR in 2020.

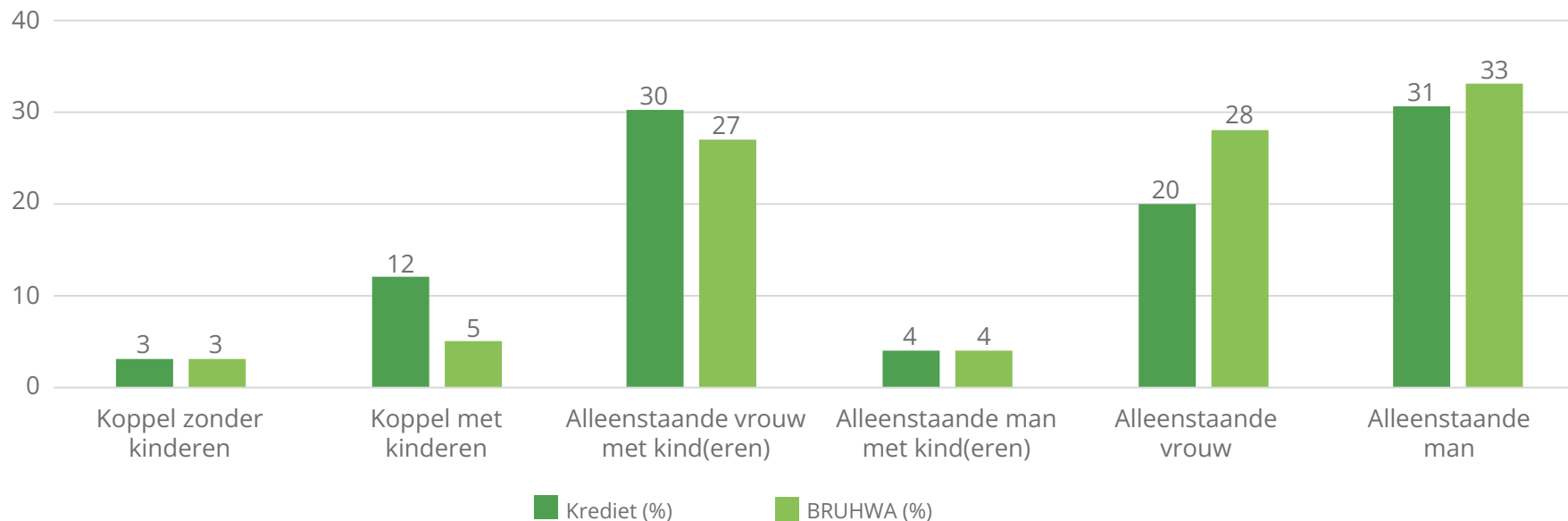
De kloof tussen deze twee inkomens wordt in 2021 kleiner met een verschil van 16 % (22 % in het jaar daarvoor).

In 2021 beschikten 29 % van de ontleners over een inkomen uit een beroepsactiviteit, wat vergelijkbaar is met 2020 en 2019 maar een vermindering is ten opzichte van 2018 (37 %) en 2017 (55 %). Het aandeel van de ontlenersgezinnen die een beroep doen op het OCMW is sterk gestegen: van 7 % in 2017 naar 42 % in 2021. Het sociaal-professioneel statuut van de ontleners verschilt in 2021 eveneens sterk van dat van de aangeslotenen bij het BRUHWA-fonds, die in 88 % van de gevallen leven van een vervangingsinkomen en waarbij dit in meer dan de helft ervan (61 %) uit een leefloon bestaat.

Samenstelling van de gezinnen die hulp ontvangen (%)



In 2021 vertegenwoordigen eenoudergezinnen een grote meerderheid van de gezinnen met kinderen: 75 % van de ontlenersgezinnen en 85 % van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.

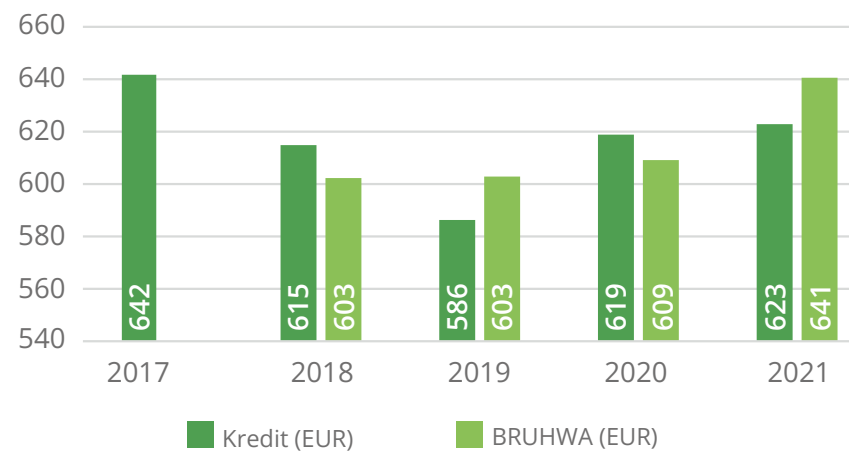


87 % van de eenoudergezinnen wordt geleid door een vrouw. Meer in het algemeen betekent de hoge vertegenwoordiging van alleenstaande vrouwen met een gezin ten laste, dat de hulpregeling erin slaagt steun te verlenen aan de meest kwetsbare gezinnen, die moeilijkheden ondervinden op de huurmarkt. Vrouwen zijn statistisch gezien armer dan mannen, waardoor het voor hen moeilijker is toegang tot huisvesting te krijgen.

Huur

De gemiddelde huurprijs van de nieuwe woning bedraagt **623 EUR** voor de ontlenersgezinnen en **641 EUR** voor de aangeslotenen bij het BRUHWA-fonds.

Dit jaar, net als in 2019, is de gemiddelde huurprijs voor gezinnen die aangesloten zijn bij het BRUHWA-fonds hoger dan de gemiddelde huurprijs voor ontleners.



Dit kan worden verklaard door het feit dat gezinnen die een huurwoning met een hogere huur hebben genomen, vaker BRUHWA-hulp krijgen, omdat het anders te moeilijk voor hen zou zijn om de hulp via een krediet met te hoge mensualiteiten terug te betalen.

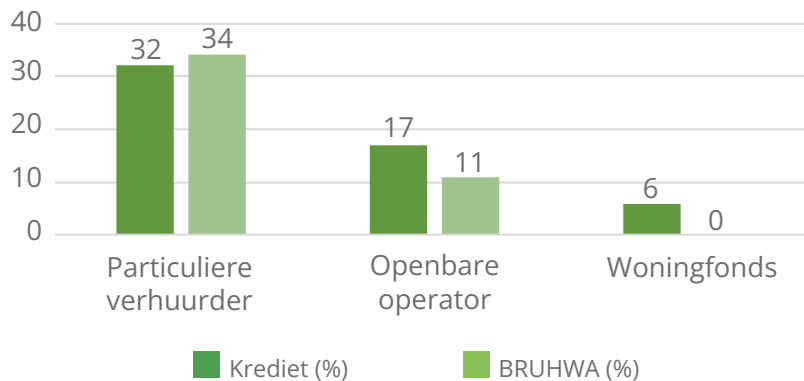
De BRUHWA-regeling biedt echter bijdragen die niet worden berekend op basis van de samen te stellen huurwaarborg, maar op basis van de financiële middelen van het gezin.

Deze situatie kan van jaar tot jaar verschillen, omdat ze ook afhangt van de duur van de huurovereenkomsten, die een min of meer aanzienlijke spreiding van de kredietaflossing mogelijk maakt, waardoor de mensualiteiten zelfs voor de hogere huren lager uitvallen. Het is derhalve waarschijnlijk dat er in 2020 meer huurovereenkomsten met hoge huurprijzen waren waarvoor krediet mogelijk was omdat de terugbetaling in 24 maanden kon gebeuren.

Woning

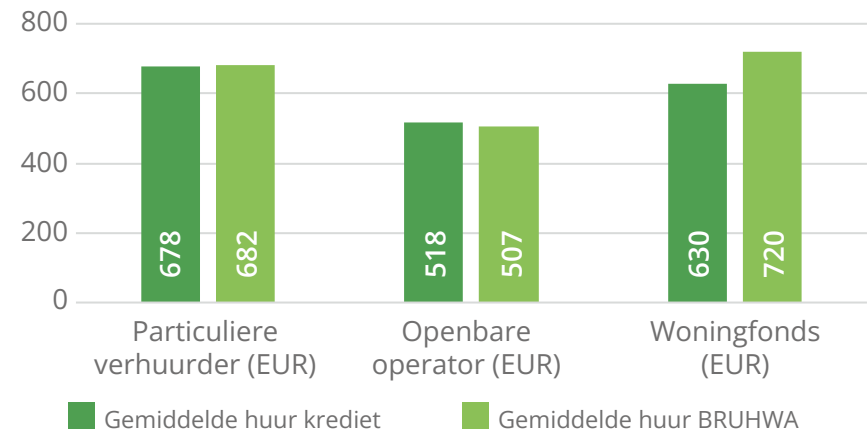
262 woningen (28 %) worden verhuurd door een openbare vastgoedoperator (Grondregie, OCMW of een sociaal verhuurkantoor). 57 huurdersgezinnen van het Woningfonds hebben hulp ontvangen voor de samenstelling van hun huurwaarborg.

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 maandelijkse aflossing is dus beter betaalbaar voor deze gezinnen.



Ook dit jaar wijkt de gemiddelde huurprijs die door de verschillende publieke vastgoedoperatoren (OCMW, Grondregie, Sociaal verhuurkantoor) wordt gehanteerd, duidelijk af van de gemiddelde huurprijs van woningen op de private markt.

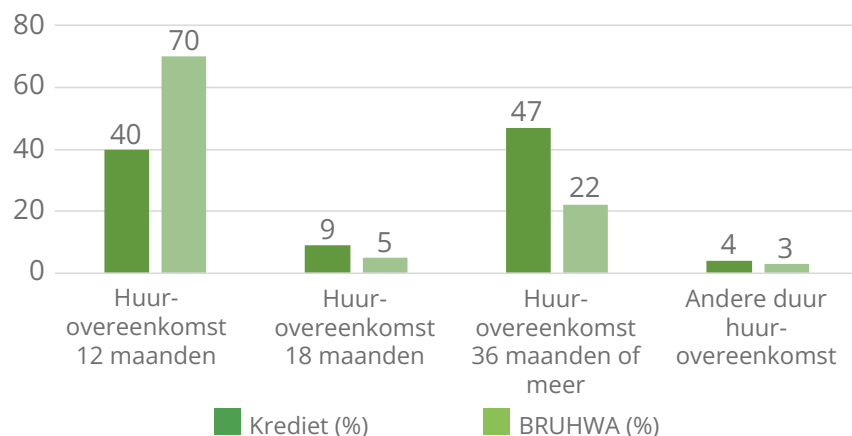
De gemiddelde huurprijs van de door het Woningfonds verhuurde woningen (630 EUR) aan gezinnen die een krediet hebben gekregen om hun huurwaarborg samen te stellen, ligt dichterbij die van particuliere woningen. Dit wordt verklaard door de grootte van de woningen die het Fonds verhuurt aan kandidaten die een tussenkomst vragen bij de samenstelling van een huurwaarborg. De gemiddelde huurprijs voor de aangeslotenen bij het BRUHWA-fonds werd berekend op basis van één enkel dossier. Dit gezin, bestaande uit een alleenstaande vrouw met drie kinderen, heeft een woning met twee slaapkamers gehuurd.



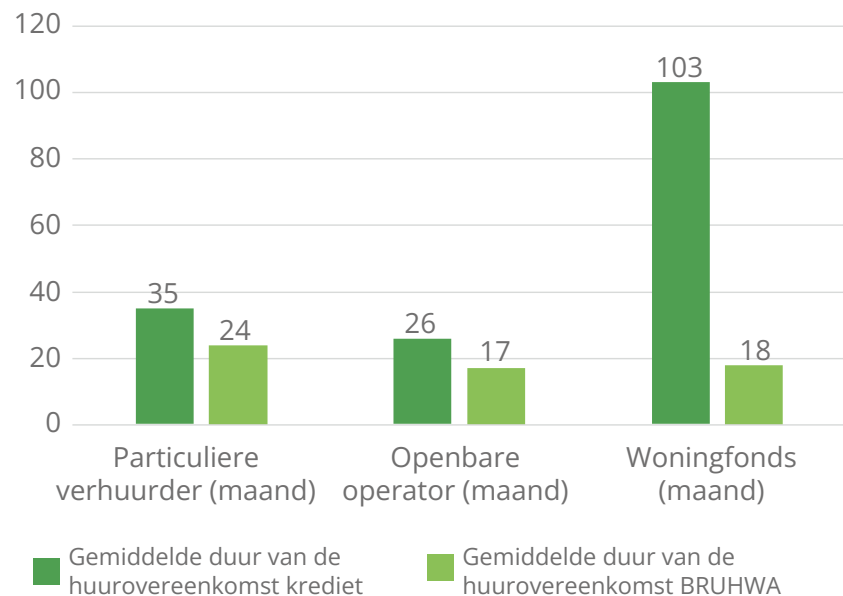
Duur van de huurovereenkomst

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.

De in het vorige verslag vermelde vaststelling dat het aantal huurovereenkomsten van 12 maanden voor personen die hulp van het Fonds ontvangen aanzienlijk is toegenomen, wordt dit jaar opnieuw bevestigd.



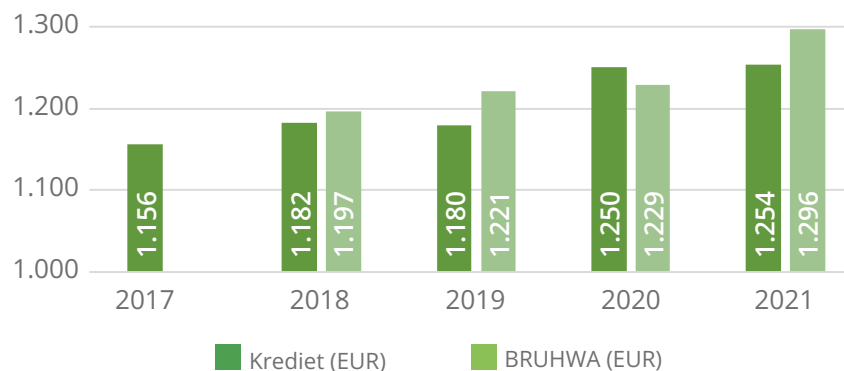
De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten van het Fonds is aanzienlijk langer dan die van andere verhuurders, met inbegrip van die van openbare verhuurders.



Duur en bedrag van de verleende hulp

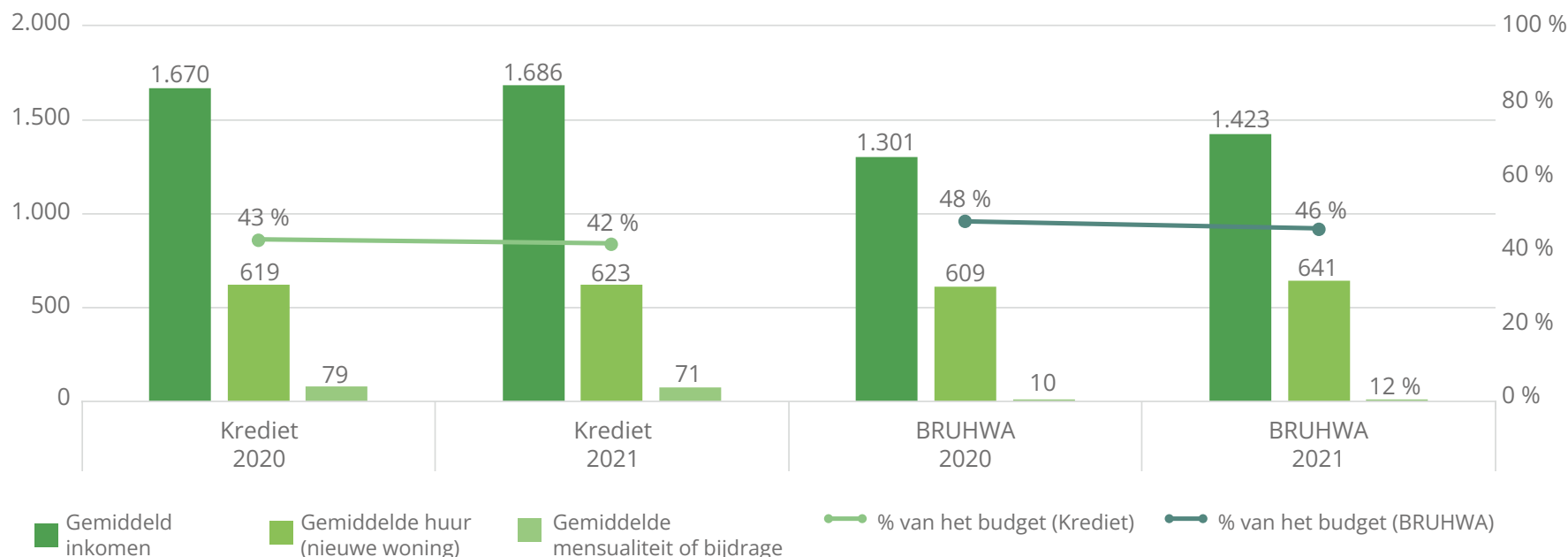
Het gemiddelde krediet dat in 2021 werd toegekend, bedraagt 1.254 EUR (tegenover 1.250 EUR in 2020). Het gemiddeld bedrag van de terugvorderbare voorschotten in het kader van de aansluiting bij het BRUHWA-fonds komt op 1.296 EUR ten opzichte van 1.229 EUR in 2020.

Het gemiddelde bedrag van de voorschotten bedraagt meer dan het dubbel van de gemiddelde huur van de aangesloten. 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, wat niet het geval is voor de huurders van het Fonds.



Anderzijds is het gemiddelde bedrag van de kredieten lager dan tweemaal de gemiddelde huur van de kredietnemers omdat sommige kredietnemers niet het volledige bedrag van de huurwaarborg lenen.

Evolutie van de maandelijkse last van de huur en de mensualiteit van het krediet of de BRUHWA-bijdrage in verhouding tot het inkomen



In deze grafiek zijn de voor de mensualiteiten in aanmerking genomen bedragen gewogen gemiddelden, in tegenstelling tot de in de vorige verslagen vermelde bedragen, die zijn afgeleid van een methode die de berekening van eenvoudige gemiddelden mogelijk maakt. Het gewogen gemiddelde is meer getrouw aan de werkelijkheid omdat elke waarde wordt vermenigvuldigd met een coëfficiënt die overeenkomt met zijn gewicht in de beschouwde reeks. Hier is de gemiddelde mensualiteit dus gewogen met de terugbetalingstijd van elk van hen.

Gemiddeld **42 %** van het maandelijkse budget wordt besteed aan de betaling van de huur en de terugbetaling van het huurwaarborgkrediet. Dit percentage ligt 4 % hoger voor de aangeslotenen bij het BRUHWA-fonds, die gemiddeld **46 %** van hun budget besteden aan de huur en de bijdragen aan het mutualistisch fonds.

In 2021 is het typische profiel van het ontlenersgezin vergelijkbaar met dat van de voorgaande jaren. Het is een alleenstaande met een

vervangingsinkomen die een woning heeft gehuurd, vaak gesubsidiëerd, met een huurovereenkomst van lange duur.

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

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 ook al is de eerste nog niet volledig afgelost. Het Fonds bestudeert iedere situatie alvorens te beslissen of een tweede hulp kan worden toegekend.

57 gezinnen hebben een tweede hulp gekregen hoewel hun eerste bedrag nog niet volledig was afgelost tegenover 26 gezinnen in 2020, wat een stijging van 46 % vertegenwoordigt.

- 45 gezinnen hebben hun eerste bedrag terugbetaald in de dagen na de toekenning van de tweede hulp.
- 12 gezinnen hebben gemeld dat ze de huurwaarborg niet konden terugkrijgen wegens 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 van deze gezinnen leven het afbetalingsplan niet na.

Aanvragen tot aansluiting zonder gevolg

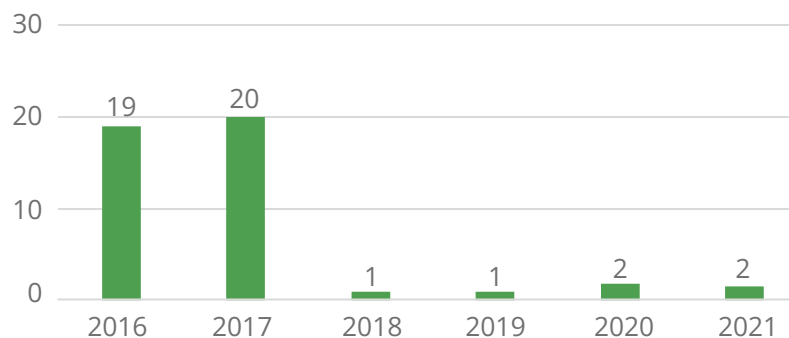
Van de **1.876 aanvragen** die in 2021 werden behandeld:

- zijn er 510 (27 %) geklasseerd zonder gevolg, omdat de kandidaat na een schriftelijke verwittiging van het Fonds niet meer heeft gereageerd.
- hebben 120 kandidaten (6 %) hun aanvraag zelf geannuleerd, omdat zij een andere oplossing hadden gevonden, 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 83 aanvragen (4 %) onontvankelijk verklaard op basis van het reglement, omdat de beoogde woning buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lag (25), of omdat de huurovereenkomst minder dan een jaar bedroeg (28). 12 kandidaten hadden een sociale woning op het oog. 17 kandidaten beschikten over een belastbaar inkomen dat hoger lag dan het toegelaten maximum-inkomen en 1 kandidaat was minderjarig.

- Hoewel ze ontvankelijk waren, zijn **30 aanvragen (2 %) geweigerd** door het Fonds om de volgende redenen: 26 kandidaten wensten een woning te huren waarvan de huurprijs in verhouding tot hun financiële middelen te hoog werd geacht. 2 kandidaten hadden een schuld aan het Fonds met betrekking tot een huurwaarborg. Eén kredietaanvraag werd door het Fonds afgewezen, maar de aanvrager wenste geen lid te worden van het BRUHWA-fonds. Ten slotte werd ook één aanvraag afgewezen omdat het Fonds vermoedde dat de verleende middelen niet zouden worden gebruikt om een huurwaarborg samen te stellen en de aanvrager geen aanvullende informatie had verstrekt die de twijfel kon wegnemen.

Evolutie van het aantal geweigerde aanvragen (%)

Sedert de oprichting van het BRUHWA-fonds in 2018, is het aantal geweigerde kredieten sterk gedaald, wat aantoont dat het doel van het mutualistisch fonds is bereikt. Dit fonds biedt een concrete oplossing voor gezinnen die geen consumentenkrediet kunnen krijgen wegens schulden of een onzeker inkomen.



Spreiding van de hulp bij huurwaarborgen per gemeente

| Ligging van de gehuurde woning | Aantal kredieten | % kredieten | Aantal BRUHWA | % BRUHWA | Totaal aantal | % |
|--------------------------------|------------------|-------------|---------------|------------|---------------|------------|
| Brussel | 81 | 15,5 | 43 | 10,1 | 124 | 13,1 |
| Schaarbeek | 63 | 12,0 | 57 | 13,4 | 120 | 12,7 |
| Sint-Jans-Molenbeek | 47 | 9,0 | 41 | 9,7 | 88 | 9,3 |
| Anderlecht | 36 | 6,9 | 48 | 11,3 | 84 | 8,9 |
| Sint-Gillis | 44 | 8,4 | 35 | 8,3 | 79 | 8,3 |
| Ukkel | 37 | 7,1 | 27 | 6,4 | 64 | 6,8 |
| Elsene | 39 | 7,5 | 24 | 5,7 | 63 | 6,7 |
| Vorst | 35 | 6,7 | 20 | 4,7 | 55 | 5,8 |
| Etterbeek | 20 | 3,8 | 30 | 7,1 | 50 | 5,3 |
| Laken | 17 | 3,3 | 19 | 4,5 | 36 | 3,8 |
| Jette | 15 | 2,9 | 12 | 2,8 | 27 | 2,9 |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 15 | 2,9 | 7 | 1,7 | 22 | 2,3 |
| Sint-Joost-ten-Node | 13 | 2,5 | 8 | 1,9 | 21 | 2,2 |
| Evere | 15 | 2,9 | 5 | 1,2 | 20 | 2,1 |
| Oudergem | 12 | 2,3 | 5 | 1,2 | 17 | 1,8 |
| Koekelberg | 3 | 0,6 | 14 | 3,3 | 17 | 1,8 |
| Sint-Agatha-Berchem | 9 | 1,7 | 6 | 1,4 | 15 | 1,6 |
| Neder-Over-Heembeek | 6 | 1,1 | 6 | 1,4 | 12 | 1,3 |
| Haren | 6 | 1,1 | 4 | 0,9 | 10 | 1,1 |
| Watermaal-Bosvoorde | 6 | 1,1 | 4 | 0,9 | 10 | 1,1 |
| Ganshoren | 1 | 0,2 | 6 | 1,4 | 7 | 0,7 |
| Sint-Pieters-Woluwe | 3 | 0,6 | 3 | 0,7 | 6 | 0,6 |
| Totaal | 523 | 100 | 424 | 100 | 947 | 100 |

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

Eind 2021 is het uitstaande bedrag van de hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg het volgende:

| | Kredieten | | | | BRUHWA-aansluitingen | | | |
|------|--|---|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| | Aantal toegekende kredieten tijdens het jaar | Kredieten vereffend in de loop van het jaar (EUR) | Aantal lopende kredieten op 31/12 | Uitstaand saldo (EUR) | Aantal verwezenlijkte aansluitingen | Voorschotten gestort tijdens het jaar (EUR) | Lopende aansluitingen op 31/12 | Uitstaand bedrag 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 |
| 2020 | 421 | 526.150 | 808 | 524.381 | 342 | 420.354 | 1.192 | 1.418.095 |
| 2021 | 523 | 655.885 | 796 | 594.110 | 424 | 549.808 | 1.371 | 1.967.903 |

1.4.3. BEHEER VAN DE BETALINGEN

Krediet op afbetaling

Tijdens het boekjaar 2021 is het niveau van de achterstallige betalingen, namelijk **112.492 EUR**, gestegen ten opzichte van 2020 (84.621 EUR). De ratio van de achterstallige betalingen ten opzichte van de lopende kredieten voor het samenstellen van een huurwaarborg bedraagt dus 18,9 % (tegenover 16 % in 2020). Deze toename is echter in overeenstemming met de toename van het aantal uitstaande leningen op 31 december 2021 (in de loop van het jaar werden 523 nieuwe contracten gesloten).

Van de 796 contracten waarvoor de terugbetaling aan het eind van het jaar gaande was, vertoonden er 240 een betalingsachterstand, d.w.z. 30 %, tegenover 23,6 % eind 2020.

| Soort achterstallen | Aantal klanten | Totaal saldo (EUR) | Gemiddeld saldo per klant (EUR) |
|----------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------|
| > 3 maanden ⁽¹⁾ | 141 | 91.718 | 650 |
| ≤ 3 maanden ⁽²⁾ | 99 | 20.775 | 210 |
| Totaal | 240 | 112.492 | 469 |

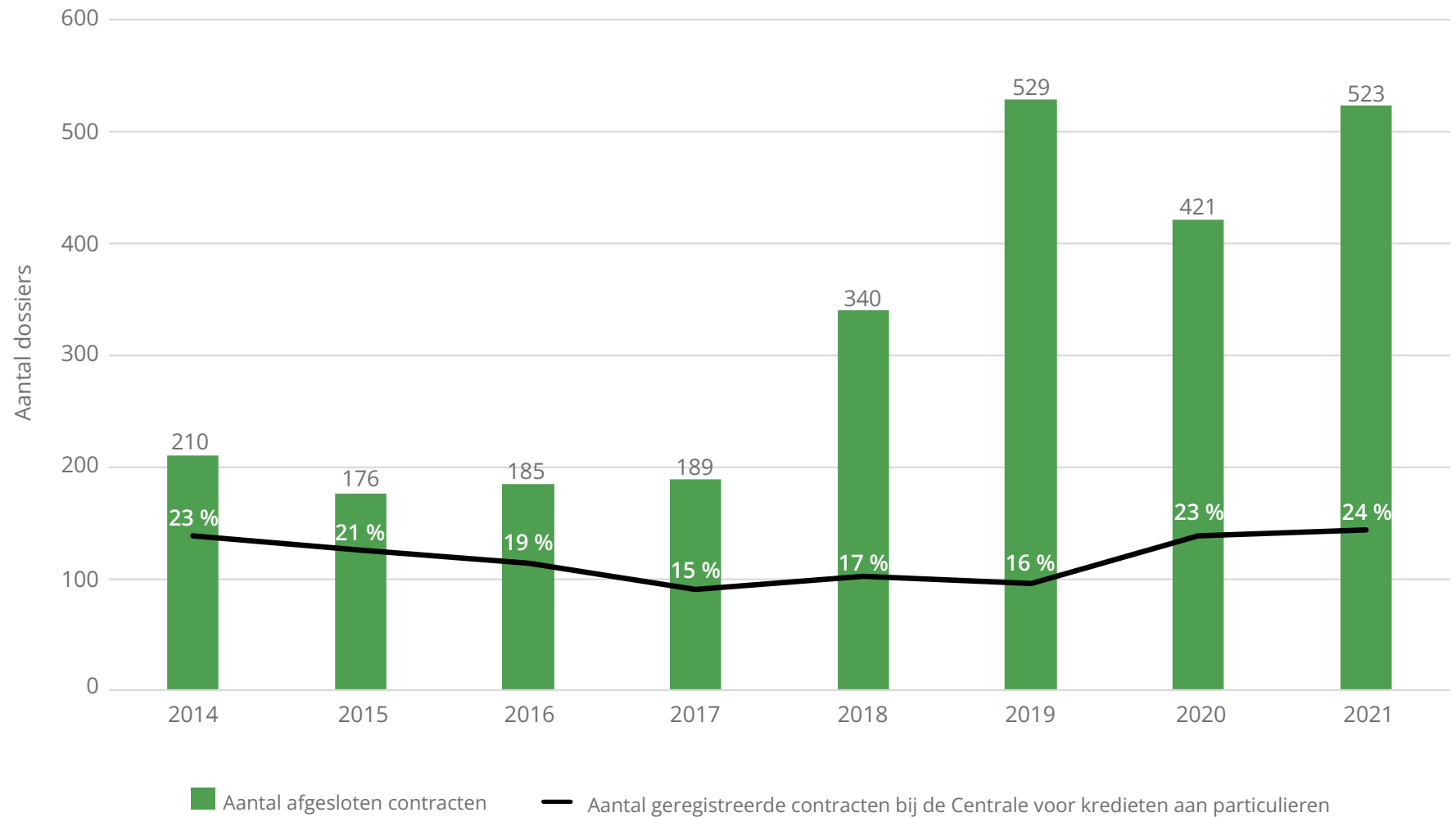
⁽¹⁾ Vorderingen met een saldo van meer dan 50 EUR

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

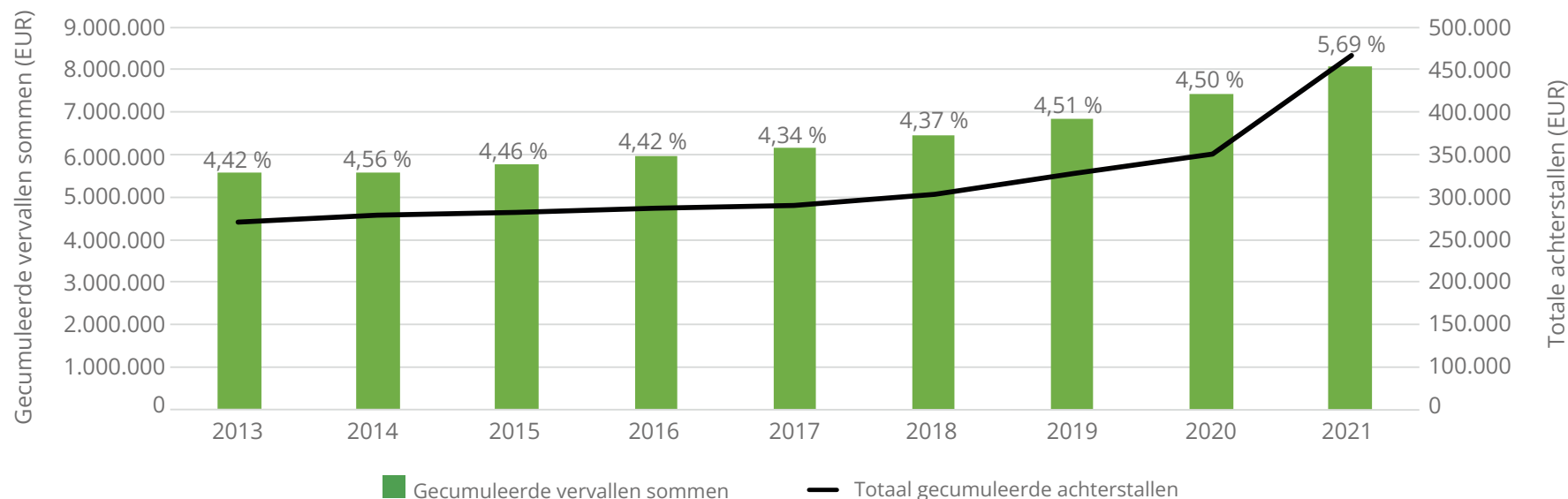
In de loop van 2021 werden **124** contracten bij de Centrale voor kredieten aan particulieren geregistreerd voor een betalingsachterstand van meer dan drie maanden. Op 31 december 2021 stonden in totaal 550 contracten geregistreerd.

Ter vergelijking: op nationaal niveau bedraagt het aantal bij de Centrale voor kredieten aan particulieren geregistreerde achterstallige leningen of koopovereenkomsten op afbetaling ongeveer 6,8 % (5,7 % in 2020).

Aantal achterstallige betalingen geregistreerd bij de Centrale voor kredieten aan particulieren ten opzichte van het aantal kredieten afgesloten tijdens het jaar



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



Gecumuleerde vervallen sommen = som van normale opeisbare mensualiteiten, vervroegde terugbetalingen van de lening en de 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 gemiddeld sociaal-economisch profiel van de kredietnemers sluit in de praktijk elke mogelijkheid van loonbeslag uit. Het Fonds kan als laatste optie ook niet dreigen met een uithuiszetting vermits het slechts als derde partij betrokken is bij de huurovereenkomst. Eigenlijk zijn er slechts twee drukingsmiddelen om deze kredietnemers aan te zetten tot betaling: de identiteit van de kredietnemers doorgeven aan de Centrale voor kredieten aan particulieren, voor zover ze niet reeds bekend zijn bij de Centrale (het Fonds is trouwens wettelijk verplicht om dit te doen) en dreigen met een gerechtelijke procedure. De tenuitvoerlegging van dit soort vonnissen, namelijk de terugbetaling van de bedragen waartoe de kredietnemer is veroordeeld, is bijzonder problematisch. Net als in 2020 zijn er in 2021 geen procedures ingeleid.

In 2021 hebben 6 kredietnemers (tegenover 2 in 2020 en 4 in 2019) een procedure van collectieve schuldenregeling ingezet, overeenkomstig artikel 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en werden 59 afbetalingsplannen overeengekomen.

Ten slotte zijn 23 contracten als uitzonderlijk verlies geboekt voor een totaal bedrag van 16.770,47 EUR, omdat het Fonds niet langer verwacht de betrokken schuldvorderingen te kunnen innen. Het Fonds heeft in 2021 geen uitzonderlijke winst geboekt. De totale som van de schuldvorderingen die niet kunnen worden geïnd sinds 1999 bedraagt hierdoor 269.929 EUR.

Aansluitingen bij het BRUHWA-fonds

Op 31 december 2021 werden er 1.371 aansluitingen geteld bij het BRUHWA-fonds en evenveel overeenkomsten voor het voorschieten van een huurwaarborg.

Bij deze contracten vertoonden 435 klanten achterstand in de betaling van de bijdragen of de terugbetaling van de hulp, voor een totaalbedrag van **233.866 EUR**.

Verdeling van de klanten volgens anciënniteit van de achterstallen:

| Soort achterstallen | Aantal achterstallige contracten | Totaal achterstallen (EUR) | Gemiddelde van de achterstallen per contract (EUR) |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--|
| > 3 maanden ⁽¹⁾ | 270 | 183.397 | 679 |
| ≤ 3 maanden ⁽²⁾ | 165 | 50.469 | 306 |
| Totaal | 435 | 233.866 | 538 |

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

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

In 2021 zijn 218 hulpsommen opeisbaar geworden en werden er 148 terugbetaald.

Op 31 december 2021 waren 322 dossiers nog in behandeling bij de dienst Betwiste Zaken.

Voor deze dossiers:

→ stonden 44 geboekt als winst en verlies voor een bedrag van 51.807 EUR (21 waarvoor er geen contact meer is, 8 wegens insolventie, 8 wegens schrapping en 7 omdat ze België hebben verlaten);

→ werden er 146 afbetalingsplannen overeengekomen, waarvan ongeveer 70 % wordt nageleefd;

→ bevonden 12 gezinnen zich in een procedure voor collectieve schuldenregeling, overeenkomstig de artikelen 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek; voor 11 van hen werd de schuldvordering in 2021 ingediend;

→ konden voor 120 dossiers de aangeslotenen niet worden bereikt of kon geen afbetalingsplan worden overeengekomen.

Als het Fonds een betalingsprobleem vaststelt, of het nu gaat om bijdragen of om het terugstorten van het hulpbedrag, neemt het contact op met het gezin via alle mogelijke kanalen teneinde een oplossing te vinden om de situatie te regulariseren.

Wanneer een gezin ondanks de verschillende pogingen van het Fonds niet kan worden bereikt, maar een sociaal assistent van een OCMW het gezin bij de hulpaanvraag heeft begeleid, neemt het Fonds systematisch contact op met deze assistent om hem/haar over de situatie in te lichten. Een clausele in het door het gezin ondertekende lidmaatschapscontract machtigt het Fonds om contact op te nemen met een OCMW teneinde informatie te verstrekken in het kader van dit lidmaatschap.

Het OCMW kan dus een nuttige tussenpersoon zijn om de communicatie tussen het Fonds en het gezin opnieuw op gang te brengen om te vermijden dat het uit het mutualistisch fonds wordt gesloten.

De invordering van deze schuldvorderingen is moeilijk, zowel wat de leningen op afbetaling voor het samenstellen van een huurwaarborg betreft, als voor de voorschotten die zijn gestort in het kader van het BRUHWA-fonds. Bij de voorschotten van het BRUHWA-fonds is de terugvordering moeilijker dan voor de kredieten, omdat er geen registratie bij de Nationale Bank is en dus ook geen stimulans voor het lid om zijn zaken op orde te brengen, zelfs niet op een later tijdstip. Bovendien is het publiek dat bij het BRUHWA-fonds is aangesloten meer precair dan dat van degenen die een krediet hebben kunnen krijgen, en moeilijker te bereiken na beëindiging van de huurovereenkomst (die gemiddeld van kortere duur is).

Huurwaarborg – mutualistisch BRUHWA-fonds

| Jaar | Aantal aansluitingen tijdens het jaar | Aantal lopende aansluitingen op 31/12 | Totaa voorschotten gestort per jaar (EUR) | Verschuldigde bijdragen in de loop van het jaar (EUR) | Aantal opeisbare voorschotten in de loop van het jaar | Voorschotten opeisbaar tijdens het jaar (EUR) | Aantal terugbetaalde voorschotten tijdens het jaar | Terugbetaalde voorschotten tijdens het jaar (EUR) |
|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---|---|--|---|
| 2018 | 393 | 393 | 470.239 | 15.850 | - | - | 10 | 11.940 |
| 2019 | 603 | 974 | 736.023 | 69.693 | 105 | 122.770 | 22 | 25.367 |
| 2020 | 342 | 1.192 | 420.354 | 84.425 | 204 | 238.724 | 90 | 104.618 |
| 2021 | 424 | 1.371 | 549.808 | 110.076 | 218 | 263.427 | 148 | 177.825 |



Inhoudiging Erasmus



1.5. PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN



SAMENGEVAT

Net als in 2020 liep de oplevering van de woningen vertragingen op. Deze achterstand werd nog vergroot door tekorten aan bepaalde bouwmaterialen, wat gepaard ging met aanzienlijke prijsstijgingen. Er is nog geen wettelijk mechanisme ingesteld om de door de bedrijven gemelde financiële schade op te vangen.

Eind 2021 bestond de woningproductie van het Fonds uit **829** woningen in verschillende ontwikkelingsstadia, waarvan er 147 woningen bestemd zijn voor verhuur en 682 voor verkoop. Voor deze verrichting is een totale investering van **224.773.462** EUR exclusief btw voorzien om **82.234 m²** bruto bewoonbare oppervlakte te bouwen.

Deze investering is over verschillende programma's verdeeld: **6.077.853** EUR (**6.528.420** EUR inclusief btw) voor de huurhulpsector (programma's buiten het Huisvestingsplan), **30.016.451** EUR (**31.841.113** EUR inclusief btw) voor het Huisvestingsplan, **13.946.208** EUR voor de Bouw/renovatie-verkoopverrichtingen, **164.540.890** EUR voor het programma van de Alliantie Wonen en **10.192.060** EUR voor de twee opvangcentra.

In 2021 zijn **313** woningen opgeleverd.

De vorderingsstaat van de productie van deze **829** woningen per type programma ziet er als volgt uit:

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

- 1 project bestaande uit 8 woningen in Sint-Agatha-Berchem bevindt zich in de vergunningsfase;
- 1 site bestaande uit 16 woningen te Elsene bevindt zich in de werffase.

123 woningen voor het Huisvestingsplan:

- 1 project bestaande uit 33 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe is gegund na de aanbesteding; de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning is in voorbereiding;
- 3 sites, samen goed voor 90 woningen, zijn in aanbouw in Jette met 15 woningen, in Anderlecht met 55 woningen en in Laken met 20 woningen;

58 woningen voor de Bouw/renovatie-verkoop (BRV):

- 2 projecten bestaande uit 45 woningen bevinden zich in de werffase in Anderlecht en Laken;
- 1 project bestaande uit 13 woningen in Ukkel ligt stil omwille van een gerechtelijke procedure aangespannen door een buur;

594 woningen voor het Huisvestingsplan:

- het project 'Klaver', dat 3 percelen in Anderlecht omvat, bestaande uit 467 woningen bevindt zich in de vergunningsfase;
- 1 project bestaande uit 36 woningen bevindt zich in de vergunningsfase in Sint-Jans-Molenbeek;
- 1 project in Schaarbeek bestaande uit 23 woningen, bevindt zich in de selectiefase van de kandidaten in het kader van een procedure van concurrentiedialoog;
- een aankoop op de particuliere markt van 68 woningen in Laken bevindt zich in de werffase.

2 opvangcentra:

- het project van de vzw La Braise, bestaande uit 16 wooneenheden in Anderlecht, is gepubliceerd voor de selectie van 3 tot 5 teams om een offerte in te dienen tijdens het derde kwartaal van 2022;
- het project van de vzw La Clairière, bestaande uit 14 wooneenheden in Sint-Lambrechts-Woluwe, is gegund na de aanbesteding. De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning is in voorbereiding.

In vergelijking met het boekjaar 2020, waarin 174 woningen in oprichting waren in de sector van de huurhulp, zien we een daling van 27 eenheden:

Huisvestingsplan

- de oplevering van 11 woningen in Molenbeek (Emaillerie-project);

Huurhulp (eerder programma)

- de oplevering van 16 woningen in Elsene (Wiertz-project);

Er zijn bijgevolg nog **147** woningen in productie voor de sector van de huurhulp.

Het programma van de **Bouw/renovatie-verkoop** (BRV) dat voor 58 woningen in ontwikkeling is, is niet gewijzigd.

Het programma van de **Alliantie Wonen** daalt met 286 eenheden ten opzichte van vorig jaar door:

- de oplevering van 138 woningen in Laken, Steyls - Delva (Blok C-C');
- de oplevering van 80 woningen in Vorst, Brits Tweedelegerlaan;
- de oplevering van 64 woningen in Anderlecht, Erasmus;
- de oplevering van 4 woningen in Molenbeek, Ninove (Emaillerie);

Er blijven bijgevolg nog **682** woningen in productie voor de aankoopsector:

- 594 woningen voor de Alliantie Wonen;
- 58 woningen voor de BRV;
- 30 equivalenten van woningen voor de 2 opvangcentra.

1.5.1. VORDERINGSSTAAT VAN DE PRODUCTIE VAN WONINGEN

Berekeningswijze van de investeringen

De bedragen voor de aankoopsector zijn exclusief btw. 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.

In de kosten per m² bruto zijn ook de parkeerplaatsen en alle oppervlakten op de ondergrondse verdieping voor de techniek en de circulatie inbegrepen.

Woningen voltooid in 2021 – uitgevoerde investeringen, oppervlakte en kostprijs van de woningen (EUR)

| Adres | Aard van de werken ⁽¹⁾ | Kost exclusief btw (EUR) | | | Bruto oppervlakte in m ² | | Kost (EUR/m ² bruto) | | Totaal woningen | Type woningen | | | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | | Aankoop | Werken & honoraria | Totaal | Totaal ⁽²⁾ | Bewoonbaar ⁽³⁾ | Totaal | Bewoonbaar | | Studio | 1 slk | 2 slk | 3 slk | 4 slk |
| Anderlecht, Erasmus | B | 3.378.801 | 10.964.225 | 14.343.026 | 8.242 | 5.857 | 1.740 | 2.449 | 64 | 5 | 11 | 26 | 15 | 7 |
| Laken, Steyls – Delva (Hippodroom) C C' | A | 8.953.923 | 23.760.000 | 32.713.923 | 23.500 | 14.135 | 1.392 | 2.314 | 138 | | 46 | 49 | 27 | 16 |
| Vorst, Brits Tweedelegerlaan, Wilgen | A | 5.145.079 | 14.437.500 | 19.582.579 | 9.780 | 7.132 | 2.002 | 2.746 | 80 | | 13 | 52 | 15 | |
| Molenbeek, Ninove (Emaillerie) | A | 307.144 | 2.089.546 | 2.396.690 | 1.316 | 1.032 | 1.821 | 2.322 | 11 | | 3 | 4 | 4 | |
| Molenbeek, Ninove (Emaillerie) | A | 152.084 | 1.034.649 | 1.186.733 | 611 | 511 | 1.942 | 2.322 | 4 | | | | 4 | |
| Elsene, Wiertz | B + ZR | 0 | 3.469.914 | 3.469.914 | 1.734 | 1.511 | 2.001 | 2.296 | 16 | 1 | 2 | 6 | 7 | |
| Totaal | | 17.937.031 | 55.755.834 | 73.692.865 | 45.183 | 30.178 | 1.631 | 2.442 | 313 | 6 | 75 | 137 | 72 | 23 |
| Gemiddelden/ woning | | 57.307 | 178.134 | 235.440 | 144 | 96 | 1.631 | 2.442 | | | | | | |

Legende :

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

⁽¹⁾ ZR: zware renovatie - B: bouw - A: aankoop gebouw

⁽²⁾ Totale oppervlakte van de verdiepingen, gevelmuren en de helft van de gemeenschappelijke scheidingsmuren 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 scheidingsmuren 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 scheidingsmuren tussen afzonderlijke erf delen (en die dat waarschijnlijk niet worden), de oppervlakken van eventuele traphallen 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 de dakhelling. De oppervlakte van mezzanines met een vrije hoogte van ten minste 2,10 m moet in aanmerking worden genomen.

Woningen in productie – investeringen op 31/12/2021 - oppervlakte en kost van de woningen (EUR)

| | Lopende sites op 31-12-2021 | Investeringsbedrag in EUR | | | Bruto bewoonbare oppervlakte | Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² exclusief btw |
|--|--|---------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|---|
| | | Aankoop | Werken en honoraria exclusief btw | Totaal exclusief btw | | |
| P0015 | Elsene, Waver ⁽¹⁾ | 0 | 4.150.082 | 4.150.082 | 1.492 | 2.782 |
| P0008 | Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom | 70.290 | 1.857.481 | 1.927.771 | 885 | 2.178 |
| P0030 | Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor | 2.612.813 | 9.787.864 | 12.400.677 | 5.203 | 2.383 |
| P0023 | Jette, Wilg | 656.593 | 2.835.890 | 3.492.483 | 1.336 | 2.614 |
| P0071 | Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde ⁽²⁾ | 1.362.929 | 6.372.252 | 7.735.181 | 2.960 | 2.613 |
| P0030 | Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor | 1.634.075 | 6.121.413 | 7.755.488 | 3.254 | 2.383 |
| P0021 | Ukkel, Sint-Job | 929.401 | 4.119.943 | 5.049.344 | 1.193 | 4.234 |
| P0021 | Ukkel, Sint-Job (1 buurtvoorziening) | 42.476 | 188.291 | 230.767 | 55 | 4.234 |
| P0073 | Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst | 463.475 | 9.378.140 | 9.841.615 | 4.025 | 2.445 |
| P0113 | Schaarbeek, Josaphat | 678.930 | 5.705.070 | 6.384.000 | 2.280 | 2.800 |
| P0067 | Anderlecht, Klaver 1 | 11.221.806 | 37.617.169 | 48.838.974 | 17.380 | 2.810 |
| P0083 | Anderlecht, Klaver 2 | 9.848.756 | 33.111.617 | 42.960.372 | 15.526 | 2.767 |
| P0089 | Anderlecht, Klaver 3 | 7.835.667 | 25.666.782 | 33.502.449 | 12.389 | 2.704 |
| P0067 | Anderlecht, Klaver 1 (4 buurtvoorzieningen) | 223.563 | 303.612 | 527.175 | 367 | 1.436 |
| P0083 | Anderlecht, Klaver 2 (3 buurtvoorzieningen) | 222.437 | 237.158 | 459.596 | 351 | 1.309 |
| P0089 | Anderlecht, Klaver 3 (13 buurtvoorzieningen) | 824.740 | 2.746.199 | 3.570.940 | 1.304 | 2.738 |
| VERWERVINGEN OP DE PARTICULIERE MARKT | | | | | | |
| P0133 | Laken, Steyls – Delva (Hippodroom) A | 1.055.277 | 5.332.832 | 6.388.109 | 2.308 | 2.768 |
| P0133 | Laken, Steyls – Delva (Hippodroom) A | 150.427 | 760.183 | 910.610 | 329 | 2.768 |
| P0133 | Laken, Steyls – Delva (Hippodroom) A | 3.048.782 | 15.406.985 | 18.455.768 | 6.668 | 2.768 |
| GEDELEGEERDE OPDRACHTEN: OPVANGCENTRA | | | | | | |
| P0091 | La Braise | 769.170 | 6.057.723 | 6.826.893 | 1.800 | 3.793 |
| P0071 | La Clairière ⁽²⁾ | 750.000 | 2.615.167 | 3.365.167 | 1.220 | 2.758 |
| Totaal 14 sites | | 44.401.608 | 180.371.853 | 224.773.461 | 82.324 | 2.730 |

⁽¹⁾ Aankoop van de grond via erfpachtovereenkomst

⁽²⁾ De Vanderveldesite is bestemd voor de 33 woningen van het HVP en de 14 wooneenheden van het opvangcentrum La Clairière.

Indien het gaat om de aankoop van een te renoveren gebouw, wordt de kost van de grondprijs berekend op 25 % van het totaalbedrag van de verrichting.

De bedragen en oppervlaktes van de eventuele buurtvoorzieningen (gemeenschappelijke ruimtes, ruimtes voor verenigingen of vrije beroepen, handelsruimtes of kinderopvang) zijn gescheiden van de woningen op de sites.

De verdeling van de kosten van de gemengde verrichtingen (HVP/BRV) gebeurt naar rato van de oppervlakte van de woningen in elke sector in verhouding tot de totale oppervlakte van elke verrichting.

Vorderingsstaat en aantal woningen per sector

| Sites | Type ver- richting | Aard van de sector (+ aantal woningen) | | | | | Vorderingsstaat |
|--|-----------------------|---|-----|---------|-----|--------------------|-----------------|
| | | Huursector | | Verkoop | | Aantal woningen | |
| | | HH | HVP | BRV | AW | | |
| Sint-Jans-Molenbeek, Edingen/Nicolas Doyen | B | | 33 | | | 33 | Voltooid |
| Schaarbeek, Broederschap | ZR | | 25 | | | 25 | Voltooid |
| Vorst, Delta | B | | 40 | 22 | | 62 | Voltooid |
| Haren, Moestuin | B | | 36 | 40 | | 76 | Voltooid |
| Anderlecht, Delcourt/Aumale | B | | 9 | | | 9 | Voltooid |
| Laken, Steyls | ZR | | 22 | | | 22 | Voltooid |
| Elsene, Sans souci | B | | | 24 | | 24 | Voltooid |
| Vorst, Van Volxem | ZR | | | 12 | | 12 | Voltooid |
| Watermaal-Bosvoorde, Ottervanger | B | | | 11 | | 11 | Voltooid |
| Brussel, Slachthuis | R | 22 | | | | 22 | Voltooid |
| Neder-Over-Heembeek, Beukenootjes | B | 10 | 53 | 36 | | 99 | Voltooid |
| Sint-Jans-Molenbeek, Vandenboogaerde - Opzichter | ZR en B | | | 62 | | 62 | Voltooid |
| Schaarbeek, Koningin - Destouvelles | B | | 53 | 19 | | 72 | Voltooid |
| Sint-Agatha-Berchem, Jacques Dormont | B | | 37 | 24 | | 61 | Voltooid |
| Anderlecht, Maria Groeninckx - De May | B | | 28 | 19 | | 47 | Voltooid |
| Sint-Jans-Molenbeek, Alphonse Vandenpeereboom | B | | | 32 | | 32 | Voltooid |
| Sint-Lambrechts-Woluwe, Plejaden | ZR | | 34 | 15 | | 49 | Voltooid |
| Anderlecht, Vaardijk/Paapsemiaan | B | | | | 10 | 10 | Voltooid |
| Anderlecht, Bergensesteenweg | B | | | | 19 | 19 | Voltooid |
| Laken, Steyls - Delva A' | B | | | | 61 | 61 | Voltooid |
| Laken, Steyls - Delva C-C' | B | | | | 138 | 138 | Voltooid |

| Sites | Type ver- richting | Aard van de sector (+ aantal woningen) | | | | Aantal woningen | Vorderingsstaat |
|---|-----------------------|---|------------|------------|------------|--------------------|------------------------------|
| | | Huursector | | Verkoop | | | |
| | | HH | HVP | BRV | AW | | |
| Elsene, Wiertz | ZR en B | 16 | | | | 16 | Voltooid |
| Evere, Grosjean | B | | | | 30 | 30 | Voltooid |
| Molenbeek, Ninove (Emaillerie) | B | | 11 | | 4 | 15 | Voltooid |
| Anderlecht, Erasmus | B | | | | 64 | 64 | Voltooid |
| Vorst, Brits Tweedelegerlaan | B | | | | 80 | 80 | Voltooid |
| Totaal 26 sites voltooid | | 48 | 381 | 316 | 406 | 1.151 | |
| Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom | B | 8 | | | | 8 | Stedenbouwkundige vergunning |
| Elsene, Waver | ZR en B | 16 | | | | 16 | Werf |
| Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde | B | | 33 | | | 33 | Gunning |
| Ukkel, Sint-Job | B | | | 13 | | 13 | Gerechtelijke procedure |
| Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor | B | | 55 | 38 | | 93 | Werf |
| Jette, Wilg | B | | 15 | | | 15 | Werf |
| Anderlecht, Klaver 1 | B | | | | 181 | 181 | Stedenbouwkundige vergunning |
| Anderlecht, Klaver 2 | B | | | | 159 | 159 | Stedenbouwkundige vergunning |
| Anderlecht, Klaver 3 | B | | | | 127 | 127 | Stedenbouwkundige vergunning |
| Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom-De Gunst | B | | | | 36 | 36 | Stedenbouwkundige vergunning |
| Schaarbeek, Josaphat | B | | | | 23 | 23 | Gunning |
| RECHTSTREEKSE AANKOOP | | | | | | | |
| Laken, Steyls – Delva A | B | | 20 | 7 | 68 | 95 | Werf |
| Totaal 12 lopende sites | | 24 | 123 | 58 | 594 | 799 | |

| Sites | Type ver- richting | Aard van de sector (+ aantal woningen) | | | | Aantal woningen | Vorderingsstaat |
|---|-----------------------|---|------------|--------------|--------------|--------------------|---|
| | | Huursector | | Verkoop | | | |
| | | HH | HVP | BRV | AW | | |
| OPVANGCENTRA/GEDELEGEERDE OPDRACHTEN | | | | | | | |
| Anderlecht, Lemoine/Voets (La Braise) | B | | | 16 | | 16 | Bekendmaking selectiefase kandidaten |
| Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde (La Clairière) | B | | | 14 | | 14 | Gunning |
| Totaal 2 lopende sites | | | | 30 | | 30 | |
| Totaal 14 lopende sites | | 24 | 123 | 88 | 594 | 829 | |
| | | 147 | | 682 | | | |
| Algemeen totaal 40 sites | | 72 | 504 | 404 | 1.000 | 1.980 | |
| | | 576 | | 1.404 | | | |
| | | | | 1.980 | | | |



fonds.brussels
fonds du logement | woningf



De Wilgen © Merlin Meurisse

INHOUDSTAFEL

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

| Lopende en opgeleverde sites | Investeringen in EUR | | | Bruto bewoonbare oppervlakte | Gemiddelde kost van de grond per bruto bewoonbare m ² | Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² exclusief btw | Aantal woningen | Invloed grondprijs per woning | Gemiddelde kost per woning exclusief btw |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|--|---|-----------------|-------------------------------|--|
| | Aankoop | Werken en honoraria exclusief btw | Totaal exclusief btw | | | | | | |
| HH (+ SL) | | | | | | | | | |
| Elsene, Waver ⁽¹⁾ | 0 | 4.150.082 | 4.150.082 | 1.492 | 0 | 2.782 | 16 | * | 259.380 |
| Sint-Agatha-Berchem, Kweekereboom | 70.290 | 1.857.481 | 1.927.771 | 885 | 79 | 2.178 | 8 | 8.786 | 240.971 |
| | 70.290 | 6.007.563 | 6.077.853 | 2.377 | 0 | | 24 | | |
| HUISVESTINGSPLAN | | | | | | | | | |
| Projecten in eigen ontwikkeling | | | | | | | | | |
| Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor | 2.612.813 | 9.787.864 | 12.400.677 | 5.203 | 502 | 2.383 | 55 | 47.506 | 225.467 |
| Jette, Wilg | 656.593 | 2.835.890 | 3.492.483 | 1.336 | 491 | 2.614 | 15 | 43.773 | 232.832 |
| Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde ⁽²⁾ | 1.362.929 | 6.372.252 | 7.735.181 | 2.960 | 460 | 2.613 | 33 | 41.301 | 234.399 |
| Verwerving op de particuliere markt | | | | | | | | | |
| Laken, Steyls – Delva (Hippodroom) A | 1.055.277 | 5.332.832 | 6.388.109 | 2.308 | 457 | 2.768 | 20 | 52.764 | 319.405 |
| | 5.687.613 | 24.328.838 | 30.016.451 | 11.807 | 482 | 2.542 | 123 | 46.241 | 244.036 |
| BRV | | | | | | | | | |
| Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor | 1.634.075 | 6.121.413 | 7.755.488 | 3.254 | 502 | 2.383 | 38 | 43.002 | 204.092 |
| Laken, Steyls – Delva (Hippodroom) A | 150.427 | 760.183 | 910.610 | 329 | 457 | 2.768 | 7 | 21.490 | 130.087 |
| Ukkel, Sint-Job | 929.401 | 4.119.943 | 5.049.344 | 1.193 | 779 | 4.234 | 13 | 71.492 | 388.411 |
| Ukkel, Sint-Job (1 buurtvoorziening) | 42.476 | 188.291 | 230.767 | 55 | 779 | 4.234 | | 42.476 | 230.767 |
| | 2.756.379 | 11.189.829 | 13.946.208 | 4.830 | 568 | 2.304 | 58 | 46.791 | 236.473 |
| ALLIANTIE WONEN | | | | | | | | | |
| Projecten in eigen ontwikkeling | | | | | | | | | |
| Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst | 463.475 | 9.378.140 | 9.841.615 | 4.025 | * | 2.445 | 36 | * | 273.378 |
| Schaarbeek, Josaphat | 678.930 | 5.705.070 | 6.384.000 | 2.280 | 298 | 2.800 | 23 | 29.519 | 277.565 |
| Anderlecht, Klaver 1 | 11.221.806 | 37.617.169 | 48.838.974 | 17.380 | 646 | 2.810 | 181 | 61.999 | 269.829 |
| Anderlecht, Klaver 2 | 9.848.756 | 33.111.617 | 42.960.372 | 15.526 | 634 | 2.767 | 159 | 61.942 | 270.191 |
| Anderlecht, Klaver 3 | 7.835.667 | 25.666.782 | 33.502.449 | 12.389 | 632 | 2.704 | 127 | 61.698 | 263.799 |

| Werken en honoraria inclusief btw huurwoningen | Totaal inclusief btw huurwoningen | Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² inclusief btw huurwoningen | Gemiddelde kost per huurwoning inclusief btw |
|--|-----------------------------------|--|--|
| 4.461.338 | 4.461.338 | 2.990 | 278.834 |
| 1.996.792 | 2.067.082 | 2.336 | 258.385 |
| 6.458.130 | 6.528.420 | 2.746 | 272.018 |
| 10.521.954 | 13.134.767 | 2.524 | 238.814 |
| 3.048.582 | 3.705.175 | 2.773 | 247.012 |
| 6.850.171 | 8.213.100 | 2.775 | 248.882 |
| 5.732.794 | 6.788.072 | 2.941 | 339.404 |
| 26.153.501 | 31.841.113 | 2.697 | 258.871 |

⁽¹⁾ Aankoop van de grond via erfpachtovereenkomst.

⁽²⁾ De Vanderveldesite is bestemd voor de 33 woningen van het HVP en de 14 wooneenheden van het opvangcentrum La Clairière.

Indien het gaat om de aankoop van een te renoveren gebouw, wordt de kost van de grondprijs berekend op 25 % van het totaalbedrag van de verrichting.

De bedragen en oppervlaktes van de eventuele buurtvoorzieningen (gemeenschappelijke ruimtes, ruimtes voor verenigingen of vrije beroepen, handelsruimtes of kinderopvang) zijn gescheiden van de woningen of de sites.

De berekening van de gemiddelden van de invloed van de grondprijs houdt enkel rekening met de verrichtingen in volle eigendom en waarvan de aankoopprijs van het terrein gescheiden is van de gebouwen.

Deze gemiddelden zijn exclusief de verrichtingen in gesplitst zakelijk recht (0) en de sites waarop een gebouw is gerenoveerd (*).

De verdeling van de kosten van de gemengde verrichtingen (HVP/BRV) gebeurt naar rato van de oppervlakte van de woningen in elke sector in verhouding tot de totale oppervlakte van elke verrichting.

| Lopende en opgeleverde sites | Investerings in EUR | | | Bruto bewoonbare oppervlakte | Gemiddelde kost van de grond per bruto bewoonbare m ² | Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² exclusief btw | Aantal woningen | Invloed grondprijs per woning | Gemiddelde kost per woning exclusief btw |
|--|---------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|--|---|-----------------|-------------------------------|--|
| | Aankoop | Werken en honoraria exclusief btw | Totaal exclusief btw | | | | | | |
| Aanvullingen op programma's: buurtvoorzieningen-equivalenten woningen | | | | | | | | | |
| Anderlecht, Klaver 1 (4 buurtvoorzieningen) | 223.563 | 303.612 | 527.175 | 367 | 609 | 1.436 | | 55.891 | 131.794 |
| Anderlecht, Klaver 2 (3 buurtvoorzieningen) | 222.437 | 237.158 | 459.596 | 351 | 634 | 1.309 | | 74.146 | 153.199 |
| Anderlecht, Klaver 3 (13 buurtvoorzieningen) | 824.740 | 2.746.199 | 3.570.940 | 1.214 | 679 | 2.941 | | 63.442 | 274.688 |
| Verwerving op de particuliere markt | | | | | | | | | |
| Laken, Steyls – Delva (Hippodroom) A | 3.048.782 | 15.406.985 | 18.455.768 | 6.668 | 457 | 2.768 | 68 | 44.835 | 271.408 |
| | 34.368.156 | 130.172.733 | 164.540.889 | 60.200 | 571 | 2.733 | 594 | 57.859 | 277.005 |
| GEDELEGEERDE OPDRACHTEN: OPVANGCENTRA | | | | | | | | | |
| La Braise | 769.170 | 6.057.723 | 6.826.893 | 2.323 | 331 | 2.939 | 16 | 48.073 | 426.681 |
| La Clairière ⁽²⁾ | 750.000 | 2.615.167 | 3.365.167 | 1.220 | 615 | 2.758 | 14 | 53.571 | 240.369 |
| | 1.519.170 | 8.672.890 | 10.192.060 | 3.543 | 429 | 2.877 | 30 | 50.639 | 339.735 |
| Totaal 14 sites | 44.401.608 | 180.371.853 | 224.773.461 | 82.757 | 537 | 2.716 | 829 | 53.560 | 271.138 |

1.5.2. DE VASTGOEDVERRICHTINGEN

In 1997 omvatte het huurpatrimonium van het Fonds 595 woningen. In het kader van de opeenvolgende beheersovereenkomsten werden tussen 1997 en 2021, 903 nieuwe woningen gecreëerd.

De verschillende projecten en gedelegeerde opdrachten die hierna worden beschreven zijn projecten die nog lopen of bijna zijn afgerond (verkoop- of verhuurfase inbegrepen). De afgesloten projecten zijn niet in de onderstaande lijst opgenomen.

1.5.2.1. Gedelegeerde of geïntegreerde opdrachten en verrichtingen gefinancierd met stedenbouwkundige lasten

2011

Elsene - Waversesteenweg

Renovatie/Nieuwbouw.

Programma: 16 woningen bestemd voor verhuur.

Totale vastleggingen: 4.461.338 EUR inclusief btw.

Ontwerper: BEAU ARCHITECTS BVBA.

Aannemer: IN ADVANCE NV.



© Woningfonds

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

De stedenbouwkundige vergunning voor deze verrichting werd in 2014 toegekend en de werken moesten normaliter eind 2017 afgerond zijn. Van bij het begin zijn er talloze structurele gebreken vastgesteld. In 2019 hebben verschillende onderaannemers gemeld dat hun facturen niet werden betaald door de hoofdaannemer. Het Fonds heeft de aannemer, na verschillende processen-verbaal van ingebrekestelling, de verbreking van de opdracht betekend en in het tweede trimester van 2020 heeft de handelsrechtbank de aannemer failliet verklaard.

De werken zijn hervat door middel van raamovereenkomsten met verschillende bedrijven op basis van een nieuwe begroting. Begin 2021 werd de bouw hervat, maar naarmate deze vorderde, bleek de omvang van de tekortkomingen van het failliete bedrijf te leiden tot talrijke supplementen. De oplevering van de woningen wordt verwacht in april 2022.

Elsene - Wiertzstraat

Renovatie/Nieuwbouw.

Programma: 16 woningen (oorspronkelijk 15) bestemd voor verhuur. Totale vastleggingen: 3.751.657 EUR inclusief btw, waarvan 1.763.375 EUR als stedenbouwkundige lasten.

Ontwerper: R2D2 ARCHITECTURE NV + MATRICHE + CONCEPT CONTROL.

Aannemer: IN ADVANCE NV.



© Woningfonds

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

Het project omvat de bouw van 16 woningen, kunstenaarsateliers en een tentoonstellingsruimte. Het gaat om een gezamenlijke aanbesteding van de gemeente Elsene en het Fonds. De kosten die voortvloeien uit de overheidsopdracht voor architecten- en ingenieursdiensten en de kosten voor de opvolging van de werf worden door het Fonds gedragen als compensatie voor de erfpacht, die is vastgesteld op 1 EUR per jaar. De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 80 jaar. Deze periode vangt aan bij het verlijden van de authentieke akte. Op 31 december 2021 was de akte nog niet ondertekend.

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. De werkzaamheden werden verstoord door verschillende problematische ontdekkingen in verband met bodemverontreiniging en de stabiliteit van de bestaande gebouwen. Eind juni waren de werkzaamheden voltooid en waren alle appartementen verhuurd.

Sint-Agatha-Berchem – Kweepereboomlaan/Europadorpstraat

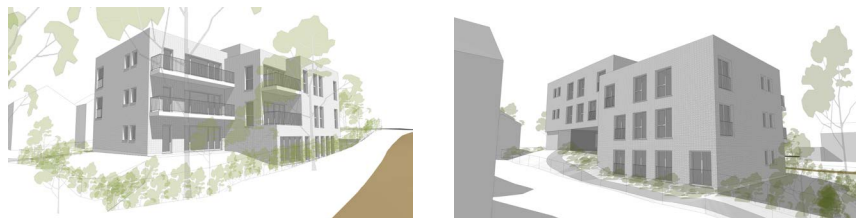
Nieuwbouw.

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

Totale vastleggingen: 2.067.082 EUR inclusief btw.

Ontwerper: Atelier d'Architecture ARCANNE.

Aannemer: ENTREPRISES GENERALES BALCAEN ET FILS.



© Atelier d'Architecture ARCANNE

Een aanbesteding werd uitgeschreven op 27 juni 2017, maar de opdracht kon niet worden gegund, omdat enkel drie onregelmatige inschrijvingen werden ingediend. In het kader van een nieuwe mededingingsprocedure met onderhandeling, waartoe de Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van 22 februari 2018 heeft besloten, werden de 3 inschrijvers uitgenodigd om te onderhandelen teneinde binnen het voorziene budget te blijven. De opdracht werd gegund op 19 maart 2020 en onmiddellijk daarna is de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Bij de eerste overlegcommissie in februari 2021 waaraan verschillende buurtbewoners deelnamen, werd een negatief advies uitgebracht. Het project is in overleg met Urban herwerkt en is in november 2021 het voorwerp geweest van een tweede overlegcommissie, met een gunstig advies van Urban en een ongunstig advies van de gemeente. Op 31 december is de vergunning nog steeds in behandeling.

Opvangcentra

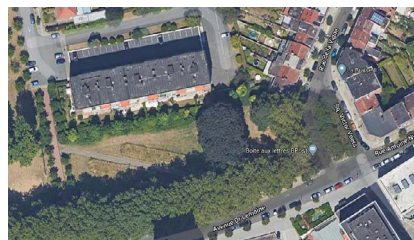
2016

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

Nieuwbouw.

Programma: Dag- en opvangcentrum voor 15 volwassenen met een hersen- of hoofdletsel met de nodige medische ondersteuningsfuncties. Dit programma is ontwikkeld in opdracht van de vzw La Braise Hébergement en is bedoeld voor verkoop (equivalent van 16 woningen).

Totale vastleggingen: 6.826.893 EUR exclusief btw.



Het Fonds werkt voor dit project samen met de vzw La Braise Hébergement. Het gaat om een dagopvang en verblijfscentrum voor personen met een traumatisch hersenletsel, een hersenziekte of een beschadiging van het hersenweefsel. Dit gebouw zal bij de oplevering aan de vzw worden verkocht. Het Gewest voorziet een subsidie van 2.200.000 EUR voor dit project. Het Fonds

verwierf eind 2016 de gronden 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, met deelname van de BMA, met het oog op het bereiken van een consensus over de inplanting en de omvang van het gebouw.

Het saldo van de subsidie was niet langer gegarandeerd in de initiele begroting voor 2020, maar is in december 2020 weer toegekend. Na herwerking van het bijzonder bestek werd de ontwerp-/uitvoeringsopdracht in november 2021 gepubliceerd voor de selectie van 3 tot 5 kandidaten die in het derde kwartaal van 2022 een offerte moesten indienen. Deze verrichting maakt deel uit van de aan het Fonds "gedelegeerde opdrachten" van de Regering.

Sint-Lambrechts-Woluwe - Vanderveldestraat - Gemengd project in samenwerking met La Clairière

Nieuwbouw.

Programma: 33 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en het equivalent van 14 woningen bestemd om te worden verkocht aan de vzw La Clairière.

Totale investering: 11.578.267 EUR.

Investering 33 woningen (HVP): 8.213.100 EUR inclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 248.882 EUR/woning.

Investering equivalent van 14 woningen La Clairière: 3.365.167 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 240.369 EUR/equivalent woning.



© ARCHIWIND SOCIETE D'ARCHITECTES & A.D.E. Architects

Zie hierna "verrichting Vanderveldestraat".

1.5.2.2. Huisvestingsplan en Bouw/renovatie/verkoop-verrichtingen

Om een mix tussen eigenaars en huurders te creëren, zijn er op de meeste sites van het Huisvestingsplan (huurwoningen) een aantal koopwoningen gepland.

Op 31 december 2021 waren alle woningen in het kader van deze twee programma's geïdentificeerd en verworven. De volgende verrichtingen waren opgestart of voltooid:

- **504** woningen in het kader van het Huisvestingsplan, hetzij 4 bijkomende woningen, voor een totale investering van **111.934.624 EUR** inclusief btw. Van deze woningen zijn er **381** opgeleverd voor een investering van **79.796.083 EUR** inclusief btw en **123** woningen zijn in productie voor een investering van **32.138.541 EUR** inclusief btw.
- **374** woningen in het kader van de Bouw/Renovatie-Verkoop-verrichtingen (BRV) (+ 2 ruimtes voor vrije beroepen in de projecten Sint-Job en Vandenboogaerde), wat neerkomt op 24 bijkomende woningen (verrichting Sans Souci) ten opzichte van het oorspronkelijke programma van 350 eenheden, voor een investering van **79.698.904 EUR** exclusief btw. 316 woningen zijn reeds opgeleverd voor een investering van **65.752.696 EUR** exclusief btw en 58 zijn in productie voor een investering van **13.946.208 EUR** exclusief btw. Er zijn geen overheidssubsidies voor dit programma.

Reeds opgeleverde en/of in gebruik gestelde woningen

| Adres | Jaar van oplevering | Woningen gefinancierd via stedenbouwkundige lasten op HVP-site | | Huisvestingsplan | | Bouw- renovatie-verkoop | |
|---------------------------|---------------------|--|-----------------|---------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| | | Inclusief btw (EUR) | Aantal woningen | Inclusief btw (EUR) | Aantal woningen | Exclusief btw (EUR) | Aantal woningen |
| Edingen/Nicolas Doyen | 2009 | | | 6.362.372 | 33 | | |
| Broederschap | 2009 | | | 5.240.505 | 25 | | |
| Delta | 2017 | | | 7.780.123 | 40 | 4.044.537 | 22 |
| Moestuin | 2017 | | | 6.317.666 | 36 | 6.540.496 | 40 |
| Sans Souci | 2017 | | | | | 4.675.000 | 24 |
| Delcourt/Aumale | 2018 | | | 2.084.346 | 9 | | |
| Van Volxem | 2018 | | | | | 2.932.472 | 12 |
| Ottervanger | 2018 | | | | | 2.213.102 | 11 |
| Steyls | 2018 | | | 5.653.891 | 22 | | |
| Beukenootjes | 2019 | 1.970.558 | 10 | 11.198.867 | 53 | 8.309.658 | 36 |
| Vandenboogaerde | 2019 | | | | | 14.182.175 | 62 |
| Koningin/Destouvelles | 2019 | | | 10.390.289 | 53 | 4.117.481 | 19 |
| Jacques Dormont | 2019 | | | 7.603.807 | 37 | 4.835.328 | 24 |
| Maria Groeninckx - De May | 2019 | | | 6.081.843 | 28 | 4.025.136 | 19 |
| Alphonse Vandenpeereboom | 2019 | | | | | 6.256.317 | 32 |
| Plejaden | 2019 | | | 8.560.313 | 34 | 3.620.993 | 15 |
| Ninove (Emaillerie) | 2021 | | | 2.522.062 | 11 | | |
| TOTAAL | | 1.970.558 | 10 | 79.796.083 | 381 | 65.752.696 | 316 |

De investeringen hieronder komen overeen met de bedragen inclusief btw van de huursector opgeteld bij de bedragen exclusief btw van de aankoopsector, wanneer het een gemengd programma betreft.

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.

Investering: 21.700.494 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 219.197 EUR/woning.

Ontwerper: TV 'LD2-TPF'.

Aannemer: ENTREPRISES JACQUES DELENS NV.



© Woningfonds

Het programma omvat een intergenerationale component (12 woningen + een gemeenschapsruimte) en 15 woningen voor ouderen met een handicap, in het kader van een partnerschap met de vzw Le 8^{ème} jour. Deze opdracht valt onder de beheerovereenkomst 2011-2015.

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 overgedragen.

De opdracht voor ontwerp en uitvoering, gepubliceerd in 2014, werd begin 2015 besteld. De vergunningen werden verkregen en de werken werden in 2017 gestart. Deze werken werden in oktober 2019 voltooid. Eind 2021 zijn alle woningen verhuurd en zijn 35 van de 56 woningen verkocht.

Sint-Jans-Molenbeek - Vandenboogaerdestraat en Opzichterstraat

Nieuwbouw/renovatie.

Programma: 62 woningen bestemd voor verkoop, oorspronkelijk 31 woningen (HVP) bestemd voor de verhuur en 31 woningen bestemd voor de verkoop (BRV) en een lokaal voor een vrij beroep.

Investering: 14.182.175 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 228.745 EUR exclusief btw/woning.

Ontwerper: ELLYPS NV.

Aannemer: TV THIRAN-VAN LAERE.



© Woningfonds

De site is in 2011 aangekocht en de vergunning is in 2014 afgeleverd. Een eerste gunning van de opdracht van werken werd herroepen omdat een inschrijver beroep heeft aangetekend. 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.

De vergunningen 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 zijn opgeleverd in 2019. Eind 2021 zijn er nog 10 woningen te koop.

Schaarbeek - Koninginnelaan en Destouvellesstraat

Nieuwbouw.

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

Investering: 14.507.770 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 201.497 EUR/woning.

Ontwerper: R²D² ARCHITECTURE NV + MATRICHE + CONCEPT CONTROL.

Aannemer: CFE BATIMENT BRABANT WALLONIE NV.



© Woningfonds

Voor deze verrichting worden twee gebouwen opgetrokken. De in de Koninginnelaan te bouwen woningen vallen onder een programma voor koopwoningen (BRV) en de woningen in de Destouvellesstraat onder het Huisvestingsplan. Een overheidsopdracht voor ontwerp en uitvoering werd begin 2014 gepubliceerd en in 2015 gegund. De vergunningen werden begin 2017 afgeleverd en de werken werden in 2019 voltooid. Eind 2021 zijn alle woningen verhuurd en zijn de 19 woningen verkocht. Er is nog een verenigingsruimte te koop.

Anderlecht - Maria Groeninckx-De Maylaan, Adolphe Willemynsstraat en Broekstraat

Nieuwbouw.

Programma: 28 woningen (HVP) (oorspronkelijk 20) bestemd voor verhuur en 19 woningen (BRV) (oorspronkelijk 27) bestemd voor de verkoop.

Investering: 10.106.979 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 215.042 EUR/woning.

Ontwerper: ARCHIWIND Société d'Architectes.

Aannemer: TV IN ADVANCE-THIRAN.



© Woningfonds

De percelen werden in 2011 en 2012 aangekocht.

Begin 2014 werd een opdracht voor diensten en werken gegund. In datzelfde jaar werden de vergunningen aangevraagd, maar deze werden pas afgeleverd in de tweede helft van 2016. Eind 2016 zijn de werken gestart en eind 2019 werden ze voltooid. Eind 2021 zijn alle woningen verhuurd en zijn 17 van de 19 woningen verkocht.

*Sint-Jans-Molenbeek - Vandenpeereboomstraat en Zwarte Vijversstraat
- Samenwerking met de CLTB*

Nieuwbouw.

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

Investering: 6.256.317 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 195.510 EUR exclusief btw/woning.

Ontwerper: TV KATRIEN ET ROBERT.

Aannemer: THOMAS & PIRON BÂTIMENTS NV.



© Woningfonds

Het terrein, gelegen op de hoek van twee wegen, werd door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek verkocht aan het Fonds in het kader van Luik II van het wijkcontract "Westoevers".

Dit pilootproject gebeurt in samenwerking met de Community Land Trust Brussels. Het terrein werd door het Fonds eind 2014 overgedragen aan de stichting CLTB onder voorbehoud van een 99-jarige erfpacht, die vervolgens is teruggebracht tot 50 jaar, om er de gebouwen op te trekken. Het project omvat woningen en een afzonderlijke gemeenschappelijke ruimte, die bestemd zijn 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 van ontwerp en uitvoering werd in 2015 gegund en de vergunningen werden eind 2017 afgeleverd. De werken werden eind 2019 opgeleverd. Eind 2021 zijn alle woningen en parkeerplaatsen evenals de gemeenschapsruimte verkocht.

Sint-Jans-Molenbeek - Ninoofsesteenweg "Emaillerie"

Bouw - Rechtstreekse aankoop.

Programma: 11 woningen (HVP) in mede-eigendom bestemd voor de verhuur (daaraan moeten 4 eengezinswoningen worden toegevoegd bestemd voor de verkoop, in het kader van het programma van de AW).

Investering: 2.522.062 EUR inclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 229.278 EUR inclusief btw/woning.

Promotor: BELGIAN LAND NV.

Architect: L'ESCAUT ARCHITECTURES CVBA.

Aannemer: SOCATRA NV.



© Woningfonds

Deze rechtstreekse aankoop op de particuliere markt betreft de bouw van 11 woningen uit stedenbouwkundige lasten in een complex van 143 appartementen, verdeeld over twee gebouwen aan de straatkant en 5 eengezinswoningen op het binnenplein. Eind 2021 zijn de werken voltooid en zijn alle woningen verhuurd.

Anderlecht - Birminghamstraat, François Malherbestraat en James Ensorstraat

Nieuwbouw.

Programma: 55 woningen (HVP) (oorspronkelijk 57) bestemd voor verhuur en 38 woningen (BRV) (oorspronkelijk 40) bestemd voor de verkoop.

Investering: 20.890.255 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 224.626 EUR/woning.

Ontwerper: ATELIER D'ARCHITECTURE ALTA BVBA.

Aannemer: Entreprises Générales DHERTE NV



© Woningfonds

Het terrein werd in 2012 aangekocht met een vergunning. De vergunningsaanvragen moesten herhaaldelijk grondig gewijzigd worden. De stedenbouwkundige vergunning werd uiteindelijk eind 2018 verkregen. De offertes werden eind 2019 ontvangen en de opdracht voor de werken werd in maart 2020 gegund. De bouw is aan de gang en de woningen zullen naar verwachting eind 2022 worden opgeleverd.

Jette - Wilgstraat

Nieuwbouw.

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

Investering: 3.705.175 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde van 247.012 EUR/woning.

Ontwerper: TV ATELIER 55 BVBA / ARCANNE BPVBA.

Aannemer: DUCHENE NV.



© Woningfonds

Het terrein werd in 2014 aangekocht. Na overleg met de gemeente over het programma, werd eind 2016 een opdracht voor ontwerp en uitvoering uitgeschreven en in 2017 gegund. Tijdens de overlegcommissie is een woning geschrapt om een grote fietsenstalling in het gebouw te installeren. De vergunning werd in 2019 toegekend. De werken hebben een aanzienlijke achterstand opgelopen door problemen met het stijgende waterpeil, aanpassingen aan het funderingssysteem en vertragingen bij de levering van materialen. De oplevering van de woningen wordt verwacht begin 2022.

Sint-Lambrechts-Woluwe – Vanderveldestraat

Nieuwbouw.

Programma: 33 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en het equivalent van 14 woningen bestemd om te worden verkocht aan de vzw La Clairière.

Totale investering: 11.578.267 EUR.

Investering 33 woningen (HVP): 8.213.100 EUR inclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 248.882 EUR/woning.

Investering equivalent van 14 woningen (La Clairière): 3.365.167 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 240.369 EUR/equivalent woning.

Ontwerper: ARCHIWIND Société d'Architectes & A.D.E. Architects.

Aannemer: SOCATRA NV.



© ARCHIWIND SOCIETE D'ARCHITECTES & A.D.E. Architects

Het terrein, dat eigendom was van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, werd eind 2016 geruild voor een kantoorgebouw op de Roodebeeksteenweg dat aan het Fonds toebehoorde in ruil voor een saldo ten laste van het Fonds van 150.000 EUR.

Met de vzw La Clairière, die zorg biedt aan geestelijk gehandicapte volwassenen, werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het oog op de integratie van hun toekomstig opvangcentrum op een deel van het terrein. Deze samenwerking betreft een gezamenlijke opdracht voor diensten en werken en de overdracht van één van de drie gebouwen na de voorlopige oplevering. De opdracht werd eind augustus 2021 gegund. Het project is in oktober 2021 gepresenteerd aan enkele leden van het schepencollege en vervolgens aan de omwonenden. De stedenbouwkundige vergunning zal begin 2022 worden aangevraagd.

Ukkel - Sint-Jobsesteenweg

Nieuwbouw.

Programma: 13 woningen en 1 ruimte voor een vrij beroep, bestemd voor verkoop onder gesplitst zakelijk recht in het kader van de BRV (oorspronkelijk bestemd voor het Huisvestingsplan).

Investering: 5.280.110 EUR exclusief btw, dit komt neer op een gemiddelde van 388.411 EUR/woning en 230.767 EUR/ruimte vrij beroep.

Ontwerper: ARCHIWIND Société d'Architectes.

Aannemer: ENTREPRISES GENERALES BALCAEN ET FILS.



© ARCHIWIND SOCIETE D'ARCHITECTES

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

In 2016 nam het Fonds de verplichtingen van de in gebreke blijvende verkoper op zich en bestelde het nieuwe bodem- en waterverontreinigingsanalyses, evenals een risicobeheeranalyse. Medio 2017 werd het akkoord van Leefmilieu Brussel verkregen op voorwaarde dat het grondwater gedurende minstens 5 jaar zou worden gemonitord en behandeld, of dat de funderingen van het project structureel en substantieel zouden worden aangepast. Een "BATNEEC"-studie (beste beschikbare technieken die geen buitensporige kosten met zich brengen) is eind 2018 goedgekeurd, maar vereiste een nieuwe studie en bijgewerkte uitvoeringsplannen in samenwerking met een geoloog om de evolutie van de grondwaterlaag op te volgen.

De werf ligt nog steeds stil na het besluit van de eigenaar van het aanpalende gebouw om het Fonds voor de rechter te dagen om de

mandeligheid van de muur aan te vechten en alle werkzaamheden te verhinderen. Na een vergeefse poging om de partijen te verzoenen, werd de zaak bepleit voor de vrederechter, die de gemeenschappelijke eigendom van de muur bevestigde en toestemming gaf voor de afbraak en de wederopbouw ervan overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning. De gemeente Ukkel heeft bovendien de geldigheid van de stedenbouwkundige vergunning bevestigd. Naar verwachting zal in het tweede kwartaal van 2022 met de bouw worden begonnen.

De woningen zullen in erfpacht worden verkocht om de impact van de saneringskosten van de grond te neutraliseren.

Laken – Steylsstraat – Blok A

Bouw - Rechtstreekse aankoop

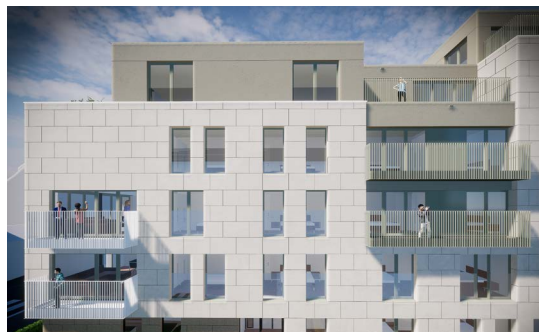
Programma: 20 woningen (HVP) in mede-eigendom bestemd voor de verhuur en 7 woningen (BRV) voor de verkoop (waaraan 68 woningen moeten worden toegevoegd van het programma van de AW).

Investering: 6.788.072 EUR inclusief btw voor de 20 huurwoningen en 910.610 EUR exclusief btw voor de 7 koopwoningen, hetzij gemiddeld 282.174 EUR/woning.

Promotor: SOLIDUM Real Estate Development.

Architect: JASPERS-EYERS ARCHITECTS.

Aannemer: DEMOCO NV.



© JASPERS-EYERS ARCHITECTS

De woningen maken deel uit van een complex met 95 wooneenhe-

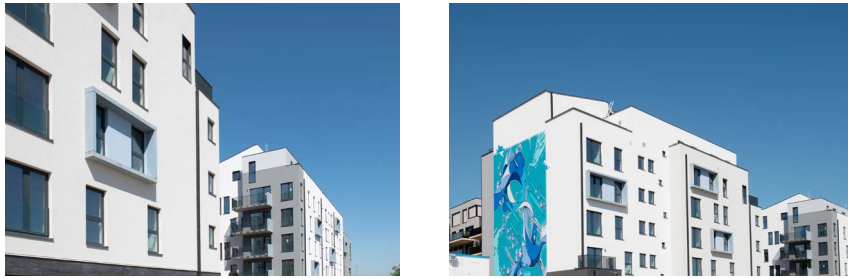
den en 75 parkeerplaatsen. De 20 huurwoningen kunnen bijna volledig autonoom worden beheerd door het Fonds. De ondergrondse verdieping telt 10 parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de verhuur. Voor de koopwoningen worden de 7 woningen van het BRV-programma gemengd met de 68 woningen voor het programma van de Alliantie Wonen. De oplevering is gepland voor 2023.

1.5.2.3. Alliantie Wonen

Eind 2021 zijn de 1.000 woningen geïdentificeerd die voor dit programma zijn voorzien. Van deze 1.000 woningen, werden 410 woningen voor 99.916.418 EUR exclusief btw op de particuliere markt aangekocht in het kader van een oproep tot blijken van belangstelling. De totale investering van het programma wordt geraamd op 260.344.566 EUR exclusief btw voor een potentieel van 1.000 woningen en 20 buurtvoorzieningen (equivalent van woningen). Net als bij het Huisvestingsplan zijn het aantal woningen en de overeenstemmende investeringen, waarvan sommige gebaseerd zijn op schattingen, onderhevig aan mogelijke veranderingen die worden opgelegd door de stedenbouwkundige vergunningen. De samenvattende tabel aan het einde van dit hoofdstuk geeft de ontwikkeling van de situatie aan het einde van elk boekjaar weer.

Anderlecht - "Erasmus"

Nieuwbouw.
Programma: 64 woningen.
Investering: 14.343.026 EUR exclusief btw, hetzij een gemiddelde van 224.110 EUR exclusief btw/woning.
Ontwerper: A.D.E. ARCHITECTS BVBA.
Aannemer: TV IN ADVANCE-JACQUES DELENS.



© Marc Detiffe

In een verkaveling in de buurt van het Erasmusziekenhuis, langs de Henri Simonetlaan, heeft het Fonds eind 2015 een eerste perceel verworven en een tweede in 2016. Eind 2016 werd een opdracht voor ontwerp en uitvoering gepubliceerd die in 2017 werd gegund. In 2019 werden de stedenbouwkundige en de milieuvergunning verkregen. Het gebouw werd opgeleverd eind juni 2021. Op 31 december 2021 staan er nog 8 woningen te koop.

Sint-Jans-Molenbeek - Alphonse Vandepereboomstraat/Louis De Gunststraat

Afbraak - reconstructie.
Programma: 36 (oorspronkelijk 43) woningen.
Investering: 9.841.615 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 273.378 EUR exclusief btw/woning.
Ontwerper: BEAI - ATELIER D'ARCHITECTURE DDV.
Aannemer: HOUYOUX CONSTRUCTIONS.



© BEAI - ATELIER D'ARCHITECTURE DDV

De site, die bebouwd is met hangars en een feestzaal, werd door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek te koop gesteld in het kader van Luik II van het wijkcontract "Sluis-Sint-Lazarus". Ze is opgenomen in categorie 3 van de inventaris van de verontreinigde bodems van Leefmilieu Brussel. De aankoop van de site vond plaats in 2017. Het project bestaat enkel uit woningen met 2, 3 en 4 slaapkamers en is in de eerste plaats bedoeld voor gezinnen die een woning van het Fonds huren. Eind 2019 heeft het Fonds 6 offertes ontvangen en de opdracht werd in maart 2020 gegund. De vergunningen werden in juni 2020 aangevraagd. Tijdens de eerste overlegcommissie op 15 december 2020 werd een volledige herziening van het project geëist. Na overleg met Urban en de gemeente zijn de gewijzigde plannen ingediend. Een tweede vergadering van het overlegcomité op 19 september 2021 leidde opnieuw tot verscheidene verzoeken tot wijzigingen. De opnieuw gewijzigde plannen zijn vervolgens weer ingediend. Aan het eind van het jaar was de vergunning nog steeds niet toegekend.

Anderlecht - Duurzame wijk "Klaver"

Anderlecht - "Klaver Perceel 1"

Nieuwbouw.

Programma: 181 woningen (oorspronkelijk 220) + enkele buurtvoorzieningen en een gemeenschapszaal (equivalent van 4 woningen).

Investing: 49.366.150 EUR exclusief btw. Dit komt neer op gemiddeld 269.829 EUR exclusief btw per woning en gemiddeld 131.793 EUR exclusief btw per voorziening.

Ontwerpers: R²D² Architecture & Urban Platform.

Aannemer: HOUYOUX CONSTRUCTIONS NV.



© R²D² Architecture & Urban Platform

Anderlecht - "Klaver Perceel 2"

Nieuwbouw.

Programma: 159 woningen (oorspronkelijk 193) + enkele buurtvoorzieningen en een gemeenschapszaal (equivalent van 3 woningen).

Investing: 43.419.968 EUR exclusief btw, hetzij gemiddeld 270.191 EUR exclusief btw per woning en gemiddeld 153.198 EUR exclusief btw per voorziening.

Ontwerpers: CERAU & CARNOY-CRAYON.

Aannemers: Les Entreprises Louis DE WAELE NV & VALENS NV.



© CERAU & CARNOY-CRAYON

Anderlecht - "Klaver Perceel 3"

Nieuwbouw.

Programma: 127 woningen (oorspronkelijk 166) + een kinderdagverblijf voor 49 kinderen en enkele buurtvoorzieningen (equivalent van 13 woningen).

Investing: 37.073.389 EUR exclusief btw. Dit komt overeen met gemiddeld 263.799 EUR exclusief btw per woning, 3.395.177 EUR exclusief btw voor het kinderdagverblijf en 175.762 EUR exclusief btw voor de handelsruimte.

Ontwerpers: ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture.

Aannemers: DEMOCO NV & in Advance NV.



© ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture

Voor een overzicht van de aanleg van de duurzame wijk op 3 percelen wordt verwezen naar het jaarverslag 2018. Om het duurzaamheidsaspect maximaal te integreren heeft het Fonds samengewerkt met verschillende partners bij de voorbereiding van het bijzonder bestek: Leefmilieu Brussel, de Bouwmeester (BMA), de gewestelijke

en gemeentelijke diensten en de omwonenden voor wat de mobiliteit betreft.

De publicatie van deze aanbesteding in twee fasen voor de verschillende percelen vond begin 2019 plaats en de aanvragen tot inschrijving werden eind mei ingediend. Begin 2020 werden 3 teams per perceel geselecteerd. In de loop van de procedure hebben drie geselecteerde kandidaten ervan afgezien een offerte in te dienen. Bij de opening van de offertes waren er:

- twee offertes voor perceel 1;
- een offerte voor perceel 2;
- drie offertes voor perceel 3.

Tijdens zijn vergadering van 22 april 2021 heeft de Raad van Bestuur de toewijzing van de 3 percelen aan de hierboven vermelde inschrijvers goedgekeurd. Op verzoek van het adviescomité, dat een aantal aspecten van de drie projecten wenste te verbeteren, werden na verscheidene overlegvergaderingen een aantal wijzigingen aangebracht. Deze hadden vooral betrekking op de kwaliteit van de materialen. Begin november 2021 werden de drie aanvragen voor de stedenbouwkundige vergunningen ingediend bij het gewestelijk bestuur.

Schaarbeek - Josaphat-site

Nieuwbouw.

Programma: 23 (oorspronkelijk 25) woningen.

Investing: 6.384.000 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 277.565 EUR exclusief btw/woning.



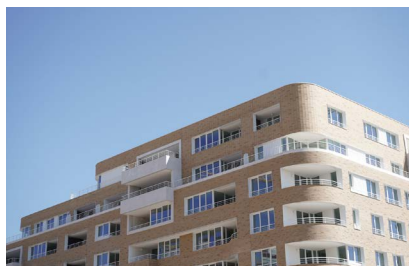
De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) heeft een terrein van 24 hectare gekocht van het Fonds voor spoorweginfrastructuur. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft een masterplan goedgekeurd. De MSI werd belast met de

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.

Er is gekozen voor de procedure van de concurrentiedialoog. De opdracht is verdeeld in 4 percelen, waarbij het perceel dat bestemd is voor het Fonds aanvankelijk de bouw van 25 woningen omvatte. In 2019 hebben de bouwheren de ingediende projecten geanalyseerd en aanbevelingen gedaan aan de inschrijvers met het oog op de verbetering van hun ontwerpen. In 2020 werd de procedure van de concurrentiedialoog voortgezet. In de tweede fase dienden 4 deelnemers een tweede voorstel in, dat werd besproken en geëvalueerd. De procedure van de concurrentiegerichte dialoog is het hele boekjaar doorgegaan. Van de 4 deelnemers zijn er 2 afgevallen. De Raad van Bestuur van de MSI zal de opdracht in het eerste kwartaal van 2022 gunnen. Vervolgens zal de gunning worden voorgesteld aan de Raad van Bestuur van het Fonds.

Laken - Steylsstraat/Emile Delvastraat

Bouw – Rechtstreekse aankoop.
 Programma: 199 woningen.
 Investering: 48.603.131 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 244.237 EUR exclusief btw/woning.
 Promotor: HIPPODROME PROJECTS NV.
 Architect: A2O ARCHITECTEN CVBA.
 Aannemer: DEMOCO NV



© Woningfonds

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' (61 woningen), C (114 woningen) en C' (24 woningen).

Drie periodes van vooropleveringen zijn voorzien tussen de hoofdaannemer en het Fonds (zonder de uiteindelijke koper) voor elk appartement. De opleveringen van het blok A' (61 woningen) vonden eind 2020 plaats. De oplevering van de tweede fase met 138 woningen in de blokken C' en C vond begin 2021 plaats. De verkoop op plan en na de oplevering resulteerde in de verkoop van 116 woningen. Op 31 december 2021 zijn er nog 83 woningen te koop.

Vorst - Brits Tweedelegerlaan

Bouw – Rechtstreekse aankoop.
 Programma: 80 woningen.
 Investering: 19.582.579 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 244.782 EUR exclusief btw/woning.
 Promotor: MACAN DEVELOPMENT NV.
 Architect: DDS & PARTNERS ARCHITECTS CVBA.
 Aannemer: SOCATRA NV.



© Woningfonds



© Merlin Meurisse

De aankoop betreft de bouw van drie complexen, met 2 appartementsblokken, 4 driegevelwoningen rond een nieuwe weg binnen een huizenblok. Het project omvat ook 78 parkeerplaatsen. De aankoop werd eind 2018 ondertekend. 76 woningen werden in augustus opgeleverd en de 4 huizen in december. Op 31 december 2021 moesten nog 57 van de 80 woningen worden verkocht.

Sint-Jans-Molenbeek – Ninoofsesteenweg “Emaillerie”

Bouw – Rechtstreekse aankoop.
Programma: 4 eengezinswoningen (evenals 11 woningen bestemd voor verhuur (HVP)).
Investering: 1.186.733 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 296.683 EUR exclusief btw/woning.
Promotor: BELGIAN LAND NV.
Architect: L'ESCAUT ARCHITECTURES CVBA.
Aannemer: SOCATRA NV.



© Woningfonds

De aankoop, die in 2019 plaatsvond, omvat de bouw van 4 eengezinswoningen op een totaal van 5, gelegen aan de binnenplaats van een complex van 148 appartementen. De werken werden eind maart opgeleverd en op 31 december 2021 waren 3 van de 4 huizen verkocht.

Laken – Steylsstraat – Blok A

Bouw – Rechtstreekse aankoop.
Programma: 68 woningen (evenals 20 woningen bestemd voor verhuur (HVP) en 7 voor verkoop (BRV))
Investering: 18.455.768 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 271.408 EUR exclusief btw/woning.
Promotor: SOLIDUM Real Estate Development.
Architect: JASPERS-EYERS ARCHITECTS.
Aannemer: DEMOCO NV.



© JASPERS-EYERS ARCHITECTS

De woningen maken deel uit van een complex met 95 wooneenheden en 75 parkeerplaatsen, volledig aangekocht door het Fonds. Eind 2021 zijn de werken aan de gang en de oplevering is gepland voor januari 2023.

Overzichtstabel van het programma van de Alliantie Wonen

| Opgeleverde projecten | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ontwikkelingen van het Fonds: | | | | | | | |
| Anderlecht, Erasmus | 14.521.673 | 13.880.000 | 14.172.633 | 14.172.633 | 14.172.633 | 14.983.190 | 14.343.026 |
| | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| Verwerving op de particuliere markt: | | | | | | | |
| Anderlecht, Industrielaan/ Van Kalken | | | 2.032.647 | 2.032.647 | 2.046.761 | 2.073.103 | 2.073.103 |
| | | | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Anderlecht, Bergensesteenweg | | | | 4.255.960 | 4.195.221 | 4.212.946 | 4.212.946 |
| | | | | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Laken, Steyls/Delva Blok A' | | | 13.805.116 | 13.805.116 | 13.938.302 | 14.145.378 | 14.145.378 |
| | | | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 |
| Evere, Grosjean | | | 5.952.313 | 5.731.642 | 5.738.131 | 5.802.158 | 5.802.158 |
| | | | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Vorst, Brits Tweedelegerlaan | | | | 19.250.000 | 19.293.829 | 19.582.579 | 19.582.579 |
| | | | | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Laken, Steyls/Delva Blok C-C' | | | 33.628.884 | 33.628.884 | 33.953.319 | 34.457.752 | 34.457.752 |
| | | | 138 | 138 | 138 | 138 | 138 |
| Sint-Jans-Molenbeek, Ninoofsesteenweg | | | | | 1.140.000 | 1.186.733 | 1.186.733 |
| | | | | | 4 | 4 | 4 |
| Investering (EUR) | 14.521.673 | 13.880.000 | 69.591.593 | 92.876.882 | 94.478.196 | 96.443.840 | 95.803.676 |
| Totaal aantal woningen | 64 | 64 | 303 | 402 | 406 | 406 | 406 |

| Lopende projecten | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anderlecht, Klaver 1 (buurtvoorzieningen inbegrepen) | 47.616.461 | 47.616.461 | 47.856.924 | 47.172.709 | 49.366.149 | 48.104.956 | 49.366.150 |
| | 220 | 220 | 180 | 181 | 181 | 181 | 181 |
| Anderlecht, Klaver 2 (buurtvoorzieningen inbegrepen) | 41.089.235 | 41.089.235 | 41.934.133 | 41.477.424 | 43.419.968 | 42.302.649 | 43.419.968 |
| | 193 | 193 | 158 | 159 | 159 | 159 | 159 |
| Anderlecht, Klaver 3 (buurtvoorzieningen inbegrepen) | 34.876.352 | 34.876.352 | 33.790.991 | 33.022.435 | 36.897.514 | 35.934.090 | 37.073.389 |
| | 166 | 166 | 128 | 126 | 126 | 126 | 127 |
| Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom/De Gunst | 8.224.438 | 8.224.438 | 8.034.438 | 9.737.500 | 9.737.500 | 9.841.615 | 9.841.615 |
| | 43 | 43 | 43 | 43 | 36 | 36 | 36 |
| Schaarbeek, Josaphat | | | 6.384.000 | 6.384.000 | 6.384.000 | 6.384.000 | 6.384.000 |
| | | | 25 | 25 | 25 | 25 | 23 |
| Verwerving op de particuliere markt : | | | | | | | |
| Laken, Steyls/Delva Blok A | | | | | | 18.455.768 | 18.455.768 |
| | | | | | | 68 | 68 |
| Investering (EUR) | 131.806.486 | 131.806.486 | 138.000.486 | 137.794.068 | 145.805.131 | 161.023.078 | 164.540.890 |
| Totaal aantal woningen | 622 | 622 | 534 | 534 | 527 | 595 | 594 |
| Algemeen totaal: investering (EUR) | 146.328.159 | 145.686.486 | 207.592.079 | 230.670.950 | 240.283.327 | 257.466.918 | 260.344.566 |
| Algemeen totaal: aantal woningen | 686 | 686 | 837 | 936 | 933 | 1.001 | 1.000 |

1.5.2.4. Initiatiefprogramma

Tijdens zijn vergadering van 20 augustus 2020 heeft de Raad van Bestuur ingestemd met een nieuw woningbouwprogramma van 80 eenheden per jaar bestemd voor de verkoop. Voor de uitvoering van dit programma zal in de toekomstige begrotingen toestemming van het Gewest moeten worden verkregen. Wat de prospectie van de gronden betreft, hebben contacten met de Grondregie van het Brussels Gewest het mogelijk gemaakt het potentieel en de haalbaarheid van bepaalde percelen te analyseren. Indien openbare grond ter beschikking van het Fonds wordt gesteld voor de ontwikkeling van woningbouw, zou deze kunnen worden overgedragen op grond van een gesplitst zakelijk recht, zodat de grond in openbare eigendom blijft.

In de eerdere verslagen werden twee sites in Molenbeek ("Ulens" en "Ribeaucourt") aan het Fonds toegewezen in het kader van het stadsvernieuwingscontract (SVC). Deze sites, die niet te koop zijn, zijn definitief verlaten.

Watermaal-Bosvoorde - Kwartellaan

Nieuwbouw.

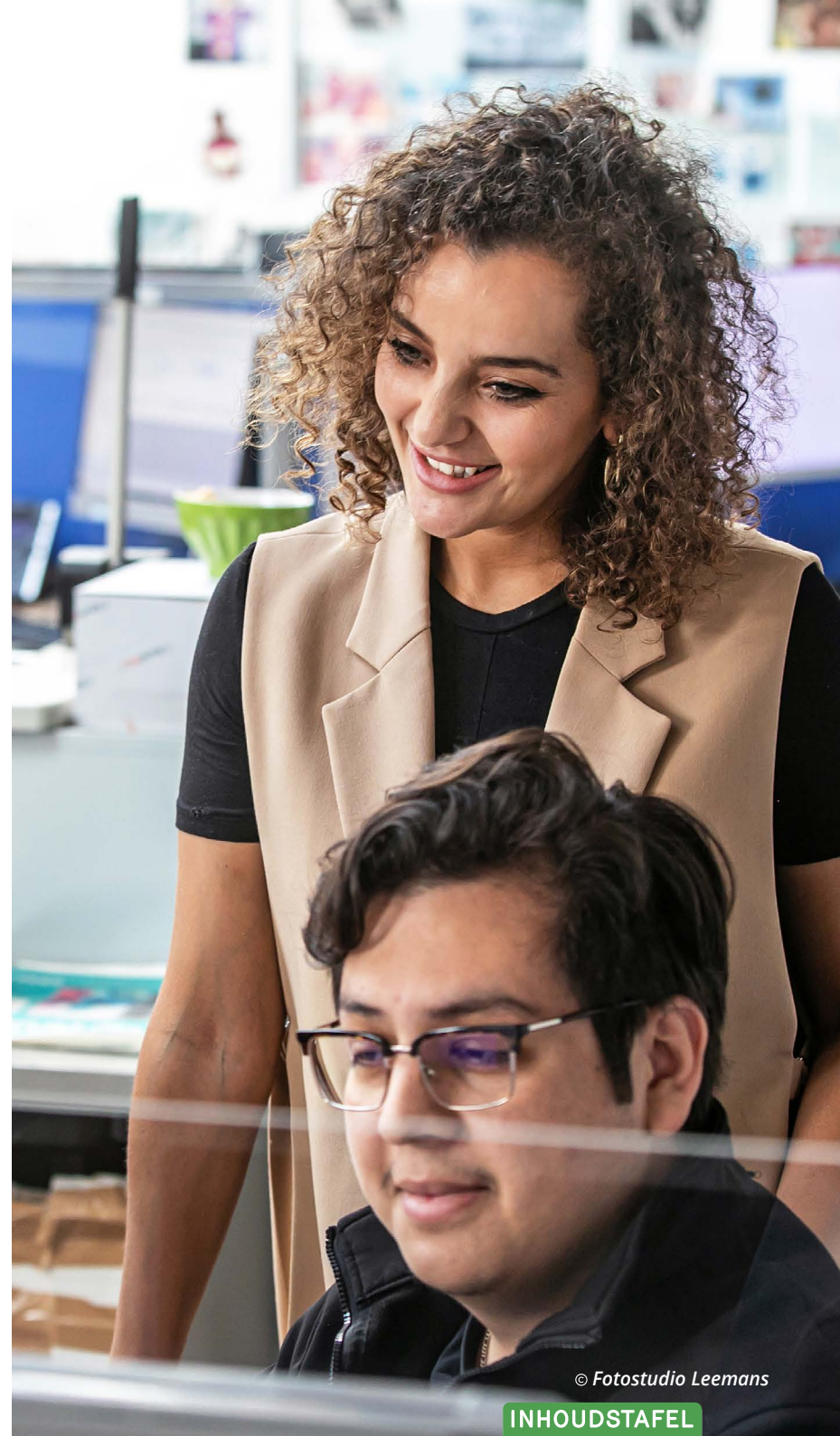
Programma: 26 woningen (gesplitst zakelijk recht).

Geschatte verbintenis: 4.800.000 EUR exclusief btw.



Wij verwijzen naar eerdere jaarverslagen voor de geschiedenis van dit project dat door de Regering aan het Fonds is toevertrouwd op 29 september 2015. Het perceel, dat eigendom is van de gemeentelijke grondregie, grenst aan het grote "Kwartel-terrein" van Le Logis-Floréal. In 2018 heeft de gemeente Watermaal-Bosvoorde beslist om te starten met de opmaak van

een bijzonder bestemmingsplan (BBP) om het bebouwbaar oppervlak voor toekomstige constructies vast te leggen. Eind 2021 besloot het schepencollege de voorbereiding van het BBP op te schorten onder druk van de omwonenden en de vzw La Ferme du Chant des Cailles, die de groententeelt op het terrein wilde behouden.



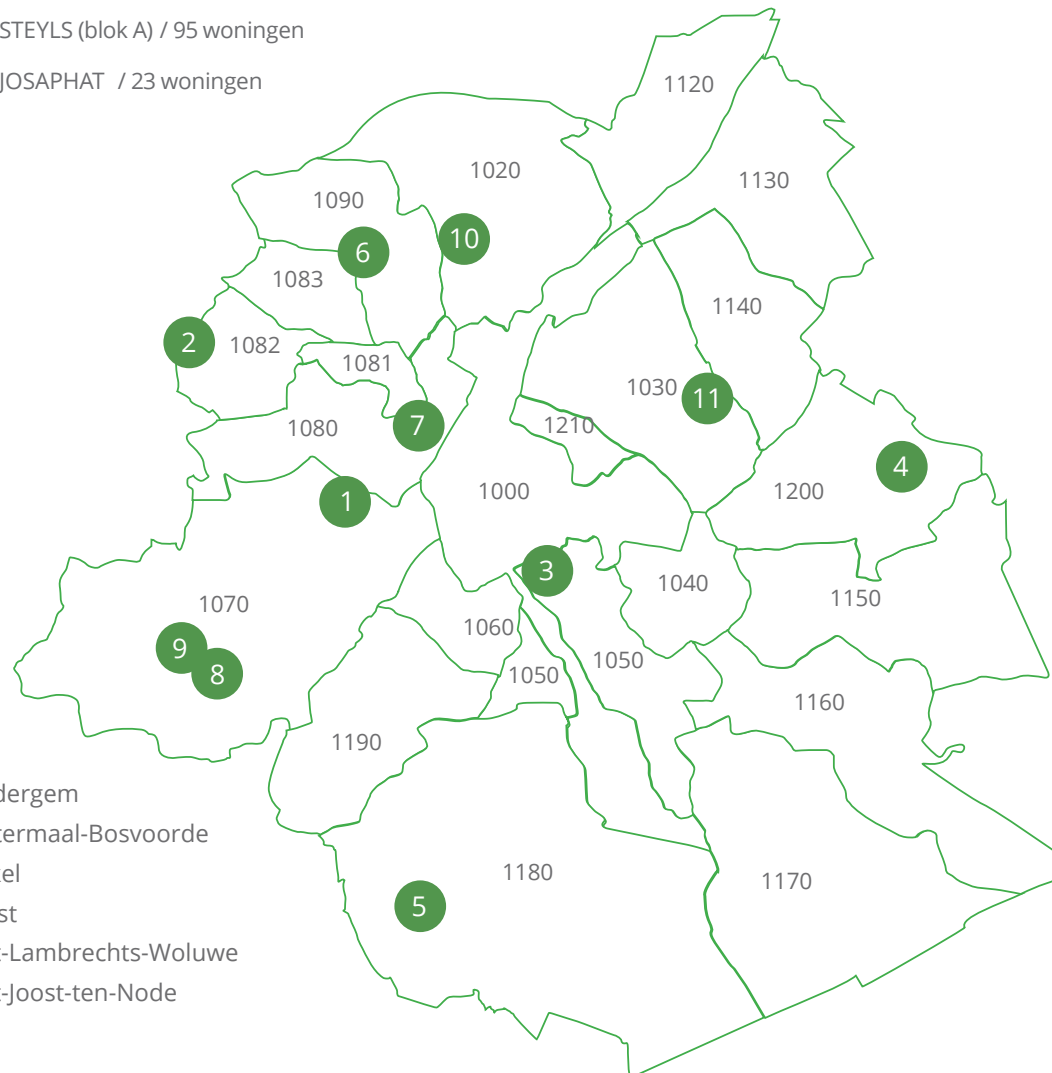
1. Inventaris van de activiteiten / 1.5 Productie van woningen - Vastgoedverrichtingen

829 woningen in productie / Situatie op 31/12/2021

- | | |
|---|--|
| 1 BIRMINGHAM – MALHERBE – ENSOR / 93 woningen | 7 VANDENPEEREBOOM – DE GUNST / 36 woningen |
| 2 KWEEPEREBOOM / 8 woningen | 8 KLAVER / 467 woningen |
| 3 WAVER / 16 woningen | 9 LA BRAISE / 16 woningen |
| 4 VANDERVELDE / 47 woningen | 10 STEYLS (blok A) / 95 woningen |
| 5 SINT-JOB / 13 woningen | 11 JOSAPHAT / 23 woningen |
| 6 WILG / 15 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 PARTNERS

Wat **de kredieten en de verkoop** betreft, wordt de samenwerking met de volgende organisaties voortgezet:

→ **Community Land Trust**

In het kader van het project Vandenpeereboom, dat door het Fonds werd ontwikkeld voor de CLTB, betekende de verkoop van de laatste 7 parkings aan de Community Land Trust Brussels Stichting de voltooiing van dit project van 32 woningen, 16 parkeerplaatsen en een gemeenschapsruimte.

De samenwerking met de CLTB werd voortgezet in het kader van de door de CLTB ontwikkelde projecten "Onafhankelijkheid" en "Calico". Het merendeel van de kopers van de woningen die in het kader van deze projecten verkocht zijn, wendde zich immers eveneens tot het Fonds om het hypothecair krediet voor de aankoop van de woning te verkrijgen, onder het stelsel van een opgesplitst zakelijk recht.

→ **CIRE**

Het Fonds zet zijn samenwerking voort met de CIRE (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) en andere partnerorganisaties, in het kader van het project van de Collectieve en Solidaire Spaargroepen (CSS). De CIRE moedigt gezinnen aan een beroep te doen op het Fonds om een woning aan te kopen, of om te beginnen sparen voor de aankoop van een woning.

De CIRE en het Fonds werken ook samen om huurders van het Fonds te begeleiden bij de aankoop van een woning. Deze huurdersgezinnen worden gecontacteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan thematische opleidingssessies over de verschillende aspecten van de eigendom. In 2021 werden de informatiesessies per videoconferentie georganiseerd.

Een door het Fonds ontwikkeld nieuwbouwproject op een stuk grond op de hoek van de Alphonse Vandenpeereboomstraat en de Louis

De Gunststraat voorziet in een begeleiding van de gezinnen vanaf de beginfase. De ontmoetingen met vertegenwoordigers van de CIRE en het Fonds zijn in 2021 voortgezet om de respectieve rollen van de verschillende partners vast te stellen. Voorbereiding voorafgaand aan de aankoop door huurders van het Fonds wordt overwogen. Dit project zal in de loop van het jaar 2022 concrete ontwikkelingen doormaken en profileert zich als een echt participatief en collaboratief project.

In de **verhuursector** wordt de samenwerking met de volgende organisaties voortgezet:

Het Fonds stelt woningen ter beschikking aan verschillende vzw's:

- **Vzw LAMA/HESTIA:** 4 wooneenheden worden verhuurd in het kader van een therapeutisch project voor drugsverslaafden die aan het afkicken zijn.
- **Vzw RAPA L'AUTRE LIEU:** 2 woningen worden verhuurd in het kader van een project gericht op alternatieve huisvesting voor mensen met psychische stoornissen.
- **Vzw LHIVING:** één van de 2 woningen die worden bewoond door gezinnen waarvan de leden getroffen zijn door een ernstige ziekte en steun krijgen van LHIVING kwam vrij ten gevolge van het overlijden van de huurder. De procedure om de woning opnieuw toe te wijzen, is aan de gang. Van de 5 bijkomende woningen die sinds 2018 via glijdende huurcontracten beschikbaar zijn gesteld, zijn 4 huurovereenkomsten overgegaan op de bewoners en werd de laatste woning in 2021 toegewezen.
- **Vzw Le 8^{ème} Jour:** 7 woningen worden aan de vzw verhuurd in het kader van een project gericht op de autonomie en sociale integratie van gehandicapten (mensen met het downsyndroom). Eind 2019 heeft het Fonds in het kader van een erfpachtovereenkomst van 30 jaar, die eind december 2049 afloopt, een van de blokken van het gebouw gelegen aan de Beukenootjesstraat in Neder-Over-Heembeek overgedragen met het oog op de huisvesting van ouder wordende personen met een verstandelijke handicap die minder autonoom worden.

- **Vzw Centre de Prévention des Violences Conjugales et familiales (Centrum voor de preventie van huiselijk en familiaal geweld):** de samenwerking is van start gegaan met de oprichting van een opvanghuis, "La Parenthèse", dat door het Fonds aan de vzw is overgedragen in de vorm van een erfpachtovereenkomst voor een periode van 27 jaar, die eind januari 2044 verstrijkt. Het Fonds heeft in 2018 een aanvullend partnerschap met de vzw ontwikkeld om families die ondergebracht zijn in het opvangcentrum toegang te geven tot een woning aan het einde van hun verblijf. In 2021 vonden er in dat kader 3 prioritaire toewijzingen plaats.
- **Vzw Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique (SMES-B):** de vzw helpt zeer kwetsbare daklozen die aan psychische en/of verslavingsstoornissen lijden door hen rechtstreeks en onvoorwaardelijk toegang tot een woning te bieden. 3 woningen werden door de vzw gehuurd in het kader van hun "Housing First"-project. Deze woningen worden ter beschikking van dit publiek gesteld, wat de sociale herintegratie bevordert.

Het Fonds stelt ook andere ruimten dan woningen ter beschikking van vzw's.

- **Vzw Solidarité Grands Froids:** een opslagplaats in de Dene-markenstraat te Sint-Gillis werd aan de vzw verhuurd voor de opslag en de sortering van ontvangen giften die onder behoeftigen worden herverdeeld. In april 2019 heeft het Fonds ermee ingestemd om het volledige gebouw voor 50 jaar in erfpacht te geven aan de vzw met het oog op de oprichting van een opvangcentrum voor dakloze vrouwen. Het compromis werd ondertekend op 27 november 2019, en de authentieke akte zal worden ondertekend zodra de stedenbouwkundige vergunning is ontvangen. De aanvraag voor deze vergunning werd ingediend en het dossier werd in december 2020 als volledig verklaard. In afwachting van het verlijden van de authentieke akte blijven de voorwaarden van de oorspronkelijke overeenkomst, waarbij de ruimte ter beschikking werd gesteld, van kracht. Eind 2021 wachtte de vzw nog steeds op de stedenbouwkundige vergunning.

- **Vzw Labolobo:** een opslagplaats in de Firmin Lecharlierstraat te Jette kreeg een nieuwe bestemming als ruimte voor een voorziening van openbaar nut. Het doel van de vereniging is het organiseren van workshops met het oog op het bevorderen van wederzijdse hulp en solidariteit tussen de generaties. Begin 2018 werd een huurovereenkomst ondertekend.
- **Vzw Transit:** de vzw is een niet-medisch opvangcentrum voor volwassenen met een drugverslaving. Sinds 2018 verhuurt het Fonds twee kleine handelsruimten gelegen in de Anderlechtstraat in Brussel aan deze vzw. Omdat het Fonds niet aan haar uitbreidingsbehoeften kon voldoen, is de vereniging in december 2021 naar andere faciliteiten verhuisd.
- **Vzw Ensemble pour 1060!:** de vzw coördineert de programma's voor sociale cohesie voor de Gemeente Sint-Gillis. In de tweede helft van het jaar zijn de brei- en naaiateliers hervat in de gemeenschapszaal van het gebouw in de Coenraetsstraat in Sint-Gillis.
- **Vzw Singa:** sedert december 2018 organiseert de vzw een teken- en schilderworkshop in de gemeenschapszaal van het gebouw in de Coenraetsstraat te Sint-Gillis. Het doel van de vereniging is een band te scheppen tussen nieuwkomers en de inwoners van een land. Deze workshop werd hervat en vindt elke zondag plaats.
- **Samenwerking met de herbronningsruimte van het OCMW van Sint-Gillis:** de vzw helpt mensen die in armoede leven om (opnieuw) een actieve rol in de samenleving te spelen. Sinds mei 2021 worden in de gemeenschapsruimte van het gebouw in de Coenraetsstraat in Sint-Gillis workshops rond gezondheid en burgerschap voor volwassenen georganiseerd.
- **Samenwerking met de vzw KAIOS:** deze in 2019 opgerichte vzw is gespecialiseerd in socio-economische ontwikkeling en projectbeheer en helpt jongeren uit kansarme milieus. Ze heeft als doel om de autonomie, de competenties en de capaciteiten van jongeren op het gebied van "soft skills" te versterken via niet-formeel onderwijs, de burgerschapszin en het onder-

nemerschap te stimuleren, en te sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling, en meer bepaald duurzame voeding. De afdeling "gezondheid en gezonde voeding" van de vereniging werkt ook samen met een kinderdieëtiste die gespecialiseerd is in sportvoeding. De activiteiten vinden plaats in de gemeenschapszaal in de Coenraetsstraat in Sint-Gillis.

- **Vzw Toestand:** de vereniging geeft een nieuwe bestemming aan verlaten of vergeten gebouwen en stelt ze ter beschikking voor socio-culturele projecten. In april 2019 werd een tijdelijke bewoningsovereenkomst ondertekend voor het gebouw in de Vandenpeereboomstraat in Sint-Jans-Molenbeek voor een periode van onbepaalde duur. Deze zal aflopen in de maand na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.
- **Samenwerking met de gemeente Schaarbeek:** een erfpachtovereenkomst die eind oktober 2006 voor een duur van 27 jaar werd ondertekend en die eind oktober 2033 afloopt, is lopende met de gemeente Schaarbeek voor een gebouw gelegen in de Vanderlindenstraat. Er werd hier een voorziening van openbaar nut ingericht.

Intergenerationele projecten - Samenwerkingen met 1 Toit 2 Ages en Habitat et Participation

Deze samenwerkingen kwamen eind 2017 tot stand na een oproep tot intergenerationele projecten van het Fonds. Het partnerschap met de vzw 1 Toit 2 Ages, dat in maart 2018 tot stand is gekomen, is opgezet in een gebouw met 23 woningen met een gemeenschappelijke tuin en lokalen in de Steylsstraat te Laken. Het partnerschap met de vzw Habitat et Participation, die werd aangeduid voor de 12 intergenerationele woningen en een gemeenschapszaal in de Beukenootjesstraat te Neder-Over-Heembeek, is van start gegaan in november 2019, bij de ingebruikname van de woningen.

Diverse partnerschappen voor het organiseren van vergaderingen met de huurders van het Fonds

Om vergaderingen met de huurders van het Fonds te organiseren, werden partnerschappen aangegaan met buurthuizen en gemeen-

ten voor het gebruik van vergaderzalen in de buurt van de huurgebouwen. Het gaat hier om samenwerkingen in Vorst voor de Deltasite, in Brussel voor die van de Antwerpsesteenweg, in Haren voor de Moestuinsite, in Sint-Lambrechts-Woluwe voor die van de Plejadenlaan, in Schaarbeek voor de sites Marcel Mariën, Scutenaire en Broederschap, in Anderlecht voor de gebouwen Delcourt en Groeninckx-De May, en in Sint-Agatha-Berchem voor de Dormontsite.

Deelname aan overlegorganen op gemeentelijk vlak

Sinds 2018 neemt het Fonds deel aan de Adviesraad voor huisvesting van Sint-Jans-Molenbeek en de Groupe logement (huisvestingsgroep) van Sint-Gillis.

Sinds eind 2021 neemt het Fonds ook deel aan de Algemene Vergadering van de Sociale Coördinatie van Elsene.



Wiertz © Gemeente Elsene - Serge Brison





 **fonds.brussels**
fonds du logement warringfonds

w
nds.brussels



HOOFDSTUK 02

ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING

2.1. ADMINISTRATIE

Classificatie van het Fonds bij de overheidssectoren (S.1312) door het INR

Op 30 maart 2015 heeft het Instituut voor Nationale Rekeningen (INR) besloten om het Fonds onder te brengen bij de overheidssectoren. Het Fonds heeft daarop een nieuw beroep tot schorsing en nietigverklaring ingesteld bij de Raad van State. In het kader van het eerste beroep heeft de bestuursrechtelijke instantie op 28 september 2018 twee prejudiciële vragen voorgelegd aan het Hof van Justitie van de Europese Unie. De verduidelijkingen van het Hof werden gegeven in zijn arrest van 3 oktober 2019 en hebben geleid tot een gunstige interpretatie voor het Fonds door de auditeur bij de Raad van State (verslag van 21 oktober 2019). Naar aanleiding hiervan heeft de raad van bestuur van het INR besloten zijn beslissing van 2015 om het Fonds in te delen bij de overheidssectoren (S.1312 - Deelstaatoverheid), in te trekken.

Op 4 maart 2020 werd in de kantoren van het INR een vergadering gehouden voorafgaand aan de vaststelling van een nieuw indelingsbesluit. Op 16 april daaropvolgend heeft het INR besloten het Fonds opnieuw in te delen bij de overheidssectoren.

Op 15 juni heeft het Fonds bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld en op 3 september heeft het Fonds de door het INR neergelegde memorie ontvangen. De Raad van Bestuur van het Fonds heeft dan op 2 november geantwoord. De procedure is verder aan de gang.

Project voor toegang tot authentieke bronnen

Sinds 2019 werkt het Fonds aan een project om toegang te krijgen tot de databanken van de zogenaamde “authentieke” bronnen en meer bepaald die van het Rijksregister, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de FOD Financiën (informatie over inkomen en patrimonium).

Deze rechtstreekse toegang zal het administratief beheer van de dossiers vergemakkelijken en de controle mogelijk maken van de toekenningsvoorwaarden voor de verschillende diensten die het Fonds aanbiedt. Voor de klanten zal dit een aanzienlijke tijdsbesparing opleveren.

De toegang en de raadpleging van het Rijksregister zijn nu operationeel via interne toepassingen.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het uitwisselingsprotocol met de FOD Financiën om toegang te krijgen tot andere informatie zoals patrimoniale gegevens en informatie in verband met de inkomsten. Hetzelfde protocol zou ook moeten worden opgestart met de FOD Sociale Zekerheid voor de toegang tot sociale gegevens (OCMW, kinderbijslag, handicap & invaliditeit, pensioenen, ...). Voor de invoering ervan moet het Fonds een procedure voor pseudonimisering ontwikkelen. Een nieuw project is daarvoor opgezet in samenwerking met de DPO (Data Protection Officer).

Communicatie

In januari 2021 heeft het Fonds een nieuwe communicatiestrategie ingevoerd om zijn bekendheid te versterken en zijn imago te verbeteren. De eerste stap in deze evolutie was het leggen van een basis voor digitale communicatie en het ontwikkelen van een sterke en herkenbare visuele identiteit. Met het herontwerp van het logo werd de toon gezet voor het nieuwe grafische charter. De nieuwe website van het Fonds is op 20 september 2021 gelanceerd, en het Fonds is nu ook aanwezig op sociale netwerken zoals Facebook en LinkedIn.

2.2. BESTUUR – ORGANISATIE

Beheersorganen

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een coöperatieve vennootschap opgericht op 19 april 1985 voor onbepaalde duur.

Het doel van de vennootschap is om mensen met een laag, bescheiden of gemiddeld inkomen de kans te geven om:

- ofwel de eigendom van een 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, ook bekend als het "Bureau",
- De directrice-generaal en de adjunct-directeur-generaal,
- Het College van commissarissen.

In de loop van het jaar heeft het Fonds ook drie inhuldigingen georganiseerd: het project "Steyls-Delva" in Laken op 26 april, het project "Erasmus" in Anderlecht op 14 juni en het project "De Wilgen" in Vorst op 29 september.

Net als de vorige jaren heeft het Fonds deelgenomen aan Batibouw, waarvan de 62e editie plaatsvond in de vorm van een digitaal platform. Het Fonds deelde daar de virtuele stand van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met andere organisaties van het Gewest.

De activiteit van het Fonds in het kader van het fonds B2 wordt bovendien gecontroleerd door:

- De Franstalige en Nederlandstalige Regeringscommissarissen van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
- Het Rekenhof, overeenkomstig de indeling van het Fonds bij de overheidssectoren van ESR 2010.

De vennoten vormen de Algemene Vergadering. Sinds 2018 zijn de statuten met betrekking tot de coöperatieve aandelen gewijzigd door de Algemene Vergadering. Deze wijziging kan als volgt worden samengevat:

- Het maatschappelijk kapitaal is voortaan ook samengesteld 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'. Ze 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 eind van het boekjaar telt de Algemene Vergadering 24 aandeelhouders die samen 772 aandelen hebben, waarvan de Ligue des Familles er 500 bezit en de Gezinsbond 250 (aandelen van categorie A) en het saldo (aandelen van categorie B) in het bezit is van 22 vennoten.

Overeenkomstig 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 bestaat uit:

- de leden van het Bureau,
- de Regeringscommissarissen
- de algemene directie
- de financieel directeur
- de directeur verantwoordelijk voor de verrichtingen
- het Agentschap van de Schuld

Het comité wordt geleid door de persoon die verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid, de procedures en de maatregelen op het gebied van interne controle als bedoeld in de wetgeving. Deze persoon is ook belast met het voorstellen van de resultaten van het ALM-model.

Eind 2021 bestaat de Raad van Bestuur uit de volgende leden:

Op voorstel van de Ligue des familles

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Edouard DESMED | Tot 27 mei 2021 |
| Michel LEMAIRE | Sinds 27 mei 2021 |
| Brigitte MEIRE-HOMBERGEN | Ondervoorzitter |
| Martine van COEVORDEN | |
| Alexandra WOELFLE | |

Op voorstel van de Gezinsbond

| | |
|--------------------------------|------------|
| Bram GILLES | |
| Godelieve LALEMANT-SCHEERLINCK | Voorzitter |

Op voorstel van de Regering op een dubbele lijst gepresenteerd door de Ligue des familles

| |
|----------------|
| Francis GÄBELE |
| Grégory RASE |

Op voorstel van de Regering op een dubbele lijst gepresenteerd door de Gezinsbond

| |
|-------------|
| Peter JACOB |
|-------------|

Op voorstel van de Regering (Franstalig)

| |
|------------------|
| Saïda BAKKALI |
| Taoufik HAMZAOUI |

Op voorstel van de Regering (Nederlandstalig)

| |
|----------------|
| Nils-Adil RYAN |
|----------------|

Regeringscommissarissen

Johan BASILIADES
Frédéric-Thomas PIRARD

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 jaarvergaderingen. 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 is in 2021 verzekerd door het bureau Callens, Pirenne, Theunissen & Co, bedrijfsrevisoren. Het Fonds wordt ook gecontroleerd door het Rekenhof.

Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van 27 mei 2021

De inwerkingtreding van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen heeft geleid tot de wijziging van de maatschappelijke benaming van het Fonds van coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in coöperatieve vennootschap.

Bij deze gelegenheid heeft de Raad van Bestuur de Algemene Vergadering uitgenodigd de statuten te wijzigen om ze aan de nieuwe wetgeving aan te passen, de gecoördineerde versie van de statuten te formaliseren en tot de modernisering ervan over te gaan.

In het licht daarvan heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 mei 2021 verschillende beslissingen genomen.

Het ging daarbij met name om wijzigingen in het voorwerp, de doelen en de finaliteit van de vennootschap. Centraal in de organisatie staat de doelstelling om een positieve sociale impact te genereren voor de samenleving door de autonomie van de gezinnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bevorderen via de toegang tot het recht op degelijke huisvesting.

De waarden van de coöperatieve vennootschap worden op de voorgrond geplaatst door de wijziging van artikel 3 van de statuten, waarin de nadruk wordt gelegd op de gehechtheid van de onderneming aan de waarden van autonomie, wederzijdse hulp, persoonlijke verantwoordelijkheid, democratie, gelijkheid, billijkheid en solidariteit, alsook aan een ethiek die gebaseerd is op eerlijkheid, transparantie, sociale verantwoordelijkheid en altruïsme.

Het Fonds heeft ook van de gelegenheid gebruik gemaakt om zich volledig naar de nieuwe bepalingen van de Huisvestingscode te richten en zo een einde te maken aan de wettelijke maar ongemakkelijke overgangperiode waarin twee rechtsbronnen naast elkaar bestonden.

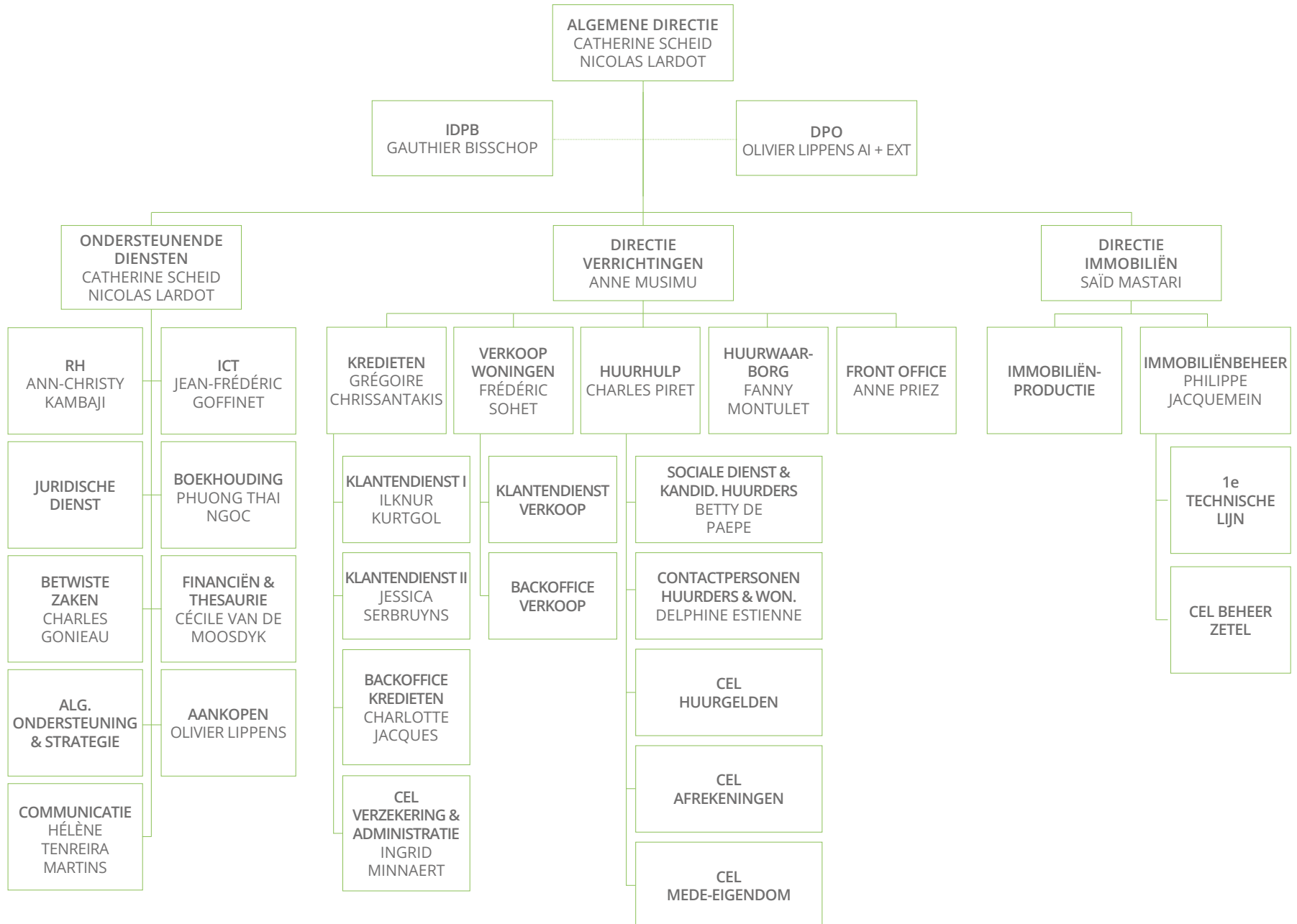
De notulen van de Vergadering zijn verleden door de heer Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, geassocieerd notaris. De statuten werden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 juli 2021 en zijn beschikbaar op <https://www.ejustice.just.fgov.be/>

Gewone Algemene Vergadering

De heer Edouard DESMED, sinds lange tijd bestuurder en voormalig voorzitter van de Ligue des familles, heeft ontslag genomen uit de Raad van Bestuur. De Algemene Vergadering heeft zijn ontslag bekrachtigd. Op voordracht van de Ligue des familles werd de heer Michel LEMAIRE door de Vergadering benoemd om het mandaat van de heer DESMED te voltooien.

Organisatie van de onderneming

Om de transversaliteit tussen de verschillende activiteiten van de onderneming te ontwikkelen en een heel "woontraject" uit te stippelen gericht op het publiek, zijn de operationele activiteiten samengebracht onder een "directie Verrichtingen". Deze aanpassing van de organisatie heeft tot doel één enkel "toegangspunt" tot het Fonds te creëren, ten behoeve van alle aanvragers die een huisvestingsoplossing zoeken.



Project Management Office (PMO)

Via zijn strategische projecten zet het Fonds resoluut zijn digitalisering voort.

In 2021 is in samenwerking met het communicatiebureau van het Fonds de ontwikkeling van de eerste fase van een volledig heringerichte **website** voltooid. De website heeft een nieuwe look, een nieuw logo en een nieuwe, frisse, eenvoudige en duidelijke stijl die aansluit bij het publiek van het Fonds. De website heeft ook het AnySurfer-label verkregen.

Parallel met de website is het ook de bedoeling de relatie met de klant te versterken door het aanbieden van **een persoonlijke digitale ruimte** en een efficiënt bezoekersbeheer op de hoofdzetel. Beide projecten zijn aan de gang en zullen in 2022 voltooid zijn.

Het project inzake de **toegang tot externe gegevensbanken** is goed gevorderd. Aan het eind van het jaar werd de toegang tot bepaalde gegevens getest en begin 2022 zal deze in gebruik worden genomen. Het is nu al duidelijk dat de klanten van het Fonds baat zullen hebben bij deze ontwikkeling, aangezien zij in de toekomst bij de behandeling van hun dossier minder administratieve documenten zullen moeten

bezorgen. De toegang tot andere gegevensbanken zal eveneens in de loop van 2022 worden ingevoerd.

Deze digitale projecten gaan hand in hand met andere lopende analyses die gericht zijn op digitale en gegevensbeveiliging.

Het "**PEPPOL**"-project (Pan-European Public Procurement On-Line) is begin dit jaar van start gegaan. Deze module, die met het ERP-systeem van het Fonds is geïntegreerd, maakt een efficiënte ontvangst van facturen mogelijk zonder dat deze moeten worden afgedrukt of dat er een pdf-bestand moet worden gebruikt. Het potentieel van het ERP-systeem wordt erdoor versterkt.

De hoofdzetel werd in de loop van het jaar heringericht, waarbij **nieuwe onthaalkantoren voor het publiek op de benedenverdieping** werden ingericht. Sommige kantoren zijn gereorganiseerd om de verschillende teams dichter bij elkaar te brengen.

Een van de hoogtepunten van 2021 is ongetwijfeld de toekenning van het **Label Ecodynamische Onderneming** aan het Fonds. Dit label werd onmiddellijk verkregen met twee sterren (van de drie). De komende jaren zal de 'ecodynamische' doelstelling blijven vooropstaan, zodat ook de derde ster kan worden behaald.

2.3. WETGEVING

Overheidsopdrachten

Ministerieel besluit van 8 december 2021 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 op 1 januari 2022 in werking getreden, het past de Europese bekendmakingsdrempels van het koninklijk besluit van 18 april 2017 aan. De aangepaste drempels zijn de volgende:

- 5.382.000 EUR (in plaats van 5.350.000 EUR) voor overheidsopdrachten voor werken;
- 140.000 EUR (in plaats van 139.000 EUR) voor overheidsopdrachten voor leveringen en diensten die worden geplaatst door de in bijlage 2, deel A, bedoelde federale aanbestedende overheden, alsmede voor de door hen georganiseerde prijsvragen;
- 215.000 EUR (in plaats van 214.000 EUR) voor overheidsopdrachten voor leveringen en diensten die door andere aanbestedende overheden (zoals het Fonds) worden geplaatst.

Bescherming van het loon

Koninklijk besluit tot verlenging van sommige maatregelen genomen bij wetten van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19, van 30 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake justitie en het notariaat in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 en van 20 mei 2020 houdende diverse bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19.

In het kader van de gezondheids crisis voorziet deze wet in een tijdelijke opschorting van loonbeslag en -overdracht en in een tijdelijke verhoging van de inbeslagnemingdrempels voor reeds lopende beslagen en overdrachten.

Bijgevolg zijn de beslagdrempels als volgt:

Voor beroepsinkomsten:

| Netto maandinkomen | Voor beslag/overdracht vatbaar gedeelte |
|--------------------------------|---|
| Tot 1.366 EUR | Niets |
| Van 1.366,01 EUR tot 1.467 EUR | 20 % van de som begrepen tussen deze 2 bedragen |
| Van 1.467,01 EUR tot 1.619 EUR | 30 % van de som begrepen tussen deze 2 bedragen |
| Van 1.619,01 EUR tot 1.770 EUR | 40 % van de som begrepen tussen deze 2 bedragen |
| Boven de 1.770 EUR | Is alles vatbaar voor beslag of overdracht |

Voor vervangingsinkomens:

| Netto maandinkomen | Voor beslag/overdracht vatbaar gedeelte |
|--------------------------------|---|
| Tot 1.366 EUR | Niets |
| Van 1.366,01 EUR tot 1.467 EUR | 20 % van de som begrepen tussen deze 2 bedragen |
| Van 1.467,01 EUR tot 1.770 EUR | 40 % van de som begrepen tussen deze 2 bedragen |
| Boven de 1.770 EUR | Is alles vatbaar voor beslag of overdracht |

Deze bedragen worden verhoogd met 84 EUR per ten laste komend kind en deze verhoging is geldig tot 30 september 2021.

Burgerlijk Wetboek

Het Burgerlijk Wetboek wordt momenteel hervormd.

De stand van zaken sinds vorig jaar is als volgt voor de verschillende boeken van het Wetboek:

Boek 1: indiening bij de Kamer van volksvertegenwoordigers op 24 februari 2021 van een wetsvoorstel houdende boek 1 'Algemene bepalingen';

Boek 2: indiening bij de Kamer van volksvertegenwoordigers op 20 mei 2020 van een wetsvoorstel houdende boek 2, titel 3, 'Relatievermogensrecht';

Boek 3: inwerkingtreding op 1 september 2021 van boek 3 'Goederen' waarvan de belangrijkste punten in het vorige jaarverslag zijn uiteengezet;

Boek 4: indiening bij de Kamer van volksvertegenwoordigers op 20 mei 2020 van een wetsvoorstel houdende boek 4 'Nalatenschappen, schenkingen en testamenten';

Boek 5: indiening bij de Kamer van volksvertegenwoordigers op 24 februari 2021 van een wetsvoorstel houdende invoering van boek 5 'Verbintenissen';

Boek 8: inwerkingtreding op 1 november 2020 van boek 8 'Bewijs'.

Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen

Na de inwerkingtreding van het nieuwe Wetboek werden de gecoördineerde statuten van het Fonds op 23 juli 2021 gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, volgend op een beslissing van de

Buitengewone Algemene Vergadering van 27 mei 2021.

Het Fonds is nu een "coöperatieve vennootschap" in plaats van een "coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid".

De bijzonderheden van deze statutaire wijziging worden uiteengezet in het hoofdstuk "Bestuur - Organisatie".

Huisvestingscode

Ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen

Er wordt bij de Adviesraad voor Huisvesting een paritaire huurcommissie ingesteld die bevoegd is om advies te geven over de redelijkheid van de huurprijs voor elke woonhuurovereenkomst in het Brussels Gewest die voldoet aan de twee volgende cumulatieve voorwaarden:

1° niet gesloten zijn door een openbare vastgoedoperator of door een sociaal verhuurkantoor;

2° de huurprijs is niet omkaderd bij een ordonnantie of een besluit van de Regering.

Aangezien het Woningfonds een openbare vastgoedoperator is in de zin van de Code, heeft deze commissie niet tot taak de redelijkheid van de door het Fonds vastgestelde huurprijzen te valideren.

Stedenbouw

Ordonnantie van 28 januari 2021 tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

Deze hervorming sluit aan bij de doelstellingen van de algemene

beleidsverklaring 2019-2024 en heeft tot doel een versnelde procedure in te voeren voor het onderzoek van vergunningsaanvragen voor projecten met minimaal 25 % sociale huisvesting en een nieuw schoolplan.

Helaas zal het Fonds niet van deze versnelde procedure kunnen profiteren, aangezien sociale woningen door de BGHM en de OVM's worden toegewezen aan mensen met bescheiden inkomens en de methoden voor de berekening van de huur worden vastgesteld door de Regering (art. 2, § 1, 20 van de Brusselse Huisvestingscode).

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot inleiding van de procedure om het gewestelijk bestemmingsplan te wijzigen

Met de publicatie van dit besluit maakt de Regering haar voornemen bekend om het GBP te wijzigen. De minister-president van het Gewest, de heer Vervoort, is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit besluit.





HOOFDSTUK 03

MARKANTE FEITEN EN GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2022 – VERWACHTE WIJZIGINGEN

3.1. INVESTERINGSVERMOGEN 2022

De ordonnantie houdende de Algemene Uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2022 voorziet in vereffeningskredieten betreffende de investeringsdotatie voor een totaalbedrag van 1.273.000 EUR (basisallocatie BHG 25.007.16.01.6141 - B-kredieten). Voor 2022 is een investeringsdotatie van 3.817.000 EUR voorzien, de vereffeningsbegroting van de investeringsdotatie voor 2022 moet het volgende dekken:

- de tussenkomst van 424.105 EUR ten laste van het Gewest voor de tweede lening van 2007;
- de eerste schijf van de verbintenis aangegaan in 2022 voor een bedrag van 848.000 EUR.

Op grond van artikel 125 van bovengenoemde ordonnantie kan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een waarborg van maximaal 210 MEUR verlenen voor leningen die het Fonds in 2022 afsluit. Zoals voor de voorgaande jaren voorziet artikel 38 van de ordonnantie in een begroting van 100 MEUR (basisallocatie BHG 25.007.17.01.8514 - B- & C-kredieten), waardoor de Regering desgevallend een of meer rechtstreekse leningen aan het Fonds kan verstrekken:

"De Regering is gemachtigd om de begroting ingeschreven op de basisallocatie 25.007.17.01.85.14 toe te wijzen aan één of meerdere financiering(en) op korte en lange termijn voor het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, om de eigen financiering te verzekeren van de statutaire opdrachten van deze laatste. Deze financieringen zullen plaatsvinden tegen de financieringsvoorwaarden van het BHG, verhoogd met een kredietkost verbonden

aan het risicoprofiel van de begunstigde entiteit (opgesteld door het Front Office van het Agentschap van de Schuld op basis van een voorafgaande risicoanalyse)."

Deze begroting wordt voorzien als "vangnet" voor het geval dat 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 die in 2021 werd opgesteld voor het jaar 2022²³, wordt het investeringsvermogen als volgt uitgesplitst:

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Investeringsvermogen | 210.451.700 EUR |
| Initieel ontleenvermogen | 204.659.472 EUR |
| Initiële dotatie | 1.272.133 EUR |
| Opname reserves | 4.944.200 EUR |

23. Bij de opstelling van deze begroting is rekening gehouden met de hypothesen inzake kredietproductie en de verwachte marktrentevoorwaarden in mei 2021.

Het investeringsvermogen (IV) voor 2022 omvat het volgende activiteitenprogramma:

| I. HYPOTHECAIRE KREDIETEN | Aantal | Krediet (EUR) | IV (EUR) | Gemiddelde rentevoet terugbetaling |
|--|---------------|----------------------|-----------------|---|
| Aankoopkredieten (enkel) verleend aan gezinnen | 665 | 210.000 | 139.650.000 | 1,82 % |
| Aankoopkredieten + krediet voor werken verleend aan gezinnen | 285 | 222.000 | 63.270.000 | 1,66 % |
| Kredieten groene en/of niet-groene werken, buiten aankoop | 173 | 15.000 | 2.587.500 | 0,15 % |
| II. HUURHULP | | | IV (EUR) | |
| Renovatie van het oud patrimonium & RENOLUTION | | | 4.944.200 | |
| TOTAAL INVESTERINGSVERMOGEN 2022 | | | 210.451.700 | |

De ordonnantie houdende de Algemene Uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2022 voorziet in een tweede vereffeningskrediet van 0,6 MEUR in verband met het vastleggingskrediet van 1,4 MEUR (begroting 2020) met betrekking tot de gedelegeerde opdracht voor het project La Braise (basisallocatie BHG 25.007.16.04.0310).

De ordonnantie voorziet ook in de volgende subsidies:

- een subsidie van 1.188.000 EUR voor de werkingsuitgaven verbonden aan de uitvoering van de Alliantie Wonen (basisallocatie BHG 25.007.15.02.4140 - C-kredieten);

- een subsidie van 69.000 EUR (basisallocatie BHG 25.007.15.08.4140 - C-kredieten) en een subsidie van 33.000 EUR betreffende de onroerende voorheffing op sociale huisvesting (basisallocatie BHG 25.007.15.07.4140 - C-kredieten);
- een subsidie van 661.000 EUR voor de werkingsuitgaven verbonden aan het programma van de huurwaarborgen (basisallocatie BHG 25.007.15.05.4140 - C-kredieten);
- een subsidie van 1.753.000 EUR voor de werkingsuitgaven voor de sociale begeleiding van de huursector (basisallocatie BHG 25.007.15.06.4140 - C-kredieten).

3.2. MARKANTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2022

Werkgroep over de eenmaking van de energie- en renovatiepremies – ECORENO krediet

In het kader van de "strategie voor de duurzame renovatie van Brusselse gebouwen", die door de Regering werd aangenomen om de milieu-impact van bestaande gebouwen tegen 2030-2050 te verminderen, hebben het Woningfonds, Urban Brussels en Leefmilieu Brussel (LB) een denkproces op gang gebracht om de renovatie- en energiepremies te harmoniseren. Het Fonds stelt voor om een enkel krediet onder de naam ECORENO te ontwikkelen, dat één rentevoet voorziet voor renovatiewerken en werken om de energieprestatie te verbeteren. Dit krediet zou worden toegekend in de vorm van een hypothecair krediet of een consumentenkrediet.

Aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest veel gebouwen in mede-eigendom telt, wordt er ook voorzien om een investeringskrediet te ontwikkelen voor rechtspersonen, met name voor verenigingen van mede-eigenaars (VME's).

De werkgroep tracht de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de premies voor renovatie of verfraaiing van gevels, energiepremies en kredieten van het Fonds te uniformiseren.

Parallel daarmee heeft de Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van 25 februari 2021 een voorstel tot wijziging van de Huisvestingscode goedgekeurd om er deze nieuwe bepalingen in op te nemen.

Bij de afsluiting van dit jaarverslag is het goedkeuringsproces voor het ontwerp van het vernieuwde kredietbesluit aan de gang bij de Regering.

Raad van Bestuur

In januari 2022 heeft de heer Bram Gilles, die sinds meer dan tien jaar lid was van de Raad van Bestuur, zijn mandaat neergelegd. Gedu-

rende zijn vele jaren als bestuurder heeft hij actief bijgedragen aan de debatten van de Raad en heeft hij bij alle ontwikkelingen van de activiteiten van het Fonds blijk gegeven van een groot sociaal bewustzijn. De Raad bedankt hem voor zijn jarenlange inzet.

Lening 2022

Eind maart heeft het Fonds zijn volledige investeringsvermogen voor zijn hypotheekactiviteiten in 2022 gefinancierd door het afsluiten van een lening met een gemiddelde looptijd van 24,3 jaar en een totaalbedrag van 190 MEUR.







HOOFDSTUK 04

DANKWOORD

Het Fonds bedankt in de eerste plaats mevrouw **Nawal BEN HAMOU**, **staatssecretaris belast met Huisvesting en Gelijke Kansen**, die sedert het begin van de legislatuur haar bereidheid heeft getoond om huisvesting voor iedereen beter toegankelijk te maken. Mevrouw Ben Hamou kan rekenen op de expertise van het Fonds en de toewijding van zijn teams voor de uitvoering van haar programma.

Het Fonds betuigt ook zijn dank aan de heer **Xavier BODSON**, kabinetschef, mevrouw **Deborah GUSTIN**, adjunct-kabinetschef, mevrouw **Nagihan YILDIRIM**, verantwoordelijke voor Begroting, de heer **Frédéric-Thomas PIRARD**, adviseur Huisvesting, en mevrouwen **Annaïk DE VOGHEL**, woordvoester en **Alisson STEVANI**, verantwoordelijke voor de betrekkingen met het Parlement.

De bevoegdheid voor Begroting en Financiën van het Gewest valt onder de verantwoordelijkheid van de heer **Sven GATZ**, **minister van Begroting**, die het Fonds de nodige financiële middelen heeft toegelend. Het Fonds bedankt hem, alsook de heer **Stefan CORNELIS**, kabinetschef, mevrouwen **Sigrid CALLEBERT**, adjunct-kabinetschef en **Karolien KAISZ**, begrotings- en financieel adviseur.

De ontwikkeling van het ambitieuze duurzame wijkproject "Klaver" wordt voortgezet. Het Fonds dankt de organisaties die bij dit project betrokken zijn, met name **Leefmilieu Brussel**, het **team van de Bouwmeester** en **Urban Brussels**. Speciale dank gaat uit naar het kabinet van de staatssecretaris voor Huisvesting, mevrouw **Nawal BEN HAMOU** en naar de heer **Fabrice CUMPS**, burgemeester van de gemeente Anderlecht, alsook naar hun teams.

De samenwerking met de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel werd in 2021 op een pragmatische en constructieve manier voortgezet. Het Fonds dankt mevrouwen **Julie FISZMAN**, secretaris-generaal van de GOB, **Arlette VERKRUYSSEN**, directeur-generaal van Brussel Huisvesting, en de heer **Marc DEHOUX**, directeur-generaal van Brussel

Financiën en Begroting, evenals hun medewerkers. Het Fonds dankt in het bijzonder mevrouw **Laure D'ALTILIA**, de heren **Jean-Pierre MABENGA** en **Michel STEENS** bij Brussel Huisvesting.

Het Fonds bedankt eveneens de heer **Yves VAN DE CASTEELE**, referent Huisvesting, voor zijn interventies om het overleg over de vastgoedprojecten te vergemakkelijken.

Het mandaat van de heer **Edouard DESMED**, sinds lange tijd bestuurder bij het Fonds en voormalig voorzitter van de Ligue des familles, liep dit jaar ten einde. Gedurende zijn vele jaren als mandataris heeft hij actief bijgedragen tot de debatten van de Raad en heeft hij erop toegezien dat de opdrachten van het Fonds doorheen alle ontwikkelingen hun zin behielden. Hij wordt hartelijk bedankt door de hele Raad van Bestuur en de directie.

Voor vier van onze werknemers was 2021 het jaar waarin ze met pensioen gingen. Het Fonds dankt de heer **Marc DEJAEGHER** (Kredietafdeling - cel Techniek en Financiën), mevrouwen **Bernardine DEGRYSE** (Kredietafdeling - cel Verzekering en Administratie), **Greta DE SMET** (Immobilienproductie) en de heer **Michel FREYE** (verantwoordelijke Immobilienproductie) voor hun inzet en hun waardevolle samenwerking in de jaren die zij voor het Fonds hebben gewerkt. Het Fonds wenst hen het allerbeste in hun nieuwe leven.

Tot slot willen de directie en de Raad van Bestuur hun hartelijke dank betuigen aan **de personeelsleden die zich dagelijks inzetten voor de ontwikkeling van de activiteiten van het Fonds**. Ongeacht de uitgeoefende functie is elke werknemer van essentieel belang voor de verwezenlijking van de maatschappelijke doelstelling van het Fonds.

Op 31 december 2021 telde het Fonds **173** personeelsleden.



HOOFDSTUK 05

FINANCIERING VAN HET FONDS - JAARREKENING

5.1. FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2021

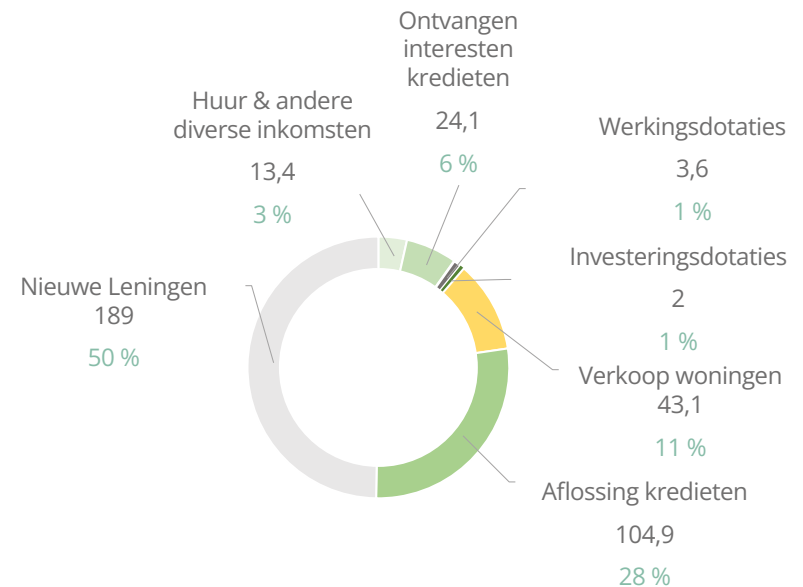
5.1.1. UITGAVEN EN INKOMSTEN VAN 2021

De activiteiten van het Fonds worden gefinancierd door:

- de inkomsten afkomstig van de gezinnen, namelijk de huurgelden en de kredietaflossingen (kapitaal en interesten) en de verkoop van woningen
- dotaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- leningen op de financiële markten
- een langetermijnlening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het fonds B3

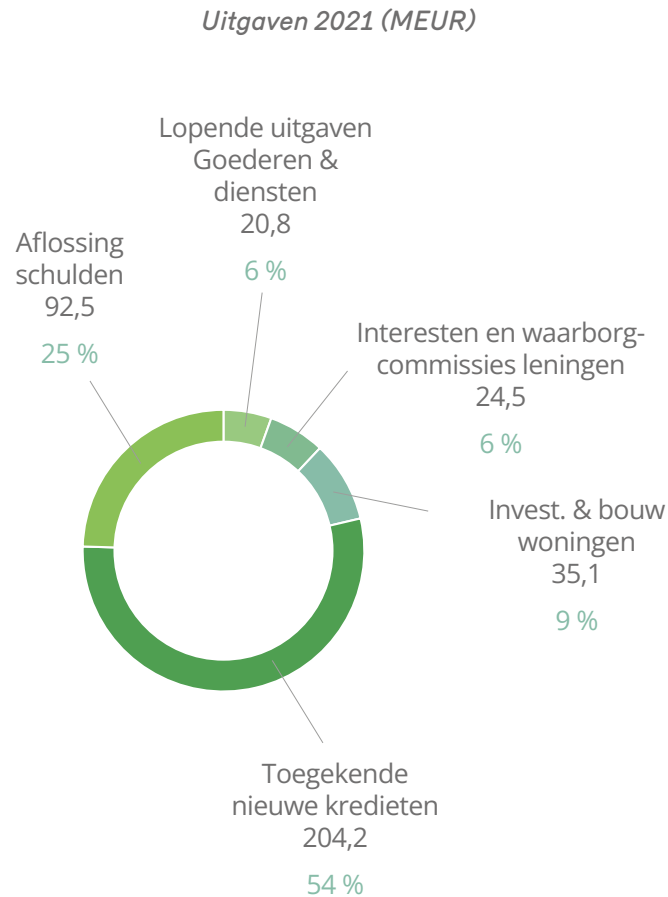
In 2021 bedroegen de totale **inkomsten 380** MEUR.

Inkomsten 2021 (MEUR)



Het merendeel van de inkomsten is afkomstig van de nieuwe leningen (189 MEUR) en de aflossingen van de kredieten door de gezinnen (104,9 MEUR kapitaal en 24,1 MEUR in interesten). Deze drie posten vertegenwoordigen 84 % van de inkomsten.

In 2021 bedroegen de totale **uitgaven 377** MEUR.



De toekenning van nieuwe kredieten is de voornaamste uitgave (204,2 MEUR), gevolgd door de aflossing van vroegere leningen (92,5 MEUR in kapitaal en 24,5 MEUR in interesten en commissies voor de waarborg). Deze drie posten vertegenwoordigen 85 % van de uitgaven.

Het globale verschil tussen de inkomsten en de uitgaven bedraagt 3 MEUR en vertegenwoordigt een stijging van de thesaurie en andere vlottende activa.

5.1.2. DOTATIES VAN HET BRUSSELS

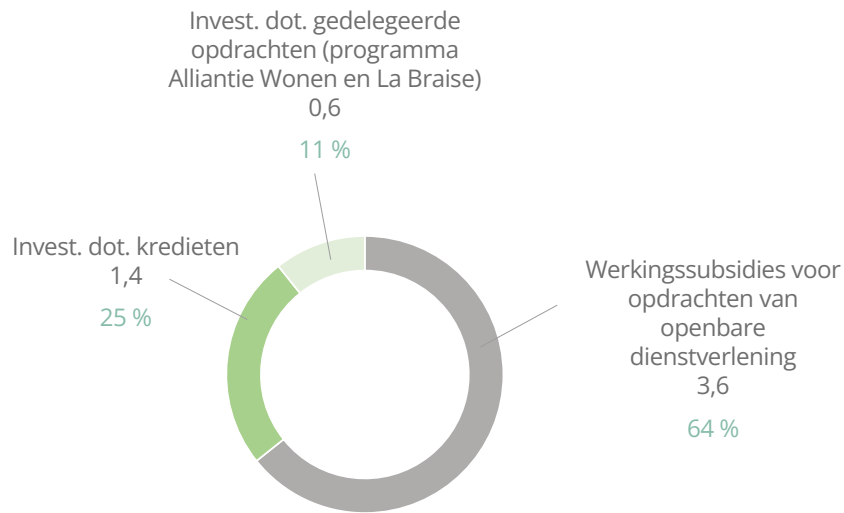
HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De in 2021 **vereffende** gewestelijke dotaties (investeringen en werking) bedragen **5,6 MEUR** en vertegenwoordigen 1,5 % van de totale inkomsten van het Fonds, inclusief de nieuwe leningen (380 MEUR).

Sinds de nieuwe beheersovereenkomst 2017-2021 ontvangt het Fonds 3 vormen van gewestelijke dotaties:

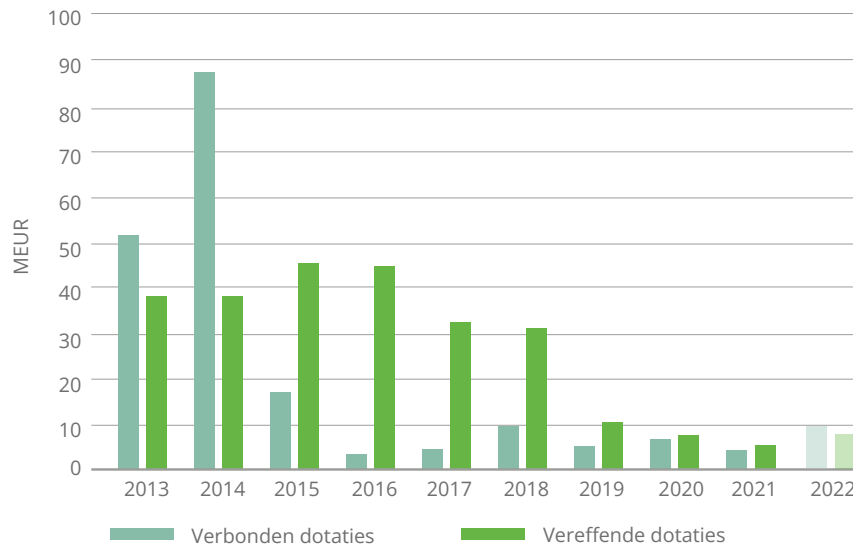
1. Investeringsdotaties voor de kredieten. Deze dotatie wordt berekend in functie van het verschil in interestvoet en de beheerskosten voor de kredietdossiers.
2. Investeringsdotaties voor de gedelegeerde opdrachten en programma's (bijvoorbeeld de Alliantie Wonen). Deze dotaties stellen het Fonds in 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 (bijvoorbeeld de sociale dienst van de huurhulp). Deze dotaties zijn op basis van de transacties, dat wil zeggen volgens de methode van de standaard kostprijs per transactie.

Types dotaties vereffend door het Gewest in 2021 (MEUR)



Totaal dotaties: 5,6 MEUR

Historiek en prognose van de verbonden en vereffende gewestelijke dotaties*



* gebaseerd op de marktrentevoorwaarden van mei 2021

De daling van de door het Gewest verbonden dotaties sinds 2015 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, die het verschil moet dekken tussen enerzijds de intrestvoet van de kredieten, en anderzijds de intrestvoet van de leningen voor de financiering van deze kredieten. In 2021 werd, net als in 2019 en 2020, wegens de zeer lage marktrente geen dotatie aan het Fonds toegekend voor de kredietactiviteit. De renteprognoses zijn bij het opstellen van de begroting voor 2022 al licht verhoogd, waardoor de projectie van de investeringsdotatie voor het komende jaar wat hoger ligt.

Het Gewest heeft in 2014 een eenmalige dotatie van 44 MEUR vastgelegd voor het **programma van de Alliantie Wonen**. Deze dotatie werd vereffend in de periode 2015-2018. Het Gewest heeft voor dit programma, van 2018 tot 2020, jaarlijks een bijkomende dotatie van 2 MEUR vastgelegd en heeft in 2021 het saldo van 0,4 MEUR met betrekking tot de in 2020 vastgelegde dotatie vereffend.

De daling van de dotaties betekent dat 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.

5.1.3. INVESTERINGSVERMOGEN VAN HET INTERN FONDS B2²⁴

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;
- werkings- 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);

- werkingssubsidies 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 gepland in functie van de voorziene kredieten en de begroting voor de renovatie van het huurpatrimonium. Voor de berekening van de betreffende dotaties wordt uitgegaan van het initieel investeringsvermogen. Er is geen dotatie voorzien voor het investeringsvermogen voor 2021.

De **financiering** van het investeringsvermogen gebeurt via drie geldstromen: (1) de gewestelijke dotaties berekend conform de beheersovereenkomst, (2) de leningen die op de kapitaalmarkten worden aangegaan, (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:

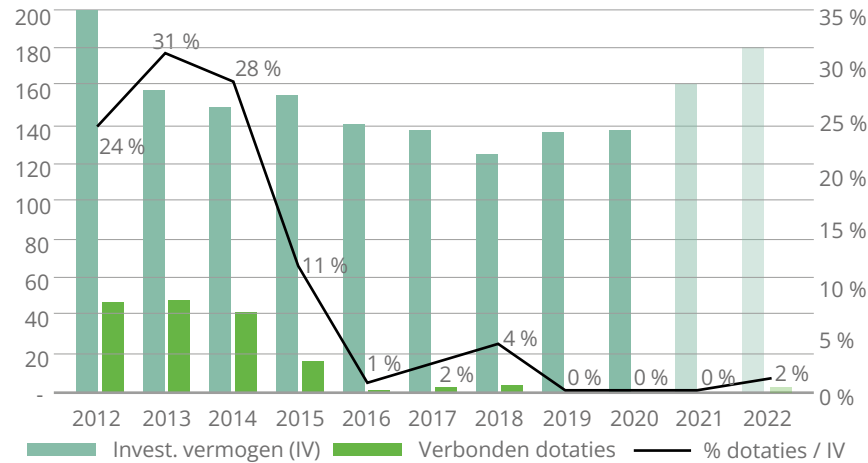
- de overbrugging van ongeveer 4 jaar tussen het moment waarop het Gewest zich verbindt tot een dotatie en de finale vereffening van die dotatie;
- de gemiddelde overschrijding van ongeveer 8 jaar van de hypothetische looptijd van de kredieten voor de berekening van de dotaties (20 jaar), in vergelijking met de reël gecontracteerde looptijd (gemiddeld 28 jaar);
- de renovatie van het huurpatrimonium.

24. De overige interne fondsen zijn de volgende:

Het **fonds B1** - Deze benaming omvat de verrichtingen die het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met eigen middelen verwezenlijkt.

Het **fonds B3** - Deze benaming omvat de verrichtingen verwezenlijkt met terugvorderbare voorschotten toegekend door het Gewest vanaf 1998 in het kader van de tussenkomst voor de samenstelling van huurwaarborgen.

Historische evolutie en projectie van de verbonden dotaties t.o.v. het investeringsvermogen voor de kredieten (MEUR en %)*



*gebaseerd op de marktrentevoorwaarden van mei 2021

In 2021 heeft het Fonds in twee verrichtingen een totaal leenbedrag van 186 MEUR opgehaald. De sommen werden opgenomen op respectievelijk 6 april en 10 december 2021. Het totale financieringsbedrag voor 2021 is gelijk aan het bedrag dat initieel was voorzien, maar dit bleek lager te zijn dan de werkelijke behoeften (203 MEUR).

| Activiteitssector | Investeringsvermogen B2 ²⁵ | | | |
|--|---------------------------------------|------------------|--|------------------|
| | Initieel voorzien | | Werkelijke vastlegging of gereserveerd op 31/12/2021 | |
| Koopsector | EUR | Aantal kredieten | EUR | Aantal kredieten |
| Hypothecaire kredieten | 177.450.000 | 845 | 192.407.810 | 976 |
| Brusselse groene lening | 1.980.000 | 220 | 2.347.195 | 243 |
| Bouw/renovatie-verkoopprojecten (BRV) | 0 | | 0 | |
| Totaal koopsector | 179.430.000 | | 194.755.005 | |
| Huurhulp | | | | |
| Renovatie patrimonium | 3.000.000 | | 3.229.815 | |
| Totaal huurhulp | 3.000.000 | | 3.229.815 | |
| Totaal koopsector en huurhulp | 182.430.000 | | 197.984.820 | |

25. Het aantal vastgelegde kredieten omvat niet de kredieten die waren voorzien in eerdere investeringsvermogens en die in 2021 zijn toegekend.

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 het gewenste evenwicht te bereiken tussen de investering die het Fonds doet voor de bouw van de 1.000 woningen van het programma van de Alliantie Wonen, de investeringsdotatie van 50,48 MEUR die in 2014 initieel is vastgelegd voor 44,48 MEUR en vervolgens, van 2018 tot en met 2020, jaarlijks is aangevuld met 2 MEUR, en een optimale verdeling van de woningen volgens de noden en de draagkracht van de gezinnen. Gezinnen die in het kader van dit programma geproduceerde woningen kopen, kunnen afhankelijk van hun situatie profiteren van een "uitgesteld deel van de prijs". (Voor de bijzonderheden zie 1.2.2.)

5.1.4. FINANCIERING VAN HET INTERN FONDS B3

Het intern 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 bestemd voor de werking, zonder aanvullende steun. Met de leningen die na maximaal 24 maanden werden terugbetaald, konden vervolgens andere leningen worden verstrekt. Door de toename van het aantal toegekende leningen en de toepassing van het BRUHWA-fonds sinds begin 2018, was echter een herfinanciering van het intern fonds B3 nodig om het verhoogde volume aan transacties en uitstaande huurwaarborgen te verwerken. Daarom heeft het Gewest het Fonds eind 2021 een nieuwe langlopende renteloze lening (33 jaar) van 3 MEUR toegekend om de activiteiten van het fonds B3 te financieren.



© Fotostudio Leemans

5.2. JAARREKENING

Onderstaande tabellen geven een samenvatting van de jaarrekening 2021. Een meer gedetailleerd verslag, evenals het jaarverslag en het verslag van de commissaris-revisor kunnen vanaf juni 2022 worden geraadpleegd op de website van de Nationale Bank: www.nbb.be/nl/balanscentrale (menu "Consult").

Balans 2021 (in 1.000 EUR)

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| ACTIVA | | |
| VASTE ACTIVA | 185.522 | 173.905 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Vorderingen op meer dan één jaar | 1.239.183 | 1.147.880 |
| Voorraden | 78.390 | 110.078 |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar | 86.234 | 72.082 |
| Geldbeleggingen | 0 | 0 |
| Liquide middelen | 108.657 | 108.146 |
| Overlopende rekeningen | 2.679 | 2.240 |
| TOTAAL VAN DE ACTIVA | 1.700.665 | 1.614.331 |
| PASSIVA | | |
| EIGEN VERMOGEN | | |
| Inbreng | 2.500 | 2.500 |
| Reserves | 148.329 | 134.540 |
| Kapitaalsubsidies | 160.848 | 178.699 |
| VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN | 19.893 | 20.765 |
| SCHULDEN | | |
| Schulden op meer dan één jaar | 1.188.590 | 1.101.899 |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 119.944 | 113.354 |
| Overlopende rekeningen | 60.561 | 62.574 |
| TOTAAL VAN DE PASSIVA | 1.700.665 | 1.614.331 |

Resultatenrekeningen 2021 (in 1.000 EUR)

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|--------------|
| Bedrijfsopbrengsten | 20.004 | 19.010 |
| Bedrijfskosten | -25.106 | -31.433 |
| Financiële opbrengsten | 42.970 | 44.047 |
| Financiële kosten | -24.137 | -24.963 |
| Winst (+) / verlies (-) vóór belasting | 13.731 | 6.660 |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen | 996 | 1.124 |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen | -27 | -53 |
| Belastingen op het resultaat | -911 | -572 |
| Winst van het boekjaar | 13.789 | 7.160 |

Sociale balans 2021

| | Totaal | Mannen | Vrouwen | 2020 |
|---|--------|----------|-----------|-------|
| Gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten (VTE) | 169,3 | 67,6 | 101,7 | 168,6 |
| | Totaal | Voltijds | Deeltijds | 2020 |
| Aantal werknemers op 31/12 | 173 | 157 | 16 | 174 |

Maquette : Idealogy

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