





Voorwoord

Het jaar 2022 zal de geschiedenis ingaan als het jaar waarin de **oorlog in Oekraïne** begon. Dit conflict had grote gevolgen voor de wereldeconomie en bracht onder meer een energiecrisis teweeg, zoals we die niet meer hadden gekend sinds de jaren 1970. Het publiek van het Fonds is niet gespaard gebleven. De gezinnen die nog maar kort geleden de Covid-crisis hadden meegemaakt, werden nu geconfronteerd met een dramatische stijging van de energieprijzen en de algemene inflatie.

De **rente op de financiële markten** is spectaculair gestegen met ongeveer 3% tussen het begin en het einde van het jaar. Gelukkig heeft het Fonds het grootste deel van zijn lening in het eerste kwartaal afgesloten, nog steeds tegen zeer gunstige voorwaarden, en zo bleven de gevolgen voor zijn financieringskosten beperkt. De kredietnemers konden dus het grootste deel van het jaar profiteren van een nog steeds zeer lage rente.

De **vraag naar krediet** is in 2022 in die mate **toegenomen** – de belangrijkste stijging in 10 jaar – dat het Fonds **medio september** zijn **rentevork voor aankoopkredieten** heeft **verhoogd** om te voorkomen dat zijn investeringsvermogen voortijdig zou worden uitgeput.

Op **1 augustus 2022** werd de **nieuwe reglementering voor de kredietactiviteit** van kracht, met als belangrijkste ontwikkeling de invoering van het **ECORENO-krediet**. Dit nieuwe krediet, dat beschikbaar is onder de vorm van een hypothecair krediet of een consumentenkrediet, is bestemd voor de financiering van renovatiewerken en werken om de energieprestatie te verbeteren. Met Ecoreno positioneert het Fonds zich als een van de **belangrijkste partners van de RENOLUTION**, de nieuwe strategie voor gebouwen die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd ingevoerd.

Het jaar werd ook gekenmerkt door een **zeer hoge kosteninflatie**, vooral in de bouw- en renovatiesector.

1. 7.485 gezinnen sinds het begin van de legislatuur in 2019.

In het raam van de overheidsopdrachten bereikten de prijsstijgingen voor bouwwerken recordhoogten. Dit heeft de budgetten zwaar onder druk gezet en zal een navenant effect hebben op de verkoopprijzen van de woningen die het Fonds produceert.

In 2022 heeft het Fonds bijgedragen aan het Noodplan Huisvesting: **2.083¹ van de 15.000 gezinnen** die onder de inkomensbarema's van de sociale huisvesting vallen en **waarop de gewestelijke beleidsverklaring zich richt**, kregen steun in de vorm van een hypothecair krediet, de toewijzing van een huurwoning of hulp bij het samenstellen van hun huurwaarborg.

Als we rekening houden met alle activiteiten van het Fonds in 2022, zien we dat het Fonds ervoor heeft gezorgd dat in totaal **2.343** nieuwe gezinnen zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest konden huisvesten. Het gaat om **5.787** personen. **1.181** gezinnen, of 3.391 personen (59%) konden dit dankzij hypothecaire kredietverrichtingen, **86** gezinnen, of 220 personen (4%) via de huurhulp en **1.076** gezinnen, of 2.176 personen (37%) door middel van een lening voor de huurwaarborg of een aansluiting bij het BRUHWA-fonds.

Tot slot was 2022 een **scharnierjaar** voor het Fonds. Op 8 september ondertekende het Fonds zijn nieuwe **beheersovereenkomst** voor de periode **2022-2026**. In deze overeenkomst worden de prioriteiten voor de komende 5 jaar vastgelegd en worden de hoofdlijnen van het actieprogramma uiteengezet. Ze vertrekt van drie hoofddoelen: de toegang tot eigendom bevorderen, het ontwikkelen van een toegankelijk woningaanbod en het aangaan van de klimaatuitdaging.

Het Fonds heeft het geluk te kunnen rekenen op gemotiveerde teams die zich dagelijks inzetten om de Brusselaars in staat te stellen hun fundamentele recht op toegang tot degelijke huisvesting te vervullen.

1.181 hypothecaire kredietverrichtingen voor een totaal bedrag van **236.363.847 EUR** en 13.091 lopende kredieten

146 groene leningen (142 groene leningen gekoppeld aan een aankoop en 4 los van een aankoop)

1.076 huurwaarborgen (652 kredieten en 424 BRUHWA)

32 woningen opgeleverd in de loop van het jaar
798 woningen in productie

86 nieuwe huurders
1.455 huurdersgezinnen

171 medewerkers

10.510 gezinnen kregen een persoonlijk gesprek aangeboden

24.803 online simulaties werden uitgevoerd op onze website fonds.brussels

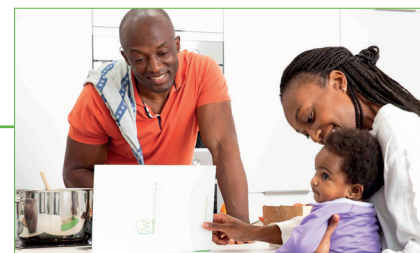
499 Ecoreno-kredieten (90 consumentenkrediet en 409 hypothecair)

78% van de ontlenersgezinnen binnen de barema's van de sociale huisvesting

144 woningen verkocht (vastgestelde rechten)

1.530 woningen in patrimonium

HET JAAR 2022 IN EEN PAAR DATA



6 april

Lening van 190 miljoen euro voor de financiering van het programma van de hypothecaire kredietverlening van het jaar 2022



© BEAI - ATELIER D'ARCHITECTURE DDV

29 april

Stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het project 'Vandenpeereboom' in Molenbeek (36 koopwoningen)



© Serge Brison

4 mei

Voltooiing van het project 'Wilg' in Jette (15 huurwoningen)



© Fotostudio Leemans

18 mei

Inhuldiging van het project 'Waverssteenweg' in Elsene (16 huurwoningen)



21 tot 29 mei

Deelname van het Fonds aan de Batibouw-beurs samen met de partners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



15 en 17 juni

Teambuilding van het Fonds in het Fablab



24 juni

Personeelsfeest



1 augustus

Lancering van het Ecoreno-krediet



8 september

Ondertekening van de nieuwe beheersovereenkomst 2022-2026



8 september

Het team van het Fonds haalt een 2e podiumplaats bij de Immorun



12 september

Voor de rentevoeten van het hypothecair aankoopkrediet van het Fonds geldt een nieuwe rentevork van 3 tot 4,5%



16 tot 22 september

Deelname van het Fonds aan de Week van de Mobiliteit met de organisatie van twee erfgoedbezoeken in Elsene



© Serge Brison

11 oktober

Inhuldiging van het project 'Malherbe' in Anderlecht (55 huurwoningen en 38 koopwoningen)



12 november

Deelname van het Fonds aan de 'Ideeënbeurs Wonen & Energie' in Watermaal-Bosvoorde

1.181 kredietverrichtingen,
of een toename met 18,2%
tegenover 2021

200.139 EUR gemiddeld bedrag

776 EUR gemiddelde mensualiteit

27 jaar en 3 maanden
gemiddelde duur van het krediet

1,74% gemiddelde debetrentevoet

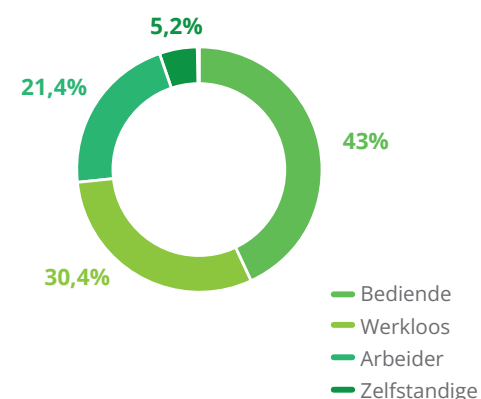
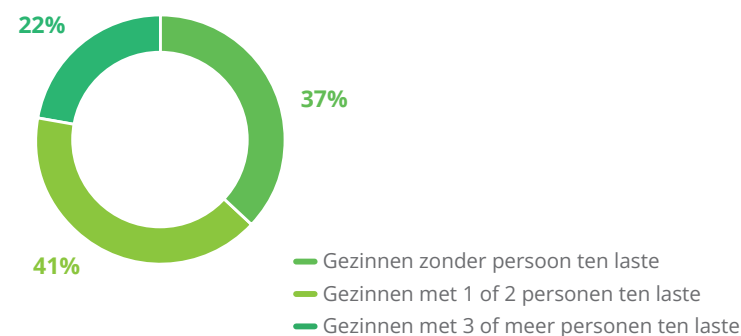
Hypothecair krediet



- Op 1 augustus is de **nieuwe reglementering betreffende de kredietverlening van het Fonds** in werking getreden. De barema's gehanteerd voor de toegang tot de kredieten zijn voortaan van toepassing op twee categorieën, die van de alleenstaanden of eenoudergezinnen, en die van de andere soorten gezinnen. De begrippen maximale waarde van de woning en maximaal kredietbedrag zijn geschrapt.
- **10.510** gezinnen, die samen **31.050** personen vertegenwoordigen, hebben kunnen genieten van een **persoonlijk informatiesprek en/of een simulatie**.
- **24.803 gezinnen** hebben hun terugbetalingscapaciteit berekend met de online simulator op de website fonds.brussels
- **45%** van de kredietovereenkomsten werd afgesloten door een **vrouw**. **74%** van de gezinnen die een krediet hebben afgesloten, heeft **een of meer kinderen**. **Eenoudergezinnen** vormen 50% van de gezinnen met kinderen.
- Een op de twee ontlenersgezinnen kocht zijn woning in de gemeenten **Laken, Anderlecht** en **Sint-Jans-Molenbeek**.

Wie zijn onze kredietnemers?

- De ontleners zijn gemiddeld **36 jaar en 1 maand** oud.



2022, een intens jaar voor de hypothecaire kredietactiviteit

De vraag naar krediet is in 2022 sterk toegenomen en vertoonde de belangrijkste stijging in 10 jaar. Deze toestroom naar het Fonds wordt verklaard door de aantrekkelijkheid van zijn rentetarieven in vergelijking met die van de banksector, die in mei en juni 2022 aanzienlijk stegen. Het Ecoreno-krediet dat tegen 0% of 1% werd gelanceerd, is daarnaast een ware loss leader geworden. Om een voortijdige uitputting van zijn investeringsvermogen te voorkomen, heeft het Fonds op 12 september zijn rentevork voor de aankoopkredieten verhoogd: het minimumtarief werd verhoogd van 1,70% naar 3% en het maximumtarief van 2,5% naar 4,5%. Het Fonds nam deze beslissing met instemming van de Regering teneinde zijn sociale activiteit voor de Brusselse gezinnen te kunnen bestendigen.



146 groene leningen gerealiseerd
(tussen 1 januari en 31 maart)

9.112 EUR gemiddeld bedrag

41 EUR gemiddelde mensualiteit

19 jaar en 3 maanden
gemiddelde duur van de aflossing

Groene lening en Ecoreno-krediet



Lancering van het Ecoreno-krediet

Op 1 augustus is het Ecoreno-krediet gelanceerd, een krediet tegen verlaagd tarief dat het krediet voor werken en de groene lening vervangt. Met dit nieuwe krediet biedt het Fonds Brusselse gezinnen een vereenvoudigd hulpmiddel voor de financiering van renovatiewerken en werken ter verbetering van de energieprestatie. Het Ecoreno-krediet dat de vorm heeft van een hypothecair krediet of een consumentenkrediet met een rentevoet van 0% of 1%, afhankelijk van de inkomenscategorie, is bedoeld voor eigenaars-bewoners en huurders. Ook rechtspersonen komen in aanmerking voor het Ecoreno-krediet, indien huisvesting en kwetsbare groepen vooropstaan in hun doelstellingen. Het **Ecoreno-krediet** kende van bij zijn lancering een groot succes.

- Het jaar 2022 was een **overgangsjaar** voor het **krediet voor werken** van het Fonds. Tot 1 april bleef het krediet voor werken gescheiden van de Brusselse Groene Lening. Van 1 april tot 1 augustus werd, in afwachting van de publicatie van het besluit, een **overgangsregeling voor het Ecoreno-krediet** ingevoerd om de continuïteit met de Groene Lening te waarborgen. Dit krediet werd aangeboden tegen een **rentevoet van 0%**. 297 Ecoreno-kredieten werden in deze overgangsfase verstrekt.
- Op 1 augustus werd het **Ecoreno-krediet van toepassing**, in de vorm van een **hypothecair krediet** en een **consumentenkrediet**.

Er werden **112 hypothecaire Ecoreno-kredieten** verstrekt voor een totaalbedrag van 2.630.991 EUR, d.w.z. een gemiddeld leenbedrag van **23.491 EUR**, met een gemiddelde looptijd van 22 jaar en 3 maanden. 110 van deze kredieten (98%) zijn afgesloten tegen een rentevoet van 0%. De gemiddelde rentevoet bedraagt 0,02%. **44%** van de werken die door middel van een hypothecair Ecoreno-krediet bij de aankoop van een woning worden gefinancierd, vallen onder de RENOLUTION-premies.

Het Fonds verwezenlijkte **90 Ecoreno-consumentenkredieten** voor een totaal bedrag van 1.637.904 EUR, d.w.z. een **gemiddeld bedrag van 18.199 EUR**. 24 kredieten werden verstrekt tegen een rente van 1% en 66 tegen een rente van 0%. De gemiddelde rentevoet bedraagt 0,26%. De gemiddelde looptijd is 9 jaar en 6 maanden. **56%** van de door middel van een Ecoreno-consumentenkrediet gefinancierde werken vallen onder de RENOLUTION-premies.

Het Fonds, partner van de RENOLUTION

Het Fonds positioneert zich als een van de belangrijkste partners in de RENOLUTION, de strategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de renovatie van Brusselse gebouwen. Voor de invoering van dit krediet heeft het Fonds nauw samengewerkt met Leefmilieu Brussel, Homegrade en het Netwerk Wonen.

499 Ecoreno-kredieten
(tussen 1 april en 31 december)

90 consumentenkredieten

409 hypothecaire kredieten

20.502 EUR gemiddeld bedrag



4.349 kandidaat-huurders

96% bezettingsgraad

105 woningen toegekend
waarvan 86 aan nieuwe gezinnen

716 EUR maandelijks
gemiddeld bedrag

2.402 nieuwe huuraanvragen

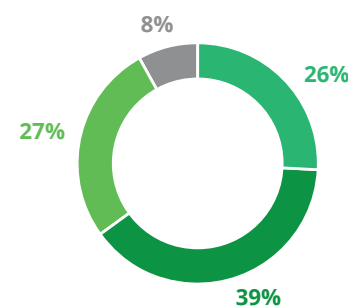
Huurhulp



- Onder de aanvragen van nieuwe kandidaten is er een **toename van aanvragen voor woningen met 1 slaapkamer** (40%) **en 2 slaapkamers** (26%). 30% betreft een woning met 3 of 4 slaapkamers, terwijl minder dan 2% van de gezinnen een grotere woning nodig heeft.
- De woningen werden voor meer dan **57%** toegewezen aan **alleenstaande vrouwen** al dan niet met gezinslast.
- Om de huurders zo goed mogelijk te ondersteunen tijdens hun verblijf bij het Fonds, hebben onze teams een **Huurdersgids** samengesteld. Het eerste deel, dat handelt over de **verdeling van de taken en verplichtingen tussen de huurders en het Fonds** betreffende het onderhoud van de woning, werd in 2022 voltooid. Deze gids die de huurders wordt bezorgd bij hun intrek in de woning, is ook beschikbaar op de website.

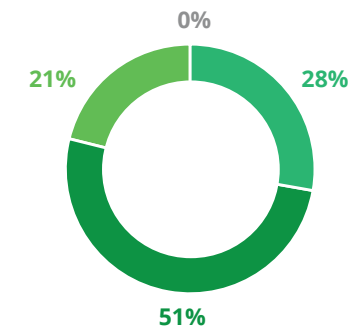
Wie zijn onze huurders?

SAMENSTELLING
VAN DE HUURDERSGEZINNEN

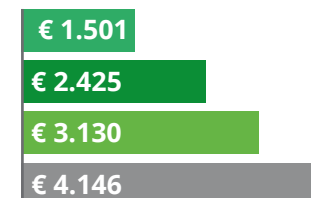


— Kleine gezinnen
— Gezinnen met 1 of 2 kinderen
— Gezinnen met 3 of 4 kinderen
— Gezinnen met 5 of meer kinderen

SAMENSTELLING VAN DE NIEUWE
HUURDERSGEZINNEN



GEMIDDELD NETTO-INKOMEN
INCL. KINDERBIJSLAG
VAN DE HUURDERSGEZINNEN



GEMIDDELD NETTO-INKOMEN
INCL. KINDERBIJSLAG
VAN DE NIEUWE HUURDERSGEZINNEN



— Kleine gezinnen
— Gezinnen met 1 of 2 kinderen
— Gezinnen met 3 of 4 kinderen
— Gezinnen met 5 of meer kinderen

In de loop der jaren heeft het Fonds talrijke samenwerkingsverbanden ontwikkeld met de Brusselse verenigingssector. Het stelt huisvesting ter beschikking aan verschillende vzw's, zoals "Le 8^{ème} Jour", het "Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales" en "LAMA/HESTIA". In 2022 konden 2 gezinnen profiteren van een prioritaire toewijzing dankzij de samenwerking van het Fonds met het "Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales" en "Lhiving". Het Fonds stelt ook ruimte ter beschikking voor de activiteiten van verenigingen, zoals de gemeenschapsruimte in het gebouw aan de Coenraetsstraat in Sint-Gillis, waar de activiteiten van Singa, Kaios en Ensemble pour 1060 ! plaatsvinden.

1.076 huurwaarborgen

652 kredieten tegen 0% rente

424 voorschotten
in het kader van BRUHWA

1.346 EUR gemiddeld bedrag
toegekend voor het krediet tegen 0%

1.406 EUR gemiddeld bedrag
voor de voorschotten in het kader
van BRUHWA

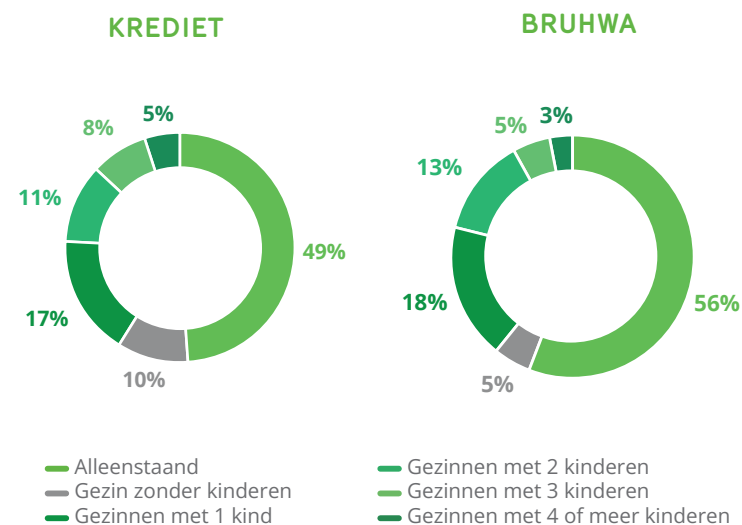
Hulp bij de huurwaarborg



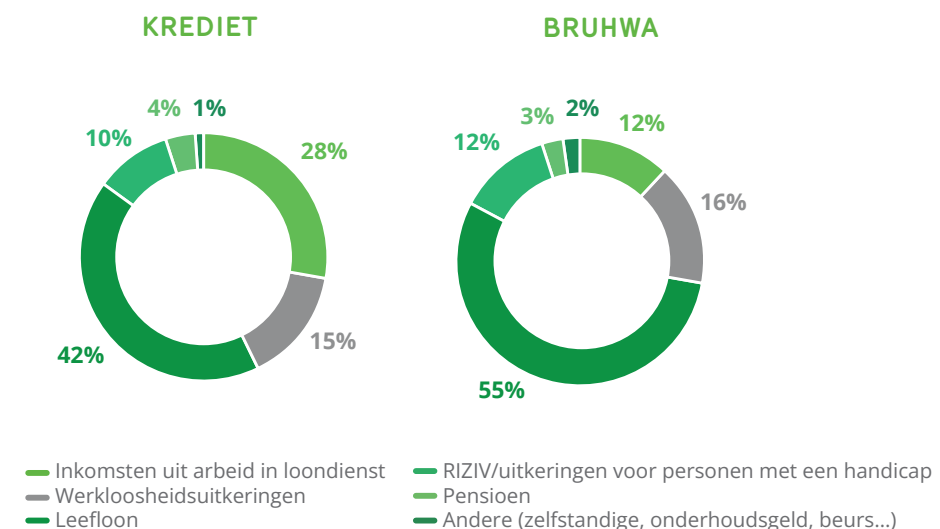
- **Eenoudergezinnen** vormen de meerderheid van de gezinnen met kinderen: 71% van de ontlenersgezinnen en 79% van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.
- 87% van deze eenoudergezinnen wordt geleid door een vrouw.
- Er is sprake van een snelle en alarmerende evolutie van de huurprijzen op de particuliere huurmarkt. Het **gemiddeld bedrag aan huur dat door de gezinnen van ontleners/BRUHWA-leden werd betaald, steeg** namelijk **met 18%** tussen het begin en het einde van het jaar, van 662 EUR in de eerste twee maanden van het jaar tot 783 EUR in de laatste twee maanden. Deze stijging is veel hoger dan de inflatie die in 2022 nochtans een recordhoogte bereikte.

Wie zijn onze kredietnemers en BRUHWA-aangeslotenen?

SAMENSTELLING VAN GEZINNEN
DIE HULP GENIETEN (%)



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



Hulp bij de huurwaarborg nu nog toegankelijker

Op 10 november is de wijziging van het besluit houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg goedgekeurd. Met deze nieuwe regeling, die ingaat op 1 februari 2023, kan het Fonds tegemoet komen aan de behoeften van een nieuwe groep mensen die vaak in moeilijkheden verkeert: mensen die in een transitwoning wonen en niet-begeleide minderjarige vreemdelingen.

32 woningen opgeleverd in het jaar
(bestemd voor verhuur)

798 woningen in productie

222.348.736 EUR
totale investering excl. btw

79.929 m²
bruto bewoonbare oppervlakte

Woningen in productie



VOORTGANG VAN DE PRODUCTIE VAN DE 798 WONINGEN PER TYPE PROGRAMMA

594 woningen voor de Alliantie Wonen

- 467 woningen in Anderlecht (Klaver-project met 3 percelen) – vergunningsaanvraag in onderzoek.
- 36 woningen in Sint-Jans-Molenbeek – in opbouw.
- 23 woningen in Schaarbeek – in gunningsfase.
- 68 woningen in Laken (aankoop op de privémarkt) – in opbouw.

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

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



2 opvangcentra

- Project van de vzw La Braise
16 woningen in Anderlecht – analyse van de offertes.
- Project van de vzw La Clairière
14 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe – stedenbouwkundige vergunning in onderzoek.

108 woningen voor het Huisvestingsplan

- 33 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe – stedenbouwkundige vergunning in onderzoek.
- 75 woningen op 2 sites (55 woningen in Anderlecht en 20 woningen in Laken) – in aanbouw.

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

- 8 woningen in Sint-Agatha-Berchem – stedenbouwkundige vergunning in onderzoek.

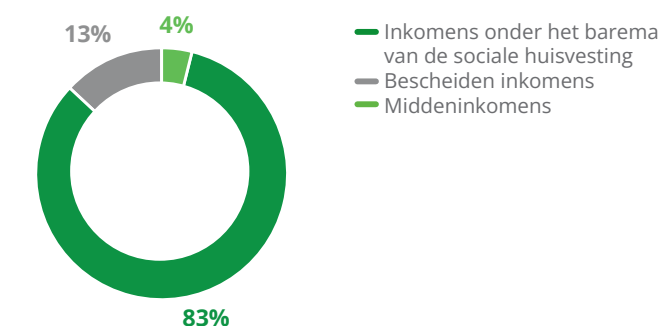
Verkoop van woningen



- De **verkoop van woningen** van de projecten “Suikerfabriek”, “Dormont”, “Groeninckx”, “Steyls” en “Erasmus” werd voortgezet. Voor de projecten “Emaillerie” en “Beukenootjes” werd de verkoop afgerond. In 2022 werden geen nieuwe projecten op de markt gebracht.
- Het Fonds heeft **bijna** zijn **hele woningvoorraad verkocht**: er staan nog maar **20 woningen te koop** op een totaal van 722 reeds gebouwde woningen, wat te verklaren is door de schaarste en de stijgende prijzen van nieuwe woningen op de particuliere markt.
- **64** woningen werden verkocht met toepassing van een “**uitgesteld deel van de prijs**”, dat gemiddeld 27% van de aankoop prijs exclusief btw bedraagt. Dankzij dit systeem kan voor woningen die in het kader van het Alliantie Wonen-programma worden verkocht, **tot 30% van de verkoopprijs** worden **uitgesteld**.
- De cel Mede-eigendom heeft het beheer van de gebouwen “Groeninckx”, “Beukenootjes” en “Koningin-Destouvelles” overgedragen aan professionele syndici, evenals dat van het project “Wiertz” in mede-eigendom met de gemeente Elsene.

Wie zijn onze kopers?

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



144 verkochte woningen

171 authentieke akten

142 woningen gefinancierd
met een krediet van het Fonds

208.091 EUR
gemiddeld kredietbedrag

579 gerealiseerde bezoeken

www.fonds.brussels

