

BEHEERSOVEREENKOMST

tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
en

het Woningfonds van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

2022 - 2026

BEHEERSOVEREENKOMST

tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
en

het Woningfonds van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

2022 - 2026

Inhoudsopgave

1. VOORWOORD – VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST.....	4	3.2.5. Beheer van de thesaurie en van de schuld	17
VISIE, WAARDEN EN AARD VAN HET FONDS.....	4	3.2.6. Beheer van de schuldvorderingen	18
IDENTIFICATIE VAN DE PARTIJEN	4	3.3. BEHEERSCONTROLE	18
DEFINITIES	4	3.4. OVEREENSTEMMING MET DE EUROPESE REGELS MET BETREKKING TOT	
VOORWERP VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST.....	5	STAATSSTEUN	18
WERKTERREIN.....	5	3.5. BEDRIJFSCULTUUR.....	19
VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN	5	3.6. COMMUNICATIE – BEKENDHEID.....	20
2. VERRICHTINGEN	7	3.7. INNOVATIE	20
2.1. KREDIETEN.....	7	3.8. PARTNERSCHAPPEN	20
2.1.1. Hypothecair aankoopkrediet	7	3.9. KLIMAATDOELSTELLINGEN.....	21
2.1.2. Investeringskredieten voor rechtspersonen (vzw)		4. SLOTBEPALINGEN.....	22
die kwetsbare personen begeleiden	8	4.1. RAPPORTEN	22
2.1.3. Uniek krediet voor renovatiewerken en voor werken om		4.2. EVALUATIE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST.....	22
de energieprestatie te verbeteren: ‘ECORENO’	8	4.3. SANCTIES	22
2.1.4. Investeringskrediet aan verenigingen van mede-eigenaars	9	4.4. DUUR VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST.....	22
2.2. VERHUUR	10	4.5. PUBLICATIE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST	23
2.3. HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG.....	11	5. BIJLAGEN	24
2.4. PRODUCTIE EN VERKOOP VAN WONINGEN	12	5.1. JURIDISCH KADER.....	24
3. TRANSVERSALE DOELSTELLINGEN	15	5.2. BOORDTABEL VAN DE PRESTATIE-INDICATOREN -	
3.1. BESTUUR – AUTONOMIE	15	ACTIVITEITENSTATISTIEKEN.....	25
3.1.1. Algemene beginselen en waarden waarop de beheersovereenkomst steunt	15	5.3. METHODE VOOR DE BEREKENING VAN DE DOTATIES	28
3.1.2. Deconsolidatie van het Fonds	15	5.3.1. Methode voor de berekening van de werkingsdotaties	28
3.1.3. Autonomie van het Fonds.....	15	5.3.2. Methode voor de berekening van de	
3.2. BUDGETTAIR EN FINANCIËEL BEHEER.....	16	investeringsdotaties voor kredieten.....	30
3.2.1. Economisch evenwicht.....	16	5.4. INDICATIEVE TABEL VAN DE INVESTERINGSPROGRAMMA'S.....	33
3.2.2. Richtsnoeren van het budgettair beheer	16		
3.2.3. Beheer van de prestaties en van de uitgaven.....	17		
3.2.4. Beheer van de risico's en de duurzame financiële leefbaarheid van het Fonds	17		

1. VOORWOORD – VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

VISIE, WAARDEN EN AARD VAN HET FONDS

Deze beheersovereenkomst past in het kader van de fundamentele opdrachten van het Fonds, de Brusselse Huisvestingscode, de algemene beleidsverklaring van de Regering, het Noodplan Huisvesting, evenals elke andere doelstelling die tussen de partijen wordt bepaald. Het kader van de activiteiten, dat in bijlage 1 wordt opgesomd, is vastgelegd in de ordonnanties en besluiten die op de verschillende werkgebieden betrekking hebben.

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een privaatrechtelijke co-operatie die is ontstaan uit de splitsing in 1989 van het 'Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België', dat zelf in 1929 werd opgericht.

De sociale doelstelling van het Fonds is de doelgroepen in staat te stellen een van de in artikel 23 van de grondwet vastgelegde grondrechten te vervullen, namelijk het recht van ieder om in waardigheid te leven, hetgeen het recht op behoorlijke huisvesting impliceert. De activiteiten van het Fonds weerspiegelen in dat opzicht de wens van de Regering om het recht op behoorlijke huisvesting en de steun voor kansarme gezinnen als haar prioriteiten te beschouwen.

Het Fonds is voorstander van toegang tot huisvesting op basis van eigendom, aangezien het bezitten van een eigen woning bijdraagt tot de autonomie van het individu. De kandidaat-koper is de handelende partij bij de vervulling van zijn recht op huisvesting. De overheidssteun die hij ontvangt, stelt hem in staat de voor hem meest geschikte woning te vinden, afgestemd op zijn behoeften en financiële mogelijkheden.

In de sociaal-economische en demografische context van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn het woningkrediet tegen verlaagde intrestvoet, de productie van 'omkaderde' woningen, huurwoningen aan een betaalbare prijs en steun bij de samenstelling van de huurwaarborg, essentiële hefboomen om tegemoet te komen aan de behoeften van een bevolking met lage, bescheiden of middelgrote inkomens, die moeilijkheden ondervinden om een woning aan te kopen, te huren of te renoveren aan de marktvoorwaarden. Deze activiteiten die door het Fonds worden uitgeoefend in uitvoering van met name artikel 112 van de Brusselse Huisvestingscode en deze beheersovereenkomst vormen

diensten van algemeen economisch belang en dragen bij tot de uitvoering van het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de zin van het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

In de nieuwe beheersovereenkomst zullen alle doelgroepen centraal staan en op alle gebieden zullen gelijke kansen, diversiteit, respect voor anderen, persoonlijke ontwikkeling en levenskwaliteit daarbij vooropstaan.

IDENTIFICATIE VAN DE PARTIJEN

Deze overeenkomst wordt gesloten tussen:

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Gewest genoemd, vertegenwoordigd door de staatssecretaris belast met Huisvesting; en

het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest CV, hierna het Fonds genoemd, vertegenwoordigd door de Voorzitster en de Ondervoorzitster van de Raad van Bestuur;

hierna samen 'de partijen' genoemd.

DEFINITIES

Gewest: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Fonds: het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Minister: de minister of staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met Huisvesting

VOORWERP VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

Deze beheersovereenkomst wordt gesloten in toepassing van de artikelen 113 en 114 van de Huisvestingscode. Zij bepaalt de regels volgens welke het Fonds de hem toevertrouwde opdrachten uitvoert en de plichten van de partijen in de beheersovereenkomst.

WERKTERREIN

De kerntaken van openbaar nut van het Fonds worden opgesomd in artikel 112 van de Huisvestingscode.

VERBINTENISSEN VAN BEIDE PARTIJEN

Het Fonds kadert zijn activiteiten in de doelstellingen van het huisvestingsbeleid dat door het Gewest is vastgelegd in de algemene beleidsverklaring, het Noodplan Huisvesting en de beleidsbrieven van de minister belast met Huisvesting. Het verbindt zich meer bepaald tot:

- het verbeteren van de toegang tot huisvesting voor de meest kwetsbare gezinnen in de sectoren krediet, hulp bij het samenstellen van een huurwaarborg, huur en aankoop van een woning;
- het voltooien van de productie van de 500 huurwoningen die in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan zijn gepland en van de 1.000 koopwoningen die in het kader van het programma Alliantie Wonen zijn gepland. In de loop van deze overeenkomst zal het Fonds ook 112 woningen opleveren in het kader van de uitvoering van eerdere programma's of gedelegeerde opdrachten;
- het produceren van aanpasbare woningen die te koop of te huur worden aangeboden aan mensen met een handicap. In de sector van de voor de verkoop bestemde woningen zijn 54 aanpasbare woningen voor PBM gepland op de 652 woningen die momenteel worden gebouwd, d.w.z. 8,3% van de te leveren woningen. In de huursector wordt de moeilijkheid om woningen voor PBM in te passen in het historisch patrimonium van het Fonds gecompenseerd door de productie van nieuwe woningen voor dit publiek. Er wordt gestreefd naar 4% aanpasbare of aangepaste woningen voor PBM (66 woningen) op het hele patrimoniumbestand aan het eind van de beheersovereenkomst;

- het ontwikkelen van een aantrekkelijk aanbod voor jonge gezinnen en gezinnen met een laag, bescheiden of middelgroot inkomen, dat kan bijdragen tot het indammen van de stadsvlucht. Dit kan onder meer door de productie mogelijk te maken van een gevarieerd aanbod van degelijke, duurzame en betaalbare woningen, met name verkocht via een opgesplitst zakelijk recht (in het kader van nieuwe projecten die tijdens deze beheersovereenkomst worden opgestart);
- het vergroten van de bekendheid en de toegankelijkheid van de door het Fonds aangeboden diensten door zijn communicatiekanalen met het publiek verder te ontwikkelen;
- het versterken van de communicatie met de klanten van het Fonds (website, extranet...);
- het deelnemen, in al zijn activiteiten, aan het RENOLUTION-plan in het kader van de klimaatstrategie van het Gewest;
- in het kader van de RENOLUTION-strategie samen met Homegrade werken aan de bewustmaking en voorlichting van kopers die voor de eerste keer eigenaar worden over de toekomstige verplichtingen op het vlak van verbetering van de energieprestatie.

De beheerorganen van het Fonds staan in voor een doeltreffend beheer van de activiteiten en streven onafgebroken naar een betere efficiëntie en kwaliteit voor het doelpubliek.

Het Gewest verbindt zich er met name toe om:

- het Fonds, binnen de perken van de beschikbare budgetten, de financiële, menselijke en logistieke middelen te verzekeren die het in staat stellen de opdrachten uit te voeren die het worden toevertrouwd, met inbegrip van deficitaire opdrachten zoals het beheer van het BRUHWA-fonds;
- na te gaan of het wenselijk is om de aan het Fonds opgelegde en uit de OOBBC¹ voortvloeiende verplichtingen aan te passen en evenredig te maken, teneinde de statutaire aard, de bevoegdheden van zijn Raad van Bestuur en zijn autonomie te eerbiedigen, met name door na te gaan of het wenselijk is een derde categorie van autonome organen in te stellen die niet door het Gewest zijn gecreëerd en waarvan het Gewest geen aandeelhouder is;

1. Organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

- toegang te geven tot publieke grondreserves, waarover het Gewest de zeggenschap behoudt, opdat het Fonds er betaalbare huisvestingsprojecten kan ontwikkelen die het daarna overdraagt in de vorm van een opgesplitst zakelijk recht;
- in het kader van de RENOLUTION-strategie, het Fonds de nodige middelen te verschaffen om het in staat te stellen ten volle deel te nemen aan de regionale klimaatstrategie, met name via de duurzame renovatie van zijn patrimonium;
- met inachtneming van de wettelijke bepalingen ter zake, de toegang van het Fonds tot de gegevens die nodig zijn voor een goed beheer van zijn activiteiten vergemakkelijken (toegang tot authentieke databanken, het nationaal register, fiscale, sociale en patrimoniale gegevens, EPB van de woningen, enz.).

2. VERRICHTINGEN

2.1. KREDIETEN

2.1.1. Hypothecair aankoopkrediet

Het Fonds beoogt de toegankelijkheid van kredieten voor gezinnen met een laag, bescheiden en middelgroot inkomen te vergroten en de ervaring van (kandidaat-)ontleners te verbeteren.

Vanuit deze doelstelling zal het Fonds:

- efficiënt antwoorden op vragen om informatie en kredietaanvragen door de website fundamenteel te vernieuwen, regelmatige communicatie- en bewustmakingscampagnes te lanceren, de informatiekkanalen te diversifiëren (maken van online afspraken, inrichten van een klantenruimte) en door de IT-tool continu te verbeteren;
- beslissen over het al dan niet toekennen van een krediet en deze beslissing binnen een termijn van zes weken na de opschortende clausule aan de aanvrager meedelen, behalve in geval van specifieke problemen in verband met stedenbouwkundige informatie, niet-bezorgen van de nodige documenten of te late indiening van de kredietaanvraag;
- de termijnen voor de verwerking van informatieverzoeken en kredietaanvragen monitoren;
- bij de Regering een reglementeringsvoorstel indienen en een dotatie aanvragen om een maandelijkse en degressieve aankooppremie in te voeren, die toelaat om de maandelijkse aflossing lichter te maken gedurende de eerste 5 jaren van het krediet. Deze premie zal bestemd zijn voor een doelpubliek. Deze oplossing versterkt de leencapaciteit van gezinnen, in het bijzonder indien die niet kunnen rekenen op een regelmatige stijging van hun inkomen afgezien van de indexering. Zodra de Regering overeenstemming heeft bereikt over de modaliteiten en de begroting van bovengenoemde premie, verbindt het Fonds zich ertoe het systeem operationeel te maken;

- het initiatiefrecht gebruiken om aan de Regering eventuele verbeteringen van de reglementaire kredietvoorwaarden voor te stellen;
- een communicatiebeleid via verschillende kanalen voeren om de bekendheid van zijn diensten bij de doelgroepen te vergroten en (kandidaat-)kredietnemers een aantrekkelijke «klantervaring» aan te bieden.

SLAAGVOORWAARDEN

- De kloof tussen de ontwikkeling van de marktprijzen en die van de gezinsinkomens stabiliseert zich of wordt kleiner. Is dit niet het geval, dan stabiliseert het Fonds zijn krediettaandeel ten opzichte van alle hypothecaire kredieten waarvoor door het Gewest fiscale abbatementen werden toegekend (gemiddeld 11% over de periode 2017-2020);
- De reglementering en het budget met betrekking tot de aankooppremie worden goedgekeurd door de Regering en de premie wordt operationeel gemaakt door het Fonds;
- Het Fonds blijft zich financieren op de financiële markten met voldoende aanbod en intrestmarges² die vergelijkbaar zijn met het niveau van de afgelopen jaren.

FINANCIERING

- Het Gewest verbindt zich ertoe om het Fonds, binnen de perken van de beschikbare budgetten, de financiële middelen te verzekeren die het in staat stellen om minstens het jaarprogramma van de hypothecaire kredieten en eraan verbonden ECORENO-kredieten uit te voeren (zie punt 2.1.3 “Financiering”);
- Het verbindt er zich toe de financieringsmodaliteiten tijdens de duur van deze beheersovereenkomst te handhaven zoals ze worden gedefinieerd in het besluit van 2 mei 1996, gewijzigd door het besluit van 8 september 2011;
- Voor zijn hypothecaire kredieten tegen verlaagde rentevoet, inclusief het unieke ECORENO-krediet bestemd voor de financiering van renovatiewerken en/of verbetering van de energieprestatie, zowel in de hypothecaire vorm als in de vorm

2. De marge voor leningen is gelijk aan het verschil tussen de nominale rente aangerekend door de kredietgever en ‘risicoloze’ referentierentevoeten zoals de Belgische OLO-rentevoeten of de referentierentevoeten op de interbankenmarkt (IRS). Deze marge hangt o.m. af van het risico dat wordt genomen op de kredietnemer (het Fonds) en op de Borg (het Gewest).

van consumentenkrediet (zie 2.1.3), gaat het om een investeringsdotatie en een uitvoeringsgarantie ten aanzien van de inschrijvers op de door het Fonds uitgegeven leningen, waarvan de modaliteiten opgenomen zijn in het voormelde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996. De modaliteiten van de investeringsdotatie worden uiteengezet in bijlage 5.3.2.

- De productiekosten zullen volgens de principes van punt 3.2.3, waarvan de modaliteiten worden uiteengezet in de bijlage 5.3.1, in aanmerking worden genomen per kredietovereenkomst voor het berekeningsjaar van de dotatie en de beheerskosten per kredietovereenkomst en per jaar voor de berekeningsperiode;
- Mits een akkoord van de Regering over het voorstel van reglementering dat het Fonds indient, kent het Gewest het Fonds de nodige middelen toe om een degressieve premie bij aankoop te financieren voor een gericht publiek.
- Het Fonds zal de voorkeur blijven geven aan stabiele financieringsbronnen. Het zal daarbij toezien op de diversificatie ervan en op een versoepeling van de voorwaarden voor toegang tot de markt in het algemeen, om de totale financieringskosten te verlagen. Het Gewest zal er onder meer op toezien de procedures voor het verkrijgen van een garantie voor zijn leningen te vergemakkelijken.

2.1.2. Investeringskredieten voor rechtspersonen (vzw) die kwetsbare personen begeleiden

Om bepaalde bijzonder kwetsbare groepen te helpen, kan het Fonds leningen verstrekken aan rechtspersonen die specifieke begeleiding verlenen, om de aankoop of de renovatie van een degelijke, duurzame woning en de bijhorende uitrusting te financieren. Aangezien deze verenigingen moeilijkheden kunnen ondervinden om hun investeringen te financieren, kan aan deze rechtspersonen een krediet met lage rentevoet worden toegekend in de vorm van een hypothecair of ander krediet, met het doel om huisvesting en de bijhorende uitrustingen te ontwikkelen voor dit specifiek kwetsbaar publiek.

SLAAGVOORWAARDEN

- Inwerkingtreding van de nieuwe kredietreglementering;
- Opzetten van partnerschappen met de betrokken vzw's en begeleiding met variabele geometrie: financiering alleen, eventueel aangevuld door een gedelegeerde opdrachtgeving of een gezamenlijke opdrachtgeving, gevolgd door een overdracht (zie 2.4 Productie en verkoop van woningen).

FINANCIERING

Het Gewest verbindt zich ertoe om, binnen de perken van zijn budgettaire mogelijkheden, het Fonds de financiële middelen toe te kennen waarmee dit het systeem van de investeringskredieten kan uitvoeren. Het betreft een investeringsdotatie en een uitvoeringsgarantie ten aanzien van de inschrijvers op de door het Fonds uitgegeven leningen, waarvan de voorwaarden zijn vermeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996. De modaliteiten van de investeringsdotatie worden uiteengezet in bijlage 5.3.2.

Voor kredieten met gedelegeerde of gezamenlijke opdrachtgeving kan het Fonds zijn beheerskosten dekken door ze aan de rechtspersoon te factureren.

2.1.3. Uniek krediet voor renovatiewerken en voor werken om de energieprestatie te verbeteren: 'ECORENO'

In het kader van de RENOLUTION-strategie heeft het Fonds als doel de toegang tot kredieten te verbeteren voor gezinnen met een laag, bescheiden en middelgroot inkomen die renovatiewerken ondernemen in hun woning.

Daartoe verbindt het Fonds zich, naast de algemene streefdoelen vermeld onder punt 2.1.1, tot de volgende bijkomende handelingen:

- Een uniek, hypothecair of consumentenkrediet invoeren, bestemd om renovatiewerken aan de woning te financieren, 'ECORENO' genoemd. Deze regeling staat open voor bewoners van een eigen huis, huurders en verhuurders en maakt de financiering mogelijk van werken met betrekking tot renovatie, energieprestaties en aanpassing van woningen aan handicaps of verlies van autonomie. De toegang tot het ECoreno-krediet voor natuurlijke personen is onderworpen aan inkomensplafonds;
- De invoering van dit nieuwe krediet uitgebreid communiceren naar het publiek;
- Samenwerking met Homegrade en het Netwerk Wonen om te zorgen voor optimale ondersteuning voor renovatie-kandidaten;
- Het initiatiefrecht gebruiken om aan de Regering eventuele verbeteringen van de reglementaire kredietvoorwaarden voor te stellen. Toezicht houden op de sociaal-economische profielen van kredietnemers om na te gaan wie van dit krediet gebruik maakt;

SLAAGVOORWAARDEN

- Het partnerschap met Urban.brussels, Leefmilieu Brussel en Homegrade mondt uit in een vlot en klantgericht proces voor de toekenning van premies en kredieten;
- Inwerkingtreding van het besluit van de Regering dat de voorwaarden van het krediet definieert.

FINANCIERING

Het Gewest verbindt zich ertoe om, binnen de perken van zijn budgettaire mogelijkheden, het Fonds de financiële middelen toe te kennen waarmee dit het systeem van de ECORENO-kredieten kan uitvoeren. Het betreft een investeringsdotatie en een uitvoeringsgarantie ten aanzien van de inschrijvers op de door het Fonds uitgegeven leningen, waarvan de voorwaarden zijn vermeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996.

De gewestelijke dotaties die worden toegekend voor de uitvoering van het ECORENO-krediet zullen als volgt worden verdeeld:

- Brussel Huisvesting zal de investeringsdotatie voor zijn rekening nemen die wordt berekend voor alle hypothecaire kredieten, met inbegrip van de dotatie voor het gedeelte van de hypothecaire ECORENO-kredieten dat bestemd is voor de financiering van energiebesparende werken (zie 2.1.1);
- Leefmilieu Brussel zal de investerings- en werkingsdotaties voor alle ECORENO-consumenten-kredieten voor zijn rekening nemen, met inbegrip van het gedeelte van deze kredieten dat gebruikt wordt voor de uitvoering van andere renovatiewerken dan die met het oog op energiebesparingen. De modaliteiten van de samenwerking met Leefmilieu Brussel zullen in een afzonderlijke overeenkomst worden vastgelegd;
- Er is voorzien in een rendez-vous-clausule om de verdeling van de kosten na 3 jaar werking te evalueren, d.w.z. in het eerste semester van 2025, op basis van de resultaten van 2024, teneinde deze verdeling opnieuw te beoordelen. Het doel is om de financiering van energetische / niet-energetische werkzaamheden op termijn op te splitsen.

De modaliteiten van de investeringsdotatie worden uiteengezet in bijlage 5.3.2.

2.1.4. Investeringskrediet aan verenigingen van mede-eigenaars

In het kader van de RENOLUTION-strategie is één van de belangrijkste uitdagingen de financiering van renovatiewerken en de verbetering van de energieprestaties in gebouwen in mede-eigendom. Deze vertegenwoordigen immers een belangrijk deel van de Brusselse gebouwen. Het Fonds stelt zich als doel een investeringskrediet of een uitgebreid ECORENO-krediet te ontwikkelen dat bestemd is voor verenigingen van mede-eigenaars (VME). Momenteel biedt het Fonds geen investeringskrediet aan rechtspersonen en heeft het de opdracht een innovatief product te ontwikkelen dat toegankelijk is voor VME's.

Om dit te bereiken, verbindt het Fonds zich ertoe:

- In 2022 de modaliteiten en risico's te analyseren van de invoering van dit investeringskrediet;
- Een model op te stellen voor de toekennings- en begeleidingsvoorwaarden en deze modellen voor te leggen aan het Gewest;
- Een model op te stellen voor de rentevork en een begroting van de investerings- en werkingsdotatie voor te stellen aan het Gewest, naargelang het type begeleiding van de vereniging van mede-eigenaars;
- Onder voorbehoud van goedkeuring van het Gewest en zijn financiering, één of meer proefprojecten te lanceren tijdens de duur van de overeenkomst;
- Samen te werken met de facilitator van Leefmilieu Brussel of Homegrade om te zorgen voor optimale ondersteuning voor renovatie-kandidaten.

SLAAGVOORWAARDEN

- Mede-eigenaars vinden die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen en die tot een beslissing komen;
- Inwerkingtreding van de nieuwe kredietreglementering.

FINANCIERING

Ontwikkeling van het nieuwe investeringskrediet voor VME's

Het Gewest verbindt zich ertoe om het Fonds, binnen de perken van de beschikbare budgetten, de nodige middelen toe te kennen in de vorm van een werkingsdotatie bestemd om de ontwikkelingskosten van dit nieuwe krediet te dekken, opgesteld volgens het beginsel van punt 3.2.3, waarvan de modaliteiten in bijlage 5.3.1 worden gepreciseerd.

Kredieten aan VME's na de ontwikkeling

Het Gewest verbindt zich ertoe om, onder voorbehoud van de uitvoering van het voorgestelde product en binnen de perken van de beschikbare budgetten, het Fonds de financiële middelen te verschaffen om de regeling van de kredieten voor VME's uit te voeren. Het betreft een investeringsdotatie en een uitvoeringsgarantie ten aanzien van de inschrijvers op de door het Fonds uitgegeven leningen, waarvan de voorwaarden zijn vermeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996. De modaliteiten van de investeringsdotatie worden uiteengezet in bijlage 5.3.2.

Het Gewest verbindt zich ertoe om het Fonds, binnen de perken van de beschikbare budgetten, de nodige middelen toe te kennen in de vorm van een werkingsdotatie bestemd om de beheerskosten van het Fonds te dekken, opgesteld volgens het beginsel van punt 3.2.3, waarvan de modaliteiten in bijlage 5.3.1 worden gepreciseerd. Indien deze werkingsdotatie niet aan het Fonds kan worden toegekend, dan mag dit laatste zijn beheerskosten factureren aan de VME's.

2.2. VERHUUR

HUURBEHEER

Het Fonds beheert een park van 1.500 huurwoningen en rond de 150 woningen zijn nog in ontwikkeling, meer bepaald in het kader van de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan. Deze woningen zullen geleidelijk in dienst gesteld worden tijdens deze overeenkomst. De beheerprincipes van de huursector zullen soortgelijk zijn voor de woningen van het Gewestelijk Huisvestingsplan en die van eerdere programma's. Elk bijkomend verzoek tot uitbreiding van het huurpatrimonium moet gepaard gaan met een financieringswijze die de rentabiliteit van de sector garandeert.

Het Fonds verbindt zich tot de volgende handelingen:

- Het in beheer nemen van het saldo van nieuwe woningen van het Gewestelijk Huisvestingsplan en andere in zijn patrimonium;
- Jaar na jaar een gemiddelde bezettingsgraad van minimaal 95 % handhaven;
- Het behouden en zo nodig aanpassen van de procedure om de periode van improductiviteit van woningen te beperken: tot 3 maanden voor het eenvoudig opnieuw verhuurklaar maken van de woningen en tot 18 maanden voor zware renovaties, exclusief de termijn voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning (in voorkomend geval);
- Om de 3 jaar een analyse van de rentabiliteit van de huursector uitvoeren (2022 en 2025);
- De waarde van het huurpatrimonium actualiseren;
- Het garanderen van de sociale begeleiding van huurders (d.w.z. bijhouden van het register van kandidaat-huurders, begeleiding, de sociale dienst en contactpersonen huurders).

Voor zover het Fonds nieuwe middelen kan vrijmaken en de nodige partnerschappen kan aangaan, kan het ook:

- Projecten uitvoeren om de huurders naar de aankoop van een woning te leiden;
- Initiatieven nemen om de sociale cohesie tussen huurders te versterken en hun welzijn te verhogen door verbetering van de (gemeenschappelijke) omgeving en programma's van re-integratie via werk, in samenwerking met vzw's;
- Begeleiding bieden bij het wonen in woningen met een hoge energieprestatie door samen te werken met Leefmilieu Brussel en verenigingen om de huurders te sensibiliseren voor energiebesparing (zie Transversale doelstellingen – klimaat, in punt 3.9).

BEHEER VAN HET PATRIMONIUM

In het kader van de voortdurende verbetering van de kwaliteit van de renovatie en de energieprestaties van zijn patrimonium, verbindt het Fonds zich tot:

- Het toepassen van procedures om renovatieprojecten binnen een optimaal tijdsbestek uit te voeren (rekening houdend met vertragingen bij het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen);
- Het opstellen van nieuwe investeringsprogramma's voor de verbetering van het woningbestand, waarin energiebesparende ingrepen zijn opgenomen. Naargelang het type gebouw, wordt de productie van groene energie op lange termijn beoogd, teneinde aan het einde van de beheersovereenkomst een gemiddeld EPB-certificaat 'D' te behalen en tegen 2040 een gemiddeld EPB-niveau 'C+', namelijk een gemiddeld verbruik van 100 kWh/m²/jaar, voor residentiële gebouwen (overeenkomstig de RENOLUTION-strategie);
- Het verder ontwikkelen van een preventieve aanpak voor het onderhoud van het patrimonium, indien mogelijk door de werkzaamheden uit te voeren terwijl de site bewoond blijft, in overleg met de huurders en met respect voor hun comfort;
- Voor de oudste te renoveren woningen: bij het uitvoeren van de prioritaire werken om de woningen in orde te brengen op het vlak van veiligheid en gezondheid, zullen de werken om de energieprestaties van de woning te verbeteren, worden geïntegreerd.
- Een dotatie toe te kennen aan het Fonds om bij te dragen in de kosten van de RENOLUTION, rekening houdend met het resultaat van de rentabiliteitsanalyse van de huursector en de extra kosten van de RENOLUTION van het huurpatrimonium;
- Voor de duur van deze overeenkomst de financieringsmodaliteiten te handhaven van de hierboven beschreven werkingsdotaties, en van degene die bestemd zijn ter compensatie van de verhoging van de opcentiemen van de agglomeratie op de onroerende voorheffing overeenkomstig de Verordening van het Gewest van 18 december 2015;
- Door middel van een werkingsdotatie de hierboven beschreven nieuwe initiatieven te financieren, teneinde de sociale samenhang tussen de huurders te verbeteren, een aantal van hen te helpen eigenaar te worden en hen bewust te maken van de noodzaak om de emissies van gebouwen te verminderen;
- Alles in het werk te stellen opdat het Fonds van de RENOLUTION-premies zou kunnen genieten (met inbegrip van de vroegere 'renovatiepremies') voor zijn patrimonium en/of het een renovatiesubsidie toe te kennen om de huisvesting te verbeteren.

SLAAGVOORWAARDEN

- Het verkrijgen van budgettaire goedkeuring voor uitgaven ter verbetering van de energiebesparende renovatie van het patrimonium.

FINANCIERING

Binnen de grenzen van de beschikbare budgetten verbindt het Gewest zich ertoe:

- Het Fonds te voorzien van de financiële middelen waarmee het de opdrachten kan financieren die niet onder de verantwoordelijkheid van een particuliere verhuurder vallen, namelijk het bijhouden van een register (per inschrijving in het register) en de sociale begeleiding van huurders (per verhuurde woning), in de vorm van een werkingsdotatie die wordt vastgesteld volgens het principe van punt 3.2.3, waarvan de modaliteiten uiteengezet worden in bijlage 5.3.1, d.w.z. de methode van de standaardkosten per verhuurde woning. Dit systeem wordt uitgebreid tot de 'HH+'.

2.3. HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG

Sinds 2018 heeft het Fonds het systeem van hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg, ingevoerd bij de ordonnantie van 16 juli 1998 en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 december 1998, aangevuld met een mutualistisch fonds, BRUHWA, waarbij gezinnen die geen krediet kunnen krijgen, zich kunnen aansluiten en zo een door het Fonds samengesteld voorschot kunnen ontvangen, bestemd om hun huurwaarborg te financieren. Het kredietsysteem werd gefinancierd door recupererbare voorschotten die door het Gewest gestort werden van 1998 tot 2000. Het BRUHWA-fonds werd ook gefinancierd door deze voorschotten, maar heeft nieuwe financieringen nodig wegens de omvang van de transacties en het veel verliesgevend karakter ervan, in vergelijking met dat van het huurwaarborgkrediet.

Het Fonds verbindt zich tot de volgende handelingen:

- het toekennen van kredieten voor de samenstelling van de huurwaarborg voor lage, bescheiden en middelgrote inkomens, binnen de reglementaire termijn van 15 dagen, te rekenen vanaf het moment waarop het aanvraagdossier volledig is;

- het begeleiden van gezinnen die een huurwaarborgrekening bij de Deposito- en Consignatiekas wensen te openen;
- het voorleggen aan de Regering van een ontwerp van reglementering om de toekenningsvoorwaarden te versoepelen en de huidige barema's voor toegang tot de hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg te verruimen;
- de aansluiting bij het BRUHWA-Fonds mogelijk maken voor gezinnen die geen krediet kunnen krijgen.

SLAAGVOORWAARDEN

- Versterking van de samenwerking met de OCMW's om te voorkomen dat gezinnen worden uitgesloten die in gebreke blijven ten opzichte van de betaling van de bijdrage of de teruggave van de waarborg aan het Fonds na afloop van de huurovereenkomst;
- Goedkeuring van het nieuwe besluit houdende de organisatie van de hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg door de Regering.

FINANCIERING

Het Gewest verbindt zich tot de volgende handelingen:

- Het Fonds de middelen verschaffen om het fonds B3 van de huurwaarborgen te financieren via een systeem van terugvorderbare voorschotten, of een soortgelijk systeem, teneinde de continuïteit van het hulpsysteem te verzekeren en tegelijkertijd de verliezen te dekken die het gevolg zijn van het niet terugbetalen van huurwaarborgen door gebruikers;
- Een werkingsdotatie toekennen volgens de het principe van punt 3.2.3, waarvan de modaliteiten uiteengezet worden in bijlage 5.3, namelijk de methode van de standaardkosten per krediet- of aansluitingstransactie.

2.4. PRODUCTIE EN VERKOOP VAN WONINGEN

Op verzoek van het Gewest heeft het Fonds deelgenomen aan het Gewestelijk Huisvestingsplan (overeenkomst van 2011) voor het aantal van 500 huurwoningen en aan de Alliantie Wonen (2015) voor het aantal van 1.000 koopwoningen. Een Bouw-Renovatie-Ver-

koop-programma (2012) loopt samen met dat van het Gewestelijk Huisvestingsplan om ongeveer 350 koopwoningen te bouwen, indien mogelijk op 'gemengde' huur-koopsites.

De productie van koopwoningen maakt de verkoop mogelijk van betaalbare woningen van goede kwaliteit aan een publiek dat in aanmerking komt voor een krediet van het Fonds.

Voor het Alliantie Wonen-programma ontving het Fonds een dotatie van 50,484 MEUR, hetgeen neerkomt op 19,5 % van het totale investeringsbudget.

Gedurende de looptijd van deze beheersovereenkomst zullen de bovengenoemde investeringsprogramma's worden uitgevoerd volgens het indicatieve tijdschema in bijlage 5.4. Om de risico's te spreiden en de productietermijnen te verkleinen, heeft het Fonds met name geïnvesteerd in de rechtstreekse aankoop van woningen op de private markt.

Het Fonds verbindt zich tot de volgende handelingen:

- De lopende programma's en gedelegeerde opdrachten voltooien volgens de indicatieve planning in bijlage 5.4;
- Het opzetten van nieuwe programma's voor de ontwikkeling van koopwoningen (80 woningen per jaar) en voor bouw, renovatie, herbesteding, rechtstreekse aankoop en andere mogelijke methoden;
- Indien nieuwe projecten worden opgestart op openbare grond die ter beschikking van het Fonds is gesteld, het overdragen van de woningen via een gesplitst zakelijk recht, zodat het openbaar beheer van deze grond bestendig blijft;
- Het behoud van de architecturale en ruimtelijke kwaliteit en daarbij een voorbeeldfunctie blijven vervullen voor het Brussels Gewest, en tegelijk de kostprijs van de geproduceerde woningen redelijk houden, zodat ze betaalbaar blijven voor de kopers en de huurders van het Fonds;
- Inspelend op de behoeften van het publiek van het Fonds en zijn financiële mogelijkheden, het maken van een evaluatie van de ratio van de parkeerplaatsen, in samenwerking met Urban.brussels, Leefmilieu Brussel en Brussel Mobiliteit;
- De haalbaarheid bestuderen, samen met parking.brussels, van de reconversie van onderbenutte parkeerplaatsen voor wagens en/of lokalen die gemakkelijk bereikbaar zijn vanaf de ingang, in fietsparkings die de bewoners en omwonenden kunnen huren;

- Het gebruiken van de dotatie in het kader van de Alliantie Wonen om de toegankelijkheid van woningen voor gezinnen met een laag of bescheiden inkomen te verbeteren in het Alliantie Wonen-programma.

SLAAGVOORWAARDEN

- Indiening van een dossier bij het INR met het oog op de gedeeltelijke deconsolidatie van de huur- en vastgoedactiviteiten van het Fonds;
- Ingeval het Fonds niet geheel of gedeeltelijk wordt gedeconsolideerd, de uitgavenramingen beheren (via beperktere maar terugkerende programma's) om de budgettaire gevolgen voor het ESR-saldo van het Gewest te beperken;
- Het Fonds toegang bieden tot openbare grond om de toegankelijkheid van huisvesting voor gezinnen te vergroten.

FINANCIERING

- Het besluit van de BHR van 4 december 2014 heeft een investeringsdotatie van 44,484 MEUR voorzien voor uitgaven in verband met de verwezenlijking van de gedelegeerde opdracht in het kader van de uitvoering van de Alliantie Wonen door het Fonds. Deze werd, met opeenvolgende vastleggingen van een bijkomende 2 MEUR in 2018, 2019 en 2020, verhoogd tot het bedrag van 50,484 MEUR.

Deze dotatie laat in eerste instantie toe om de rente voor de financiering tijdens de bouw te dekken, alsmede het renteverskil voor de financiering van de kredieten ten gunste van de kandidaat-kopers van deze 1.000 woningen.

Bovendien blijkt, gezien de aanvankelijke doelstelling om zich te richten op gezinnen die grotendeels voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning, dat extra hulp onontbeerlijk is om de aankoop van de woningen van het programma door deze gezinnen mogelijk te maken.

Op basis van een grondige analyse van de draagkracht van de gezinnen naar gelang van hun inkomen en huisvestingsbehoeften, zijn de volgende beginselen vastgesteld:

- de verdeling van de subsidie is gebaseerd op de hulp aan gezinnen om een nieuwe woning financieel toegankelijk te maken en niet op een lineaire basis, 'per baksteen', ongeacht het gezin;

- De hulp bestaat niet uit een "premie" of een "subsidie" maar uit een "uitgesteld deel van de prijs". Dit deel van de prijs wordt niet betaald bij de aankoop van de woning, maar vloeit geïndexeerd terug naar het Fonds, ten laatste bij de vervreemding of de vererving van de woning;
- Deze hulp wordt gemutualiseerd en gerecycleerd om meer geschikte woningen toegankelijk te maken, of om ter beschikking te stellen aan een ander gezin, rekening houdend met inkomen en woonbehoeften.

Een deel van de dotatie zal dus worden toegewezen aan dit mechanisme van aanvullende hulp in de vorm van een uitgesteld deel van de prijs. Hiermee kan men woningen toegankelijker maken voor gezinnen met een laag of bescheiden inkomen. Het doel is te proberen de dotatie te 'recycleren', waarbij de dotatie op middellange of lange termijn geïndexeerd moet terugvloeien naar het Fonds om opnieuw geïnvesteerd te worden in andere woningprojecten voor een soortge-lijk publiek.

- Het Gewest verbindt zich ertoe het Fonds een werkingsdotatie toe te kennen voor het Alliantie Wonen-programma, volgens het principe van punt 3.2.3, waarvan de modaliteiten uiteengezet worden in bijlage 5.3, d.w.z. volgens de methode van de standaardkosten per prestatie.

VERKOOP VAN WONINGEN - BEPERKENDE MAATREGELEN INZAKE DE AANKOOP VAN DOOR HET FONDS GEPRODUCEERDE WONINGEN

Teneinde te waken over:

- de correcte aanwending van de publieke middelen;
- de aantrekkelijkheid van de door het Fonds geproduceerde woningen;
- het evenwicht tussen het aangeboden voordeel en de gevraagde tegenprestatie;

zijn de beperkende maatregelen voor de aankoop van door het Fonds geproduceerde woningen de volgende:

- De koper verbindt zich ertoe zijn hoofdverblijfplaats in het door het Fonds geproduceerde goed te vestigen binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf de datum van registratie van de authentieke akte. In geval van aankoop van een woning in aanbouw of op plan, begint deze termijn te lopen vanaf de datum waarop de sleutels aan de koper worden overhandigd;

- De koper mag geen ander zakelijk recht bezitten dan de blote eigendom van een woning op het ogenblik van de aankoop van de door het Fonds overgedragen woning, en vervolgens gedurende de eerste 20 jaar na het verlijden van de akte (behalve een nalatenschap);
- De koper moet voldoen aan de inkomensvereisten die gelden voor de hypotheeksector;
- Het pand is hoofdzakelijk bestemd voor bewoning;
- Een degressieve schadeloosstelling is verschuldigd wanneer de koper zijn recht overdraagt binnen de eerste tien jaar na de aankoop;
- De latere overdracht van het onroerend goed mag alleen geschieden aan kopers van wie het inkomen voldoet aan het toegangsbarema voor hypothecaire kredieten, en dit voor onbepaalde tijd;
- Gedurende de eerste 5 jaar kan een recht van terugkoop worden toegepast indien de koper de eisen, clausules of voorwaarden van de overeenkomst niet in acht neemt;
- Het Fonds oefent een eeuwigdurend recht van voorkoop uit op de eigendommen die het verkoopt.

3. TRANSVERSALE DOELSTELLINGEN

3.1. BESTUUR – AUTONOMIE

3.1.1. Algemene beginselen en waarden waarop de beheersovereenkomst steunt

Het Fonds verbindt zich ertoe zijn opdrachten uit te voeren in het belang van het doelpubliek en ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk gezinnen over een degelijke woning beschikken.

Het Fonds voert zijn opdrachten uit met respect voor de volgende fundamentele beginselen:

- Gelijke behandeling van gebruikers. Bij de uitvoering van zijn opdrachten respecteert het Fonds de fundamentele beginselen van gelijkheid, neutraliteit en respect;
- Transparantie: het ziet erop toe dat alle gebruikers toegang hebben tot de informatie die zij nodig hebben om van zijn diensten gebruik te kunnen maken, en dat zij die informatie ook kunnen begrijpen. Het beantwoordt alle vragen van het Gewest over het beheer en de uitvoering van zijn opdrachten, meer bepaald via de diverse verslagen waarin deze overeenkomst voorziet;
- Verder verbindt het Fonds zich ertoe alle informatie mee te delen die nodig is in het kader van vragen die door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement worden gesteld;
- Ethiek en deontologie: het Fonds staat garant voor de dagelijkse toepassing en ontwikkeling van beginselen van 'good governance' in de uitvoering van de beheersovereenkomst.

3.1.2. Deconsolidatie van het Fonds

Op 30 maart 2015 heeft het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) besloten het Fonds in te delen in de overheidssector van het ESR 2010, een statistisch instrument dat is ingesteld bij de verordening betreffende het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie.

Het Fonds heeft een verzoek ingediend bij de Raad van State om de annulering van deze beslissing te verkrijgen. Naar aanleiding hiervan heeft de raad van bestuur van het INR

op zijn zitting van 20 december 2019 besloten zijn beslissing van 2015 om het Fonds in te delen in de overheidssector (S.1312), in te trekken.

Op 4 maart 2020, aan de vooravond van een nieuwe beslissing van het INR met betrekking tot de indeling van het Fonds, heeft het Fonds zijn standpunt bekendgemaakt aan het INR om dit in staat te stellen een zo uitvoerig mogelijke beslissing te nemen, waarbij met name rekening wordt gehouden met de interpretatie van het Hof van Justitie van de Europese Unie.

In een brief van 16 april 2020 heeft het INR een advies uitgebracht met betrekking tot de sectorindeling van het Fonds, waarbij het opnieuw bij de overheidssector S.1312 wordt ingedeeld. Het Fonds heeft opnieuw een verzoek ingediend bij de Raad van State om deze nieuwe beslissing te laten annuleren. Het Fonds zal die vordering voortzetten, wat waarschijnlijk nog een aantal jaren zal duren.

Tegelijkertijd verbindt het Fonds zich ertoe de nodige middelen aan te wenden om bij het INR een dossier in te dienen met het oog op de gedeeltelijke of volledige deconsolidatie, in het bijzonder van zijn verhuur- en vastgoedproductieactiviteiten, alsook van het deel van de ondersteuningsactiviteiten dat tot deze opdrachten moet worden gerekend.

3.1.3. Autonomie van het Fonds

Aangezien het Fonds is ingedeeld bij de overheidssector, is het onderworpen aan de verplichtingen van de OOBBC en wordt het beschouwd als een autonoom orgaan van de tweede categorie. Het is echter niet door het Gewest opgericht en is geen ION in de zin van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Het Fonds betwist de relevantie van sommige van deze verplichtingen niet, maar vraagt dat het Gewest de vereisten die voortvloeien uit de OOBBC aanpast en evenrediger maakt, zodat de statutaire aard, de bevoegdheden van zijn Raad van Bestuur en zijn autonomie worden gerespecteerd, met name door de mogelijkheid te onderzoeken om een derde categorie van autonome organen in het leven te roepen. Er wordt een dialoog gevoerd tussen het Gewest en het Fonds om de uitvoering van de verplichtingen die voortvloeien uit de OOBBC te analyseren, met een gemeenschappelijk streven naar administratieve vereenvoudiging, transparantie en efficiëntie.

3.2. BUDGETTAIR EN FINANCIËEL BEHEER

Het Fonds is een coöperatieve naar privaatrecht, onderworpen aan de verschillende verplichtingen van het Wetboek van Vennootschappen, waaronder de Belgische regelgeving inzake boekhouding (Belgian GAAP).

3.2.1. Economisch evenwicht

Het economisch evenwicht van het Fonds steunt op de samenhang tussen inkomsten en kosten en de balans van rechten en plichten.

Op lange termijn moet het Fonds opnieuw een evenwicht vinden tussen alle kasstromen (ontvangsten en uitgaven), rekening houdend met de onzekerheden die wegen op de vooruitzichten betreffende verre economische horizonten, om de gevolgen te ramen van elke nieuwe activiteit of elke toename van het volume. Deze kasstromen worden geactualiseerd op basis van gewogen gemiddelde kapitaalkosten (WACC) om de projecten te financieren. De gemiddelde kostprijs van het eigen vermogen (exclusief kapitaalsubsidies) van het Fonds is gelijk aan de inflatie of een reële kostprijs zonder nulinflatie.

3.2.2. Richtsnoeren van het budgettair beheer

In de zin van het ESR 2010 is het Fonds bovendien sinds maart 2015 door het INR ingedeeld bij de overheidssector (S.1312) en ressorteert het, zolang deze indeling geldig is, onder de OOBBC als autonome instelling van 2e categorie. In het kader daarvan is zijn beheer onderworpen aan de gewestelijke eisen inzake evenwicht volgens de budgettaire ESR-normen.

Het Fonds zal jaarlijks budgettaire vooruitzichten opmaken van de verbintenissen, uitgaven en ontvangsten voor het volgend boekjaar met een begrotingsstructuur volgens de ESR-methode. De vergelijking met de daadwerkelijke bedragen zal na afloop van het betrokken boekjaar worden voorgelegd.

Het budget van het Fonds moet de analyse mogelijk maken van het budgettaire resultaat per programma, dat wil zeggen de vergelijking van de uitgaven en ontvangsten voor datzelfde programma. De personeelsuitgaven van het Fonds, die nodig zijn om zijn programma's uit te voeren, worden gegroepeerd per opdracht.

Het Fonds verzekert het doeltreffende gebruik van de budgettaire middelen die het Gewest ter beschikking stelt, onder andere rekening houdend met de ESR 2010-regels waaraan het is onderworpen. In het kader hiervan zorgt het Fonds voor:

- verbetering van de instrumenten voor het budgettair beheer, in voorkomend geval;
- verbetering van de kwaliteit en de precisie van de meerjarige begrotingsramingen, meer bepaald via de strikte controle van de verbintenissen en vereffeningen in verband met de vorderingsstaat van de verschillende opdrachten die het werden toevertrouwd;
- een maandelijkse budgettaire monitoring zodat het Gewest een maximale uitvoering van het budget kan verwezenlijken;
- een verantwoording van de in het kader van onderhavige overeenkomst ontvangen subsidies (zowel ex ante als ex post), waaruit de noodzaak en de behoeften blijken en waarin de middelen worden toegelicht om aan deze behoeften te voldoen.

Door de aard van zijn activiteiten kunnen de uitgaven van het Fonds jaarlijks stijgen. Dit is bijvoorbeeld het geval in het kader van de huuractiviteit die zich de volgende jaren zal uitbreiden met een toename van het huurpark van ongeveer 10%. De stijgende operationele uitgaven, inherent aan de groei van een economische activiteit van het Fonds, gaan meestal gepaard met een toename van de ontvangsten. In bepaalde gevallen zal die evolutie zelfs schaalvoordelen bieden op middellange termijn en zo het budgettaire evenwicht van het Fonds verbeteren.

Het Fonds zal zijn budget per programma voorstellen met de verhouding tussen uitgaven en ontvangsten om deze evenwichten aan te tonen. Het zal uitleg geven bij de gestegen vereffeningkredieten die door eigen ontvangsten worden gecompenseerd. Het Gewest zal hiermee rekening houden bij de opmaak van de begroting.

Overeenkomstig de principes van een actief schuldbeheer zullen de vastleggings- en vereffeningkredieten betreffende de uitgaven voor intresten, waarborgen en afschrijvingen voor de schuld van het Fonds niet aan budgettaire beperkingen worden onderworpen wat hun jaarlijkse evolutie betreft.

3.2.3. Beheer van de prestaties en van de uitgaven

De werkingskosten voor de uitvoering van de opdrachten van openbare dienstverlening die de Regering aan het Fonds heeft toevertrouwd, worden gedekt door specifieke dotaties voor elk van deze opdrachten, afkomstig van de gewestelijke begroting. Het bedrag van deze dotaties zal worden berekend op basis van de standaardkosten per transactie of per prestatie zoals uiteengezet in bijlage 5.3.1.

De financierings- en investeringskosten voor de uitvoering van de opdrachten van openbare dienstverlening die de Regering aan het Fonds heeft toevertrouwd, worden ook gedekt door specifieke investeringsdotaties voor elk van deze opdrachten, afkomstig van de gewestelijke begroting. De modaliteiten van deze dotaties zijn opgenomen in bijlage 5.3.2.

Daarnaast kunnen ook dotaties aan het Fonds worden toegewezen om het in staat te stellen andere opdrachten uit te voeren die door het Gewest aan het Fonds zouden worden gedelegeerd (specifieke bouwprojecten of projecten voor beheer) om de kosten van deze opdrachten te dekken.

3.2.4. Beheer van de risico's en de duurzame financiële leefbaarheid van het Fonds

Teneinde de strategische, operationele, financiële, reglementaire en alle andere risico's die door de organisatie geïdentificeerd worden te beheren, beschikt het Fonds over een inventaris van die risico's op basis van het internationaal referentiekader COSO voor risicobeheer. Deze inventaris omvat een evaluatie van de potentiële impact van de risico's, de preventieve maatregelen en de eventuele curatieve acties in geval van concretisering. Deze inventaris wordt beheerd en herzien op periodieke wijze, ten minste jaarlijks.

Het Fonds beschikt ook over een ALM-instrument (Asset & Liability Management) dat op maat ontwikkeld is voor zijn behoeften op het vlak van risico van liquiditeit, rentevoet en solvabiliteit. Deze tool zorgt voor een behoedzaam beheer van de financiële risico's, dankzij de analyse en betere kennis van de mogelijke evoluties van de waarde van de onderneming bij verschillende uitgangsscenario's waarop de mogelijke evolutie wordt uitgetest van de diverse gegevens die van invloed zijn op de waarde van de onderneming (stresstests). Het Fonds heeft een ALM-adviescomité opgericht waarin de algemene directie, de Voorzitster en Ondervoorzitster van de Raad van Bestuur en de Regeringscommissarissen zetelen, evenals externe experts zoals het Agentschap van de Schuld van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ook de Inspectie van Financiën kan in dit comité worden uitgenodigd. Dit ALM-comité vergadert minstens één keer per jaar.

3.2.5. Beheer van de thesaurie en van de schuld

Alle financiële rekeningen van het Fonds zijn geopend bij de Gewestelijke Kassier, kredietinstelling die werd aangeduid conform artikel 63, tweede lid van de OOBBC.

Conform artikel 2 van de overeenkomst tussen het Fonds en het FCCB (Financieel Coördinatiecentrum voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) over de participatie van het Fonds in het FCCB, kan het Fonds vrij financiële rekeningen openen, bezitten en afsluiten bij andere financiële instellingen om te voldoen aan de noden van het dagelijks beheer van het Fonds ten overstaan van zijn klanten en van zijn leveranciers en om de autonomie van zijn activiteiten te garanderen.

Het Fonds deelt het FCCB wekelijks een prognose mee van de ontvangsten en uitgaven die de eerstvolgende 4 weken op de financiële rekeningen bij de Kassier worden verwacht. Het Fonds wordt door het Gewest vergoed op basis van de kwaliteit van het effenen van de financiële stromen en die van zijn thesaurievooruitzichten, conform de bipartiete overeenkomst tussen het Fonds en het FCCB.

Het Gewest staat borg voor de bijdragen van het Fonds in de financiële centralisatie indien de Kassier zich in een staat van insolventie zou bevinden of de betalingen niet zou uitvoeren om een andere reden dan een specifiek technisch probleem.

In afwijking op artikel 68 § 3 van de OOBBC mag het Fonds beleggingen op een jaar of meer doen buiten het FCCB.

De beleggingen kunnen betrekking hebben op variabele looptijden, afhankelijk van de overwogen thesauriebestemmingen en de opportuniteiten op de markt. Ze kunnen verschillende niet-speculatieve vormen in euro aannemen (termijnbeleggingen, OLO...).

In het kader van de toekenning van zijn waarborg voert het Gewest een monitoring uit van het potentiële risico via het Agentschap van de Schuld van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het gaat enerzijds om een regelmatige opvolging in de vorm van twee vergaderingen per jaar waarop het Agentschap van de Schuld het risicoprofiel van het Fonds kan evalueren en bijwerken op basis van onder meer de analyse van de jongste beschikbare financiële staten. Anderzijds is er een gerichte opvolging wanneer het Fonds een beroep wil doen op de gewestelijke waarborg voor een nieuwe lening. In dat geval maakt het Fonds een bijgewerkt businessplan over vóór de waarborg wordt toegekend en vóór het Gewest de kostprijs heeft bepaald, overeenkomstig de aanbevelingen van het Agentschap van de Schuld.

Het Fonds beheert zijn schuld actief, dat wil zeggen dat het onder meer analyseert of het opportuun is:

- om desgevallend in verschillende stappen geld te lenen voor zijn jaarlijkse behoeften om te genieten van de beste financieringsvoorwaarden en om de kostprijs van de schuld en de toekomstige terugbetalingen af te vlakken;
- om bepaalde leningen vervroegd terug te betalen, te herfinancieren of er specifieke contracten aan toe te voegen om de financiële risico's te beperken en/of de globale kosten ervan te verbeteren.

3.2.6. *Beheer van de schuldvorderingen*

Teneinde het risico van insolventie bij huurders of kredietnemers en dus van minderwaarden op de realisatie van activa tot een minimum te beperken, verbindt het Fonds zich ertoe een sociaal invorderingsbeleid aan te nemen dat gericht is op preventie en poging tot minnelijke invordering met name via een afbetalingsplan en indien nodig de tussenkomst van het OCMW of enige andere betrokken sociale instelling.

- Het stelt geval per geval een terugbetalingsplan voor voor de verschuldigde bedragen en, indien gerechtvaardigd, de financiële tussenkomst van het OCMW of enige andere betrokken sociale instelling;
- Indien het Fonds de vooropgestelde resultaten bij de schuldenaar niet behaalt, voert het zijn schuldvordering zo snel mogelijk uit, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de verschillende opdrachten, waarbij situaties van schuldoverlast in hoofde van de schuldenaar zo veel mogelijk worden voorkomen.

3.3. BEHEERSCONTROLE

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 oktober 2014 betreffende de modaliteiten van de beheerscontrole voorziet in de invoering van de beheerscontrole in elke autonome administratieve instelling. Om dit doel te bereiken, zal het Fonds:

- het operationeel plan van de beheerscontrole opstellen, waarin artikel 9 van het besluit van 24 oktober 2014 voorziet. Dit operationeel plan bevat minstens de concrete doelstellingen voor het gegeven jaar, hun kwantificering, de indicatoren aan de hand waarvan het bereiken van de doelstellingen zal worden gemeten, de te ondernemen activiteiten en projecten om deze doelstellingen te bereiken, de daarbij betrokken personeelsleden en het voorziene begrotingskrediet;
- een samenhangende en doeltreffende rapportering invoeren dankzij:
 - het gebruik van gestandaardiseerde modellen van boordtabellen en rapporten uitgewerkt door de Minister van Begroting;
 - de verbetering en/of de uitwerking van instrumenten waarmee het Fonds in voorkomend geval kan worden gestuurd.
- de verwezenlijking meten van de in de oriëntatienota, de oriëntatiebrief en de beheersovereenkomst bepaalde strategische en operationele doelstellingen;
- een jaarverslag over de beheerscontrole opstellen.

3.4. OVEREENSTEMMING MET DE EUROPESE REGELS MET BETREKKING TOT STAATSSTEUN

De opdrachten die aan het Fonds zijn toevertrouwd, zoals gepreciseerd in de hoofdstukken 2.1 (kredieten), 2.2 (verhuur) en 2.3 (huurwaarborg) en 2.4 (Productie en verkoop van woningen), vormen diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Deze opdrachten dragen bij tot de uitvoering van het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de zin van het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst,

verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (DAEB-beschikking).

De andere opdrachten die aan het Fonds worden gedelegeerd, zijn ook DAEB's.

Hoewel het daartoe in staat is, oefent het Fonds momenteel geen andere economische activiteiten uit. Het brengt het Gewest op de hoogte van elk economisch project dat niet als DAEB kan worden aangemerkt, om na te gaan of de voorwaarden van de DAEB-beschikking worden gehandhaafd en om de beheersovereenkomst zo nodig aan te passen.

De aard en de duur van de openbardienstverplichtingen, het compensatiemechanisme en de parameters voor de berekening, de monitoring en de herziening van de compensatie voor de financiering van de aan het Fonds toevertrouwde DAEB's, alsmede de regelingen voor de terugvordering van eventuele overcompensatie, worden gedefinieerd in het toepasselijk wettelijk kader³, en in de beheersovereenkomst.

Op de naleving van het kader van de DAEB-beschikking wordt toegezien via de mechanismen die in het wettelijk kader en de beheersovereenkomst zijn opgenomen, wanneer het een nieuwe opdracht wordt toegewezen of wanneer wijzigingen worden aangebracht aan een bestaande opdracht, alsook bij het bepalen van het bedrag van de dotaties ter compensatie van de kosten van deze opdrachten. Zo nodig wordt de beheersovereenkomst aangepast of wordt een specifieke overeenkomst gesloten.

De controle op een eventuele overcompensatie wordt uitgevoerd door middel van de mechanismen die zijn vastgesteld in het wettelijk kader en in de beheersovereenkomst, op basis van de verslagen die het Fonds aan het Gewest moet overmaken volgens de in bijlage 5.3. opgenomen voorwaarden.

3.5. BEDRIJFSCULTUUR

Het Fonds zal de ontwikkelingen en inspanningen voortzetten die sinds zijn oprichting in gang zijn gezet met het oog op:

- Het onderhouden en verstevigen van de resultaatgerichte bedrijfscultuur;
- Het versterken van de transversaliteit van de interne processen om de klanten steun te bieden die afgestemd is op hun behoeften naar gelang van hun levenstraject en mogelijkheden;
- Het garanderen van de vereenvoudiging en de samenhang van de interne en externe procedures;
- Het opstellen van een ondernemings-cao betreffende telewerk en om de hybride werksituaties te verbeteren.

³ Beschreven in bijlage 5.1.

3.6. COMMUNICATIE – BEKENDHEID

Het Fonds herzielt zijn communicatiestrategie en verbindt zich ertoe om:

- De website van het Fonds te herontwerpen om beter aan te sluiten bij de gebruikerservaring. Het ontwerp van de website omvat het nieuw grafisch charter van het Fonds, dat in 2021 werd ingevoerd, alsook een onlinesimulator waarmee het publiek zijn leencapaciteit kan beoordelen.
Het Fonds maakt de gehele website bovendien toegankelijker en behaalt het Any Surfer-label, dat certificeert dat de gehele website toegankelijk is voor iedereen, met inbegrip van personen met een handicap (slechtzienden, doven, slechthorenden).
In de volgende fasen zijn nieuwe functionaliteiten voorzien: integratie van een platform voor vastgoedadvertenties en automatische import van gegevens van webformulieren naar de interne beheerssystemen (via API);
- Een extranet te ontwikkelen voor de klanten van het Fonds;
- Te evalueren of de in 2021 gevoerde bewustmakingscampagne kan worden herhaald;
- In 2022 een campagne te lanceren om bekendheid te geven aan de nieuwe Ecoreno-kredieten;
- Gerichtes campagnes te voeren voor specifieke projecten;
- Te zorgen voor de zichtbaarheid van het Fonds op sociale netwerken en een digitale strategie te ontwikkelen;
- Een mailing- en marketingplatform te implementeren voor de klantbenadering (voor de nieuwsbrief verkopen en de andere mails van het Fonds);
- Een algemene nieuwsbrief aan te maken.

3.7. INNOVATIE

Overeenkomstig artikel 112 van de Brusselse Huisvestingscode heeft het Fonds als opdracht van openbaar nut om experimenten en denkoefeningen te bevorderen in de domeinen waarin het actief is.

- Het zal verrichtingen onder opgesplitst zakelijk recht voorstellen in één of meer projecten (op te starten);
- Het zal de modaliteiten analyseren voor de financiering van mede-eigendommen om hen in staat te stellen renovatie- en EPB-verbeteringswerkzaamheden uit te voeren. Na ontmoetingen met de sector en de identificatie van enkele potentiële projecten zal het, in samenwerking met Homegrade, de mogelijkheid onderzoeken van technische ondersteuning voor het ontwerp en de uitvoering van de werkzaamheden. Tijdens de beheersovereenkomst zal het verschillende projecten uitvoeren;
- Het zal een proefproject opstarten voor de renovatie en verbetering van de EPB in zijn patrimonium, waarbij de aandacht zal gaan naar de herbruikbaarheid van duurzame materialen en de levenscyclus van materialen. Het zal deelnemen aan de projectoproep 'Renolab' van Leefmilieu Brussel.

Het beheer van de mede-eigendom is een belangrijk punt bij de economische staat ervan, maar ook bij de renovatie en de EPB-status ervan. In het kader van de vorige beheersovereenkomst heeft het Fonds een vrijwillige opdracht van syndicus ad interim opgenomen om de mede-eigendom in de door het Fonds gebouwde en verkochte gebouwen te organiseren. Deze opdrachten hebben een duur van ongeveer een jaar.

3.8. PARTNERSCHAPPEN

Het Fonds verbindt zich ertoe om samen te werken met:

- Urban.brussels en Leefmilieu Brussel in het kader van de werkgroep 'Harmonisatie van de premies - voorfinanciering van de premies' met als doel de ervaring van de renovatie-kandidaat en de kredietnemer te verbeteren;
- Brussel Leefmilieu en Homegrade in het kader van de sensibilisering van het publiek voor de nieuwe EPB-verplichtingen, het rationeel gebruik van energie en het gebruik van een woning met hoge energieprestatie;

- De actoren van stedenbouw en milieu om de architecturale kwaliteit en de energieprestatie van woningen te verbeteren en tegelijkertijd de tijd die nodig is voor het verkrijgen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen te verminderen;
- De Adviesraad voor de Huisvesting, waarmee het actief samenwerkt;
- De MSI, de BGHM, Citydev, Perspective en Urban.brussels in het kader van de uitvoering van de patrimoniumontwikkeling in de 10 nieuwe wijken, voor zover de Regering daarvoor het Fonds benadert;
- vzw's in het kader van partnerschappen gebaseerd op de complementariteit van competenties;
- Het initiëren of voortzetten van samenwerkingen bij de diverse activiteiten van het Fonds ten behoeve van kwetsbare groepen, zoals (maar niet beperkt tot) zieken, personen met een geestelijke of lichamelijke handicap, slachtoffers van mensenhandel, daklozen of slachtoffers van huiselijk en familiaal geweld.

3.9. KLIMAATDOELSTELLINGEN

In het kader van de klimaatstrategie van het Gewest verbindt het Fonds zich ertoe om:

- De berekening van de gemiddelde EPB van het patrimonium van het Fonds, begin 2022 geraamd op niveau D-, te verfijnen en nieuwe investeringsprogramma's uit te voeren om het woningbestand te verbeteren aan een tempo van 50 gerenoveerde woningen per jaar, teneinde tegen het einde van de beheersovereenkomst een gemiddeld EPB-certificaat 'D' te bereiken en tegen 2040 een gemiddeld EPB-niveau van max. 100 kWh/m²/jaar, in overeenstemming met de RENOLUTION-strategie (zie 2.2 Beheer van het patrimonium);
- In 2022 het kadaster op te starten van de daken van het patrimonium op dewelke fotovoltaïsche panelen geplaatst kunnen worden;
- Het ECORENO-krediet toe te passen om het tempo van de energierenovatie van Brusselse woongebouwen op te voeren (zie 2.1.3);
- In 2022 de modaliteiten te analyseren van de financiering van renovatiewerkzaamheden in gebouwen in mede-eigendom of andere rechtspersonen en een of meer proefprojecten te lanceren in 2023 (zie 2.1.4);

- In 2022 de haalbaarheid te analyseren van verschillende innoverende financieringsformules die aangepast zijn aan de energierenovatie, zoals hypothecaire leningen die terugbetaalbaar zijn over termijnen die overeenstemmen met de financiële opbrengst van de geplande renovatie of leningen voor energierenovatie die terugbetaalbaar zijn bij overdracht voor de eigenaars-bewoners die geen toegang hebben tot een klassieke lening;
- Een actie op te zetten om alle doelgroepen van het Fonds bewust te maken van rationeel energiegebruik en van de toekomstige gewestelijke verplichtingen die aan eigenaars worden opgelegd om de energieprestaties van hun woningen te verbeteren, in samenwerking met Homegrade en het Netwerk Wonen;
- In de lastenboeken milieuclausules, clausules in verband met de circulariteit en duurzaamheid van materialen en ook sociale clausules op te nemen. Een pilootproject op te starten in het huurpatrimonium in 2022;
- Voor elk van de initiatieven de nodige middelen te ramen, in de vorm van een werkings- en/of investeringsdotatie, en een voorstel in te dienen bij het Gewest;
- Het duurzame wijkproject 'Klaver' in samenwerking met Leefmilieu Brussel, Urban, en de gemeente Anderlecht voort te zetten.

FINANCIERING

- Binnen de perken van de beschikbare budgetten, verschaft het Gewest het Fonds de nodige middelen om deze acties te financieren op basis van wat het Fonds nodig zal hebben geacht als interventie van de overheid.

4. SLOTBEPALINGEN

4.1. RAPPORTEN

Het Fonds verbindt zich ertoe om ten laatste vijf maanden na het afsluiten van het boekjaar zijn verslagen en jaarrekeningen over te maken aan de Minister. Deze omvatten met name:

1° de voornaamste kenmerken van het activiteitenprogramma, namelijk:

- aantal en gemiddeld bedrag van de vereffende kredieten;
- gemiddeld rendementspercentage van de kredieten;
- inkomenscategorieën van de ontlenende gezinnen: 'laag', 'bescheiden' en 'middelgroot';
- evolutie van het patrimonium van de huursector;
- evolutie van de vraag;
- gezinsinkomens, gezinsgrootte en beroepsactiviteiten;
- het beheer van de betalingen van de huurders en van de ontleners;
- budgetten en leveringen van de vastgoedverrichtingen.

2° de geografische spreiding van de gerealiseerde investeringen, zowel de aankoop- als de huurprojecten.

3° de stand van zaken van de opdrachten die door het Gewest werden toevertrouwd: aantal verrichtingen, geïnvesteerde en vereffende bedragen.

4° de jaarrekeningen en de budgettaire uitvoeringsrekeningen, alsook de volgende informatie:

- het bedrag van de schuldvorderingen bij debiteuren ontleners en huurders;
- het bedrag van de waardeverminderingen of minwaarden op de schuldvorderingen;

- de voornaamste invorderingsmaatregelen van schulden die werden genomen;
- het aantal gebouwen dat onproductief is gebleven en de voornaamste oorzaken van de improductiviteit.

5° analyse van de activiteiten vanuit een genderperspectief.

4.2. EVALUATIE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

Twee en een half jaar na de ondertekening zal deze beheersovereenkomst gezamenlijk worden geëvalueerd op basis van de resultaten van 2022 en 2023, wat tot aanpassingen kan leiden.

Op het einde van de overeenkomst zal de uitvoering ervan globaal worden geëvalueerd door beide partijen. Het Fonds verbindt zich ertoe om de vereiste gegevens en statistieken ter beschikking te stellen van het Gewest. De evaluatie kan leiden tot voorstellen voor wijzigingen.

4.3. SANCTIES

Ingeval één van beide partijen een tekortkoming in de toepassing van één of meer bepalingen van de beheersovereenkomst vaststelt, zullen deze tekortkomingen op initiatief van de meest gerede partij per aangetekende brief worden gemeld en zal binnen 30 dagen overleg worden gepleegd.

Onverminderd de toepasselijke wettelijke bepalingen ter zake kan het Gewest, indien het Fonds ernstig tekortschiet in één van zijn verbintenissen, beslissen om de regels voor de financiering van de activiteiten van het Fonds te beperken en/of te herzien.

4.4. DUUR VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

Onderhavige beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar vanaf de datum van ondertekening.

Na de in punt 4.2 bedoelde eindevaluatie zal het Fonds een strategische nota opstellen waarop de volgende beheersovereenkomst zal worden gebaseerd.

4.5. PUBLICATIE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

Deze beheersovereenkomst zal binnen de drie maanden na ondertekening worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit gebeurt op initiatief van het Gewest.
Elsene, 08.09.2022.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

Mevr. N. BEN HAMOU,
Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting

Voor het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

Mevr. L. LALEMANT-SCHEERLINCK,
Voorzitster

Mevr. B. MEIRE-HOMBERGEN,
Ondervoorzitster

5. BIJLAGEN

5.1. JURIDISCH KADER

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een coöperatieve naar privaatrecht en is bij het ontstaan van het Brussels Gewest in 1989 voortgevloeid uit het 'Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België', zelf opgericht in 1929.

De creatie van het Brussels Woningfonds is vastgelegd in de wet van 16 juni 1989 en het koninklijk besluit van 10 juli 1989.

Deze beheersovereenkomst kadert binnen de kerntaken van het Fonds, de Brusselse Huisvestingscode, de algemene beleidsverklaring van de huidige Regering, elke andere doelstelling die tussen de partijen werd vastgelegd, alsook binnen de bepalingen van de hieronder genoemde ordonnanties en besluiten:

- de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle (OOBBC);
- het ministerieel besluit van 13 december 1983 houdende goedkeuring van het reglement betreffende de aanwending door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van de kapitalen voortkomend van het fonds B2 in het Brussels Gewest (titel gewijzigd bij ministerieel besluit van 5 augustus 2011);
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996 tot vaststelling van de wijze van toekenning van de tussenkomst ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 oktober 1997 tot fusie van de interne rekeningen genaamd fonds B2, B3, B4 en B5, in de boeken van het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekleningen;

- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 september 2011 tot wijziging van een aantal besluiten betreffende het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 betreffende de huurhulp van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de leningsovereenkomst tussen het Gewest, de BGHM en het Fonds van 27 mei 2009 voor de verwezenlijking en het beheer van de woningen voor verhuur aan gezinnen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (het Gewestelijk Huisvestingsplan), vervangen en geannuleerd door een nieuwe tripartiete overeenkomst tussen diezelfde partijen de dato 23 februari 2011;
- de overeenkomst met betrekking tot de realisatie en het beheer van woningen bestemd voor verhuur aan gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen het Gewest en het Fonds, de dato 15 maart 2011;
- de overeenkomst tussen het Fonds en het Financieel Coördinatiecentrum voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (FCCB) over de participatie van het Fonds in het FCCB, van kracht geworden op 1 oktober 2013.

In de zin van het ESR 2010 is het Fonds bovendien sinds maart 2015 door het INR ingedeeld bij de overheidssector (S.1312) en ressorteert het, zolang deze indeling geldig is, onder de OOBBC (organieke ordonnantie begroting, boekhouding en controle) als autonome instelling van 2e categorie. In het kader daarvan is zijn beheer onderworpen aan de gewestelijke eisen inzake evenwicht volgens de budgettaire ESR-normen.

De reglementeringen betreffende de activiteit van toekenning van kredieten, de FSMA reglementen, de GDPR...

5.2. BOORDTABEL VAN DE PRESTATIE-INDICATOREN - ACTIVITEITENSTATISTIEKEN

PRESTATIE-INDICATOREN

SECTOR	DOEL	INDICATOR (KPI)	PE-RIODE	EENHEID	TYPE	Ref. Beheersovereenkomst	NORM	% GEREALISEERD
VASTGOED-KREDIETEN	Naleving van de beslissingstermijnen	Beslissingstermijnen	jaar	AANTAL DAGEN	Gemiddeld	2.1.1	30 werkdagen	
	Voorstel aankooppremie (reglementering en budget)	Voorstel overgemaakt aan Reg.	BO			2.1.1	Ja/Nee	
	Evolutie van de informatievraag	Wachttijden	jaar	AANTAL DAGEN	Gemiddeld		30 werkdagen	
	Kredieten aan rechtspersonen	Opzetten van partnerschappen	BO	AANTAL		2.1.2	Ja/Nee	
	Investeringskredieten voor VME's	Haalbaarheidsanalyse	BO			2.1.4	Ja/Nee	
		Model opstellen toekenningsvoorwaarden	BO			2.1.4	Ja/Nee	
		Model opstellen rentevork	BO			2.1.4	Ja/Nee	
HUURSECTOR Beheer van de huurders en patrimonium	De bewoningsgraad handhaven	Bewoningsgraad van de woningen	jaar	PCT	Minimum	2.2	95%	
		Leegstandsperiode huurklaar maken	jaar	MAAND		2.2	3	
		Leegstandsperiode ZR	jaar	MAAND		2.2	18	
	Een rentabiliteitsanalyse van de sector uitvoeren	Rentabiliteitsanalyse	om de 3 jaar	2022-2025		2.2	Ja/Nee	
	Initiatieven ter versterking van de sociale samenhang en het welzijn van huurders	Opsomming van initiatieven en resultaten	BO			2.2	Ja/Nee	
	Begeleiding bieden bij het wonen in passieve gebouwen	Lijst van de ondernomen acties	BO			2.2	Ja/Nee	
	Bewustmaking van de huurders inzake energiebesparing	Lijst van verwezenlijkingen	BO			2.2	Ja/Nee	
HUURWAARBORG	Naleving van de beslissingstermijnen	Beslissingstermijnen	jaar	AANTAL DAGEN	Gemiddeld	2.3	15 dagen	
	Begeleiden van gezinnen bij het openen van een DCK-rekening	Begeleide gezinnen	jaar	AANTAL en % contracten		2.3		
	Voorlegging van een reglementeringsvoorstel aan de Regering	Een ontwerp van wijziging indienen	BO			2.3	Ja/Nee	
PRODUCTIE & VERKOOP WONINGEN	Woningproductie	Duur indienststelling per project	jaar	JAAR		2.4		
	Verkoop van woningen	Duur verkoop per project (exclusief parking)	jaar	JAAR		2.4		

STATISTIEKEN

Sector			EENHEID	Ref. 2021	2022	2023	2024	2025	2026
VASTGOED- KREDIETEN	EVOLUTIE VAN DE VERWEZENLIJKINGEN (AANKOOPKREDIETEN)	Aanvraag hypothecaire aankoopkredieten	AANTAL	1.328					
		Gerealiseerde aankoopkredieten (ondertekend)	AANTAL	998					
		Gemiddeld bedrag aankoopkrediet	EUR	204.568					
		Gemiddelde rentevoet aankoopkrediet	PCT	1,82					
	EVOLUTIE VAN DE INFORMATIEVRAAG	Afspraak voor informatie	AANTAL	9.136					
		Simulaties website	AANTAL	4.633					
	Evolutie van de verwezenlijkingen (ECORENO-kredieten)	Aanvraag voor ECoreNO-kredieten	AANTAL	-					
		Gerealiseerde ECoreNO hypothecaire kredieten	AANTAL	-					
		Gerealiseerde ECoreNO consumentenkredieten	AANTAL	-					
		ECORENO-kredieten met een rentevoet van 0 %	AANTAL	-					
		ECORENO-kredieten met een rentevoet van 1 %	AANTAL	-					
		Gemiddeld bedrag ECoreNO hypothecair krediet	EUR	-					
		Gemiddeld bedrag ECoreNO consumentenkrediet	EUR	-					
		Gefinancierde ECoreNO werken ter verbetering van de energieprestatie	EUR	-					
		Gefinancierde ECoreNO renovatiewerken	EUR	-					
	Investeringskredieten voor VME's	Start renovatieprojecten VME	AANTAL	-					
		Gemiddeld bedrag kredieten	EUR	-					

HUURSECTOR	Beheer huurders	Bezettingsgraad van de woningen	PCT	97					
		Toewijzingen	AANTAL	93					
		Mutaties (begrepen in de toewijzingen)	AANTAL	9					
		Huurders die de HH hebben verlaten voor een koopwoning	AANTAL	10					
	Beheer patrimonium	Woningen in gebruik	AANTAL	1.498					
		Gerenoveerde woningen (ZR)	AANTAL	21					
		Voor verhuur opgefriste woningen	AANTAL	52					
		Investering	EUR	1.518.546					
		Onderhoud	EUR	1.711.269					
		Woningen met een EPB \geq "C+" (incl. woningen in ontwikkeling)	AANTAL	610					
		Gemiddeld EPB-niveau aan het eind van het jaar	EPB	D-					
	HUURWAAR-BORG	Evolutie van de verwezenlijkingen (Kredieten en BRUHWA)	Niveau van de vraag	AANTAL	1.539				
			Afgesloten contracten	AANTAL	947				
Kredietovereenkomsten			AANTAL	523					
Aansluitingen BRUHWA			AANTAL	424					
PRODUCTIE & VERKOOP WONINGEN	Productie van woningen	In gebruik genomen huurwoningen	AANTAL	27					
		In gebruik genomen koopwoningen	AANTAL	286					
		Woningen in SV	AANTAL	538					
		Woningen in werffase	AANTAL	219					
	Verkoop van woningen	Vastgestelde rechten	AANTAL	173					
		Ondertekende akten	AANTAL	180					
		Stock parkeerplaatsen	AANTAL	276					
	Gebruik van de dotatie van de Alliantie Wonen	Woningen verkocht met hulp AW	AANTAL	44					
		Gecumuleerd verbruik subsidie uitgestelde betaling	EUR	3.532.756					

5.3. METHODE VOOR DE BEREKENING VAN DE DOTATIES

5.3.1. METHODE VOOR DE BEREKENING VAN DE WERKINGSDOTATIES

De berekening van de werkingsdotaties is gebaseerd op de methode van de standaardkosten per transactie en per prestatie, zoals hieronder beschreven:

1°) Berekening van de gemiddelde kosten per uur per personeelscategorie

- Elk personeelslid behoort, naar gelang van zijn barema, tot een van de 6 kostencategorieën waarvoor de gemiddelde loonkosten zullen worden berekend;
- Deze gemiddelde loonkost wordt berekend door extrapolatie van een voorbije en recente periode, meestal de maand februari of maart, over een volledig jaar, rekening houdend met:
 - De werkelijke personeelskosten voor de referentieperiode per categorie (de lijst van rekeningen in boekhoudklasse 62 is voor alle dotaties dezelfde en wordt bij elke dotatieaanvraag gevoegd);
 - Het aantal VTE's per categorie voor de referentieperiode;
 - Een aanname van 1.500 gepresteerde uren/jaar voor 1 VTE;
- De rechtstreekse werkingskosten – algemene kosten van de onderneming, de lijst van de in aanmerking genomen rekeningen is dezelfde voor alle dotaties en wordt bij elke dotatieaanvraag gevoegd – worden herleid tot een kostprijs per gepresteerd uur die, zonder onderscheid naar kostencategorie, wordt opgeteld bij de in de vorige stap bepaalde gemiddelde loonkosten;
- De verhouding tussen het totale aantal VTE's van het Fonds in het berekeningsjaar en het totale aantal VTE's min die waarvan de functie onder de algemene diensten valt⁴ wordt in aanmerking genomen om het overheadpercentage van het jaar te berekenen. Het is lager dan wanneer dit percentage zou zijn berekend op basis van de werkelijke loonkosten in plaats van op basis van VTE's.

De gemiddelde kostprijs per uur per categorie is dus gelijk aan:

= (Gemiddelde salariskosten van de categorie per uur + rechtstreekse werkingskosten per uur) x (Totaal VTE / Totaal VTE exclusief algemene diensten)

2°) Geraamde begroting voor de uitvoering van de opdrachten van openbare dienstverlening per activiteit

De raming van het budget per activiteit waarvoor een dotatie ter dekking van de werkingskosten in verband met de uitvoering van openbare dienststopdrachten wordt toegekend, wordt berekend door de geraamde arbeidstijd (in werkuren) per kostencategorie te vermenigvuldigen met de gemiddelde kosten per uur per personeelscategorie (bepaald in stap 1).

Indien de activiteit specifieke werkingskosten vereist voor het uitvoeren van de openbare dienststopdracht en deze kosten niet in de algemene werkingskosten zijn opgenomen, worden zij aan de begroting toegevoegd.

3°) Methode voor de berekening van de standaardkosten per transactie

Het aantal transacties dat de activiteit vertegenwoordigt waarvoor een dotatie wordt berekend, wordt voor het hele jaar geraamd (aantal huurwaarborgen, aantal verhuurde woningen, enz.).

Het in stap 2 berekende totale budget wordt gedeeld door het aantal aldus geraamde transacties, waaruit een 'standaardkostprijs' per transactie wordt afgeleid.

4°) Activiteitenrapport ter verantwoording van het gebruik van de werkingsdotatie en controles van eventuele overcompensatie

Het volgende jaar, en overeenkomstig het besluit tot goedkeuring van de werkingsdotatie, zendt het Fonds de GOB een activiteitenverslag toe om het aantal daadwerkelijk uitgevoerde transacties te bepalen.

Dit aantal werkelijk uitgevoerde transacties wordt vermenigvuldigd met de standaardkosten die zijn vastgesteld overeenkomstig de eerste drie stappen en zoals gedocumenteerd bij de aanvraag van de dotatie.

4. De algemene diensten omvatten het volgende (niet uitputtend): Directie; Algemeen secretariaat en vertaling; Juridische en geschillendienst; Aankoopdienst; ICT; Human Resources; Communicatie; Interne dienst; Technische dienst hoofdkantoor; Financiën, boekhouding, beheerscontrole & thesaurie.

Het resultaat van deze vermenigvuldiging wordt vergeleken met het bedrag van de gevraagde werkingsdotatie:

- indien het gelijk is aan of groter dan het bedrag van de dotatieaanvraag, en indien in het jaar van de dotatie slechts een gedeelte van de werkingsdotatie aan het Fonds is overgemaakt, kan het Fonds het resterende saldo van de dotatie ontvangen
- indien het lager is dan het bedrag van de dotatieaanvraag, zijn er 2 situaties mogelijk:
 - Ofwel wordt het saldo van de dotatie waarop het Fonds recht heeft, aan het Fonds uitbetaald wanneer in het jaar van de dotatie slechts een deel van de werkingsdotatie aan het Fonds werd uitbetaald en dit niet het gehele gerechtvaardigde bedrag dekt,

- Ofwel moet het Fonds het te veel betaalde bedrag terugstorten als het in het activiteitenverslag gemotiveerde bedrag lager is dan het bedrag dat reeds in het jaar van de dotatiestorting aan het Fonds is betaald

5°) Methode voor de berekening van de standaardkosten per prestatie

Voor bepaalde specifieke opdrachten, zoals gedelegeerde opdrachten waarvoor het Fonds een werkingsdotatie ontvangt in verband met een specifieke prestatie waarvoor de stappen 1, 2 en 4 hierboven dezelfde blijven.

In het activiteitenverslag (stap 4) worden de uren vermeld die door de verschillende betrokken diensten daadwerkelijk aan de genoemde opdracht zijn besteed en dit aantal uren per personeelscategorie wordt vermenigvuldigd met de in stap 2 berekende kosten per uur om het bedrag van de werkingsdotatie te bepalen.

5.3.2. METHODE VOOR DE BEREKENING VAN DE INVESTERINGS DOTATIES VOOR KREDIETEN

5.3.2.1. Inleiding

De modaliteiten van de investeringsdotaties voor hypothecaire kredieten tegen verlaagde rentevoet zijn vastgelegd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996. De modaliteiten van dit besluit vormen ook de basis voor de berekening van de investeringsdotaties voor het unieke ECORENO-krediet voor de financiering van

renovatie- en/of energieverbeteringswerken, ongeacht of het gaat om een hypothecair of een consumentenkrediet, alsook voor het (uitgebreide) ECORENO-krediet voor rechtspersonen. De modaliteiten, die verschillen naar gelang van het soort krediet, worden in onderstaande tabel samengevat en in de volgende punten in detail beschreven.

Soort krediet	Publiek	Dekking financieringskosten	Duur lening berekening dotatie	Dekking productie- en beheerskosten
Hypothecaire kredieten aankoop (zie 2.1.1)	Natuurlijke personen	Investeringsdotatie door BH	20 jaar	In mindering gebracht op de geraamde inkomsten van de berekening van de kapitaaldotatie, d.w.z. de rente van de ontleners
Investeringskredieten voor rechtspersonen (vzw's) ter ondersteuning van kwetsbare groepen (zie 2.1.2)	Rechtspersonen - vzw	Investeringsdotatie door BH	20 jaar	Gefactureerd aan de rechtspersoon
Uniek krediet voor renovatiewerken en voor werken om de energieprestatie te verbeteren ECORENO - in de vorm van een hypothecair krediet (zie 2.1.3)	Natuurlijke personen	Investeringsdotatie door BH	20 jaar	Niet van toepassing, aangezien deze kredieten samenhangen met een krediet voor verwerving waarvan de productie- en beheerskosten reeds zijn gedekt
Uniek krediet voor renovatiewerken en voor werken om de energieprestatie te verbeteren ECORENO - in de vorm van een consumentenkrediet (zie 2.1.3)	Natuurlijke personen	Investeringsdotatie door LB	10 jaar	Specifieke werkingsdotatie door LB (zie 5.3.1)
Investeringskrediet voor verenigen van mede-eigenaars - uitgebreid ECORENO-krediet (zie 2.1.4)	Rechtspersonen - VME	Investeringsdotatie door LB/BH	Overeen te komen (max. 20 jaar)	Specifieke werkingsdotatie (zie 5.3.1); zo niet: facturatie aan de VME

5.3.2.2. De investeringsdotatie voor hypothecaire kredieten aan natuurlijke personen

Deze dotatie moet het Fonds in staat stellen slechts een zodanig bedrag op te nemen dat de geraamde kosten van deze lening, d.w.z. rente, garantievergoeding en andere kosten, niet hoger zijn dan de geraamde ontvangsten in verband met de uitvoering van het programma, d.w.z. de rente van de ontleners, verminderd met de productie- en beheerskosten van de kredieten.

Met andere woorden, de overheidsdotatie maakt het mogelijk het door het Fonds geleende bedrag te verlagen tot een niveau waarbij de kosten van het Fonds voor het opnemen van leningen overeenstemmen met de netto-opbrengsten van zijn kredietopdracht.

Het ontleenvermogen van het Fonds is dus gelijk aan het verschil tussen het investeringsvermogen voor de hypothecaire kredieten en het bedrag van de evenwichtsdotatie in kapitaal die het Gewest aan het Fonds betaalt.

Deze dotatie is het resultaat van 2 iteratieve berekeningen en dekt het geactualiseerde verschil tussen:

Voor de hypothecaire kredieten aankoop:

- de totale intresten van een theoretische lening voor het ontleenvermogen van het Fonds, terugbetaalbaar in 20 jaar (inclusief kosten zoals de garantievergoeding), en
- de verwachte intresten van de ontleners van het Fonds voor een periode van 20 jaar, verminderd met de productie- en beheerskosten voor het investeringsvermogen van het jaar.

Voor de hypothecaire kredieten Ecoreno:

- de totale intresten van een theoretische lening voor het ontleenvermogen van het Fonds, terugbetaalbaar in 20 jaar (inclusief kosten zoals de garantievergoeding), en
- de verwachte intresten van de ontleners van het Fonds voor een periode van 20 jaar voor het investeringsvermogen van het jaar.

5.3.2.3. De investeringsdotatie voor investeringskredieten aan rechtspersonen (vzw's) ter ondersteuning van kwetsbare groepen

Deze dotatie moet het Fonds in staat stellen slechts een zodanig bedrag op te nemen dat de geraamde kosten van deze lening, d.w.z. rente, garantievergoeding en andere kosten, niet hoger zijn dan de geraamde ontvangsten in verband met de uitvoering van het programma, d.w.z. de rente van de rechtspersonen.

Met andere woorden, de overheidsdotatie maakt het mogelijk het door het Fonds geleende bedrag te verlagen tot een niveau waarbij de kosten van het Fonds voor het opnemen van leningen overeenstemmen met de netto-opbrengsten van zijn opdracht van toekenning van investeringskredieten aan bepaalde rechtspersonen.

Het ontleenvermogen van het Fonds is dus gelijk aan het verschil tussen het investeringsvermogen voor de investeringskredieten en het bedrag van de evenwichtsdotatie in kapitaal die het Gewest aan het Fonds betaalt.

Deze dotatie is het resultaat van een iteratieve berekening en dekt het geactualiseerde verschil tussen:

- de totale intresten van een theoretische lening voor het ontleenvermogen van het Fonds, terugbetaalbaar in 20 jaar (inclusief kosten zoals de garantievergoeding), en
- de verwachte intresten van de rechtspersonen-ontleners van het Fonds voor een periode van 20 jaar van de investeringskredieten voor het investeringsvermogen van het jaar.

5.3.2.4. De investeringstoelage voor de Ecoreno-consumentenkredieten aan natuurlijke personen

Deze dotatie moet het Fonds in staat stellen slechts een zodanig bedrag op te nemen dat de geraamde kosten van deze lening, d.w.z. rente, garantievergoeding en andere kosten, niet hoger zijn dan de geraamde ontvangsten in verband met de uitvoering van het programma, d.w.z. de rente van de ontleners.

Met andere woorden, de overheidsdotatie maakt het mogelijk het door het Fonds geleende bedrag te verlagen tot een niveau waarbij de kosten van het Fonds voor het opnemen van leningen overeenstemmen met de netto-opbrengsten van zijn kredietopdracht.

Het ontleenvermogen van het Fonds is dus gelijk aan het verschil tussen het investeringsvermogen voor de ECORENO-consumenten kredieten enerzijds en het bedrag van de evenwichtsdotatie in kapitaal die het Gewest aan het Fonds betaalt anderzijds.

Deze dotatie is het resultaat van een iteratieve berekening en dekt het geactualiseerde verschil tussen:

- de totale intresten van een theoretische lening voor het ontleenvermogen van het Fonds, terugbetaalbaar in 10 jaar (inclusief kosten zoals de garantievergoeding), en
- de verwachte intresten van de ontleners van het Fonds voor een periode van 10 jaar van de ECORENO-consumenten kredieten voor het investeringsvermogen van het jaar.

5.3.2.5. De investeringsdotatie voor de ECORENO-investeringskredieten voor rechtspersonen

Deze dotatie moet het Fonds in staat stellen slechts een zodanig bedrag op te nemen dat de geraamde kosten van deze lening, d.w.z. rente, garantievergoeding en andere kosten, niet hoger zijn dan de geraamde ontvangsten in verband met de uitvoering van het programma, d.w.z. de rente van de rechtspersonen.

Met andere woorden, de overheidsdotatie maakt het mogelijk het door het Fonds geleende bedrag te verlagen tot een niveau waarbij de kosten van het Fonds voor het opnemen van leningen overeenstemmen met de netto-opbrengsten van zijn opdracht van toekenning van kredieten aan rechtspersonen.

Het ontleenvermogen van het Fonds is dus gelijk aan het verschil tussen het investeringsvermogen voor de ECORENO-investeringskredieten en het bedrag van de evenwichtsdotatie in kapitaal die het Gewest aan het Fonds betaalt.

Deze dotatie is het resultaat van een iteratieve berekening en dekt het geactualiseerde verschil tussen:

- de totale intresten van een theoretische lening voor het ontleenvermogen van het Fonds, terugbetaalbaar in 20 jaar (inclusief kosten zoals de garantievergoeding), en

- de verwachte intresten van de rechtspersonen-ontleners van het Fonds voor een periode van 20 jaar van de ECORENO-kredieten voor het investeringsvermogen van het jaar.

5.3.2.6. Activiteitenverslag ter verantwoording van het gebruik van de dotaties

In het jaar volgend op het jaar waarin de dotatie is toegekend, stuurt het Fonds een activiteitenverslag naar de GOB.

Het eerste deel van het verslag maakt het mogelijk het aantal werkelijk gerealiseerde kredieten en de voornaamste kenmerken te bepalen: referentienummer, datum van de akte of de overeenkomst, bedrag, type. Het verslag vermeldt per soort krediet (zie 5.3.2.1) het totale aantal kredieten, het totale bedrag en het gewogen gemiddelde tarief per kredietbedrag.

In het tweede deel van het verslag zullen de kenmerken van de leningen worden vermeld die het investeringsvermogen van het jaar dekken: referentienummer, datum, bedrag, type, looptijd en rentevoet. In het verslag wordt het gewogen gemiddelde tarief vermeld naar gelang van het bedrag van de leningen. Voor de dotatie van de ECORENO-consumenten kredieten (5.3.2.4) wordt het gewogen gemiddelde percentage berekend als de som van de marktrente van de gewogen gemiddelde effectieve looptijd en de kredietmarge die van toepassing is op de leningen van het Fonds in het beschouwde jaar.

5.3.2.7. Controles op eventuele overcompensatie

Op basis van de bovengenoemde verslagen bezorgt het Fonds aan de GOB een ex post berekening van de investeringsdotatie met het gerealiseerde investeringsvermogen, de gewogen gemiddelde rentevoet van de kredieten en de opgenomen leningen. In het geval van hypothecaire kredieten (punt 2.1.1) zal de ex post berekening ook een actualisering van de werkingskosten (productie en beheer) omvatten.

Het resultaat van deze berekening wordt vergeleken met het bedrag van de door het Gewest vastgelegde dotatie:

- indien het gelijk is aan of hoger is dan het bedrag van de toegekende dotatie, dan betaalt het Gewest de volgende schijven van de dotatie voor het vastgelegde bedrag;
- indien dit lager is dan het bedrag van de dotatieaanvraag, dan zal het Fonds de volgende vereffeningsaanvragen aanpassen door eerst de verste schijven te verminderen.

5.4. INDICATIEVE TABEL VAN DE INVESTERINGSPROGRAMMA'S

Programma / project ref.	Woningproductie	Aantal woningen	Jaar voorlopige oplevering
Progr 402 P0015 P0008	PROGRAMMA'S WF (verhuur) Elsene, Waver Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	24 16 8	 2022 2023
Progr 402GO P0044 P0091	GEDELEGEERDE OPDRACHTEN: OPVANGCENTRUM La Clairière La Braise	30 14 16	 2025 2025
Progr 403 P0023 P0030 P0133 P0071	GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN (verhuur) Jette, Wilg Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor Laken, Steyls II (blok A) Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde	123 15 55 20 33	 2022 2022 2023 2025
Progr 403 P0030 P0021 P0133	BRV / GHP (Verkoop) Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor Ukkel, Sint-Job Laken, Steyls II (blok A)	58 38 13 7	 2023 2024 2023
Progr 404 P0133 P0073 P0113 P0067 P0083 P0089	ALLIANTIE WONEN (Verkoop) Laken, Steyls II (blok A) Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst Schaarbeek - Josaphat Anderlecht, Klaver 1 Anderlecht, Klaver 2 Anderlecht, Klaver 3	593 68 36 23 181 159 126	 2023 2023 2027 2025 2024 2024
	TOTAAL	828	
Progr 402 PI2023 PI2024 PI2025 PI2026 PI2027	BRV - WF - op te starten programma's (2022-2027) (Verkoop) Initiatiefprogramma 2023 Initiatiefprogramma 2024 Initiatiefprogramma 2025 Initiatiefprogramma 2026 Initiatiefprogramma 2027	400 80 80 80 80 80	 2028 2029 2030 2031 2032
	TOTAAL	1.228	

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