



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

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

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



10.510
gezinnen kregen een persoonlijk
gesprek aangeboden

24.803 online simulaties werden uitgevoerd
op onze website fonds.brussels

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



499
ECORENO-kredieten
(90 consumentenkrediet en 409 hypothecair)

1.076
huurwaarborgen
(652 kredieten en 424 BRUHWA)



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

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



144
woningen verkocht
(vastgestelde rechten)

86 nieuwe huurders
1.455 huurdersgezinnen



1.530
woningen in patrimonium



171
medewerkers

RAAD VAN BESTUUR

Mevr. Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,

Voorzitster

Mevr. Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,

Ondervoorzitster

Mevr. Saïda BAKKALI

Dhr. M. Francis GÄBELE

Dhr. Bram GILLES

Tot 19 mei 2022

Dhr. Taoufik HAMZAOUI

Mevr. Celine HENDRICKX

Vanaf 25 augustus 2022

Dhr. Peter JACOB

Dhr. Michel LEMAIRE

Dhr. Grégory RASE

Dhr. Nils-Adil RYAN

Mevr. Martine van COEVORDEN

Mevr. Alexandra WOELFLE

COMMISSARISSEN VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Dhr. Johan BASILIADES

Dhr. Frédéric-Thomas PIRARD

COMMISSARIS

CALLENS – PIRENNE – THEUNISSEN & CO

DIRECTIE

Mevr. Catherine SCHEID

Directrice-generaal

Dhr. Nicolas LARDOT

Adjunct-directeur-generaal

Dhr. Saïd MASTARI

Directeur Vastgoedsector

Mevr. Anne MUSIMU ZAY NE MPUNGI

Directrice Verrichtingen

INLEIDING 7

1 INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN 10

1.1 SECTOR VASTGOEDKREDIETEN 10

1.1.1 Jaarverrichtingen 14

1.1.2 Lopende kredieten 36

1.1.3 Beheer van de betalingen 39

1.2 SECTOR WONINGVERKOOP 43

1.2.1 Verkoop..... 44

1.2.2 Alliantie wonen 50

1.3 HUURSECTOR 53

1.3.1 Jaarverrichtingen 53

1.3.2 Lopende overeenkomsten 63

1.3.3 Beheer van de betalingen 68

1.3.4 Patrimonium 70

1.4 HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG 76

1.4.1 Jaarverrichtingen 77

1.4.2 Beheer van de kredieten en de aansluitingen bij het BRUHWA-fonds.... 88

1.4.3 Beheer van de betalingen 88

1.5 PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN 93

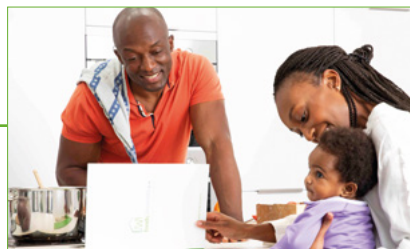
1.5.1 Vorderingsstaat van de productie van woningen..... 94

1.5.2 Vastgoedverrichtingen..... 103

1.6 SAMENWERKING MET PARTNERS 123

2 ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING.....	128
2.1 ADMINISTRATIE.....	128
2.2 BESTUUR - ORGANISATIE.....	130
2.3 WETGEVING.....	135
3 BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 23 – TE VERWACHTEN ONTWIKKELINGEN.....	140
3.1 INVESTERINGSVERMOGEN 2023.....	140
3.2 BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2023.....	141
4 DANKWOORD.....	144
5 FINANCIERING VAN HET FONDS - JAARREKENING.....	146
5.1 FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2022.....	146
5.1.1 Uitgaven en inkomsten van 2022.....	146
5.1.2 Dotaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	147
5.1.3 Investeringsvermogen van het intern fonds B2.....	148
5.1.4 Financiering van het intern fonds B3.....	151
5.2 JAARREKENING.....	151

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 'Waversesteenweg' 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

BEHEERSOVEREENKOMST

tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
en
het Woningfonds van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest
2022 - 2026



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

Inhouding
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

	2022	2021	2020
KREDIETEN B2			
Hypothecaire verrichtingen getekend tijdens het jaar	1.181	998	765
Groene lening-kredieten getekend tijdens het jaar	146	243	207
Hypothecaire Ecoreno-kredieten	409		
Ecoreno-consumentenkredieten	90		
Aantal lopende kredieten	13.091	11.835	10.966
Lopende kredieten (in miljoen EUR)	1.419	1.279	1.191
HUURHULP			
Toegekende woningen	105	93	91
Huurdersgezinnen	1.455	1.430	1.412
Patrimonium in aantal woningen	1.530	1.498	1.471
Bezettingsgraad van het patrimonium	96 %	97 %	97 %
HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG			
Kredieten huurwaarborg	652	523	421
Aansluitingen bij het BRUHWA-fonds	424	424	342
WONINGPRODUCTIE			
Woningen in productie op aangekochte sites	798	829	1.143
In gebruik genomen huurwoningen	32	27	0
In gebruik genomen koopwoningen	/	286	91
Verkochte woningen	144	173	127

	2022	2021	2020
FINANCIERING			
Investeringsvermogen (in miljoen EUR)	238	198	146
Gewestelijke dotaties (in miljoen EUR)	5	6	6
Opgenomen leningen (in miljoen EUR)	210	186	130
REKENINGEN			
Balanstotaal (in miljoen EUR)	1.800	1.701	1.614
Eigen vermogen (in miljoen EUR)	300	312	316
Schulden op meer dan één jaar (in miljoen EUR)	1.291	1.189	1.102
Resultaat (in miljoen EUR)	10	14	7
ORGANISATIE			
Aantal werknemers op 31/12	171	173	174
Voltijdsequivalenten	167,5	169,3	168,6



INLEIDING

Het jaar 2022 zal de geschiedenis ingaan als het jaar waarin de **oorlog in Oekraïne** begon. Dit conflict had grote gevolgen voor de wereld-economie 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 van 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. Kredietnemers konden dus het grootste deel van het jaar profiteren van een nog steeds zeer lage rente.

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 nieuwe Ecoreno-krediet, dat in de loop van het jaar 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.

1.181 gezinnen konden een hypothecair krediet afsluiten, een stijging van **18%** ten opzichte van 2021. Het Fonds zet hiermee zijn activiteit voort en stelt de ontlenersgezinnen in staat om eigenaar van hun woning te worden tegen een gemiddelde mensualiteit van **776 EUR**, een bedrag dat lager is dan de gemiddelde huur in het Gewest. **78%** van hen valt onder de inkomensschalen die worden gehanteerd bij de sociale huisvesting.

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 ter vervanging van het oude krediet voor werken en van de groene lening, kan worden afgesloten onder de vorm van een hypothecair krediet of een consumentenkrediet. Het is bedoeld voor de financiering van renovatiewerken en energieprestatieverbeteringen. Met Ecoreno positioneert het Fonds zich als een van de **belangrijkste partners van de RENOVATION**, de nieuwe strategie voor gebouwen die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd ingevoerd. Sinds zijn lancering kende Ecoreno een **groot succes**: in de loop van het jaar werden **409** hypothecaire leningen en **90** consumentenkredieten ondertekend.

De **prijzen op de vastgoedmarkt** bleven stijgen in het Gewest, dat ook het laagste aandeel nieuwe appartementen¹ in België heeft. In het Brussels Gewest zelf is het aantal geproduceerde nieuwe appartementen eveneens het laagste van de afgelopen vijf jaar (7,8% tegen 13,2% in 2018). De gemiddelde stijging van de huizenprijzen bedraagt 6,9% voor een huis (576.576 EUR) en 3,9% voor een appartement (281.125 EUR). Dat is niettemin lager dan de inflatie. De energieprestaties van de woning worden daarenboven steeds belangrijker in het aankoopproces.

1. <https://notaris.be/nieuws-pers/detail/vastgoedbarometer-2022-markt-koelt-lichtjes-af-jonge-kopers-bijzonder-actief>

In de loop van het jaar werden **144**² woningen verkocht en daarmee heeft het Fonds zijn huidige voorraad woningen praktisch uitverkocht. Andere projecten zijn nog in ontwikkeling en zullen te koop worden aangeboden zodra de bouwfase is afgerond. De meeste van de verkochte woningen zijn gefinancierd met een hypothecair krediet van het Fonds.

Het **besluit** van 28 september 2017 houdende de organisatie van **gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg**, werd op 10 november 2022 **gewijzigd** om deze **hulp nog toegankelijker** te maken. Met de nieuwe reglementering die sinds 1 februari 2023 van kracht is, kan het Fonds tegemoetkomen aan de behoeften van een nieuw publiek dat het vaak moeilijk heeft: mensen die in een transitwoning wonen en niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV). Deze hulp bij de huurwaarborg van het Fonds richt zich op een bijzonder kwetsbaar publiek, meestal eenoudergezinnen of alleenstaanden. **1.076 gezinnen** kregen in 2022 hulp van het Fonds bij het samenstellen van hun huurwaarborg, een stijging van 13,6% ten opzichte van 2021.

Het jaar werd ook gekenmerkt door een **zeer hoge kosteninflatie**, vooral in de bouw- en renovatiesector. In het kader van de overheidsopdrachten bereikten de prijsherzieningen voor bouwplaatsen recordhoogten. Dit heeft de budgetten zwaar onder druk gezet en zal een navenant effect hebben op de verkoopprijzen van de door het Fonds geproduceerde woningen. Aan het eind van het jaar waren **798** woningen met een bruto woonoppervlakte van ongeveer 80.000 m² in ontwikkeling, waarvan 652 bestemd voor de verkoop en 116 voor de verhuur. Daarnaast lopen er twee woningbouwprojecten voor een equivalent van 30 woningen.

In 2022 heeft het Fonds **bijgedragen aan het Noodplan Huisvesting** door **2.083**³ **gezinnen** te helpen (onder de inkomensschalen van de sociale huisvesting) van de **15.000 waarop de gewestelijke beleidsverklaring zich richt**. Deze gezinnen konden bij het Fonds terecht voor een hypothecair krediet, een huurwoning of voor hulp bij het samenstellen van hun huurwaarborg.

2. Woningen verkocht onder het statuut van vastgesteld recht.

3. Sinds het begin van de legislatuur in 2019 gaat het om 7.485 gezinnen.

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 vestigen. 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.

Investerings in groene leningen en ECORENO-kredieten in de overgangsvorm, of onder die van een hypothecair of een consumentenkrediet, hebben **645** gezinnen in staat gesteld de energieprestaties van hun woning te verbeteren. Ten slotte hebben **171** gezinnen een nieuwe woning verworven met zeer goede energieprestaties, geproduceerd door het Fonds.

Tot slot was 2022 een **scharnierjaar** voor het Fonds. Op 8 september ondertekende het Fonds zijn nieuwe **beheersovereenkomst** voor de periode **2022-2026**. Deze overeenkomst bepaalt zijn prioriteiten voor de komende 5 jaar en schetst zijn belangrijkste actielijnen. Ze gaat uit van drie prioriteiten: het bevorderen van de toegang tot eigendom, 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 fatsoenlijke huisvesting te vervullen.



HOOFDSTUK 01

INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN

1.1. SECTOR VASTGOEDKREDIETEN

SAMENGEVAT

Hypothecair krediet

→ **1.181** transacties⁴ met betrekking tot hypothecaire kredieten werden ondertekend, tegenover 998 in 2021, wat neerkomt op een stijging met 18,2%. Het gemiddelde krediet bedraagt **200.139 EUR** tegenover 199.872 EUR⁵ in 2021. De gemiddelde debetrentevoet is **1,74%** in 2022, tegenover 1,82% in 2021. Deze daling wordt verklaard door de invoering van het ECORENO-krediet tegen een gemiddelde rentevoet van minder dan 0,5%, terwijl in 2021 de kredieten voor werken, met uitzondering van de groene leningen, werden verstrekt tegen de rentevoet van het aankoopkrediet.

De gemiddelde mensualiteit bedraagt **776 EUR**, wat neerkomt op 27,3% van het gemiddelde maandinkomen (inclusief kinderbijslag). In 2021 bedroeg de mensualiteit 757 EUR.

→ **10.510** gezinnen, die samen 31.050 personen vertegenwoordigen, werd een gepersonaliseerd informatiegesprek aangeboden en/of een simulatie, tegenover 9.136 in 2021 (+15%).

→ In 2022 werden **1.895** dossiers voor kredietaanvragen (+42,7%) geopend voor een totaal bedrag van 335,8 MEUR

(+30,6%), tegenover 1.328 in 2021 voor een totaal bedrag van 257,1 MEUR.

→ **1.320** kredietaanvragen (+41%) werden goedgekeurd voor een totaal bedrag van 241,8 MEUR (+31,9%), tegenover 936 in 2021 voor een totaal bedrag van 183,3 MEUR.

→ **18** ontlenersgezinnen van het Fonds hebben een aanvraag ingediend om het **betalingsuitstel** te genieten dat in 2022 door de banksector is ingevoerd om gezinnen te ondersteunen in de energiecrisis. 14 gezinnen kregen een kapitaaluitstel van maximaal 12 maanden, met een verlenging van de oorspronkelijke kredietperiode. Het Fonds heeft 38 verzoeken om uitstel voor andere redenen behandeld. Er werd in 34 gevallen een uitstel van de kapitaalaflossing toegekend voor een maximumduur van 6 maanden.

Groene lening

→ Er werden **146** groene leningen⁶ afgesloten in de periode van 1 januari tot 31 maart (tegenover 243 in 2021), voor een totaal bedrag van 1.330.300 EUR, tegen een gemiddelde debetrentevoet van 0,47%. Daarvan werden er 142

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

5. Met uitzondering van de groene lening in gevallen waarin deze tegelijk met een algemene verrichting werd afgesloten.

6. Groene leningen: kredietverrichtingen die uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van werken ter verbetering van de energieprestatie van woningen.

tegelijk met een andere verrichting (aankoop of werken) toegekend, en 4 werden buiten een andere verrichting toegekend.

→ Het gemiddelde krediet bedroeg **9.112 EUR**, tegenover 9.659 EUR in 2021.

Overgangsregeling Ecoreno-krediet tegen 0% (aanvragen voor krediet voor werken ingediend tussen 1 april en 31 juli 2022)

- Er werden 40 kredieten voor werken onder hypotheekbelofte afgesloten voor een totaal bedrag van 700.563 EUR, d.w.z. een gemiddeld bedrag van 17.514 EUR.
- 226 hypothecaire kredieten voor werken gekoppeld aan een aankoopkrediet, werden afgesloten voor een totaal bedrag van 4.349.550 EUR, d.w.z. een gemiddeld bedrag van 19.246 EUR.
- 31 hypothecaire kredieten buiten een aankoopverrichting werden afgesloten voor een totaal bedrag van 919.364 EUR, d.w.z. een gemiddeld bedrag van 29.657 EUR.

Hypothecair Ecoreno-krediet tegen 0% of 1% rente (aanvragen voor krediet voor werken ingediend vanaf 1 augustus)

- 112 kredieten voor werken zijn afgesloten voor een totaal bedrag van 2.630.991 EUR, hetzij een gemiddeld kredietbedrag van 23.491 EUR, en voor een gemiddelde duur van 22 jaar en 3 maanden. 110 van deze kredieten (98%) zijn afgesloten tegen een rentevoet van 0%. De gemiddelde rente bedraagt 0,02%.
- Van deze 112 kredieten werden er 95 tegelijk met de aankoop van een woning afgesloten, voor een totaal bedrag van 2.085.606 EUR, hetzij een gemiddeld bedrag van 21.954 EUR. De gemiddelde duur van deze kredieten is 23 jaar en 10 maanden. Eén geniet een rentevoet van 1%, voor de 94 andere is dat 0%.

Ecoreno-consumentenkrediet

- in 2022 werden **90** Ecoreno-consumentenkredieten afgesloten tegen een gemiddelde debetrentevoet van 0,26%, voor een totaal bedrag van 1.637.904 EUR.
- Het gemiddelde kredietbedrag bedraagt **18.199 EUR**.

Het jaar 2022 was bijzonder intens voor de sector van de aankoopkredieten.

Een nieuwe reglementering, het besluit van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Fonds, is op 1 augustus 2022 in werking getreden.

In afwachting van de goedkeuring ervan is een Ecoreno-krediet onder voorlopige vorm ingevoerd vanaf 1 april 2022, ter vervanging van de Brusselse Groene Lening en het klassieke krediet voor werken van het Fonds. Om de renovatiestrategie van het Gewest, die de naam RENOLUTION kreeg, te ondersteunen, werd dit krediet verstrekt tegen een rentevoet van 0%. De hypotheekbelofte werd gebruikt voor leningen van minder dan 25.000 EUR, in afwachting van de mogelijkheid om een Ecoreno-consumentenkrediet toe te kennen.

Toen het besluit op 1 augustus van kracht werd, kreeg het Ecoreno-krediet de vorm van een hypothecair krediet of een consumentenkrediet. Het jaar werd ook gekenmerkt door een sterke toename van de vraag naar krediet.

Dit hield enerzijds verband met de aantrekkelijkheid van de door het Fonds gehanteerde rentevoeten in vergelijking met die van de banksector, die in mei en juni sterk zijn gestegen, en anderzijds met de lancering van het Ecoreno-krediet tegen een rentevoet van 0% of 1%, dat voor het Fonds een ware 'loss leader' werd.

Gezien het risico van voortijdige uitputting van het investeringsvermogen heeft het Fonds met instemming van de staatssecretaris zijn rentevork voor aankoopkredieten vanaf 12 september 2022 verhoogd om de duurzaamheid van zijn activiteiten te waarborgen.

De minimale rentevoet is gestegen van 1,7% naar 3% en de maximale rentevoet van 2,5% naar 4,5%.

Het effect van deze maatregel blijft relatief klein voor 2022 gezien het tijdsverloop tussen een kredietaanvraag en de vereffening ervan. Vanaf november werd echter een daling van de vraag naar hypothecaire aankoopkredieten gezien en een stijging van de vraag naar ECO-RENO-kredieten.

Er gelden bijgevolg 4 periodes voor de activiteit van het Fonds in 2022:

- Voor de kredietaanvragen bestemd voor werken die zijn ingediend tussen 1 januari en 31 maart, al dan niet gecombineerd met een aankoopkrediet, wordt het rentetarief van de aankoopkredieten toegepast, namelijk 1,7% tot 2,5%. Naast de kredieten voor werken, betreffen de aanvragen ook hypothecaire Brusselse groene leningen met een rentevoet van 0% tot 2%;
- Voor kredietaanvragen die tussen 1 april en 31 juli zijn ingediend, worden de kredieten voor werken "ECORENO"-kredieten genoemd, ongeacht of zij samengaan met een aankoop, en worden ze toegekend tegen één enkel tarief van 0%;
- Voor kredietaanvragen die sinds 1 augustus zijn ingediend, kunnen Ecoreno-kredieten de vorm aannemen van een hypothecair krediet of een consumentenkrediet (voor een bedrag van minder dan 25.000 EUR). Het toegepaste tarief is 0% of 1%, afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling van de aanvrager;
- Voor hypothecaire aankoopkredieten die na 12 september 2022 zijn ingediend, wordt de rentevork vastgesteld op 3% tot 4,5%.

Reglementering

- **Ordonnantie van 10 februari 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode (BS 14 maart 2022)**

Artikel 112, § 1, 1° van de Huisvestingscode wordt vervangen als volgt:

"1° door de toekenning van kredieten (waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld) :

- a. *aan natuurlijke personen met een middelgroot of laag inkomen de middelen verschaffen om een zakelijk of persoonlijk recht te*

verwerven op een woning of om een woning te renoveren, herstructureren, aan te passen, te bouwen, de energieprestatie ervan te verbeteren, aan te passen aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners of om een woning die in hoofdzaak bestemd is voor persoonlijk gebruik in stand te houden ;

- b. *aan rechtspersonen de middelen verschaffen om bouw- of renovatiewerken uit te voeren met het oog op de naleving van de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bedoeld in Hoofdstuk 1, Titel III van deze Code en met het oog op de verbetering van het gebouw op het vlak van energiebesparing of aangepastheid aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners ;*
 - c. *aan eigenaars-verhuurders de middelen verschaffen om een gebouw te renoveren, aan te passen of de energieprestaties ervan te verbeteren."*
- **Overgangsfase bedoeld om een Ecoreno-kredietoplossing te bieden in het kader van de geldende regelgeving en in afwachting van het nieuwe besluit betreffende de kredietverlening**

De voorstellen bestonden erin:

- de drempel van 25.000 EUR voor de groene lening, bedoeld in artikel 16bis, § 2, van afdeling 2 van het besluit van 22 maart 2008 houdende de bepalingen betreffende het deel van het krediet dat bestemd is voor de financiering van werken met het oog op de verbetering van de energieprestatie van de woning, te verhogen en aan te passen aan de maximumbedragen die gelden voor het aankoopkrediet;
- de drempel waaronder het krediet voor werken tegen 0% wordt toegekend, aanvankelijk vastgesteld op 15.000 EUR, te verhogen, zodat alle kandidaat-ontleners voor hun krediet voor werken een tarief van 0% genieten (de regelgeving staat geen ander tarief voor dit type krediet toe);
- het Fonds tijdens de overgangperiode op te dragen de kredieten voor werken gelijk te stellen met groene leningen voor wat de toepassing van de rentevoeten betreft.

Hierdoor konden de gezinnen profiteren van de kredieten van het Fonds tegen 0% rente voor de financiering van hun werken (renovatie of verbetering van de energieprestatie), in afwachting van de inwerkingtreding van het nieuwe besluit dat onder meer het ECORENO-krediet regelt.

De voorstellen zijn op 14 maart 2022 door de staatssecretaris goedgekeurd.

→ ***Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BS 29 augustus 2022)***

Het besluit is in werking getreden op 1 augustus 2022 en heft de bepalingen van het besluit van 22 maart 2008 op.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn de volgende:

- De toegankelijkheidsbarema's voor de kredieten van het Fonds worden gewijzigd en omvatten nu slechts twee categorieën gezinnen: enerzijds alleenstaanden of eenoudergezinnen en anderzijds de andere soorten gezinnen.
- De begrippen 'maximumwaarde van de woning' en 'maximaal kredietbedrag' verdwijnen voor de aankoopkredieten.
- Rechtspersonen waarvan de statuten moeten kunnen aantonen dat het voorwerp, de doelen, de finaliteit of de waarden zoals die er beschreven worden, gericht zijn op de integratie, via huisvesting, van kwetsbare groepen, komen in aanmerking voor het aankoopkrediet tegen een tarief van 2,5%.
- Het besluit voert het ECORENO-krediet in voor huurders en eigenaar-bewoners tegen een tarief van 0% of 1% en voor rechtspersonen waarvan de statuten moeten kunnen aantonen dat hun doel, doelstellingen, oogmerk of waarden gericht zijn op de integratie via huisvesting van kwetsbare groepen, tegen een tarief van 1%.
- Het ECORENO-krediet staat ook open voor eigenaars van meerdere woningen tegen een tarief van 1% of 2%, met een

maximale uitstaande lening van 250.000 EUR. De inwerkingtreding van deze bepaling is echter voor 1 januari 2023⁷ voorzien.

- Ten slotte moeten de toegangsvoorwaarden en de tarieven voor kredieten aan verenigingen van mede-eigenaren nog worden vastgesteld in een ministerieel besluit, goedgekeurd door de minister voor Huisvesting en de minister belast met Energie.

In toepassing van de artikelen 7 en 24 van het besluit, heeft het Fonds op 11 augustus 2022 zijn kredietreglement, dat op 4 augustus 2022 door zijn Raad van Bestuur werd vastgesteld, ter goedkeuring aan de staatssecretaris toegezonden.

Organisatie

In augustus 2022 voltooide het Fonds de migratie van zijn activiteiten in verband met de productie en het beheer van woningkredieten naar een nieuwe IT-omgeving. Deze essentiële verandering moet het Fonds in staat stellen zijn taken ten behoeve van zijn doelgroep doeltreffend uit te voeren.

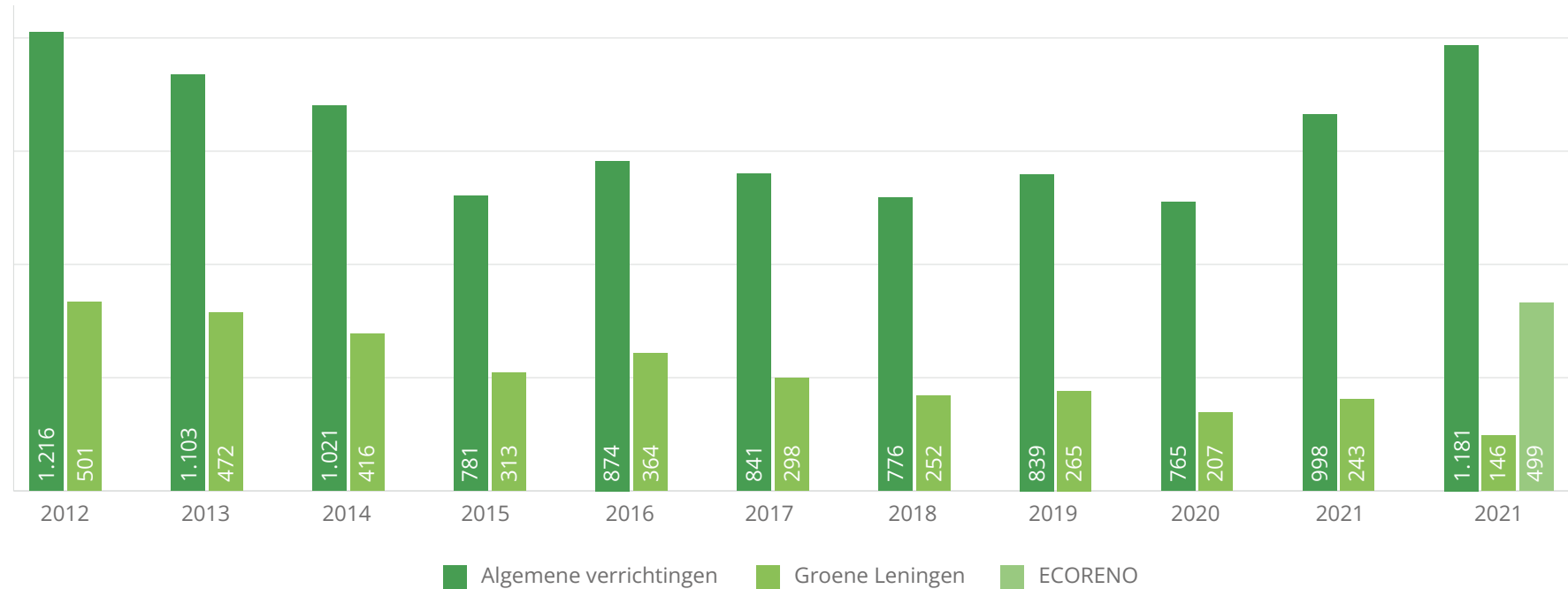
Werk- en stuurgroepen, waarin de kabinetten van Huisvesting en Energie en de partners Homegrade en het Netwerk Wonen waren vertegenwoordigd, kwamen regelmatig bijeen om de lancering en uitvoering van het ECORENO-krediet te verzekeren en de procedure voor kandidaat-leners te vergemakkelijken. In december 2022 werden deze werkgroepen respectievelijk omgevormd tot een Coördinatiecomité, onder auspiciën van het Fonds, en een stuurgroep, onder auspiciën van Leefmilieu Brussel. Hun doel is de evolutie van het ECORENO-krediet op te volgen en het zo nodig aan te passen aan de Brusselse sociaal-economische context.

Het Fonds heeft in de loop van het jaar verschillende periodes van regelgeving en toepassing van de rentetarieven gekend, hetgeen het opstellen van het activiteitenverslag complexer maakt. De verschillende soorten kredieten voor werken die het Fonds in 2022 heeft toegekend, worden geanalyseerd naargelang de indieningsdatum van de aanvraag en worden in een specifiek hoofdstuk behandeld.

7. Vanwege een gebrek aan investeringsvermogen in de loop van het jaar is de maatregel uitgesteld en zal hij in de tweede helft van 2023 worden geëvalueerd.

1.1.1 JAARVERRICHTINGEN

Evolutie van het aantal kredieten, groene leningen en Ecoreno-kredieten



1.1.1.1 Informatiegesprekken

Het doel van de persoonlijke informatiegesprekken is enerzijds de gezinnen wegwijs te maken in de wettelijke, reglementaire en technische aspecten, noodzakelijk voor de verwezenlijking van hun aankoop- en/of renovatieproject en anderzijds hen te informeren betreffende hun leencapaciteit. Gezinnen die een informatie-afspraken bij het Fonds hebben gekregen, willen vaak hun simulatie bijwerken, rekening houdend met veranderingen in hun beroeps-, gezins- en financiële situatie en hun persoonlijke inbreng.

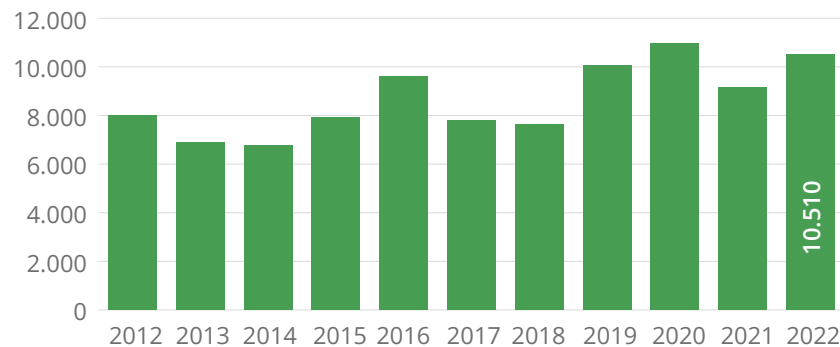
In 2022 werd aan **10.510** gezinnen, die samen 31.050 personen vertegenwoordigen, een gepersonaliseerd gesprek en/of een simulatie aangeboden, tegenover 9.136 in 2021 (+15%).

Voor deze 10.510 gezinnen stellen we het volgende vast:

- 53% van deze gezinnen bestaat uit één persoon, 27% uit twee personen, 11% uit 3 personen en 9% uit vier personen of meer;

- 23% van de gezinnen beschikt over een maandelijks netto-inkomen (exclusief kinderbijslag) dat lager ligt dan 1.500 EUR. Voor 21% van de gezinnen bedraagt dit inkomen 2.500 EUR of meer;
- 36% van de gezinnen (41% in 2021) heeft een belastbaar jaarinkomen van minder dan 15.000 EUR en voor 42% van hen (41% in 2021) ligt dit tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR. 22% van de gezinnen (18% in 2021) heeft ten slotte een belastbaar jaarinkomen van meer dan 30.000 EUR.

Evolutie van het aantal persoonlijke gesprekken en/of simulaties



Sedert 2021 is op de website van het Fonds een online simulatietool beschikbaar waarmee gezinnen een indicatie kunnen krijgen van hun aflossingscapaciteit, evenals een niet-bindend eerste advies over de details van een specifiek project.

In 2022 werden **24.803** individuele berekeningen van de terugbetalingscapaciteit uitgevoerd, waarvan 75% voor personen die verklaarden alleenstaand te zijn (met een gemiddeld maandinkomen van **2.108 EUR**) of gezinnen die verklaarden over één inkomen te beschikken (gemiddeld maandinkomen van **3.019 EUR**).

De gemiddelde leeftijd die de gebruikers van de simulatiemodule opgeven is 35 jaar.

Simulatie van de terugbetalingscapaciteit per type gezin	Totaal	%
Alleenstaanden	16.081	65
Gezinnen met 1 inkomen	2.472	10
Gezinnen met 2 inkomens	6.250	25
Gezinnen die hun terugbetalingscapaciteit hebben berekend op de website fonds.brussels	24.803	100

7.348 specifieke projecten werden in de simulator ingevoerd (4 waren niet bruikbaar voor de statistieken).

Advies over een specifiek project per gezinstype	Totaal	%
Alleenstaanden	4.718	64
Gezinnen met 1 inkomen	767	10
Gezinnen met 2 inkomens	1.863	26
Gezinnen die een specifiek project hebben ingevoerd op de website fonds.brussels	7.348	100

De kredietbedragen voor specifieke projecten die op de site worden ingevoerd voor een simulatie, hangen sterk samen met de gezinskenmerken. Zo variëren ze van **169.133 EUR** voor een alleenstaande tot **242.145 EUR** voor een gezin met twee inkomens.

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

Type gezin dat een specifiek project heeft ingevoerd	Gemiddeld aankoopkrediet (EUR)	Gemiddeld renovatiekrediet (EUR)	Gemiddelde groene lening (EUR)	Gemiddelde eigen inbreng (EUR)
Alleenstaanden	159.057	22.447	15.296	27.668
Gezinnen met 1 inkomen	183.976	29.245	20.211	26.470
Gezinnen met 2 inkomens	207.474	37.332	26.371	29.031

1.1.1.2 Kredietaanvragen

In 2022 werden **1.895** kredietaanvragen ingediend, waarvan 131 een ongunstig advies kregen vóór een eventuele taxatie.

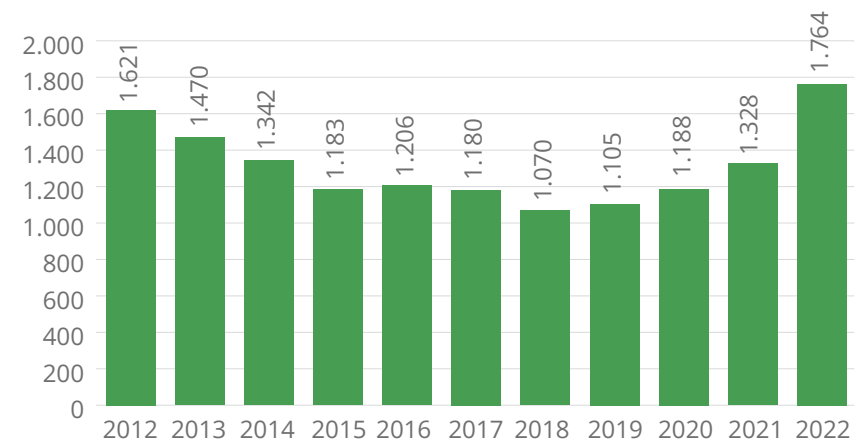
1.764 kredietaanvragen werden verder onderzocht, tegenover 1.328 in 2021 (+ 33%).

Als we de 473 aanvragen die op 1 januari 2022 in behandeling waren daarbij optellen, komt het aantal aanvragen dat in de loop van het jaar is opgevolgd uit op **2.237**. Van deze 2.237 aanvragen:

- bleven er 557 (25%) zonder gevolg (17% in 2021 en 27% in 2020).
- werden er 1.308 (58%) ter bekrachtiging voorgelegd aan de Raad van Bestuur (57% in 2021);
- waren er op 31 december 2022 nog 372 (17%) in behandeling (26% in 2021).

De 1.308 behouden kredietaanvragen die aan de Raad van Bestuur zijn voorgelegd, werden zonder uitzondering goedgekeurd.

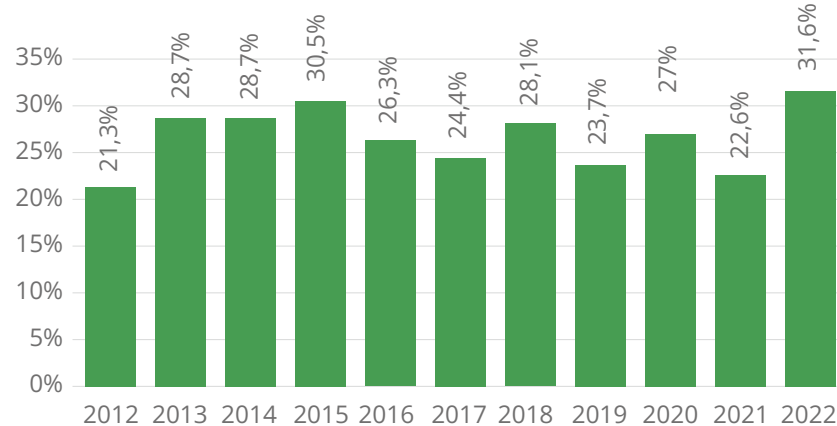
Evolutie van het aantal geopende dossiers per jaar



Er moet op worden gewezen dat in 2021 628 informatiegesprekken hebben plaatsgevonden die niet tot het voortzetten van de aanvraag hebben geleid, omdat de Comités voor de toekenning van de kredieten het kredietproject niet haalbaar achtten. Een dergelijke voorafgaande analyse door de toekenningscomités, vooraleer een kredietaanvraag effectief kan worden ingediend, is bedoeld om onnodige dossier- en taxatiekosten voor potentiële aanvragers te vermijden.

- Van 1 januari tot en met 31 juli 2022 werden **426** dossiers vóór het opstellen van de kredietaanvraag (informatiegesprekken) voorgelegd aan de Comités voor de toekenning van de kredieten, die een negatief advies uitbrachten.
- Van 1 augustus tot en met 31 december 2022 werden nog eens **131** ongunstige adviezen uitgebracht door de toekenningscomités (sinds deze datum worden de informatiegesprekken opgenomen in de kredietaanvragen).

Evolutie van het aantal annulaties



Van deze **557** geannuleerde dossiers (waarvoor een formele kredietaanvraag werd ingediend):

- werden er 114 (20%) geannuleerd omdat de aanvragers afzagen van hun aanvraag;
- werden er 64 (12%) geannuleerd omdat de kandidaten er de voorkeur aan hebben gegeven hun krediet af te sluiten in de banksector;

- kregen er 297 (53%) geen positief gevolg door een weigering van het Fonds (te hoge last, ongeschikte woning, onvoldoende eigen middelen, overwaarde, te hoog hypotheekrisico, stedenbouwkundige inbreuken, te omvangrijke werken, enz.);
- werden er 11 (2%) geannuleerd omdat het goed intussen aan iemand anders was verkocht of omdat de eigenaar besliste toch niet te verkopen;
- werden er 71 (13%) geannuleerd om diverse redenen, zoals gebrek aan belangstelling bij de kandidaten.

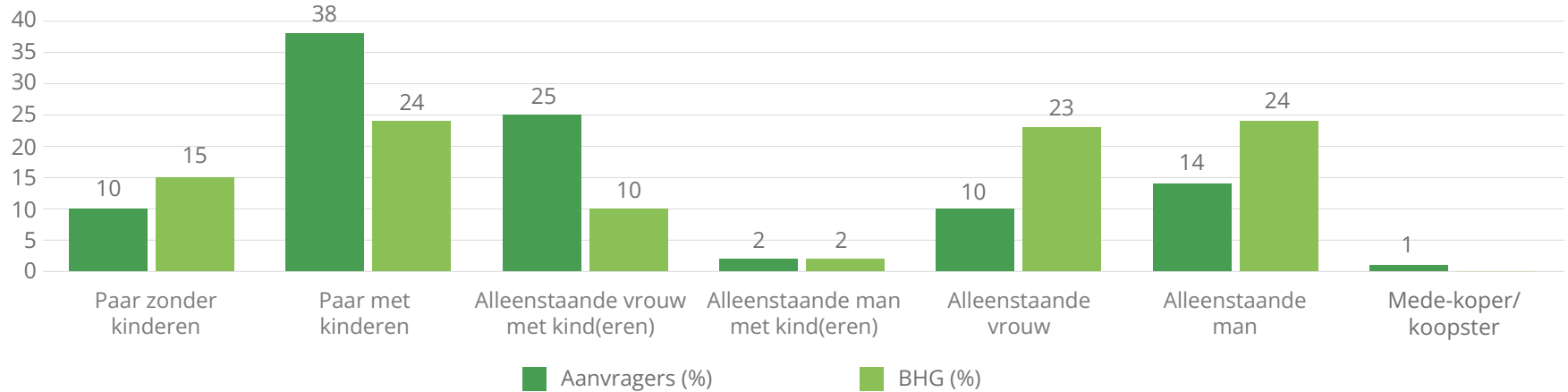
De voornaamste redenen die hebben geleid tot de weigering van **297** dossiers in 2022 kunnen als volgt worden ontleed:

- voor 193 (65%) aanvragers was de last van de terugbetaling te hoog in verhouding tot hun beperkte en/of onzekere inkomsten;
- in 44 (15%) gevallen was de woning te klein in verhouding tot de grootte van het gezin, ging het om een ongezonde woning, of moesten er te zware renovatiewerken worden uitgevoerd;
- 26 (9%) combineren meerdere van deze redenen.
- voor 20 (6%) van deze aanvragen was het hypotheekrisico te groot en waren er te weinig gunstige vermoedens om een dergelijk risico te nemen;
- voor 8 (3%) waren er onvoldoende eigen middelen in verhouding tot het bedrag van de verrichting;
- 6 (2%) betrof de overschrijding van de maximumwaarde van de woning.

Het jaar kende een aanzienlijke groei van de vraag, naast hoge prijzen op de woningmarkt. In deze context steeg het aantal geannuleerde aanvragen met **257** eenheden (86%) en het aantal door het Fonds afgewezen aanvragen (37% in 2021) steeg tot **53%** van de annulaties in 2022.

Genderspecifieke statistieken over gezinnen waarvan de aanvraag is afgewezen

In 2022 heeft het Fonds 297 kredietaanvragen geweigerd. Voor 236 van deze 297 dossiers kon een genderanalyse worden gemaakt. De overige 61 dossiers bevatten gegevens die niet konden worden gebruikt.



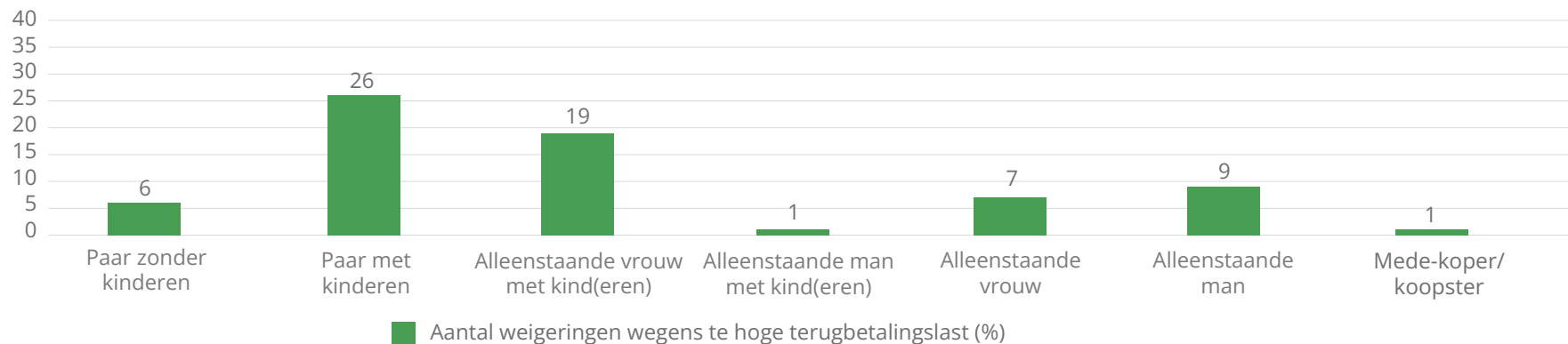
Van deze 236 gezinnen had 65% een kind/kinderen ten laste. 58% van deze gezinnen werd geleid door 2 volwassenen, 39% door een vrouw en 3% door een man.

51% van de weigeringen betrof eenpersoonsgezinnen al dan niet met kinderen, waarvan 69% vrouwen.

De belangrijkste reden voor weigering was dat de terugbetalingslast te zwaar was gezien het beperkte en/of onstabiele inkomen; dit gold voor 46% van de gezinnen met twee volwassenen tegenover 54% van

de gezinnen met één volwassene. 70% van deze gezinnen (al dan niet met kinderen) betrof vrouwen.

Deze bevindingen, in combinatie met de genderstatistieken over de verwezenlijkte kredieten, waaruit blijkt dat in 2022 minder vrouwen een krediet hebben gekregen, zouden erop kunnen duiden dat gezinnen die bestaan uit vrouwen met of zonder gezinslast, minder gemakkelijk toegang hebben tot krediet. Deze tendens moet worden opgevolgd in de toekomst.



1.1.1.3 Verwezenlijkte kredieten

In 2022 werden **1.181** kredietakten met betrekking tot algemene verrichtingen getekend, tegenover 998 in 2021 en 765 in 2020, dit is een stijging van **18%** ten opzichte van 2021. Deze 1.181 algemene verrichtingen⁸ van hypothecair krediet resulteerden in de toekenning van 1.866 kredieten (exclusief ECORENO-consumentenkrediet).

Er werden in het jaar **146** groene leningen⁹ afgesloten, 40% minder dan in 2021 (243 kredieten), rekening houdend met het feit dat de groene leningen vanaf 31 maart 2022 niet langer werden verstrekt.

Tussen 1 augustus 2022 en 31 december 2022 zijn **90** ECORENO-consumentenkredieten afgesloten, naast de hypothecaire ECORENO-kredieten die in de algemene verrichtingen zijn opgenomen.

Algemene verrichtingen		Groene leningen		ECORENO-kredieten (hypothecair of consumentenkrediet) ¹⁰	
Aantal	Gemiddeld bedrag	Aantal	Gemiddeld bedrag	Aantal	Gemiddeld bedrag
1.181	200.139	146	9.112	499	20.502

Van de 146 "groene leningen" werden er 4 buiten andere verrichtingen om verstrekt.

Uiteindelijk hebben 1.185 gezinnen een hypothecair krediet gekregen bij het Woningfonds (tegenover 1.012 in 2021).

Algemene verrichtingen hypothecair krediet

Sociaal-economische kenmerken van de nieuwe ontlenersgezinnen

De 1.181 algemene verrichtingen betroffen in totaal 3.391 personen, tegenover 2.997 in 2021. Deze gezinnen telden gemiddeld 2,9 personen, wat een lichte daling betekent in vergelijking met 2021 (3 personen). Ieder gezin telt gemiddeld 1,4 personen die niet als ontleners op de akte staan.

438 gezinnen hebben geen personen ten laste, omgerekend 37% (41% in 2021). 488 gezinnen (41%) hebben 1 of 2 personen ten laste. 255 gezinnen (22%, tegenover 23% in 2021) hebben 3 of meer personen ten laste. Het aandeel van de gezinnen met 5 of meer personen ten laste bedraagt slechts 3%. De ontleners zijn gemiddeld **36 jaar en 1 maand** oud. In 2021 lag de gemiddelde leeftijd op 36 jaar en 2 maanden.

Op de 1.181 nieuwe ontlenersgezinnen jonger dan 40 jaar, tellen we 755 jonge gezinnen of 63%, tegenover 69% in 2021.

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

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

10. ECORENO overgangsregeling inbegrepen.

Sociaal-professionele kenmerken van de ontlenersgezinnen

Statuut	2021		2022	
	Aantal ontleners	%	Aantal ontleners	%
Bediende	581	39,9	735	43
Werkloos	483	33,1	518	30,4
Arbeider	332	22,8	365	21,4
Zelfstandige	62	4,2	88	5,2
Totaal	1.458	100	1.706	100

In totaal beschikken 1.188 personen (70%) over een beroepsinkomen. In 2021 waren dat er 975 (67%).

De gemiddelde maandelijkse netto-inkomsten (inclusief eventuele kinderbijslag) bedragen **2.846 EUR**, dit is een stijging met 10% tegenover 2021 (2.588 EUR). Tegenover 2017 is dit gemiddelde netto-inkomen met 26% gestegen.

133 gezinnen (11%) beschikken over een gemiddeld maandelijks netto-inkomen dat onder de 1.500 EUR ligt (exclusief kinderbijslag). In 2021 waren dat er 193 (19%).

362 gezinnen (31%) hebben een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR (359 gezinnen of 36% in 2021).

524 gezinnen (44%) hebben een belastbaar inkomen tussen 15.000 en 30.000 EUR (448 gezinnen of 45% in 2021).

295 gezinnen (25%) hebben een belastbaar inkomen van meer dan 30.000 EUR (191 gezinnen of 19% in 2021).

11. Om vast te stellen of het gezin al dan niet voldoet aan de voorwaarden voor toegang tot de sector van de sociale huisvesting, wordt gekeken naar het belastbaar inkomen dat het gezin in het laatste jaar voorafgaand aan de datum van de kredietaanvraag heeft ontvangen.

921 gezinnen (78%) voldoen aan de voorwaarden betreffende het belastbaar inkomen die in de sociale huisvesting worden gehanteerd¹¹. In 2021 waren dat er 805 (81%).

Maximum inkomensbarema van kracht op 1 augustus 2022 (EUR)

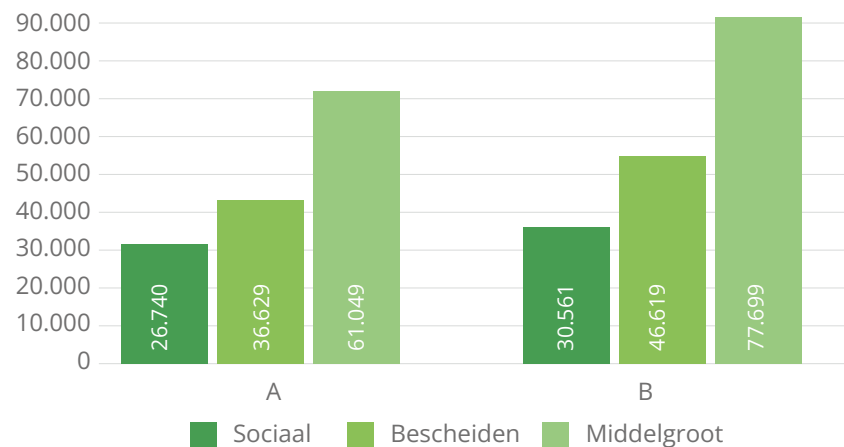
Aantal personen ten laste	A	B
0	61.049	77.699
1	66.049	82.699
2	71.049	87.699
3	76.049	92.699
4	81.049	97.699

De bedragen worden verhoogd met 5.000 EUR voor elke bijkomende persoon ten laste.

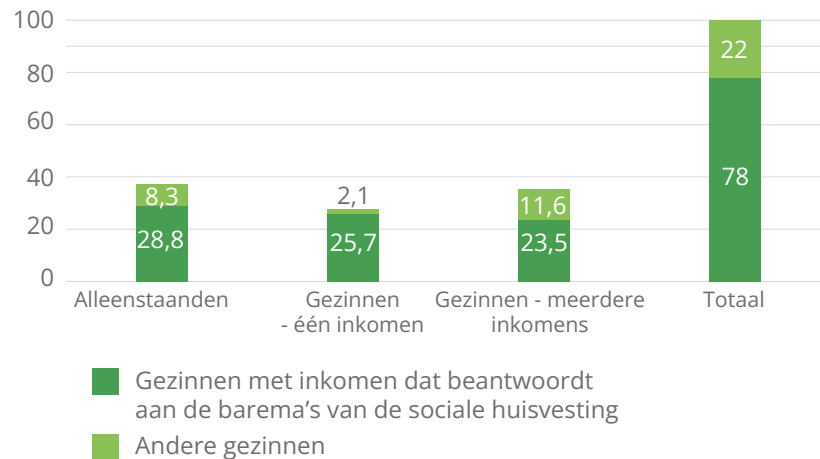
A: Alleenstaande of eenoudergezin

B: Elk ander gezin

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



Onderverdeling van de ontlenersgezinnen naar samenstelling en inkomen ten opzichte van de barema's gehanteerd in de sociale huisvesting (%)



Kenmerken van de kredieten

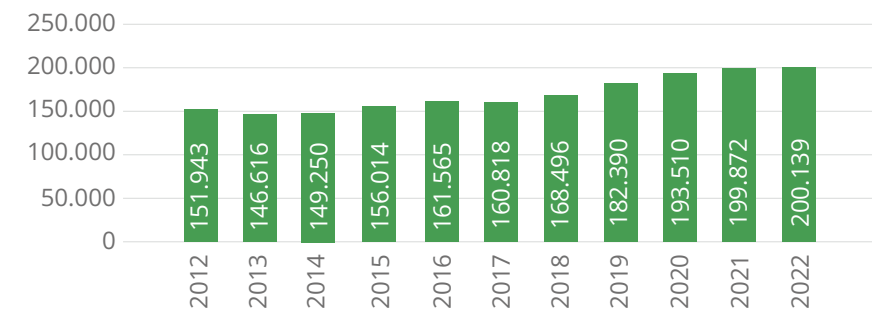
Alle verrichtingen samen

In 2021 bedroeg het gemiddelde krediet **200.139 EUR**, tegenover 199.872 EUR¹² in 2021, hetzij een verhoging met 0,1%.

De gemiddelde debetrentevoet bedroeg 1,74%, tegenover 1,82% in 2021. Deze daling is het gevolg van de invoering van de nieuwe ECORENO-kredieten, voor het merendeel tegen 0%. In 2021 en tot 31 maart 2022 werden de kredieten voor werken verstrekt tegen het tarief van het aankoopkrediet.

De gemiddelde terugbetalingsduur voor de kredieten wordt iets korter ten opzichte van 2021 en bedraagt nu 27 jaar en 3 maanden (tegenover 27 jaar en 6 maanden in 2021).

Evolutie van het gemiddelde kredietbedrag exclusief groene lening en ECORENO-krediet (EUR)



12. Exclusief ECORENO-consumentencredieten en groene leningen wanneer deze tegelijk met een algemene verrichting zijn afgesloten.

Progressieve mensualiteiten

Het krediet kan in constante of progressieve mensualiteiten worden terugbetaald. Progressieve mensualiteiten maken het aankopen van een woning toegankelijker, ze zorgen voor een betere afstemming tussen de terugbetalingslast van het krediet en het inkomensniveau dat gekoppeld is aan de index. Net als de huurprijzen stijgt de mensualiteit jaarlijks met een bepaald percentage, dat normaal lager ligt dan het inflatiepercentage. In dit geval is dat 1%.

In 2022 hebben 106 gezinnen (tegenover 134 in 2021) een krediet met progressieve mensualiteiten afgesloten.

De gemiddelde eerste mensualiteit van het hoofdkrediet bedraagt 706 EUR, tegenover 824 EUR indien deze constant was geweest. Hierdoor kon het aandeel van de kredietaflossing worden teruggebracht tot 31% van het inkomen van deze gezinnen, vergeleken met 36% indien de maandelijkse betaling constant was geweest.

Vergelijking van het beroepsstatuut van de ontleenersgezinnen (exclusief heropname)

Beroepsinkomen:	Gezinnen die een krediet voor 'AV' met constante mensualiteiten hebben verkregen		Gezinnen die een krediet voor 'AV' met progressieve mensualiteiten hebben verkregen	
	Aantal	%	Aantal	%
Geen beroepsinkomen (*)	268	24,9	25	23,6
Eén beroepsinkomen	599	55,7	77	72,6
Meer dan één beroepsinkomen	208	19,4	4	3,8
Totaal	1.075	100	106	100

(*) Alleen vervangingsinkomen(s)

Aankoopverrichtingen

Deze vaststellingen betreffen enkel de verrichtingen bestemd voor de aankoop van een woning. Er wordt hier dus geen rekening gehouden met de verrichtingen voor renovatiewerken, die los van de aankoop van een woning worden uitgevoerd (meer gespecificeerd hieronder), of verrichtingen die bedoeld zijn voor de aankoop van een garage (9), de herfinanciering van een krediet of een uitoonverdeeldheidtreiding (29).

1.033 verrichtingen (87%) waren bestemd voor de aankoop van een woning, eventueel gepaard met werken, tegenover 908 (91%) in 2021.

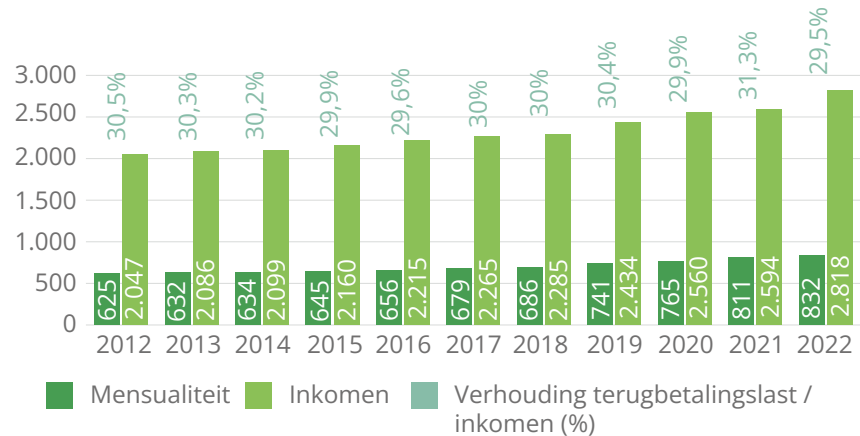
Het gemiddelde krediet bij deze verrichtingen bedraagt **222.760 EUR** tegenover 212.709 EUR in 2021, hetzij een verhoging met 5%. Er moet hierbij worden opgemerkt dat 224 verrichtingen (22% van de aankoopverrichtingen) betrekking hebben op nieuwbouwwoningen (tegenover 212, of 23%, in 2021). Daarvan zijn er 147 verkocht door het Fonds, 55 door Citydev, 5 door de CLTB en 22 door particuliere aanbieders.

De gemiddelde mensualiteit bedraagt **832 EUR**, wat neerkomt op 30% van het gemiddeld maandinkomen (inclusief kinderbijslag). In 2021 bedroeg de mensualiteit 811 EUR. De gemiddelde terugbetalingsduur voor de aankoopkredieten bedraagt 28 jaar en 6 maanden net als in 2021.

Wat de geleende quotiteit betreft, dekt 51% van de kredieten een bedrag dat hoger ligt dan de marktwaarde van de woning, waarvan 98% zonder 110% van deze waarde te overschrijden. Voor de overige 2% ligt het bedrag hoger, zonder daarbij 120% te overschrijden. Het **algemene hypotheekrisico** voor het totale openstaande saldo van de geleende sommen bedraagt **2,47%** in 2022, tegenover 2,75% in 2021, 3,26% in 2020, 2,88% in 2019, 2,32% in 2018 en 1,88% in 2017.

Het hypotheekrisico, berekend door alleen rekening te houden met verstrekte kredieten voor een bedrag dat hoger is dan de marktwaarde van het huis, bedraagt **4,64%**, tegenover 4,51% in 2021.

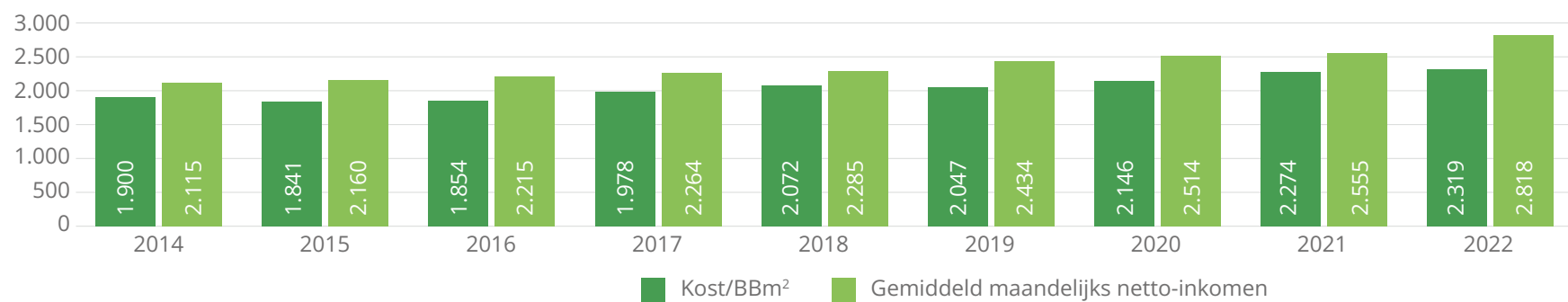
Evolutie van het gemiddeld maandelijks netto-inkomen (kinderbijslag inbegrepen) en de gemiddelde mensualiteit (EUR)



De gemiddelde aankoopprijs van de gebouwde woningen (niet onderworpen aan btw, maar aan registratierechten) bedraagt **220.050 EUR**, tegenover 206.632 EUR in 2021, d.w.z. 13.418 EUR meer (6,49%). De gemiddelde prijs per m² bruto woonoppervlakte van bestaande en nieuwe woningen (met uitzondering van die welke door het Fonds worden verkocht of gesubsidieerde woningen) bedraagt **2.319 EUR/m²**, tegenover 2.274 EUR/m² in 2021, 2.146 EUR/m² in 2020 en 2.047 EUR m² in 2019. Ten opzichte van 2017 betekent dit een stijging met **17%**.

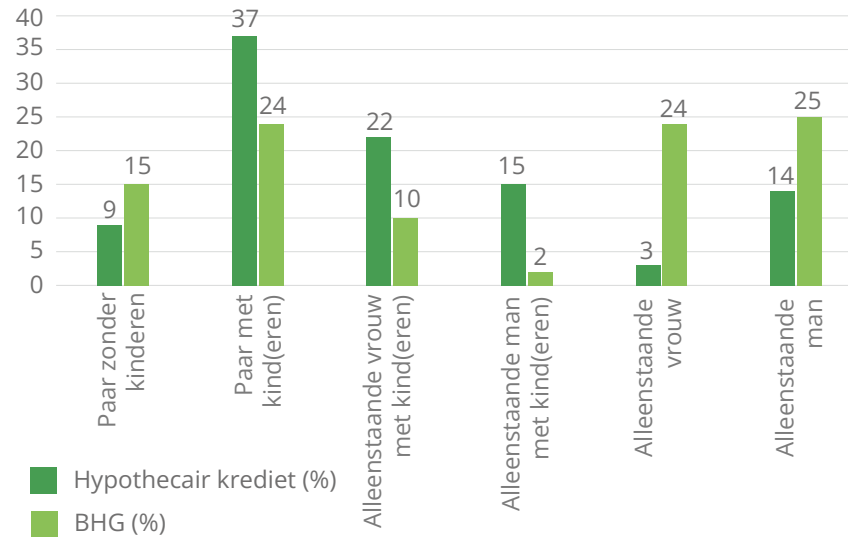


Evolutie van de prijs per bruto bewoonbare m² voor een bestaande of nieuwe woning (met uitzondering van deze verkocht door het Fonds of gesubsidieerd) tegenover het gemiddeld maandelijks netto-inkomen van de gezinnen (EUR)



Genderspecifieke statistieken van de ontlenersgezinnen

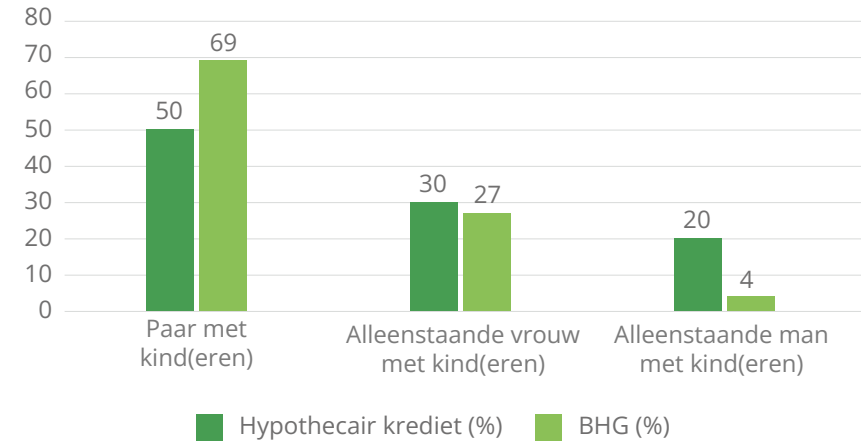
Type ontlenersgezinnen



45% van de kredietovereenkomsten wordt ondertekend door vrouwen. In 2021¹³ was dat 73%. Dit aanzienlijk verschil wordt verklaard door het lager aantal alleenstaande kredietneemsters zonder gezinslast dat we dit jaar opmerken (slechts 3%, tegenover 15% in 2021). Bovendien neemt het aantal mannen met een gezinslast toe in vergelijking met 2021, toen dat slechts 3% bedroeg. Aangezien deze statistieken recent zijn, kan in dit stadium nog niet worden bepaald of deze bevindingen wijzen op een verandering in het profiel van de gezinnen.

13. Rapport Gender budgeting 2021

Gezinnen met kind(eren)



Daarnaast zien we een sterke aanwezigheid van gezinnen met kinderen (74%), dit is een stijging van 14% ten opzichte van 2021 (+65%). De factor "kind" blijft dus bepalend voor de aankoopakten van het publiek van het Fonds.

Eenoudergezinnen maken 50% uit van de gezinnen met een of meer kinderen, terwijl dat voor het Gewest slechts 31% is.

Het feit dat eenoudergezinnen oververtegenwoordigd zijn in verhouding tot hun aandeel in het Gewest, ook al zijn ze potentieel economisch kwetsbaarder, toont verder aan dat het hypothecair kredietaanbod van het Fonds beantwoordt aan zijn doelstellingen, namelijk de economisch zwakste gezinnen in staat stellen een woning te verwerven en zo hun woonsituatie zoveel mogelijk veilig te stellen, zodat hun kinderen een rustigere toekomst tegemoet gaan.

Kenmerken van de woningen

Alle verrichtingen samengenomen, bevindt bijna 80% van de woningen zich in een van de gemeenten van de noordwestelijke kroon van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Anderlecht (23%), Sint-Jans-Molenbeek (15%), Laken (12%), Vorst (9%), Schaarbeek (8%), Jette (6%), Evere (4%), Ganshoren (3%) en Koekelberg (3%).

Het aantal grote woningen (appartementen en huizen met 3 of meer slaapkamers) vertegenwoordigt 23% van de woningen die zijn aangekocht in 2022, tegenover 27% in 2021.

De aangekochte woningen hebben een gemiddelde bruto bewoonbare oppervlakte van 99,38 m², wat 3,11 m² (3,2%) meer is dan in 2021.

Vergelijking van de kredieten¹⁴ in 2021 en 2022

	Gemiddelde 2021	Gemiddelde 2022	Vershil in cijfers	Vershil in %
Inkomen	2.594 EUR	2.818 EUR	224 EUR	+8,64
Gezinssamenstelling	3 pers.	2,85 pers.	-0,15 pers.	-5,00
Mensualiteit	811 EUR	832 EUR	21 EUR	+2,59
Duur	28 jaar 6 maanden	28 jaar 6 maanden	0 maanden	0
Rentevoet	1,82%	1,88%	+0,06%	+3,30
Oppervlakte van de woning	96,27 m ²	99,38 m ²	3,11 m ²	+3,2
Kostprijs van de verrichting (aankoop + werken)*	215.272 EUR	238.386 EUR	23.114 EUR	+10,74
Gemiddelde kostprijs per m²*	2.274 EUR	2.319 EUR	45 EUR	+1,98
Kredietbedrag*	212.709 EUR	222.760 EUR	10.051 EUR	+4,73
Persoonlijke inbreng	22.211 EUR	13.142 EUR	-9.069 EUR	-40,83
Hypothecair risico op het uitstaande bedrag van de geleende sommen	2,75%	2,47%	-0,28 %	-10,18
Hypothecair risico op de kredieten die de waarde van de woning overstijgen	4,51%	4,64%	+0,13 %	+2,88

* exclusief nieuwe woningen

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

Verdeling van de hypotheke per gemeente

Gemeente	Aantal	%
Anderlecht	267	22,6
Sint-Jans-Molenbeek	172	14,5
Laken	139	11,7
Vorst	110	9,3
Schaarbeek	94	8
Jette	76	6,4
Evere	48	4,1
Ganshoren	43	3,6
Koekelberg	40	3,4
Sint-Agatha-Berchem	34	2,9
Neder-Over-Heembeek	33	2,8
Ukkel	25	2,1
Sint-Gillis	21	1,8
Brussel ⁽¹⁾	19	1,6
Etterbeek	13	1,1
Sint-Lambrechts-Woluwe	12	1
Oudergem	9	0,8
Sint-Joost-ten-Node	9	0,8
Elsene	8	0,7
Watermaal-Bosvoorde	6	0,5
Sint-Pieters-Woluwe	2	0,2
Haren	1	0,1
Totaal	1.181	100

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

Krediet voor werken

Groene lening

In 2022 werden **146** groene leningen toegekend, tegenover 243 in 2021¹⁵.

Sociaal-economische kenmerken van de ontlenersgezinnen

De 146 gezinnen die de kredietakte tekenden, telden in totaal 452 personen, tegenover 761 in 2021. Deze gezinnen bestaan gemiddeld uit 3,10 personen. Ieder gezin telt gemiddeld 1,69 personen die niet als ontleners op de akte staan.

104 gezinnen hebben geen personen ten laste, omgerekend 34% (43% in 2021). 41 gezinnen (28%) hebben 3 of meer personen ten laste. 55 gezinnen (38%) bestaan uit 1 of 2 personen. De ontleners zijn gemiddeld 31 jaar en 6 maanden oud.

Sociaal-professionele kenmerken van de ontlenersgezinnen

In 2022 ondertekenden in totaal **205** personen de kredietakte. 78 (38%) van hen hebben een bediendenstatuut, 50 (25%) werken als arbeider, 13 (6%) oefenen een zelfstandige activiteit uit en 64 personen (31%) zijn werkloos. In totaal beschikken 141 personen (69%) over een beroepsinkomen.

24 gezinnen (16%) beschikken over een gemiddeld maandelijks netto-inkomen dat lager ligt dan 1.500 EUR (exclusief kinderbijslag).

De ontlenersgezinnen die over een belastbaar referentie-inkomen van 20.000 EUR of meer beschikken, vertegenwoordigen 47% van het geheel.

15. De groene lening is met ingang van 1 april 2022 opgeheven en een Ecoreno-krediet geworden.

34% van de gezinnen heeft een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR, voor 43% schommelt dit tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR en 23% beschikt over meer dan 30.000 EUR.

79% van de gezinnen voldoet wat zijn belastbaar inkomen betreft aan de toegangsvoorwaarden voor de sociale huisvesting.

Kenmerken van de kredieten

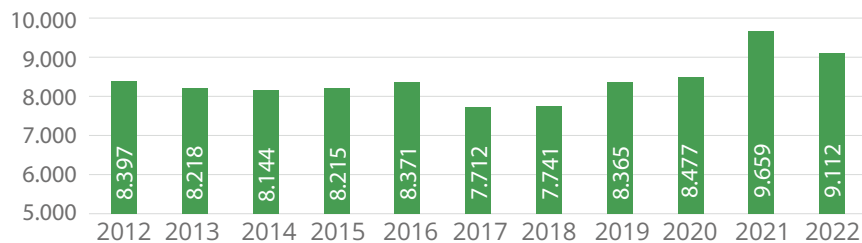
Er zijn **146** kredieten toegekend om de energieprestaties van woningen te verbeteren, voor een totaal van 1.330.195 EUR, tegen een gemiddelde debetrentevoet van **0,47%**. In 2021 was deze rentevoet 0,46%.

Het gemiddelde krediet bedroeg **9.112 EUR** tegenover 9.659 EUR in 2021.

De gemiddelde terugbetalingsduur voor de kredieten bedraagt 19 jaar en 3 maanden, dat is 2 maanden langer dan in 2021.

De gemiddelde mensualiteit bedraagt 41 EUR, wat 20 EUR (33%) minder is dan in 2021.

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



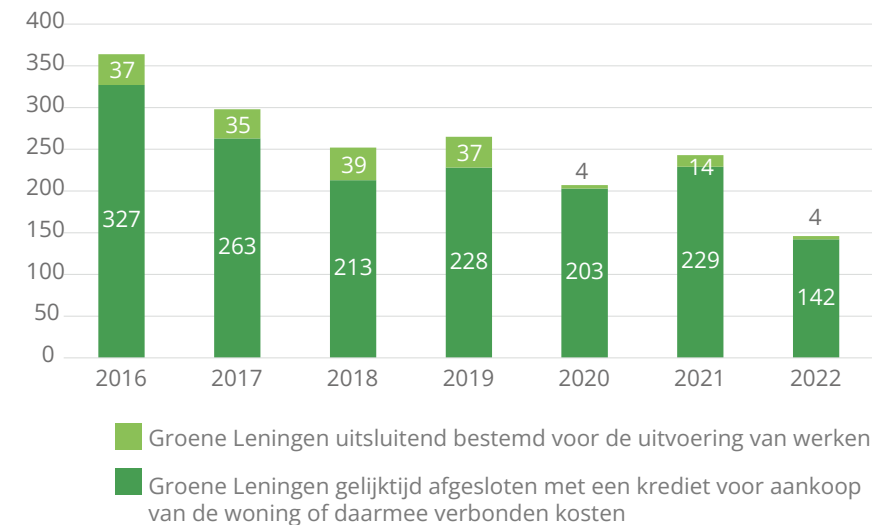
Kenmerken van de woningen

76% van de woningen ligt in één van de volgende 7 gemeenten: Anderlecht (26%), Sint-Jans-Molenbeek (15%), Schaarbeek (12%), Laken (8%), Vorst (6%), Jette (4%) en Sint-Agatha-Berchem (4%).

De geleende bedragen zijn hoofdzakelijk bestemd voor de vervanging van het buitenschrijnwerk, de installatie van een efficiënt verwarmingssysteem en de isolatie van gevels en daken.

74% van de groene leningen werd afgesloten voor een appartement (72% in 2021), en 26% (28% in 2021) voor een huis.

Evolutie van het aantal groene leningen



In vergelijking met het voorgaande jaar is het aantal groene leningen logischerwijs afgenomen met 39,9%, de groene lening werd immers afgeschaft op 1 april 2022. Ze is vervangen door het ECORENO-krediet in de vorm van een hypotheecair of consumentenkrediet tegen een rentevoet van 0% of 1%, afhankelijk van de inkomenscategorie van het gezin.



Voor 23 groene leningen betreft het bedragen van meer dan 15.000 EUR, tegenover 43 (47%) in 2021. Deze leningen van meer dan 15.000 EUR vertegenwoordigen 35% van de gefinancierde bedragen in 2022, tegenover 38% in 2021.

De groene leningen die los van de aankoop van een woning worden verstrekt, zijn gedaald van 14 in 2021 tot 4 eenheden.

ECORENO-Krediet

Kredietaanvragen voor werken ingediend na 1 april 2022 - Overgangsfase

In afwachting van de stemming van het nieuwe kredietbesluit van het Fonds is voor de door het Fonds toegekende kredieten voor werken (al dan gekoppeld aan de aankoop van een woning) één tarief van 0% vastgesteld.

Gedurende deze periode werden de kredieten toegekend onder de vorm van een hypotheekbelofte, wanneer de aanvragen voor deze kredieten niet verbonden waren met de aankoop van een woning en betrekking hadden op bedragen tot 25.000 EUR.

297 kredieten voor werken¹⁶ tegen 0% rente werden gefinancierd voor een totaalbedrag van 5.961.477 EUR, d.w.z. een gemiddeld bedrag van 20.072 EUR. De gemiddelde looptijd van de kredieten bedraagt 21 jaar en 6 maanden met een gemiddelde mensualiteit van 72 EUR.

Van deze 297 kredieten:

- werden er **40** toegekend (waaronder één aan een kredietnemer van het Fonds) onder de vorm van een hypotheekbelofte voor een totaal van 700.563 EUR, d.w.z. voor een gemiddeld bedrag van **17.514 EUR**. De gemiddelde looptijd bedraagt 14 jaar en 6 maanden, de gemiddelde mensualiteit is 99,6 EUR en voor alle kredieten geldt een rentevoet van 0%.

¹⁶. Kredietaanvragen ingediend tussen 1 april en 31 juli 2022.

De belangrijkste sociaal-economische verschillen tussen deze kredietnemers en het publiek dat in 2022 algemeen bij het Fonds terechtkon, worden hieronder weergegeven:

Gemiddelden	Algemene verrichtingen	ECORENO overgangsregeling met hypotheekbelofte
Totaal belastbaar inkomen	21.583 EUR	34.694 EUR
Netto maandelijks inkomen (incl. kinderbijslag)	2.849 EUR	3.434 EUR
% van gezinnen onder het sociale barema	78%	46,5%

- werden er **226** verstrekt tegen een rentevoet van 0%, **in combinatie met de aankoop van een woning**, voor een totaal bedrag van 4.349.550 EUR, d.w.z. een gemiddeld kredietbedrag van 19.246 EUR¹⁷. Het percentage kredieten waarbij de ontleners onder de inkomenschaal voor sociale huisvesting vallen, bedraagt 83,3%.
- werden er 31 verstrekt zonder enige aankoopverrichting, maar met een hypothecaire inschrijving, voor een totaalbedrag van 919.364 EUR, d.w.z. een gemiddeld bedrag van 29.657 EUR.

Verdeling van de Ecoreno-kredieten uit de overgangsfase volgens de gemeente waar het goed gelegen is waarop het krediet betrekking heeft

Gemeente	Aantal	%
Anderlecht	52	17,5
Sint-Jans-Molenbeek	42	14,1
Schaarbeek	32	10,8
Jette	23	7,7
Vorst	22	7,4
Laken	20	6,7
Evere	16	5,4
Sint-Agatha-Berchem	13	4,4
Koekelberg	12	4
Ganshoren	11	3,7
Sint-Gillis	11	3,7
Neder-Over-Heembeek	8	2,7
Ukkel	7	2,4
Sint-Lambrechts-Woluwe	6	2,0
Etterbeek	5	1,7
Brussel ⁽¹⁾	4	1,3
Oudergem	3	1
Sint-Joost-ten-Node	3	1
Elsene	3	1
Watermaal-Bosvoorde	3	1
Sint-Pieters-Woluwe	1	0,3
Haren	0	0
Totaal	297	100

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

17. De hypotheekkosten voor kredieten voor werken zijn opgenomen in het aankoopkrediet.

Voor de kredietaanvragen voor werken die na 1 augustus 2022 zijn ingediend

a. ECORENO-consumenten kredieten

Ter herinnering: dit krediet is beperkt tot 25.000 EUR en heeft een maximale looptijd van 10 jaar met een rentevoet van 0% of 1%, afhankelijk van het inkomen en profiel van het gezin.

Tussen 1 augustus en 31 december 2022 verstrekte het Fonds **90** ECORENO-consumenten kredieten voor een totaal bedrag van 1.637.904 EUR, d.w.z. een **gemiddeld bedrag van 18.199 EUR**.

Voor 24 kredieten werd een tarief van 1% toegekend en voor 66 een tarief van 0%. Het gemiddelde tarief bedraagt 0,26%.

De gemiddelde looptijd bedraagt 9 jaar en 6 maanden.

6 gezinnen werden bij hun kredietaanvraag begeleid door de vzw Netwerk Wonen en 16 door Homegrade, om de uit te voeren werken te beoordelen. Het Netwerk Wonen, Homegrade en het Fonds begeleiden en helpen kandidaat-kredietnemers bij het bepalen van de prioriteiten op het vlak van gezondheid, veiligheid, bewoonbaarheid en energieprestaties van hun woning.

Indien de verkrijgers van een ECORENO-krediet hun RENOLUTION-premies aanwenden voor de vervroegde aflossing van hun krediet, wordt geen wederbeleggingsvergoeding toegepast.

ECORENO-kredieten verstrekt na 1 augustus 2022	ECORENO-consumenten krediet		
	Totaal bedrag (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	%
Werken die in aanmerking komen voor ECO-premies	284.359	7.109	17%
Werken die in aanmerking komen voor RENO-premies	386.730	6.971	24%
Werken die in aanmerking komen voor zowel ECO- als RENO-premies	142.985	10.999	9%
Werken die niet in aanmerking komen voor de premies	823.830	13.505	50%
	1.637.904	18.199	100%

56% van de door middel van een ECORENO-consumenten krediet gefinancierde werken viel onder de RENOLUTION-premies.

Verdeling van de ECORENO-consumentenkredieten volgens de gemeente waar het goed gelegen is waarop het krediet betrekking heeft

Gemeente	Aantal	%
Anderlecht	12	13,3
Schaarbeek	12	13,3
Vorst	7	7,8
Jette	6	6,7
Ukkel	6	6,7
Sint-Gillis	6	6,7
Sint-Jans-Molenbeek	6	6,7
Evere	5	5,6
Laken	4	4,4
Oudergem	4	4,4
Elsene	4	4,4
Koekelberg	3	3,3
Neder-Over-Heembeek	3	3,3
Sint-Lambrechts-Woluwe	3	3,3
Ganshoren	2	2,2
Sint-Agatha-Berchem	2	2,2
Brussel ⁽¹⁾	1	1,1
Etterbeek	1	1,1
Sint-Joost-ten-Node	1	1,1
Watermaal-Bosvoorde	1	1,1
Sint-Pieters-Woluwe	1	1,1
Haren	0	0
Totaal	90	100

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

De belangrijkste sociaal-economische verschillen tussen deze kredietnemers en het publiek dat in 2022 algemeen bij het Fonds terechtkon, worden hieronder weergegeven:

Gemiddelden	Algemene verrichtingen	ECORENO-consumentenkrediet
Totaal belastbaar inkomen	21.583 EUR	41.073 EUR
Netto maandelijks inkomen (incl. kinderbijslag)	2.849 EUR	3.864 EUR
% van gezinnen onder het sociale barema	78%	36%

b. Hypothecaire ECORENO-kredieten

Van 1 augustus tot en met 31 december 2022 werden **112** hypothecaire ECORENO-kredieten verstrekt voor een totaal bedrag van 2.630.991 EUR, d.w.z. een gemiddeld kredietbedrag van **23.491 EUR**, voor een gemiddelde looptijd van 22 jaar en 3 maanden. 110 van deze kredieten (98%) werden afgesloten met een rentevoet van 0%. De gemiddelde rentevoet bedraagt 0,02%.

Van deze 112 kredieten:

- zijn er **95** gekoppeld aan de aankoop van een woning, voor een totaal bedrag van 2.085.606 EUR (gemiddeld bedrag 21.954 EUR). De gemiddelde looptijd van de kredieten bedraagt 23 jaar en 10 maanden. Slechts één heeft het tarief van 1%, voor de andere 94 is dat 0%.

Hypothecaire Ecoreno-kredieten aangevraagd na 1 augustus 2022	Hypothecaire Ecoreno-kredieten samen met een aankoop		
	Totaal bedrag (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	%
Werken die in aanmerking komen voor ECO-premies	190.506	7.056	9%
Werken die in aanmerking komen voor RENO-premies	538.345	5.727	26%
Werken die in aanmerking komen voor zowel ECO- als RENO-premies	180.250	8.583	9%
Werken die niet in aanmerking komen voor premies	1.176.505	13.072	56%
	2.085.606	21.954	100%

valt 44% van de door middel van een hypothecair Ecoreno-krediet gefinancierde werken die samengingen met de aankoop van een woning, onder het toepassingsgebied van de Renolution-premies. De redenen waarom dit percentage lager ligt dan 50% zijn de volgende:

- Werken die door de persoon zelf worden uitgevoerd, komen niet in aanmerking voor Renolution-premies, zelfs niet voor de waarde van de materialen;
- Sommige werken die nodig zijn voor meer comfort komen niet in aanmerking voor premies, zoals uitgeruste keukens of bepaalde sanitaire voorzieningen.

76% van de gezinnen die een hypothecair Ecoreno-krediet hebben afgesloten bij de aankoop van hun woning vallen onder de barema's voor de sociale huisvesting.

- **17** hypothecaire Ecoreno-kredieten werden verstrekt aan gezinnen die het Ecoreno-krediet niet tegelijk met de aankoop van hun woning hebben afgesloten. Het totale bedrag van deze kredieten bedraagt 527.245 EUR (d.w.z. een gemiddeld kredietbedrag van **31.014 EUR**). De gemiddelde looptijd van de kredieten bedraagt 17 jaar en 10 maanden. Slechts één heeft het rentetarief van 1%, voor de andere 16 is dat 0%. De gemiddelde rentevoet bedraagt 0,06%.

Hypothecaire Ecoreno-kredieten aangevraagd na 1 augustus 2022	Hypothecaire Ecoreno-kredieten niet verbonden aan een aankoop		
	Totaal bedrag (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	%
Werken die in aanmerking komen voor ECO-premies	44.425	11.106	8%
Werken die in aanmerking komen voor RENO-premies	129.550	10.796	25%
Werken die in aanmerking komen voor zowel ECO als RENO-premies	27.000	9.000	5%
Werken die niet in aanmerking komen voor premies	326.270	21.751	62%
	527.245	31.014	100%

Bij de hypothecaire ECORENO-kredieten die niet met een aankoop verbonden waren, valt een minderheid van de gefinancierde werken (41%) onder de RENOLUTION-premies. De redenen voor dit percentage zijn dezelfde als die voor het ECORENO-consumentenkrediet, met daarbij nog dat hypotheekakte- en notariskosten niet in aanmerking komen voor RENOLUTION-premies.

Inhuldiging Waversesteenweg © Fotostudio Leemans



Verdeling van hypothecaire ECORENO-kredieten die niet met een aankoop zijn verbonden volgens de gemeente waar het pand zich bevindt

Gemeente	Aantal	%
Anderlecht	22	19,6
Sint-Jans-Molenbeek	16	14,3
Laken	11	9,8
Schaarbeek	11	9,8
Evere	8	7,1
Vorst	5	4,5
Jette	5	4,5
Neder-Over-Heembeek	5	4,5
Ganshoren	4	3,6
Ukkel	4	3,6
Etterbeek	4	3,6
Sint-Agatha-Berchem	3	2,6
Brussel ⁽¹⁾	3	2,6
Sint-Gillis	2	1,8
Oudergem	2	1,8
Sint-Joost-ten-Node	2	1,8
Elsene	2	1,8
Koekelberg	1	0,9
Sint-Lambrechts-Woluwe	1	0,9
Watermaal-Bosvoorde	1	0,9
Sint-Pieters-Woluwe	0	0
Haren	0	0
Totaal	112	100

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

Evenals bij de ECORENO-consumentenkredieten verschillen de profielen van de kredietnemers van het publiek dat in 2022 algemeen bij het Fonds terecht kon:

Gemiddelden	Algemene verrichtingen	Hypothecair ECORENO-krediet tegelijk met een aankoop bij het Fonds	Hypothecair ECORENO-krediet losstaand van een aankoop bij het Fonds
Totaal belastbaar inkomen	21.583 EUR	22.056 EUR	29.779 EUR
Netto maandelijks inkomen (incl. kinderbijslag)	2.849 EUR	3.101 EUR	3.095 EUR
% van gezinnen onder het sociale barema	78%	76%	58,8%

c. Kredieten voor werken tegen het rentetarief van het aankoopkrediet

Tot 31 maart 2022 waren de rentevoeten voor aanvragen voor kredieten voor werken, al dan niet gekoppeld aan een aankoopkrediet, gelijk aan die voor de aankoopkredieten (1,7% tot 2,5%).

223 kredieten voor werken, waarvan de aanvraag vóór 1 april 2022 werd geopend, werden verleend tegen het tarief van het aankoopkrediet voor een totaal bedrag van 3.049.150 EUR (d.w.z. een gemiddeld bedrag van 13.673 EUR). De gemiddelde looptijd van deze kredieten bedraagt 23 jaar en 6 maanden en de gemiddelde toegepaste rentevoet 1,81%.

We merken hierbij op dat **81,6%** van de ontlenersgezinnen onder de barema's voor sociale huisvesting valt.

Deze 223 kredieten zijn verdeeld in:

- 201 kredieten voor werken die verbonden zijn met de aankoop van een woning
- 22 kredieten voor werken alleen.

De kenmerken van deze kredieten zijn de volgende:

Kredieten voor werken tegen het tarief voor aankoop	Aantal	Totaal bedrag (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	Gemiddelde looptijd	% van de gezinnen onder de barema's voor sociale huisvesting	Gemiddelde rente in %
Verbonden met een aankoop	201	2.493.250	12.786	24 jaar 9 maanden	81	1,82
Niet verbonden met een aankoop	22	555.900	19.854	20 jaar 6 maanden	85,7	1,77
TOTAAL	223	3.049.150	13.673	23 jaar 6 maanden	81,6	1,79

Vergelijking tussen de Ecoreno-kredieten en de algemene verrichtingen

	BRUSSELE GROENE LENING	ECORENO-KREDIETEN			ALGEMENE VERRICHTINGEN VAN HET FONDS	
		OVERGANG	HYPOTHECAIR	CONSUM.	WERKEN	AANKOOP- VERRICHTINGEN al dan niet met werken
Aantal	146	297	112	90	223	1.033
Totaal bedrag	1.330.300	5.961.477	2.630.991	1.637.904	3.049.150	230.111.397
Gemiddeld bedrag	9.112	20.072	23.491	18.199	13.673	222.760
Gemiddelde rentevoet	0,47	0	0,02	0,26	1,81	1,68
Gemiddelde duur	19 jaar 3 maanden	21 jaar 6 maanden	22 jaar 3 maanden	9 jaar 6 maanden	23 jaar 6 maanden	26 jaar 5 maanden
Gemiddelde mensualiteit	40,73	75,44	86,10	172,87	58,88	857,48
Gemiddeld maandelijks inkomen	2.684	3.002	3.145	3.849	2.676	2.818
Gemiddeld belastbaar inkomen	19.650	22.777	23.017	40.874	20.331	20.923
% gezinnen onder sociaal barema	74,7%	77,4%	67%	36%	80,9%	79,4%
% jonge gezinnen (jonger dan 40 jaar)	63,7%	64,6%	67%	49,4%	64%	67,8%
Gemiddeld aantal personen ten laste	1,63	1,29	1,21	1,15	1,62	1,34
Gemiddeld aantal gezinsleden	3,09	2,78	2,68	2,72	3,12	2,83

1.1.2 LOPENDE KREDIETEN

Eind 2022 stond de teller op **13.091** lopende kredieten in het fonds B2 (tegenover 11.835 in 2021 en 10.966 in 2020), wat neerkomt op een stijging van 10,6% (7,9% en 2021).

In de loop van het jaar werden **700** kredieten vereffend, een stijging met 1,4% ten opzichte van 2021 (690 in 2021, 722 in 2020). 201 werden op tijd vereffend, 3 na de termijn en 496 vervroegd (tegenover 551 in 2021 en 617 in 2020).

Afgeloste kredieten

Van de 496 (42.882.053,37 EUR) kredieten die vervroegd werden terugbetaald:

- werd 44% (41% in 2021) terugbetaald na de verkoop van het pand (3 na een gedwongen openbare verkoop);
- werd 41% (44% in 2021) geherfinancierd bij een andere financiële instelling;
- werd 14% (14,8% in 2021) terugbetaald door kredietnemers die tijdens de looptijd van het krediet een voorsprong op het aflossingsschema hadden genomen, voornamelijk door een vrijwillige vervroegde terugbetaling, en die sindsdien het saldo van hun krediet met eigen middelen hebben betaald;
- werd 1% vervroegd terugbetaald naar aanleiding van het overlijden van de ontleners.

De analyse van de terugbetalingen van de kredieten in 2022 leidt tot volgende vaststellingen:

- De 700 kredieten die in 2022 vervroegd werden terugbetaald, vertegenwoordigen een bedrag van 49.215.652 EUR (tegenover 54.514.078 EUR in 2021 en 48.268.845 EUR in 2020). Bovendien was 227.269 EUR afkomstig uit wederbeleggingsvergoedingen.
- Het aantal vervroegd terugbetaalde kredieten is met 10% gedaald. Dit houdt verband met de afschaffing van de vijfjaarlijkse aanpassing van de rentetarieven in 2020, de stijging van de rente op de bankenmarkt en de economische situatie.

Verkoop van de woning van een ontleners

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

307 ontleners (tegenover 331 in 2021) hebben voorgesteld gebruik te maken van dit recht volgens de procedure die hiervoor is voorzien in de akte. Het Fonds heeft in 2022 geen voorkeepsrecht uitgeoefend.

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

- in 30% van de verkopen waren de ontleners op zoek naar een woning die beter was aangepast aan hun gezinssituatie;
- in 7% van de verkopen wilden de gezinnen verhuizen uit Brussel, naar het buitenland of om beroepsredenen;
- in 6% van de gevallen werd tot de verkoop overgegaan om familiale of gezondheidsredenen;
- in 5% van de gevallen lagen financiële redenen aan de basis van de beslissing om te verkopen (hoge mede-eigendomslasten, grote werken die moeten worden uitgevoerd, hoge mensualiteiten);
- in 52% van de verkopen vormden verschillende van de bovengenoemde redenen de aanleiding.

Aanpassing van de rentevoet

In 2022 hebben 1.700 gezinnen waarvoor een vijfjaarlijkse tariefaanpassing van het krediet gold, een brief ontvangen met de mededeling dat de aanpassing niet zou worden doorgevoerd, behalve voor kredietnemers die in aanmerking kwamen voor een verlaging van het tarief wegens een wijziging in hun gezins- en financiële situatie.

Voor 439 ontlenersgezinnen was het minimumtarief al van toepassing.

Voor 107 van de overige 1.261 gezinnen werd de rentevoet verlaagd en voor 1.154 gezinnen bleef het tarief ongewijzigd (waarvan 107 hun rentevoet zouden hebben zien stijgen).

Evolutie van de rentevoet (B2 en B2A-kredieten samen)

Orde van de wijziging	Aantal kredieten	%
Onveranderd	1.593	94
Verlaging van de rentevoet	107	6
Totaal	1.700	100

Veiligheidswerken

In de kredietovereenkomst is bepaald dat de kredietnemer, op straffe van een verhoging van de rentevoet, binnen een bepaalde termijn bepaalde beveiligingswerken en werken voor het conform maken van de installaties moet uitvoeren en de certificaten daarvan moet voorleggen.

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

Net als in 2021 werd geen renteverhoging toegepast in 2022.

Met ingang van 1 oktober 2020 is de termijn voor het uitvoeren van de werken en de afgifte van de veiligheidscertificaten verlengd van 6 maanden tot 24 maanden. In 2022 werd in dit verband geen verzoek om bijkomende tijd ontvangen.

Terbeschikkingstelling van het pand - evolutie van het patrimonium - kwijting

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

In 2022 hebben 22 ontleners (tegenover 17 in 2021) de toestemming gekregen hun goed volledig en tijdelijk te verhuren. De redenen voor deze verhuur zijn voornamelijk:

- het feit dat de woning niet langer is afgestemd op de gezinssituatie (8);
- vertrek uit Brussel, naar het buitenland of om beroepsredenen (7);
- andere redenen, zoals financiële problemen, scheiding of de aankoop van een tweede woning (7).

1 ontlener heeft het pand gedeeltelijk verhuurd tegen een huurprijs die kleiner of gelijk is aan de prijs die wordt gehanteerd door een sociaal verhuurkantoor voor een gelijkaardig goed (2 in 2021). In dit geval werd geen verhoging toegepast. In de andere gevallen werd een verhoging van 1% toegepast omdat het pand volledig werd verhuurd tegen een hogere huurprijs dan die van de SVK's.

Ten slotte hebben 27 ontleners in het kader van hun (echt)scheiding een uitoverveendheidstreding aangevraagd en verkregen. Voor 18 van deze gevallen heeft de ontlener die in het pand is blijven wonen, een bijkomend krediet aangevraagd en verkregen om het deel van de ex-partner in de woning over te kopen en/of om enkele werken in de woning te kunnen financieren.

Uitstel van betaling van kapitaal en/of interest

In het kader van de aanpak van de energiecrisis heeft de financiële sector besloten steun te verlenen aan gezinnen die moeite hebben om de mensualiteiten van hun aankoopkrediet te betalen. De maatregel voorziet in de mogelijkheid van een uitstel van betaling van het kapitaal van toekomstige termijnen over 12 opeenvolgende maanden, met verlenging van de kredietperiode. De aanvragen moeten worden ingediend tussen 1 oktober 2022 en 31 maart 2023. Het verzoek om uitstel is mogelijk voor elk hypothecair krediet dat bestemd is voor de financiering van de hoofdverblijfplaats, onder de volgende voorwaarden:

- er moet een afbetalingsplan zijn overeengekomen tussen de schuldenaar en zijn energieleverancier (of de aanvraag van dergelijk plan moet zijn ingediend);
- er mogen geen achterstallige betalingen zijn op 31 maart 2022;
- de ontlener mag geen roerende goederen bezitten (met uitzondering van spaargelden) van meer dan 10.000 EUR.

In dit kader werden 18 verzoeken om uitstel van betaling geregistreerd. 14 aanvragen werden toegekend en 4 aanvragen werden geweigerd op de volgende gronden:

- 2 aanvragen betroffen kredietnemers met een negatieve registratie bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren of met regelmatige achterstallige betalingen bij het Fonds;
- 1 aanvraag betrof kredietnemers waarvan het uitstel van 14 maanden net afliep, dat ze aan het begin van hun contract hadden gekregen, hoewel het hypotheekrisico van hun krediet nog 4 jaar moest worden afgeschreven;
- 1 verzoek betrof kredietnemers met een te hoge schuldenlast omdat zij enkele maanden voor hun verzoek om uitstel verschillende consumentenkredieten hadden afgesloten.

Afgezien van deze steunmaatregelen werden bovendien 38 verzoeken om contractueel uitstel bij het Beslissingscomité ingediend, waarvan er 34 werden aanvaard. De voorwaarden voor de toekenning van dit soort uitstel zijn strikt: geen betalingsachterstanden, alleen uitstel in kapitaal, een maximale duur van 6 maanden over de gehele contractperiode en een radicale maar tijdelijke wijziging van het gezinsinkomen waardoor de totale last meer dan 40% bedraagt.

1.1.3 BEHEER VAN DE BETALINGEN

Eind 2022 waren er **13.091** lopende hypothecaire kredietovereenkomsten (fondsen B1, FST, B2, PER en GROEN) met een saldo van in totaal **1.418.680.440 EUR** op 31 december.

Voor 1.181 van deze overeenkomsten, die samen 722 klanten vertegenwoordigen of 9,02% van de lopende kredieten, bestond een

betalingsachterstand voor een totaal bedrag exclusief uitzonderlijke verliezen van 2.658.765 EUR (tegenover 2.681.449 EUR in 2021).

In 2022 zijn 39 kredietdossiers geregistreerd als uitzonderlijk verlies voor een totaal bedrag van 43.422 EUR. Voor 2 van de dossiers leidde de openbare verkoop niet tot een vereffening van het Fonds en bleef er na de verkoop een schuld over. Na een verificatie van hun kredietwaardigheid bleken deze ontleners insolvent te zijn. Er werd geen winst geboekt. Voor de rest van de dossiers is het bedrag van de schulden te klein om invorderingsmaatregelen te overwegen.

Verdeling van de overeenkomsten volgens het achterstallige bedrag

Soort achterstallen	Aantal klanten	Saldo achterstallen (EUR)	Gemiddeld saldo per overeenkomst (EUR)
> 3 maanden ⁽¹⁾	387	2.532.307	6.543
≤ 3 maanden ⁽²⁾	335	126.457	377
Totaal	722	2.658.765	3.682

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

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

Dit bedrag aan achterstallige betalingen blijft niettemin redelijk en vertegenwoordigt op 31 december 2022 slechts 0,19% van het uitstaande saldo van alle lopende kredieten.

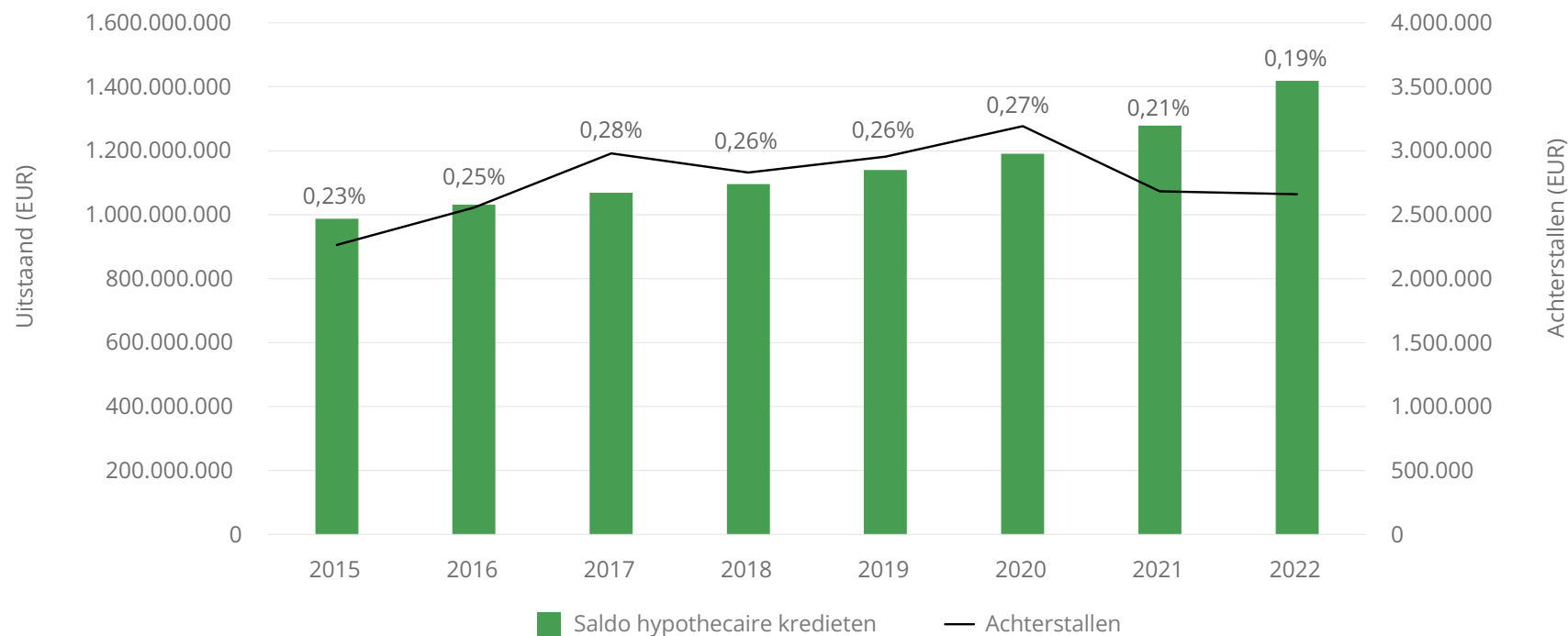
Er wordt een stijging van de gemiddelde betalingsachterstand vastgesteld: deze bedraagt 3.682 EUR (tegenover 3.714 EUR op 31 december 2021).

Uit de door de Nationale Bank van België (NBB) meegedeelde informatie met betrekking tot de Centrale voor kredieten aan particulieren blijkt dat er in België bij 0,65% van de hypotheekovereenkomsten in gebreke wordt gebleven. Hierbij moet worden opgemerkt dat enkel de contracten die een betalingsachterstand vertonen van drie maanden of meer, en van meer dan 50 EUR, worden geregistreerd bij de centrale. De 'kleine' geschillen zijn dus niet vertegenwoordigd in dit percentage.

Wat het Fonds betreft: op 31 december 2022 stonden 368 overeenkomsten geregistreerd bij de centrale, of 2,8% van de overeenkomsten.

	Nationaal	Fonds
Aantal overeenkomsten	3.327.705	13.091
Aantal overeenkomsten waarbij in gebreke wordt gebleven	21.810	368
Percentueel (%)	0,65%	2,8%
Achterstallen/opeisbare bedragen (EUR)	867.891.000	1.202.421

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



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

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

De procedure kan als volgt worden samengevat:

- bevel tot betalen voorafgaand aan uitvoerend beslag op het onroerend goed;
- het uitvoerend beslag op het onroerend goed, dat pas toegelaten is vijftien dagen na het bevel tot betalen;

- overschrijving van het uitvoerend beslag;
- verzoekschrift tot benoeming van de notaris belast met de gedwongen verkoop;
- openbare verkoop.

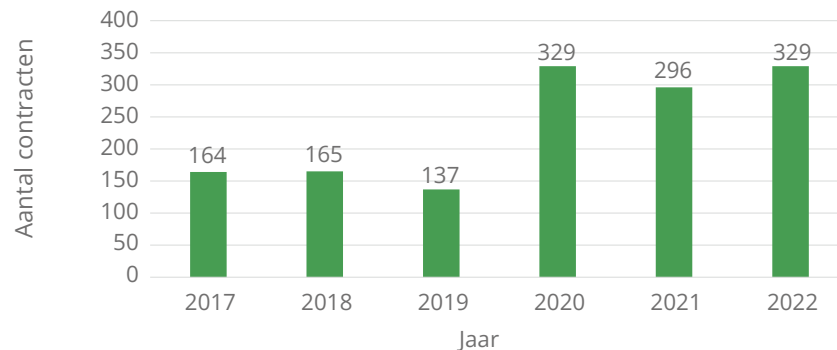
Het Fonds informeert momenteel iedere kredietnemer dat het hem vrij staat de beslagrechter te verzoeken het in beslag genomen goed onderhands te verkopen in plaats van openbaar. Deze onderhandse verkoop kan door de rechter worden gelast, wanneer de belangen van de partijen zulks vereisen. De kredietnemer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

Bovendien, en zoals hierboven reeds vermeld, is het Fonds wettelijk verplicht de Centrale voor kredieten aan particulieren van de

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

In 2022 zijn **329** kredietdossiers met een achterstallige betaling meegedeeld aan de Centrale voor kredieten aan particulieren (tegenover 296 in 2021).

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



Eind 2022 waren er 29 hangende bemiddelingsprocedures en in het jaar werden 54 nieuwe bemiddelingspogingen bij de beslagrechter ingeleid. Voor deze 83 procedures is de uitkomst als volgt:

- in 52 gevallen is een terugbetalingsplan opgesteld;
- in 16 gevallen stelde de rechter dat er geen verzoening kon worden bereikt;

- in 11 gevallen werden de achterstallige bedragen terugbetaald;
- in 1 geval vond een openbare verkoop plaats na het overlijden van de kredietnemer;
- in 3 gevallen is de procedure nog gaande.

In de loop van het jaar 2022 werden 16 voorafgaande bevelen tot betaling gevolgd door een uitvoerend beslag op het onroerend goed.

Voor 6 dossiers vroeg het Fonds om een gedwongen verkoop:

- 4 verkopen zijn nog aan de gang;
- voor 2 andere dossiers werd de verkoop opgeschort na het afsluiten van een betalingsplan.

In 2022 zijn 4 openbare verkopen ingeleid door derden:

- in 3 gevallen is het goed verkocht;
- voor 1 geval is de procedure nog steeds gaande.

Ten slotte hebben 7 gezinnen in de loop van het boekjaar een collectieve schuldenregelingsprocedure opgestart, tegenover 5 in 2021, 7 in 2020, 9 in 2019 en 9 in 2017. In totaal zitten 29 gezinnen momenteel in een collectieve schuldenregeling.

Indien een kredietnemer een betalingsachterstand heeft, is het Fonds in theorie gerechtigd de overdracht van de vorderingen van zijn kredietnemer op derden, zoals de werkgever, te eisen of beslag te laten leggen op het loon. Dit is alleen mogelijk indien de kredietnemer een salaris heeft dat hoger is dan de quotiteiten waarop geen beslag kan worden gelegd, die toenemen naargelang het aantal kinderen ten laste. Deze quotiteiten zijn bij koninklijk besluit vastgelegd. Hoewel deze mogelijkheid bestaat, wordt ze zelden gebruikt. In 2022 werd echter wel in twee gevallen loonbeslag gelegd.

1.2 SECTOR WONINGVERKOOP



SAMENGEVAT

- In de loop van 2022 hebben **579** bezoeken plaatsgevonden. Er werden **144** woningen verkocht onder de vorm van een vastgesteld recht¹⁸, tegenover 173 in 2021. Dit is een **daling van 17%**.
- Van de **171** koopakten die in 2022 werden ondertekend, voornamelijk voor woningen, werden er **142 (83%)** gefinancierd met een **krediet van het Fonds**. **83%** van de gezinnen had een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden van de **sociale huisvesting**, 13% beschikte over een bescheiden inkomen en 4% over een middelgroot inkomen¹⁹.
Van de gezinnen die hun krediet niet bij het Fonds hebben afgesloten, viel **79%** onder de inkomensbarema's voor sociale huisvesting, had 11% een 'bescheiden' inkomen en 10% een 'middeninkomen'.
- Voor **64** van de 162 woningen die in het kader van het Alliantie Wonen-programma werden verkocht, werd het systeem van een "**uitgestelde betaling van een deel van de prijs**" toegepast, wat gemiddeld neerkomt op 27% van de aankoopprijs exclusief btw. 92% van de gezinnen had een inkomen dat beantwoordde aan de barema's voor sociale huisvesting, 6% had een bescheiden inkomen en 2% een middelgroot inkomen. Zonder dit mechanisme zouden deze gezinnen niet in staat zijn geweest om een nieuwe woning te verwerven die is aangepast aan hun gezinssamenstelling.
- Het gemiddelde krediet bedroeg **208.091 EUR** en de gemiddelde mensualiteit **795 EUR**.
- Sinds zijn lancering in 2019 heeft de nieuwsbrief **16.750 inschrijvingen** verzameld, waaronder 1.880 in 2022.
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten werd opgeheven door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De toekomstige voorwaarden voor de verkoop van de woningen van het Fonds zijn vastgelegd in de beheersovereenkomst 2022-2026 met het Gewest.

18. Definitie van het vastgesteld recht: bod dat door het Fonds is aanvaard zonder opschortende voorwaarde, waardoor de verkoop wordt voltrokken.

19. Zie hiervoor de inkomensbarema's van de kredietsector in punt 1.1 Sector Vastgoedkredieten.

1.2.1 VERKOOP

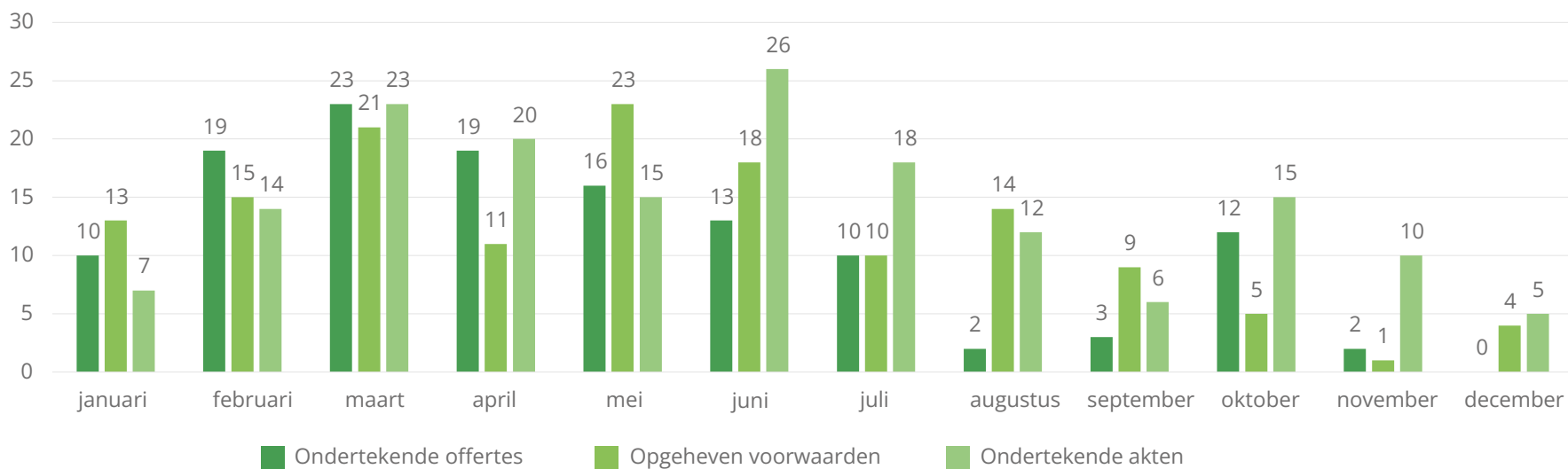
In 2022 werd de verkoop van woningen op 7 sites voortgezet, namelijk de projecten "Suikerfabriek", "Dormont", "Groeninckx", "Steyls" en "Erasmus", en werd de verkoop van de projecten "Emaillerie" en "Beukenootjes" afgerond.

144 woningen hebben het voorwerp uitgemaakt van een vastgesteld recht, tegenover 173 in 2021.

De daling van het aantal verkopen wordt verklaard door het feit dat er in 2022 geen nieuwe projecten op de markt zijn gebracht, waardoor het aanbod voor kandidaat-kopers beperkter is.

De huidige economische situatie heeft gevolgen gehad voor het aanbod van nieuwe woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat niettemin ten goede is gekomen aan het Fonds, dat bijna zijn gehele woningbestand heeft verkocht. Bovendien heeft de schaarste aan nieuwe woningen geleid tot een stijging van de prijzen op de particuliere markt, waardoor de door het Fonds tegen kostprijs verkochte woningen nog aantrekkelijker zijn geworden.

Maandelijks evolutie van de verkopen



Vorderingsstaat per project

Projecten	Aantal te verkopen woningen	Aantal gezinnen tijdens bezoeken of presentaties	Haalbaarheidsanalyse van de aanvragen	Ondertekende offertes	Vastgestelde rechten	Ondertekende akten	Krediet WF	Aantal resterende te verkopen woningen	Aantal afgesloten verkopen
Sans Souci	24							0	24
Delta	22							0	22
Moestuin	40							0	40
Van Volxem	12							0	12
Ottervanger	11							0	11
Suikerfabriek	62	151	14	13	7	7	4	3	59
Plejaden	15							0	15
Dormont	24	14	1					1	23
Groeninckx	19	18	2	1	1	1	1	1	18
Nautilus AW	10							0	10
B-House AW	30							0	30
Destouvelles	19							0	19
Beukenootjes	36	3			1	1	1	0	36
Bergen-Albert AW	19							0	19
Vandenpeereboom (CLTB)	32							0	32
Steyls AW	199	284	90	78	71	75	68	13	186
Erasmus AW	64	19	6	5	7	9	7	1	63
Emallerie AW	4			1	1	1	1	0	4
Wilgen AW	80	90	16	31	56	77	60	1	79
Totaal	722	579	129	129	144	171	142	20	702

Van **171** authentieke koopakten die in 2022 werden ondertekend, konden 142 (83%) tot stand komen middels een krediet van het Fonds, terwijl 28 (16%) werden gefinancierd met een krediet dat bij een bank werd afgesloten. 1 koper (1%) beschikte over voldoende eigen middelen en heeft geen lening moeten aangaan.

De sites "Steyls", "Erasmus" en vooral "De Wilgen" kenden een zeker succes. Een reden hiervoor is de mogelijkheid om een uitgesteld deel van de prijs te verkrijgen, maar ook de schaarste van nieuwe woningen op de markt.

Parkeerplaatsen, die verplicht moeten worden aangelegd in het kader van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, blijven moeilijk te verkopen. Er worden oplossingen bestudeerd die in 2023 operationeel zullen zijn, waaronder het te koop aanbieden van de parkeerplaatsen via gespecialiseerde vastgoedmakelaars en het tijdelijk verhuren ervan gedurende de tijd die nodig is om ze op de markt te brengen.

Type woningen en parkeerplaatsen die nog te koop staan per project

Projecten die te koop zijn	Studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	Parkeerplaatsen
Moestuin	0	0	0	0	0	2
Ottervanger	0	0	0	0	0	1
Suikerfabriek	0	0	1	2	0	16
Plejaden	0	0	0	0	0	10
Dormont	1	0	0	0	0	14
Groeninckx	1	0	0	0	0	11
Nautilus AW	0	0	0	0	0	6
Destouvelles	0	0	0	0	0	3
Beukenootjes	0	0	0	0	0	21
Bergen-Albert AW	0	0	0	0	0	18
Steyls AW	0	4	8	1	0	96
Erasmus AW	0	1	0	0	0	23
Wilgen AW	0	0	1	0	0	0
TOTAAL	2	5	10	3	0	221
%	10%	25%	50%	15%	0%	

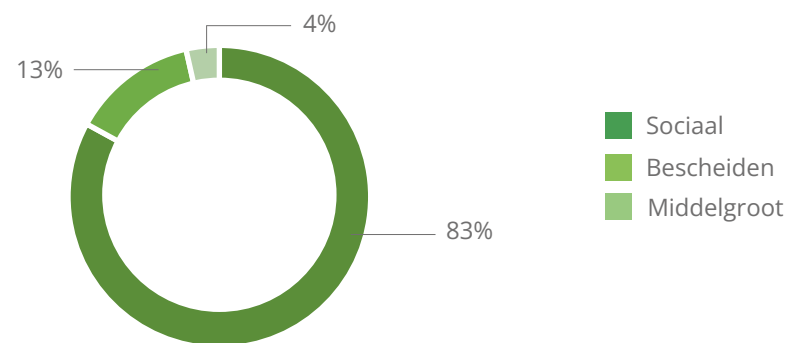
Profiel van de kopersgezinnen

De 171 gezinnen die een door het Fonds geproduceerde woning hebben aangekocht, vertegenwoordigen in totaal 391 personen. Deze gezinnen bestaan gemiddeld uit 2,30 personen.

Van de 142 gezinnen die een woning hebben gekocht en daarvoor een krediet hebben afgesloten bij het Fonds, beschikt 87% over een beroepsinkomen. 58% daarvan werkt als bediende, 39% als arbeider en 3% als zelfstandige. 13% ontvangt een vervangingsinkomen. Voor 70% van hen is dit een werkloosheidsuitkering, voor 12% een leefloon en 18% ontvangt een uitkering van het ziekenfonds.

Het gemiddelde bedrag van het krediet bedraagt 208.091 EUR. De gemiddelde mensualiteit van 795 EUR, vertegenwoordigt een terugbetalingslast van 30% ten opzichte van de gemiddelde maandelijkse netto-inkomsten van de gezinnen die 2.316 EUR bedragen (eventuele kinderbijslag inbegrepen).

Verdeling van de gezinnen die een woning hebben gekocht met een krediet van het Fonds naar inkomenscategorie²⁰



Van de 29 authentieke akten die werden ondertekend in 2022 door gezinnen die geen lening hebben afgesloten bij het Fonds, hebben er 28 een krediet afgesloten bij een bank. 76% van de gezinnen had een



20. Voor de bepaling van de inkomenscategorieën wordt verwezen naar de kredietsector.

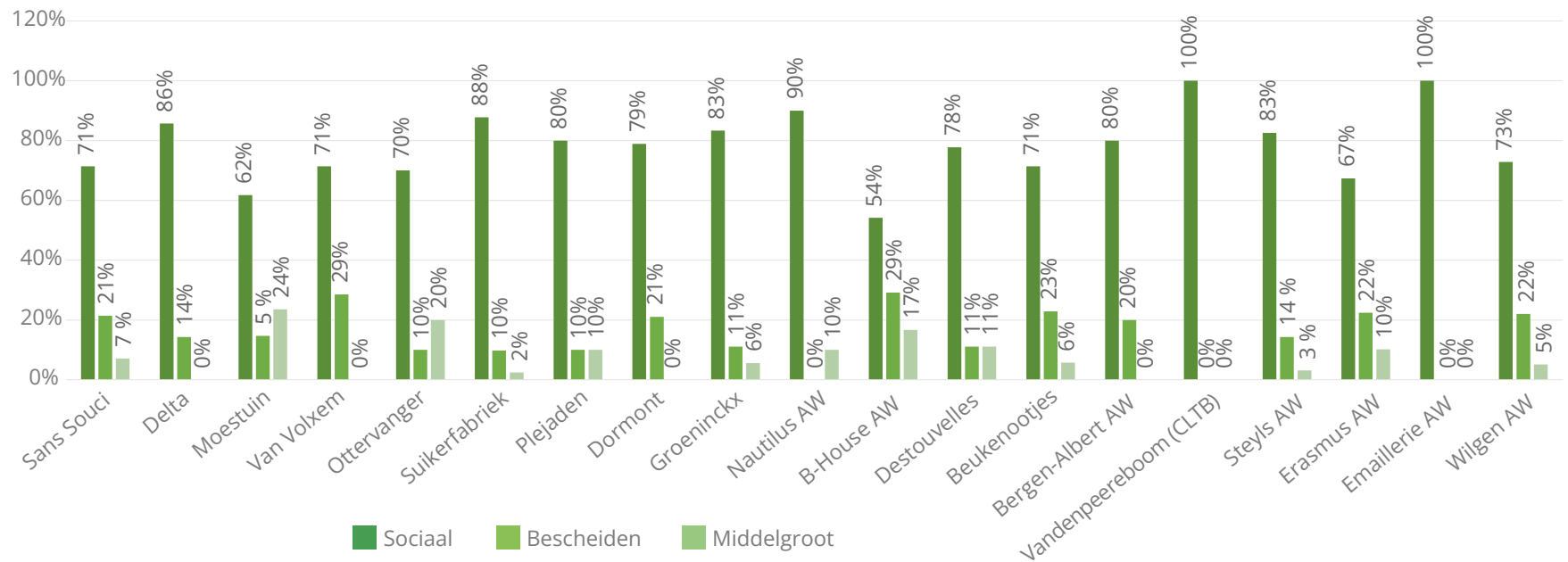
inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 10% beschikte over een bescheiden inkomen en 14% over een middelgroot inkomen. Het enige gezin dat geen lening hoefde af te

sluiten, had een inkomen dat beantwoordde aan de barema's van de sociale huisvesting.

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

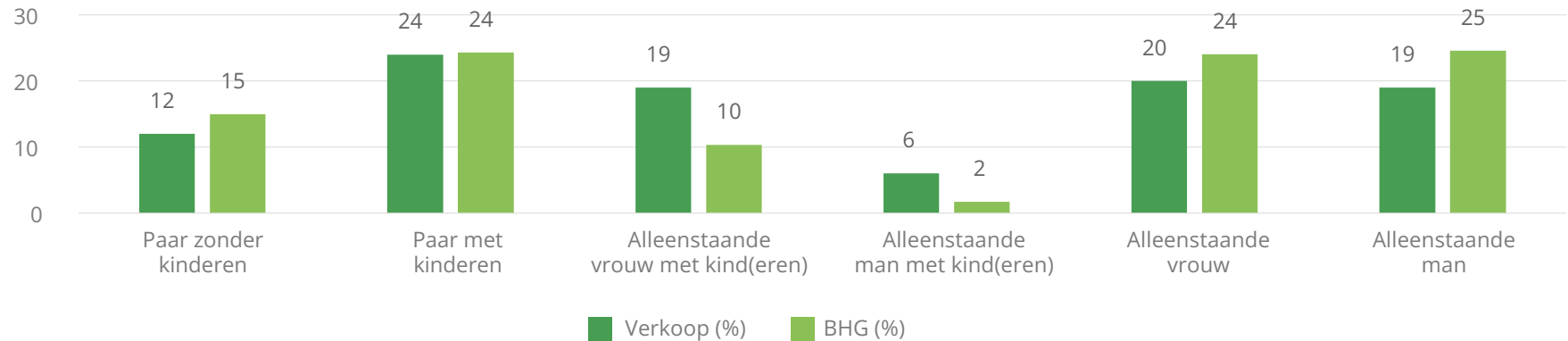
Type woning	Gezinssamenstelling		Belastbaar inkomen (EUR)	Gemiddeld nettoinkomen (EUR)	Gemiddelde persoonlijke inbreng (EUR)	Gemiddelde leeftijd
	Alleenstaande of eenoudergezin	Elk ander gezin				
Studio	1	0	19.366	1.673	10.000	31
1 slaapkamer	40	7	21.334	2.049	20.552	37
2 slaapkamers	75	16	20.294	2.249	31.657	36
3 slaapkamers	16	12	32.399	3.002	29.846	36
4 slaapkamers	2	2	30.606	2.593	24.013	38
Totaal/gemiddeld	134	37	24.800	2.313	23.214	36

Verdeling van inkomenscategorïeën per project (%)

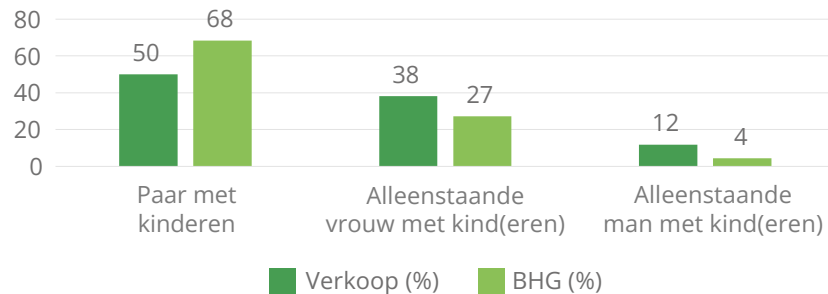


Genderspecifieke statistieken van de nieuwe kopersgezinnen

Type kopersgezin

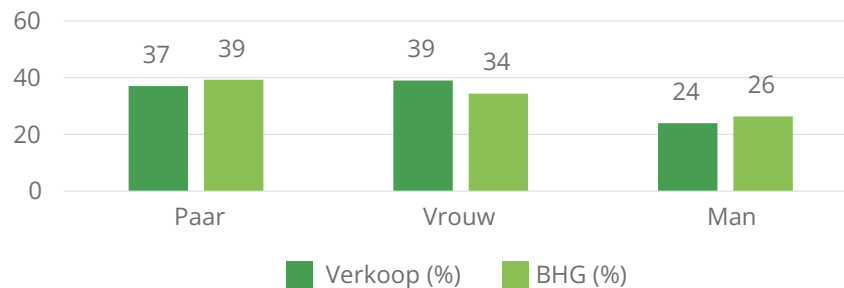


Kopersgezinnen met kind(eren)



Van alle kopersgezinnen waren er 49% met een gezinslast. Eenoudergezinnen vormen 50% van deze gezinnen, waarvan de meerderheid (76%) wordt geleid door een vrouw.

Kopersgezinnen



Het is bemoedigend vast te stellen dat, niettegenstaande de gemiddelde prijs van een woning van het Fonds hoger is dan het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet, deze woningen nog steeds toegankelijk zijn voor potentieel kwetsbaardere gezinnen zoals eenoudergezinnen en alleenstaanden en meer in het algemeen voor vrouwen, die statistisch gezien armer zijn dan mannen en die hier 39% van de kopersgezinnen vertegenwoordigen.

Vergoeding van de meerwaarde bij de wederverkoop van een onroerend goed

3 eigenaars van een woning van het Fonds hebben hun goed doorverkocht en 2 van hen hebben daarvoor een vergoeding aan het Fonds moeten betalen. Voor een van hen ging het om een bedrag van 69.266 EUR en voor de andere om een bedrag van 28.342 EUR.

Ter herinnering: de koper, of zijn eventuele opvolger, draagt zijn recht binnen een termijn van tien jaar over. Hij is van rechtswege aan het Fonds een degressieve vergoeding verschuldigd die wordt berekend op basis van het verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke aankoop-prijs. Voor verkopen die na 1 augustus 2022 worden gesloten, worden in de initiële aankoop-prijs de kosten, belastingen en heffingen in verband met de initiële aankoop opgenomen, en wordt de aankoop-prijs geïndexeerd om de waarde van het onroerend goed en de kosten die eraan verbonden zijn te weerspiegelen.

Reglementering

De opheffing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen

1.2.2 ALLIANTIE WONEN

In 2022 werd de verkoop, in het kader van het programma van de Alliantie Wonen, van de projecten "Erasmus", "De Wilgen" en "Steyls" voortgezet. Van de 162 gezinnen die in het kader van het Alliantie Wonen-programma een woning hebben verworven, valt 83% (134) onder de inkomstencategorie van de sociale huisvesting, 13% (21) onder de categorie van de bescheiden inkomens en 4% (7) onder de categorie van de middeninkomens.

die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten, hield ook de opheffing van de artikelen 30 en 30 bis in, die de voorwaarden voor de verkoop van door het Fonds geproduceerde woningen regel-den. Dit was een gelegenheid om de reglementering voor de verkoop in overeenstemming te brengen met die voor de kredieten, die de koper nu verplicht zijn hoofdverblijfplaats in het goed te vestigen bin-nen de twee jaar na de datum van de registratie van de authentieke akte. In het geval van de 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.

Ook de voorwaarde betreffende het bezit van een zakelijk recht is in overeenstemming gebracht met die van de kredieten, namelijk dat de koper geen ander zakelijk recht kan bezitten dan de blote eigen-dom van een woning op het moment van de verwerving van de door het Fonds overgedragen woning.

Ten slotte zijn, zoals hierboven vermeld, de bepalingen betreffende de berekening van de vergoeding voor wederverkoop binnen de eer-ste tien jaar na de verwerving gewijzigd.

Alliantie Wonen - Verdeling van de gezinnen naar inkomenscategorie

64 gezinnen (37 voor het project "Steyls", 3 voor het project "Erasmus" en 24 voor het project "De Wilgen") van de 162 (d.w.z. 39%) genoten een "uit-gesteld deel van de prijs"²¹, zodat de mensualiteit van het krediet draaglijk is voor de koper. 59 (92%) gezinnen vallen onder de inkomenscategorie van de sociale huisvesting, 4 (6%) gezinnen vallen onder die van de

21. Deel van de prijs dat niet verschuldigd is op het moment van de verkoop, rekening houdend met de financiële draagkracht van het gezin, noch tijdens de volledige duur dat het gezin de woning bewoont. Ten laatste wanneer het goed verkocht (of geërfd) wordt, wordt dit deel van de prijs aan het Fonds teruggegeven, geïndexeerd met de gezondheidsindex.

bescheiden inkomens en 1 (2%) onder die van de middeninkomens.

Het uitgesteld deel van de prijs bedraagt gemiddeld 65.642 EUR (62.933 EUR in 2021) per gezin. In totaal gaat het om 2.440.300 EUR voor "Steyls", 233.670 EUR voor "Erasmus" en 1.527.100 EUR voor "De Wilgen".

Verdeling van de gezinnen die een uitgesteld deel van de prijs verkregen naar project en inkomenscategorie

Projecten	Inkomen sociale huisvesting	Bescheiden inkomen	Middeninkomen
Steyls AW	36	1	0
Erasmus AW	2	1	0
Wilgen AW	21	2	1
Aantal	59	4	1
%	92%	6%	2%

Van de dotatie werd een bedrag van 7.776.155 EUR gebruikt voor het systeem van het "uitgesteld deel van de prijs", d.w.z. 15% van de dotatie voor de eerste 384 (38,4%) woningen die in het kader van het programma van de 1.000 woningen zijn verkocht. Gezien de stijging van de bouwkosten is er een toename van het aantal gezinnen dat beroep wenst te doen op een uitgesteld deel van de prijs. Dat aantal zal nog toenemen wanneer de rest van de woningen in aanbouw van het Alliantie Wonen-programma in productie wordt gebracht.

Uit de steekproef van de woningen die zijn verkocht in het kader van de Alliantie Wonen, die eind 2022 ongeveer iets meer dan een derde van de verkochte woningen uitmaken, blijkt dat 75% van de gezinnen op dit ogenblik een inkomen heeft dat voldoet aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 17% ontvangt een bescheiden inkomen en 8% heeft een middeninkomen.

Sinds de start van het programma hebben 123 gezinnen (32%) gebruik gemaakt van de regeling die een uitgesteld deel van de prijs mogelijk maakt. Van deze gezinnen had 92% een inkomen dat beantwoordde aan de barema's voor sociale huisvesting, 6% had een bescheiden inkomen en 2% een middelgroot inkomen.

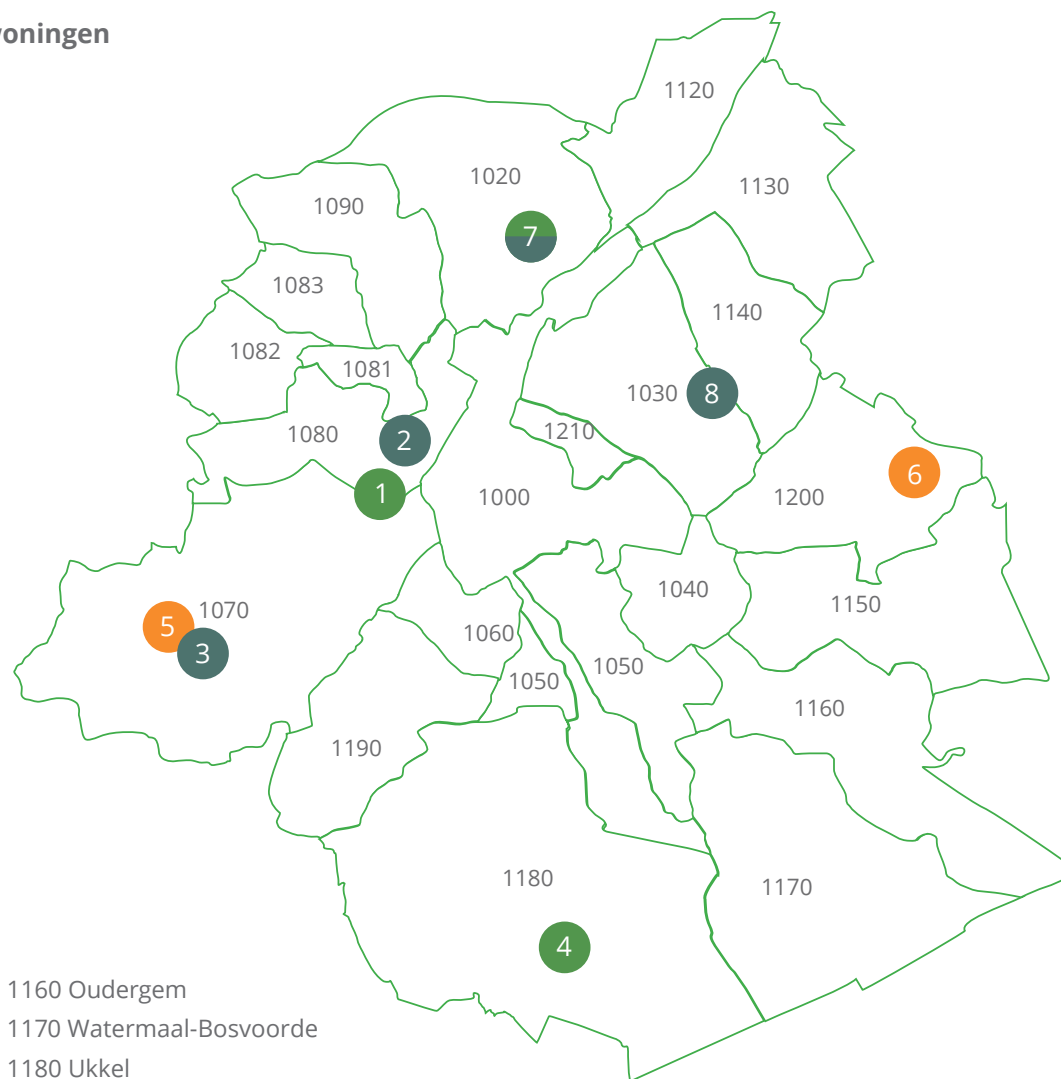


1. Inventaris van de activiteiten / 1.2 Verkoop van woningen

682 woningen in productie / Situatie op 31/12/2022

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

- BRV
- Alliantie Wonen
- Opvangcentrum



1000 Brussel
 1020 Laken
 1030 Schaarbeek
 1040 Etterbeek
 1050 Elsene
 1060 Sint-Gillis
 1070 Anderlecht
 1080 Sint-Jans-Molenbeek

1081 Koekelberg
 1082 Sint-Agatha-Berchem
 1083 Ganshoren
 1090 Jette
 1120 Neder-Over-Heembeek
 1130 Haren
 1140 Evere
 1150 Sint-Pieters-Woluwe

1160 Oudergem
 1170 Watermaal-Bosvoorde
 1180 Ukkel
 1190 Vorst
 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
 1210 Sint-Joost-ten-Node

1.3 HUURSECTOR



SAMENGEVAT

- Er werden **105** woningen toegewezen, waarvan 86 aan nieuwe gezinnen.
- **75 gezinnen** zijn uit hun woning vertrokken (61 ervan verlieten het Fonds definitief en 14 verhuisden naar een andere woning).
- De **bezettingsgraad** blijft stabiel met **96%** eind 2022, wat hoger is dan de doelstelling van 95% die in de beheersovereenkomst is vastgelegd. 1.473 woningen worden verhuurd, waarvan 1.456 aan gezinnen (2 ervan aan eenzelfde huurder in verband met een mutatie) en 17 in het kader van samenwerkingsverbanden.
- Het Fonds heeft zijn samenwerking met BePark uitgebreid, dat nu **242 parkeerplaatsen of -boxen** beheert (op termijn zullen dit 264 plaatsen zijn, met het beheer van de 22 in het 'Plejadengebouw').
- De sociale dienst heeft gezorgd voor de sociale en budgettaire begeleiding van **120** gezinnen, waaronder 27 nieuwe. 51% (48% in 2021) van de begeleidingen betrof eenoudergezinnen.

1.3.1 JAARVERRICHTINGEN

1.3.1.1 Kandidaat-huurders

In 2022 ontvingen 3.745 kandidaat-huurders (3.704 in 2021), overeenkomstig artikel 16 van het besluit van 21 december 2017 betreffende de huurhulp, een brief met een uitnodiging om hun aanvraag te hernieuwen en te actualiseren. Van de betrokken kandidaat-huurders werden er 1.340 geschrapt uit het register (1.323 in 2021) om de volgende redenen:

- voor 39 kandidaten overschreed het inkomen het toelatingsbarema voor de huurhulpsector;
- 7 kandidaten voldeden niet aan de voorwaarden inzake patrimonium, zij waren al eigenaar van een onroerend goed bestemd als woning;
- 118 kandidaten hebben het Fonds niet de nodige documenten bezorgd om de ontvankelijkheid van hun aanvraag te controleren ondanks een herinneringsbrief;
- 1.142 kandidaten hebben hun kandidatuur niet vernieuwd;
- 34 kandidaten hebben de 2 woningen geweigerd die hun werden aangeboden.

In 2022 heeft het Fonds **2.402 nieuwe aanvragen voor een huurwoning** geregistreerd (2.227 in 2021).

1.700 van deze nieuwe aanvragen waren volledig en voldeden aan de toelatingsvoorwaarden voor de huurhulp, dit komt neer op 71% (81% in 2021). Wat deze nieuwe aanvragen betreft, werd in de loop van het jaar een woning toegewezen aan 2 kandidaten in het kader van een samenwerking met vzw's.

Eind 2022 bevat het register **4.349 kandidaat-huurdersgezinnen** (4.143 eind 2021). Ze zijn als volgt onderverdeeld volgens het jaar van hun inschrijving:

	Aantal	%
Vóór 2015	148	3,5
2015	106	2
2016	144	3,5
2017	181	4
2018	288	7
2019	450	10
2020	468	11
2021	866	20
2022	1.698	39

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

Soort woning	% woningen	% aanvragen
Studio	6	1
1 slaapkamer	16	24
2 slaapkamers	32	31
Totaal kleine woningen	54	56
3 slaapkamers	27	30
4 slaapkamers	14	12
Totaal middelgrote woningen	41	42
5 slaapkamers	4	2
6 kamers en meer	1	0
Totaal grote woningen	5	2

Bij de nieuwe aanvragen van kandidaat-kopers is er een stijging van het aantal aanvragen voor woningen met 1 slaapkamer (40% tegenover 38% in 2021) en woningen met 2 slaapkamers (26% tegenover 24% in 2021). Voor 30% (32% in 2021) gaat het om een woning met 3 of 4 slaapkamers, terwijl slechts 2% van de gezinnen op zoek is naar een grotere woning (3% in 2021).

Als we naar het volledige register van de kandidaat-huurders kijken, zien we dat 42% van de kandidaten (idem in 2021) een middelgrote woning (3 of 4 slaapkamers) vraagt, terwijl 2% van de gezinnen (idem in 2021) een woning met 5 of meer slaapkamers nodig heeft.

We stellen vast dat het aanbod van huurhulppatrimonium voor middelgrote woningen (3 tot 4 slaapkamers) iets lager is dan de vraag.

Niettemin zal het aantal aanvragers in de wachtrij de komende jaren aanzienlijk toenemen aangezien het Huisvestingsplan bijna is afgerond en er geen nieuw woningbouwprogramma is gepland.

Professionele situatie van nieuwe kandidaat-huurders

Onder de kandidaten die hun beroepssituatie hebben vermeld, is 61% werkloos met een vervangingsinkomen, is 5% gepensioneerd en beschikt 34% over een inkomen uit arbeid²².

Gezinssamenstelling van de nieuwe kandidaat-huurders

Gezinssamenstelling	Nieuwe kandidaat-huurders		Aantal bewoners
	Aantal	%	
Kleine gezinnen	704	41	770
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	603	36	1.719
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	332	20	1.644
Gezinnen met 5 of meer kinderen	59	3	423
Totaal	1.698	100	4.556

1.3.1.2 Huurders en nieuwe huurdersgezinnen

De teller van de **huurdersgezinnen** staat op **1.455** gezinnen (tegenover 1.430 in 2021 en 1.412 in 2020). **86** nieuwe gezinnen hebben zich bij de huurders van het Fonds gevoegd.

Samenstelling van de huurdersgezinnen

Samenstelling van de gezinnen	Huurdersgezinnen		Nieuwe huurdersgezinnen	
	Aantal	%	Aantal	%
Kleine gezinnen	379	26	24	28
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	573	39	44	51
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	391	27	18	21
Gezinnen met 5 of meer kinderen	112	8	0	0
Totaal	1.455	100	86	100

22. De vermelding van de beroepsstatus op het aanvraagformulier voor inschrijving in het register is geen voorwaarde voor de ontvankelijkheid van de aanvraag, 8% van de nieuwe kandidaat-huurders heeft die dan ook niet vermeld.

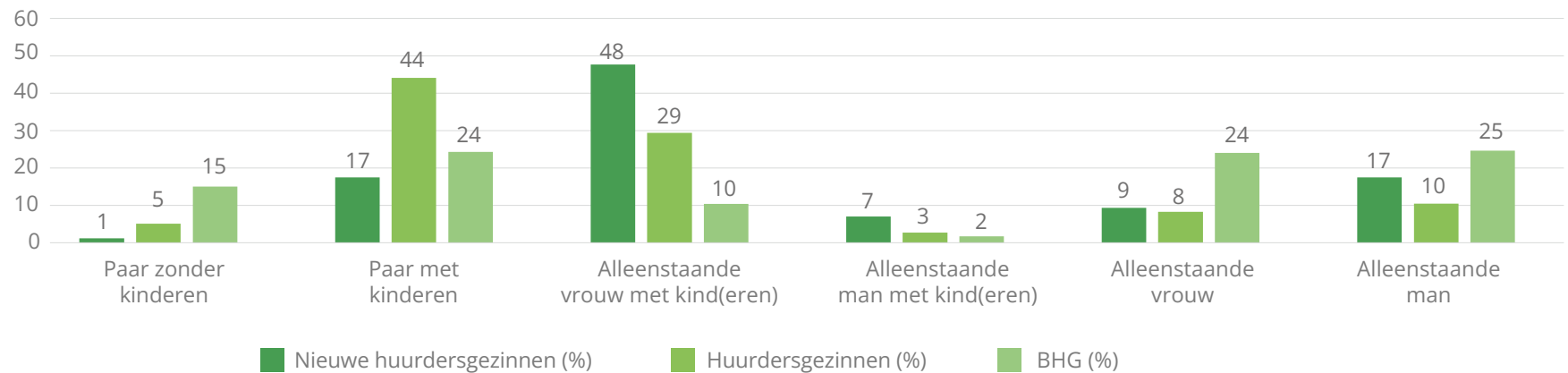
Het percentage van kleine gezinnen zonder kinderen en middelgrote gezinnen (1 of 2 kinderen) is stabiel ten opzichte van 2021 en vertegenwoordigt **65%** van de gezinnen.

In tegenstelling tot wat in 2021 werd vastgesteld, neemt het aantal nieuwe huurders met een klein of middelgroot gezin weer af (68% in 2022 tegenover 77% in 2021, 58% in 2020 en 85% in 2019).

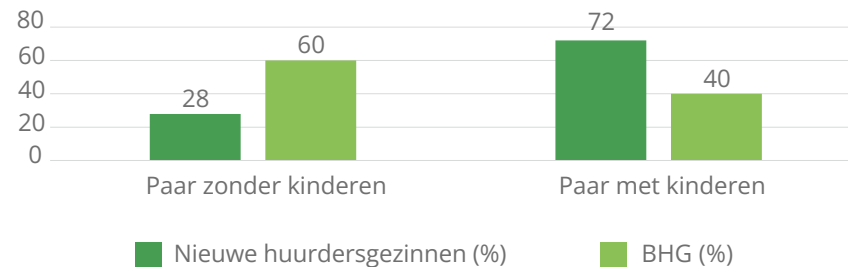
Het huurderspubliek met kinderen ziet er als volgt uit: de middelgrote gezinnen (met 1 of 2 kinderen) vertegenwoordigen 39% van de huurders, de grote gezinnen (3 of 4 kinderen) 27% en de heel grote gezinnen (minstens 5 kinderen) 8%, hetgeen stabiel blijft ten opzichte van 2021.

Van de nieuwe huurders zijn 220 personen gehuisvest (tegenover 262 in 2021, 315 in 2020 en 577 in 2019) wat neerkomt op een gemiddelde van 2,6 personen per woning (tegenover 3,2 in 2021, 3,8 in 2020 en 2,5 in 2019).

Genderspecifieke statistieken over de nieuwe huurdersgezinnen



Gezinnen met of zonder kind



Onder de nieuwe huurders zijn eenoudergezinnen met een vrouw aan het hoofd oververtegenwoordigd.

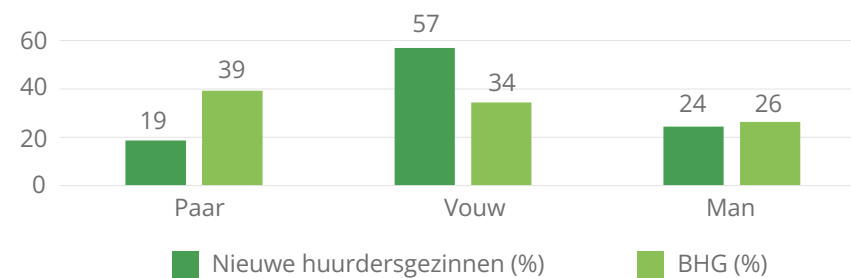
De hoge aanwezigheid van gezinnen met kinderen kan worden verklaard door de configuratie van de door het Fonds verhuurde woningen. De meeste ervan hebben meer dan één slaapkamer.

Daarnaast stellen we een discrepantie vast tussen het aandeel alleenstaande vrouwen en alleenstaande mannen. Dit zou verklaard kunnen worden door het feit dat sommige mannen die fiscaal als



alleenstaand worden beschouwd, hun kind de helft van de tijd onder hun hoede hebben. Bij scheiding wordt het kind namelijk heel vaak opgenomen in de gezinssamenstelling van de moeder, ook al is er een gedeelte voogdij van 50% overeengekomen. De vader, die nochtans dezelfde verantwoordelijkheden heeft, wordt als alleenstaande beschouwd. Dit verhoogt dus ook ten onrechte het aantal alleenstaande mannen. Het niet-meerekenen van deze situaties in deze statistieken zal de trends echter niet drastisch veranderen.

Aandeel van vrouwen en mannen



Zo ging meer dan 57% van de nieuwe woning-toewijzingen in 2022 naar alleenstaande vrouwen met of zonder gezinslast.

Inkomen van de huurdersgezinnen met en zonder kinderbijslag (EUR)

Samenstelling van de gezinnen	Huurdersgezinnen			Nieuwe huurdersgezinnen		
	Aantal	Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag	Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag	Aantal	Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag	Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag
Kleine gezinnen	380	1.501	1.501	24	1.391	1.391
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	572	2.160	2.425	44	1.786	2.061
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	391	2.312	3.130	18	2.007	2.916
Gezinnen met 5 of meer kinderen	112	2.722	4.146	0	-	-
Totaal/gemiddeld	1.455	2.077	2.511	86	1.722	2.053

We stellen vast dat de kinderbijslag nog steeds een aanzienlijk deel van het globale gezinsinkomen blijft uitmaken. Het kindergeld vertegenwoordigt 11% van het inkomen voor de middelgrote gezinnen, 26% voor de grote gezinnen en 34% voor de heel grote gezinnen.

Verhouding van het te betalen bedrag ten opzichte van het gezinsinkomen

Gezinssamenstelling	Huur en inkomen van de huurdersgezinnen			Huur en inkomen van de nieuwe huurdersgezinnen		
	Aantal gezinnen	Gem. TBB (EUR)	In % van het inkomen	Aantal gezinnen	Gem. TBB (EUR)	In % van het inkomen
Kleine gezinnen	380	513	34	24	430	31
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	572	706	29	44	604	29
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	391	827	26	18	825	28
Gezinnen met 5 of meer kinderen	112	1.065	26	0	-	-
Totaal - gemiddeld	1.455	716	29	86	602	29

Het gemiddeld maandelijks te betalen bedrag voor alle huurders samen in 2022 bedraagt **716 EUR**, wat neerkomt op een stijging met bijna 10% ten opzichte van 2021 (635 EUR). Het bedrag van het leefloon is in 2022 met meer dan 15% gestegen en de werkloosheidsuitkering met meer dan 11%. De huur vertegenwoordigt een iets hoger percentage van het inkomen dan in 2021, maar blijft onder de drempel van 30% (29% in 2022, tegenover 27% in 2021).

Evolutie van het maandelijks te betalen bedrag voor de nieuwe gezinnen

Gezinssamenstelling	In % van het inkomen								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gezinnen met maximaal 1 kind	35	35	41	31	32	32	28	29	31
Gezinnen met 2 of 3 kinderen	33	33	29	29	29	30	31	29	27
Gezinnen met 4 of meer kinderen	24	27	30	29	30	31	28	28	30

Verdeling van de nieuwe huurdersgezinnen in 2022 volgens hun socio-professioneel statuut en netto maandelijks inkomen (zonder kinderbijslag)

Socio-prof. statuut ⁽¹⁾	≤ leefloon ⁽²⁾		> leefloon en ≤ maximale werkloosheidsuitkering ⁽³⁾		> maximale werkloosheidsuitkering en ≤ 2.000 EUR		> 2.000 EUR		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Werkloos	36	41,86	5	5,81	3	3,49	3	3,49	47	54,65
Arbeider	5	5,81	3	3,49	2	2,33	10	11,63	20	23,26
Bediende	0	0	5	5,81	5	5,81	9	10,47	19	22,09
Zelfstandige	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gepensioneerd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	41	47,67	13	15,12	10	11,63	22	25,58	86	100

⁽¹⁾ Bepaald in functie van het hoogste inkomen binnen het gezin

⁽²⁾ Het leefloon bedraagt 1.600,03 EUR op 31-12-2022 (tegenover 1.384,54 EUR in 2021)

⁽³⁾ De maximale werkloosheidsuitkering bedraagt 1.881,88 EUR op 31-12-2022 (tegenover 1.671,02 EUR in 2021).

45% van de gezinshoofden van de nieuwe huurdersgezinnen heeft een job (ten opzichte van 41% in 2021, 43% in 2020 en 32% in 2019). 55% van de gezinnen geniet een vervangingsinkomen, wat aanzienlijk minder is dan in 2021 (59%). Het percentage van de nieuwe gezinnen

met een inkomen dat lager of gelijk is aan het leefloon (48%) is aanmerkelijk hoger dan in 2021 (33%), 2020 (40%) en 2019 (40%).

Indeling van het volledige huurderspubliek naar socio-professioneel statuut en maandelijks netto-inkomen (zonder kinderbijslag)

Socio-professioneel statuut ⁽¹⁾	≤ leefloon ⁽²⁾		> leefloon en ≤ maximale werkloosheidsuitkering ⁽³⁾		> maximale werkloosheidsuitkering en ≤ 2.000 EUR		> 2.000 EUR		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Werkloos	398	27,35	98	6,74	31	2,13	218	14,98	745	51,20
Arbeider	55	3,78	49	3,37	36	2,47	175	12,03	315	21,65
Bediende	20	1,37	23	1,58	23	1,58	91	6,25	157	10,79
Zelfstandige	11	0,76	5	0,34	1	0,07	9	0,62	26	1,79
Gepensioneerd	81	5,57	23	1,58	9	0,62	99	6,80	212	14,57
Totaal	565	38,83	198	13,61	100	6,87	592	40,69	1.455	100

⁽¹⁾ Bepaald in functie van het hoogste inkomen binnen het gezin

⁽²⁾ Het leefloon bedraagt 1.600,03 EUR op 31-12-2022 (tegenover 1.384,54 EUR en 2021)

⁽³⁾ De maximale werkloosheidsuitkering bedraagt 1.881,88 EUR op 31-12-2022 (tegenover 1.671,02 EUR in 2021)

Kenmerken van de vorige woning

Soort woning	Aantal	%
Aangepast	0	0
Onaangepast	0	0
Gezond	37	43
Ongezond	26	30
Onderbezet	0	0
Overbevolkt	23	27
Totaal	86	100

De meerderheid van de nieuwe huurders heeft een woning verlaten omdat die niet voldeed aan de gezondheidsnormen of overbevolkt was.

Toewijzing van de woningen

105 woningen werden toegewezen aan gezinnen, waarvan er 3 zich na de toewijzing hebben terugtrokken en bijgevolg werden geschrapt uit het wachtregister van aanvragers voor een woning.

2 gezinnen kregen voorrang in het kader van een samenwerking met vzw's, namelijk het Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales en Lhiving.

Er zijn 14 woningen toegewezen in het kader van een mutatie. 6 om redenen van overbevolking van de woning, 2 voor verhuis naar een meer geschikte woning (medische redenen), 3 om sociale redenen en 3 voor dringende werkzaamheden in de woning.

De wachttijden om een woning van het Fonds te krijgen, blijven lang. 86% van de nieuwe huurders heeft meer dan 4 jaar moeten wachten (tegenover 65% in 2021).

Project Waversesteenweg © Fotostudio Leemans



Vertrekken gedurende het jaar

75 huurdersgezinnen van het Fonds hebben in 2022 hun woning verlaten (61 definitieve vertrekken, 12 mutaties, 2 mutaties van 2021 vertrokken in 2022). In 2022 zijn 77 plaatsbeschrijvingen bij uittrede uitgevoerd. Naast de voornoemde 75 gezinnen waren er namelijk ook 1 handelsruimte en 1 samenwerkingsverband waarvoor de beschrijving werd opgemaakt. De woningen van 2 gezinnen die een mutatie kregen, zijn nog niet ontruimd en de plaatsbeschrijving ervan bij uittrede zal plaatsvinden in 2023.

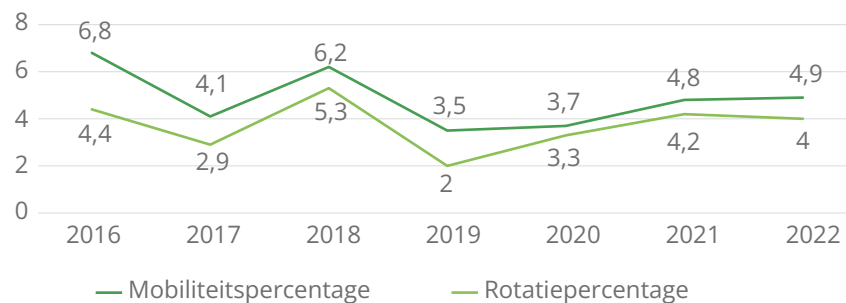
Het rotatiepercentage²³, 4%, blijft stabiel ten opzichte van 2021 (4,2%) net als het mobiliteitspercentage²⁴ (4,9% tegenover 4,8% in 2021).

Jaar	Definitief vertrek	Aantal mutaties	Aantal woningen	Mobiliteitspercentage (%)	Rotatiepercentage (%)
2016	50	28	1.140	6,8	4,4
2017	36	15	1.229	4,1	2,9
2018	67	11	1.265	6,2	5,3
2019	29	22	1.471	3,5	2
2020	49	6	1.471	3,7	3,3
2021	63	9	1.498	4,8	4,2
2022	61	14	1.530	4,9	4

23. Definitief vertrek/aantal woningen binnen het huurpatrimonium

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

Evolutie van het mobiliteits- en rotatiepercentage van 2016 tot 2022 (%)



Het Fonds heeft in 2022 gemiddeld 497 EUR voor huurschade gefactureerd aan vertrekkende huurders, een gemiddelde dat iets hoger ligt dan dat van 2021 (441 EUR), maar veel lager ligt dan in 2020 (833 EUR).

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

Gezinssamenstelling	Gezinnen		Huurders		Aantal kinderen	Aantal samenwonenden	Aantal bewoners
	Aantal	%	Alleenstaanden	Samenwonenden			
Alleenstaanden	14	23		14		1	15
Twee volwassenen	0	0					0
Gezinnen met 1 kind	14	23	14	7	14		35
Gezinnen met 2 kinderen	17	28	34	6	22	1	63
Gezinnen met 3 kinderen	9	15	27	4	10	1	42
Gezinnen met 4 kinderen	4	6	16		8		24
Gezinnen met 5 kinderen	2	3	10		4		14
Gezinnen met 8 kinderen	1	2	8		2		10
Totaal	61	100	109	31	60	3	203

Beheer van garages en handelszaken

Naast de woningen bestaat het huurhulppatrimonium nog uit:

Type	Aantal	Bezet	Leegstaand
Garages	17	17*	0
Parkeerplaatsen	329	305**	24***
Winkels/handelszaken	11	9	2
Gemeenschapzalen	4	4	0

* 16 zijn verhuurd en 1 garage is voorbehouden voor de teams van het Woningfonds

** 59 zijn verhuurd, 242 worden beheerd door BePark, 13 zijn gereserveerd voor de teams van het Woningfonds en 4 worden gebruikt als fietsenstalling in 'Dormont'

*** 22 daarvan zullen op termijn worden beheerd door BePark

De bezettingsgraad voor de handelspanden bedraagt 82%.

In 2022 telde het huurhulppatrimonium **346** parkeerplaatsen of garages.

De bezettingsgraad voor de parkeerplaatsen is aanzienlijk gestegen tot 93% (tegenover 80% in 2021 en 71% in 2020). De bezettingsgraad voor de garages bedraagt de laatste twee jaar 100%.

Om de moeilijkheden op het vlak van de verhuur van de parkeerplaatsen te verlichten, heeft het Fonds een concessieovereenkomst voor diensten gesloten met de firma BePark, die nu een deel van de parkeerplaatsen beheert. Op 31 december werden 242 plaatsen of boxen (in de gebouwen "Scutenaire", "Mariën", "Delta", "Groeninckx", "Moestuin", "Steyls", "Herder", "Coenraets", "Beukenootjes", "Dormont", "Sint-Jozef" en "Marconi") beheerd door BePark. Op termijn zullen 22 extra plaatsen van de site "Plejaden" in beheer overgaan.

1.3.2 LOPENDE OVEREENKOMSTEN

1.3.2.1 Algemeen beheer

Sociale begeleiding

De sociale dienst heeft gezorgd voor de sociale en budgettaire begeleiding van **120** gezinnen, waaronder 27 nieuwe. Aan het eind van het jaar waren 61 begeleidingsdossiers afgesloten en waren er 59 begeleidingen aan de gang.

De duur van de begeleiding van de afgesloten dossiers varieerde van 9 maanden (25%) tot 18 maanden (28%). 47% van de begeleidingen duurde meer dan 18 maanden.

52% (tegenover 48% in 2021) van de begeleidingen betrof alleenstaande ouders, 23% (tegenover 30% in 2021) koppels met kinderen en 23% (tegenover 20% in 2021) alleenstaanden. De overige 2% betrof koppels zonder kinderen (idem als in 2021).

In overleg met de dienst Betwistingen, heeft de sociale dienst 41 budgettaire begeleidingen ingezet of voortgezet.

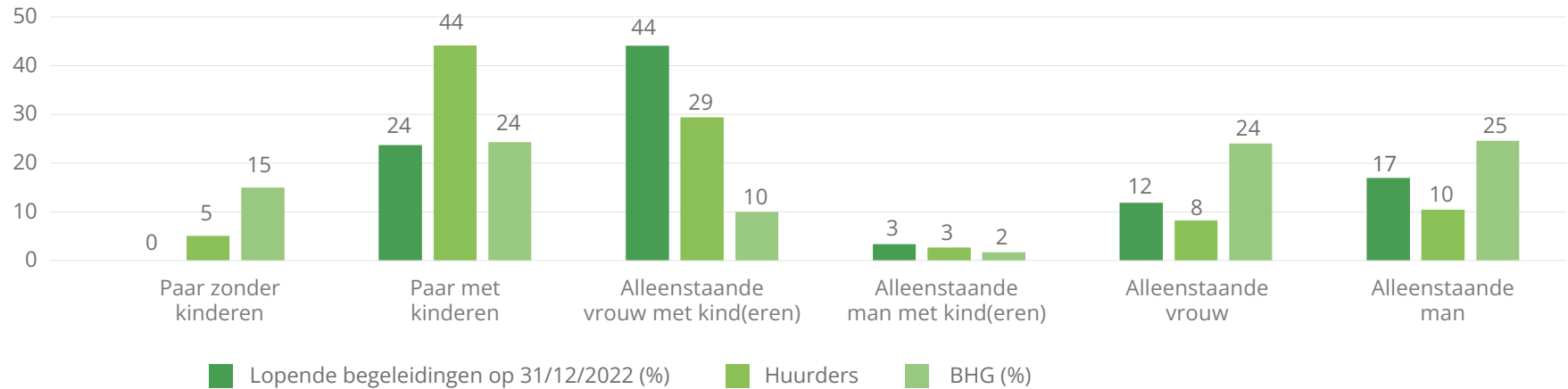
De 3 nieuwe huurders die een overeenkomst van bepaalde duur ondertekenden (evenals 6 huurders die vóór 2021 een overeenkomst van bepaalde duur hadden ondertekend) werden door de sociale dienst opgevolgd. 5 dossiers werden voor het einde van het jaar afgesloten.

In het kader van het pilootproject 'Requette-Lemaire' werden 12 begeleidingen afgesloten in 2022.

Genderstatistieken over de 59 lopende begeleidingen eind 2022

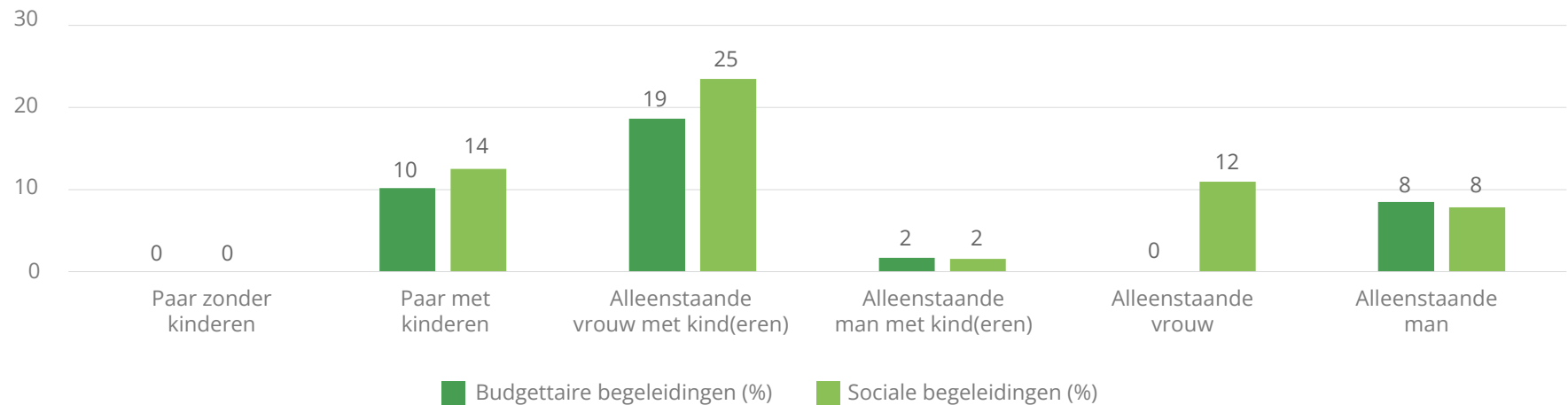
Eind 2022 was voor 59 gezinnen een begeleiding gaande, wat neerkomt op 4% van de huurders. Dit percentage stijgt licht voor alleenstaanden (6%) of eenoudergezinnen die worden geleid door een vrouw (6%).

Gezinnen met begeleiding 31/12/2022



Eenoudergezinnen met een vrouw aan het hoofd zijn goed voor bijna de helft van de lopende begeleidingen eind 2022. Dit cijfer toont de grote kwetsbaarheid aan van dit soort gezinnen.

Soort begeleidingen per gezinscategorie



Een begeleiding wordt zelden opgestart voor het behandelen van één enkele problematiek. Het gaat vaak om een combinatie van moeilijkheden waarmee een gezin te maken heeft. Niettegenstaande ging het voor 23 gezinnen hoofdzakelijk om een budgettaire begeleiding. Bij de 36 andere gezinnen ging het vooral om sociale begeleiding voor zaken als het beheer van de woning of gezinsproblemen. Daarvan gaan er 4 uit van het Centre de Prévention des Violences Familiales et Conjugales (Centrum voor preventie van huiselijk geweld), gesteund door een interne begeleiding van het Fonds. Deze steun betrof vier vrouwen met een gezinslast die een opvangcentrum voor slachtoffers van huiselijk geweld hadden verlaten.

Enquête

Overeenkomstig het besluit van de Regering van 21 december 2017 betreffende de huurhulp dienen de huurders om de twee jaar de enquête in te vullen. In juli werden 686 formulieren verstuurd (744 in 2021). Aan het einde van het jaar waren 12 dossiers nog onvolledig (1,75%) en hadden 87 huurders geen enkel document bezorgd (12,68%). Aan deze 99 huurders (14,43%) werd dan ook geen enkele vermindering van het te betalen bedrag toegekend bij de indexatie op 1 januari 2023. Tenzij ze een herhuisvestingstoelage krijgen, zijn deze huurders de contractuele huur verschuldigd.

In 2022 bedroeg het gemiddeld maandelijks door de huurders te betalen bedrag **716 EUR**, wat overeenkomt met gemiddeld 29% van het inkomen van de huurdersgezinnen (tegenover 27% in 2021 en 28% in 2019). Dit bedrag is echter niet definitief gezien het aantal herzieningen van het maandelijks te betalen bedrag aan het begin van het jaar, volgend op een laattijdige reactie van de huurders.

27% van de huurders die dit jaar de enquête hebben ontvangen, betaalt het minimum te betalen bedrag voor zijn of haar woning. De huurprijs en het te betalen bedrag van de huurders die in 2022 geen enquête moesten indienen, werd enkel geïndexeerd.

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

Recht op huurtoelagen:	Aantal	%
Aan 100% (normale toelagen)	21	2
Aan 50% (normale toelagen)	94	6
Aan 100% (handicap/oudere personen)	9	1
Totaal (A)	124	9
Geen recht meer op huurtoelagen (B)	434	30
Geen recht op huurtoelagen (C)	125	8
In afwachting van huurtoelagen (D)	772	53
Totaal (A) + (B) + (C) + (D)	1.455	100

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

In 2022 heeft het Fonds 99 aanvragen tot herziening van het maandelijks te betalen bedrag onderzocht. 78 van deze aanvragen zijn ingestemd (79%, tegenover 76% in 2021). In de meeste gevallen was de aanvraag gegrond omdat het gezinsinkomen was veranderd of omdat de huurders te laat of onvolledig op de enquête hadden gereageerd.

Mutaties

In de loop van het jaar werden 54 nieuwe aanvragen voor een mutatie ingediend en werden 9 aanvragen geweigerd. Eind 2022 telde het register 228 mutatieaanvragen die als ontvankelijk beschouwd werden en waren er 11 nog in onderzoek.

Reden voor de mutatieaanvraag

Inschrijvingsjaar	Aangepaste woning	Onderbezetting	Overbevolking	Sociale reden	Werken	Totaal
Vóór 2017	18	8	9	0	0	35
2017	8	1	4	0	0	13
2018	11	10	18	0	0	39
2019	15	6	14	0	0	35
2020	12	4	15	1	0	32
2021	15	8	18	0	0	41
2022	16	2	15	0	0	33
Totaal	95	39	93	1	0	228

41% van de aanvragen betreft een overbevolking van de woning. In 42% van de gevallen gaat het om een mutatieaanvraag voor een woning die is aangepast aan de gezondheidssituatie van de huurders. Het betreft hier met name mobiliteitsproblemen. Voor de meerderheid van de aanvragen telde de huidige woning nog voldoende slaapkamers of is er 1 slaapkamer te veel of te weinig. Voor 17% van de aanvragen was de huidige woning onderbevolkt.

Uit de analyse van deze aanvragen blijkt dat het Fonds geen aangepaste woningen in zijn patrimonium heeft voor bepaalde kandidaten die behoefte hebben aan een woning voor personen met een beperkte mobiliteit. Bepaalde aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit waarover het Fonds wel beschikt in zijn patrimonium vinden daarentegen geen kandidaten. De mutatieaanvragen hebben namelijk vooral betrekking op woningen met 3 of 4 slaapkamers aangepast aan PBM.

Mutatieaanvragen volgens het gewenste type woning

Aantal kamers	Aangepaste woning	Onderbezetting	Overbevolking	Sociale reden	Werken	Totaal
1 slaapkamer	19	14	1			34
2 slaapkamers	18	9	16	1		44
3 slaapkamers	31	16	56			103
4 slaapkamers	24		13			37
5 slaapkamers	3		6			9
6 slaapkamers			1			1
Totaal	95	39	93	1	0	228

Huurovereenkomsten

Soms stelt het Fonds voor een huurovereenkomst van bepaalde duur af te sluiten (18 maanden) als er twijfel bestaat over het vermogen

van bepaalde kandidaten om aan hun contractuele verplichtingen te voldoen. In 2022 werden 3 huurovereenkomsten van bepaalde duur verlengd tot een overeenkomst van 9 jaar.

Bovendien is 1 huurovereenkomst overgegaan van de vzw op de bewoner, die een huurovereenkomst van 9 jaar heeft getekend.

Het Fonds is moeten overgaan tot de opzegging van de huurovereenkomst in 13 gevallen, wegens een overschrijding van de inkomensbarema's. Het Fonds moest ook de overeenkomst opzeggen voor 26 parkeerplaatsen. Bij opzeg wegens een overschrijding van het barema, worden de huurders geïnformeerd over de mogelijkheden om een woning aan te kopen en daarvoor een krediet bij het Fonds af te sluiten. Er worden hun ook oplossingen zoals collectieve en solidaire spaargroepen en de Community Land Trust aangeboden.

Het Fonds heeft op zijn beurt 48 opzeggingen van huurders ontvangen (63 in 2021), waarvan er 46 een woning betroffen en 2 een parkeerplaats.

5 gezinnen (11%) zijn eigenaar van een woning geworden en 25 gezinnen (54%) kregen een sociale of gemeentelijke woning toegewezen. Het aantal gezinnen dat zijn woning heeft verlaten omdat hen een sociale woning werd toegewezen is sterk toegenomen (20% in 2021). Het aantal gezinnen dat is vertrokken omwille van de aankoop van een woning is gedaald ten opzichte van 2021 (20% in 2021, 28% in 2020, 9% in 2019).

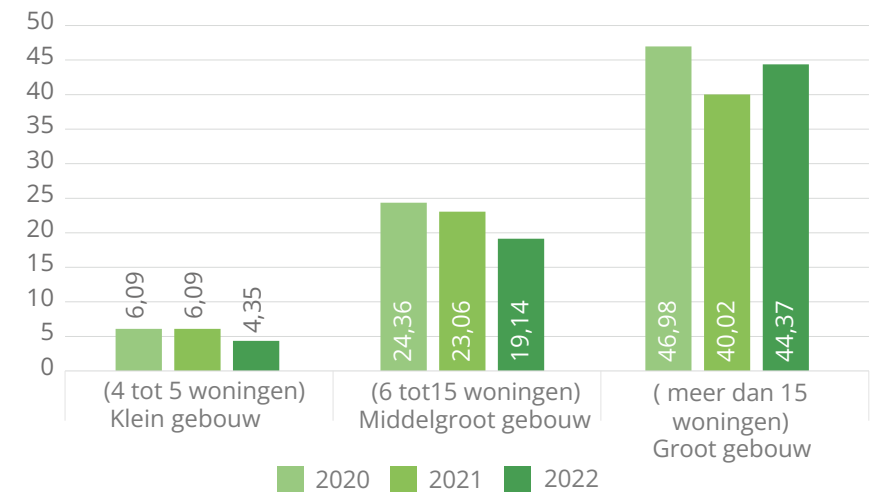
Huurlasten

In 2022 werden 177 afrekeningen voor de lasten verstuurd naar de bewoners (tegenover 214 in 2021, 93 in 2020 en 209 in 2019), in de vorm van een algemene jaarlijkse afrekening waarin alle individuele en gemeenschappelijke lasten werden opgenomen.

In de loop van het jaar werd **963.163 EUR** (inclusief provisies) aangerekend aan de huurders.

De 177 afrekeningen betroffen 829 woningen (tegenover 980 in 2021), wat neerkomt op 58% van het aantal huurwoningen waarop een afrekening van de lasten betrekking heeft

Gemiddelde maandelijkse gemeenschappelijke lasten voor een woning volgens het type gebouw (EUR)



De gemiddelde maandelijkse kost van de huurlasten per woning (exclusief verwarming en waterverbruik) bedraagt ongeveer 23 EUR (idem in 2021, 25 EUR in 2020).

We zien significante verschillen naargelang de woning zich in een klein gebouw (4 tot 5 woningen), een middelgroot gebouw (6 tot 15 woningen) of een groot gebouw (meer dan 15 woningen) bevindt. De maandelijkse kost schommelt namelijk tussen 4 en 44 EUR naargelang het type gebouw. Het verschil in de gemeenschappelijke lasten in functie van het type gebouw is voornamelijk toe te schrijven aan de speciale technieken eigen aan de verschillende sites en hun onderhoudskosten.

Cel Mede-eigendom

De cel Mede-eigendom heeft sinds haar oprichting in 2017 als voornaamste opdracht die van "tijdelijke vrijwillige syndicus". Het doel is personen die recent eigenaar zijn geworden van een woning in een nieuw gebouw van het Woningfonds, wegwijs te maken in wat het leven in een mede-eigendom inhoudt.

De opdracht bestaat erin een technisch en financieel beheer op poten te zetten van zodra het beheer van de gebouwen wordt overgedragen aan de cel Mede-eigendom. Eenmaal die de basis voor een efficiënt en transparant beheer heeft gelegd, kunnen de nieuwe mede-eigenaars een professionele syndicus kiezen die aan hun behoeften en verwachtingen voldoet. De opdracht van de cel eindigt dan, voor elk gebouw, na één tot twee jaar beheer.

In de loop van 2022 heeft de cel Mede-eigendom het beheer van drie gebouwen ("Groeninckx", "Beukenootjes" en "Koningin-Destouvelles") overgedragen aan professionele beheerders, in samenwerking met alle mede-eigenaars, evenals dat van het project "Wiertz" in mede-eigendom met de gemeente Elsene.

Dit jaar heeft de cel ook haar aandacht en acties kunnen richten op het beheer van andere gebouwen zoals de complexen "Steyls-Hippodroom", "Plejaden", "Emaillerie" en "De Wilgen", waar het Woningfonds mede-eigenaar blijft en waarvoor de cel in het merendeel actief lid is van de mede-eigendomsraden.

Na de periode van de pandemie, waarin de algemene vergaderingen verschillende keren werden uitgesteld en de vergaderingen alleen virtueel konden worden gehouden, bleek dat het beheer van sommige gebouwen in mede-eigendom moest worden gewijzigd. Er werden daarom nieuwe syndici aangesteld om de nadruk – met vernieuwde energie – weer op een efficiënt en proactief beheer te leggen, vooral voor gebouwen in de fase van definitieve oplevering.

In 2023 zal het beheer van het gebouw 'Malherbe' kunnen worden overgenomen, waarvan de voorlopige oplevering gepland is voor het begin van het jaar. Het beheer van de gebouwen 'Iris' en 'Sneeuw-klokje' op de Erasmus-site zal kunnen worden overgedragen aan een professionele syndicus. Het Fonds zal ook actief blijven in de mede-eigendomsraden van gebouwen die onlangs zijn overgedragen en waarvan de definitieve oplevering gaande is.

1.3.3 BEHEER VAN DE BETALINGEN

In 2022 bedroegen de huurkosten ten laste van de huurders **13.204.266 EUR**:

Aard van de kosten	Bedrag
Huur/te betalen bedragen	12.811.868 EUR
Sociale kortingen en vrijstellingen*	- 1.424.147 EUR
Huurlasten	963.163 EUR
Huurtoelagen	676.988 EUR
Verhuur van parkeerplaatsen	118.285 EUR
Diverse terugvorderingen (huurschade, juridische kosten, woonvergoeding, enz.)	58.108 EUR
Totaal	13.204.265 EUR

* Tussenkost van het Fonds bij de betaling van de huur, waarbij rekening wordt gehouden met het gezinsinkomen

Op 31 december 2022 waren er 2.232 overeenkomsten lopende (waarvan 1.476 voor woningen).

Bij deze overeenkomsten bestaat voor 443 klanten een betalingsachterstand voor een totaal bedrag van 940.634 EUR (tegen 1.032.861 EUR in 2021), inclusief herhuisvestingstoelagen, wat neerkomt op een daling van de betalingsachterstand met bijna 9% ten opzichte van 2021. In dit bedrag zijn ook de achterstallen met betrekking tot de huurwaarborgen inbegrepen voor dossiers die dateren van vóór de wijziging van de reglementering inzake de hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg.

Dit vertegenwoordigt 7,1% van het totale bedrag dat in 2022 ten laste van de huurders was.

Verdeling van de klanten volgens anciënniteit van de achterstallen:

Klanten met achterstallen	Aantal klanten	Totaal saldo (EUR)	Gemiddeld saldo per klant (EUR)
> 3 maanden ⁽¹⁾	342	906.253	2.650
≤ 3 maanden ⁽²⁾	101	34.111	338
Totaal	443	940.364	2.123

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

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

In de beheersovereenkomst die in 2022 met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is gesloten, is het volgende bepaald: "*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 financiële tussenkomst van het betrokken OCMW of enige andere betrokken sociale instelling.*"

→ *Het stelt geval per geval een terugbetalingsplan voor de verschuldigde bedragen voor en, indien gerechtvaardigd, de financiële tussenkomst van het OCMW of enig andere 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".*

De laatste jaren is een meer transversale beheersaanpak ingevoerd. Voor elk geval werken de verschillende diensten nauw samen om het probleem van de betalingsachterstand te begrijpen en de meest geschikte oplossing te vinden.

In de praktijk ontvangt de huurder met betalingsachterstand een aanmaningsbrief. Als hij er niet in slaagt zijn situatie te regulariseren, wordt hij in gebreke gesteld. Deze ingebrekestelling gaat systematisch vergezeld van informatie over het systeem voor collectieve schuldenregeling en bevat een uitnodiging om contact op te nemen met het Fonds om een afbetalingsplan overeen te komen.

Op 31 december 2022 waren er 258 afbetalingsplannen in uitvoering.

Tegelijkertijd probeert het Fonds systematisch contact te houden met de in gebreke gebleven huurder. Indien nodig wordt er een sociaal en budgettair begeleidingsplan opgesteld, wanneer dit mogelijk is. Bij die gelegenheid wordt meestal veel uitleg gevraagd door de huurder, die hem dan ook wordt verstrekt, in verband met de staat van zijn huurrekeningen: herziening van het te betalen bedrag, de gevolgen van een beslissing inzake herhuisvestingstoelagen, toelichtingen over een bepaalde afrekening van kosten of lasten, enz.

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

Jaar	Aantal overeenkomsten	Achterstallige betalingen op 31/12 (EUR)	Ingeschreven verlies op 31/12 (EUR)	Achterstallige betalingen met inbegrip van de ingeschreven verliezen op 31/12 (EUR)
2017	1.611	812.093	161.660	973.754
2018	1.674	941.421	14.226	955.647
2019	1.935	999.397	56.183	1.055.580
2020	2.016	1.098.702	70.741	1.169.443
2021	2.221	1.032.861	4.712	1.037.573
2022	2.232	940.364	85.854	1.026.218

Het Fonds heeft op het einde van het boekjaar een uitzonderlijk verlies van 85.855 EUR geregistreerd. Het betreft 16 vroegere huurders waarvoor er geen enkele hoop op terugbetaling meer was. Er werd geen uitzonderlijke winst geboekt.

In 2022 werden 18 nieuwe procedures ingeleid waarvan:

- 16 voor huurachterstand;
- 1 voor bezetting zonder recht of titel;
- 1 voor het vrijgeven van de huurwaarborg na een overlijden.

Bij deze procedures:

- is voor 15 dossiers een afbetalingsplan overeengekomen dat wordt nageleefd;
- is in 1 geval onderhandeld over een vrijwillig vertrek van de huurders;
- maakte de schuldenlast van de huurders het in 2 gevallen onmogelijk om de relatie met het Fonds voort te zetten. Het Fonds zag zich hierbij helaas genoodzaakt de huurders uit te zetten.

Een lopende procedure uit 2021 resulteerde eveneens in een uitzetting.

Het aantal ingeleide procedures bedroeg 18 in 2021, 34 in 2020 en 17 in 2019.

Net zoals bij de kredietnemers zitten 13 huurders bovendien in een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig de artikelen 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. In 2022 startte slechts één gezin een dergelijke procedure.

1.3.4 PATRIMONIUM

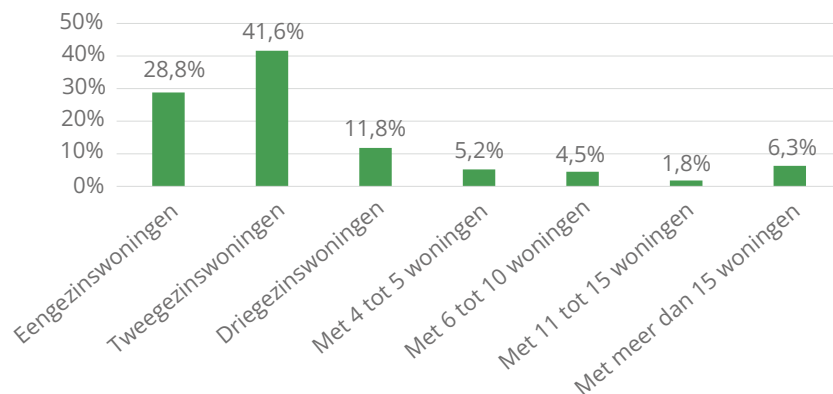
1.3.4.1 Gebouwen en woningen

Gebouwen

Eind 2022 bestaat het huurhulppatrimonium uit **378** gebouwen. Het gaat om gebouwen die verhuurd zijn of vroeger al verhuurd werden in het kader van de huurhulp (de zogenaamde 'oude gebouwen').

Deze gebouwen bevinden zich voornamelijk in de volgende 5 gemeenten: Schaarbeek (21,43%), Brussel (9,26%), Anderlecht (11,11%), Sint-Jans-Molenbeek (10,58%) en Jette (10,58%). Alle andere gebouwen zijn gelegen in één van de gemeenten binnen de eerste kroon. 4 andere gebouwen zijn in ontwikkeling om op termijn in het huurpatrimonium te worden opgenomen.

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



Woningen

Eind 2022 bestaat het huurhulppatrimonium uit **1.530** woningen die worden verhuurd, vroeger werden verhuurd of die klaar staan voor een eerste verhuur in het kader van de huurhulp.

116 bijkomende woningen zijn nog in aanbouw in het kader van de productie van huurhulpwoningen. Hiervoor verwijzen we naar punt 1.5. Productie van woningen en vastgoedverrichtingen. Van het woningbestand zijn 1.476 eenheden bezet, wat een totale bezettingsgraad van **96,47%** oplevert.

54 onbewoonde woningen hebben het volgend statuut:

→ 25 woningen worden weer verhuurklaar gemaakt:

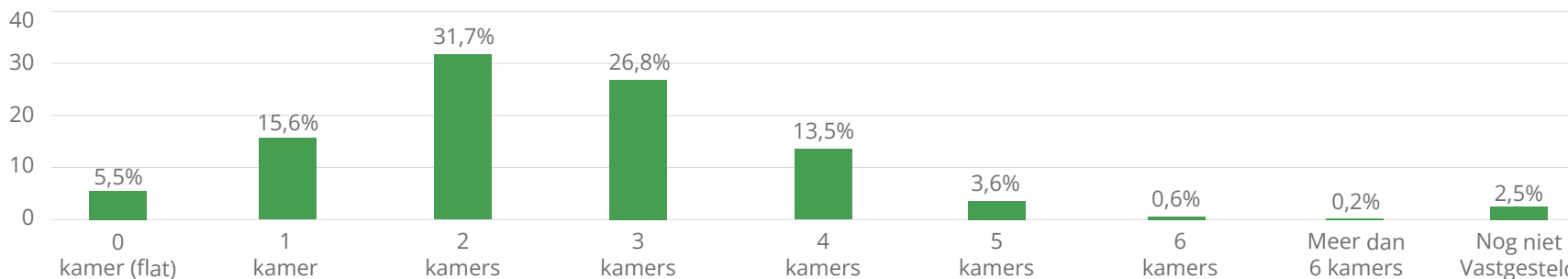
- » 10 toewijsbare woningen
- » 6 woningen op het einde van de interventie
- » 7 woningen waarin werken aan de gang zijn
- » 1 woning in afwachting van een interventie
- » 1 beschadigde woning

→ 29 woningen worden gerenoveerd:

- » 4 toewijsbare woningen
- » 6 opgeleverde woningen
- » 13 woningen waarin werken aan de gang zijn
- » 2 woningen waarvoor de werken besteld zijn
- » 3 woningen in de studiefase
- » 1 beschadigde woning

Na de realisatie van de **116** woningen in aanbouw zal het huurhulppatrimonium uit **1.646** woningen bestaan

Verdeling van de woningen (bestaand en in ontwikkeling) volgens het aantal slaapkamers (%)



1.3.4.2 Beheer van het vastgoedpatrimonium

Voor 2022 bedroegen de uitgaven voor renovatie en onderhoud van het oude huurpatrimonium in totaal **3.942.168 EUR**, waarvan 1.719.266 EUR werd besteed aan onderhoudswerken en 2.222.902 EUR aan investeringen. Dit laatste bedrag houdt rekening met alle afschrijfbaar werken, zowel de renovatieprojecten als de grote werken op bewoonde locaties (vernieuwing van het dak, herstelling van de gevel, plaatsing van buitenschrijnwerk en verwarmingsketels).

Deze bedragen hebben betrekking op alle werken die in 2022 werden betaald, de kosten voor de werken die werden uitgevoerd door de technische ploeg van het Fonds zijn hier niet in opgenomen (behalve het materiaal).

In vergelijking met 2021 is er **712.353 EUR** meer besteed aan dergelijke werken. Deze aanzienlijke stijging van de investeringsuitgaven wordt enerzijds verklaard door de werken ter verbetering van de energieprestaties van de gebouwen en anderzijds door de stijging van de materiaalprijzen als gevolg van de indexering van de raamovereenkomsten. De uitgaven voor onderhoud zijn gestabiliseerd.

Evolutie van de uitgaven in deze sector sinds 2000

Jaar	Gereno- veerde woningen	Herstelde woningen	Investe- ring (EUR)	Onder- houd (EUR)	Totaal (EUR)
2000	32		1.267.874	559.134	1.827.008
2001	40		900.545	1.419.881	2.320.426
2002	49		1.084.021	1.030.811	2.114.832
2003	49		1.351.929	1.059.374	2.411.303
2004	48		1.010.601	1.064.272	2.074.873
2005	39		541.880	889.418	1.431.298
2006	36	23	1.296.285	1.098.683	2.394.968
2007	23	36	941.845	747.938	1.689.783
2008	22	42	1.168.974	926.046	2.095.020
2009	20	49	991.762	1.163.764	2.155.526
2010	16	43	1.111.398	863.695	1.975.093
2011	14	57	965.761	871.956	1.837.717
2012	6	39	1.954.141	962.694	2.916.835
2013	15	68	3.015.077	1.219.357	4.234.434
2014	23	43	3.429.009	1.240.239	4.669.248
2015	20	71	2.414.740	1.340.396	3.755.136
2016	12	90	3.826.088	1.327.039	5.153.127
2017	40	58	4.101.914	1.713.591	5.815.505
2018	21	60	2.581.828	1.352.697	3.934.525
2019	28	41	2.496.616	1.781.040	4.277.656
2020	16	48	1.961.451	1.332.231	3.293.682
2021	21	52	1.518.546	1.711.269	3.229.815
2022	19	48	2.222.902	1.719.266	3.942.168
Totaal	609	868	42.155.187	27.394.791	69.549.978

In 2022 werden **67** woningen gerenoveerd en afgewerkt. Hiervan werden er 19 gerenoveerd en 48 hersteld.

Renovaties

De gemiddelde kostprijs van de renovatiewerken aan de 19 woningen bedraagt 502 EUR per m² bruto bewoonbare oppervlakte (tegenover 513 EUR in 2021) voor een gemiddelde oppervlakte van 125 m² per woning (tegenover 150 m² in 2021).

Dit zijn voornamelijk woningen die al meer dan 20 jaar werden bewoond.

Herstellingswerken

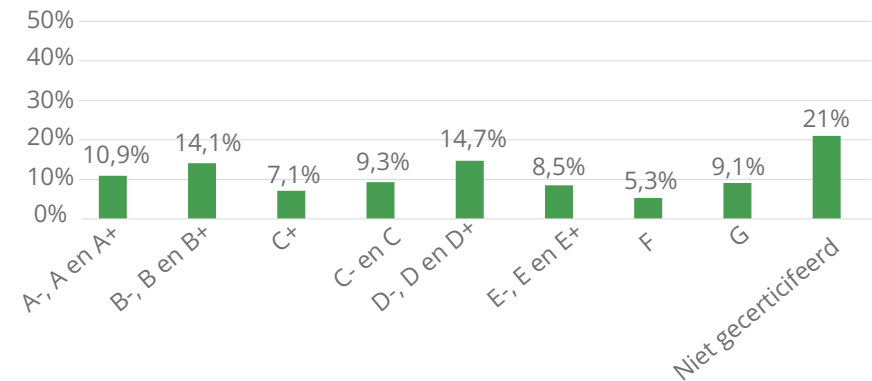
In 2022 werden 48 woningen weer verhuurklaar gemaakt (tegenover 52 in 2021), voor een gemiddelde kostprijs van 2.149 EUR per woning (tegenover 2.615 EUR in 2021). Deze kosten omvatten niet die van het technisch team of van de materialen wanneer het werk door hen wordt uitgevoerd. Gemiddeld waren 1,05 maanden nodig om een woning in de oorspronkelijke staat te herstellen (tegenover 0,88 maanden in 2021), uitgaande van de plaatsbeschrijving bij vertrek.

RENOLUTION-strategie

Op 31/12/2022 waren 1.208 woningen gecertificeerd, oftewel 79% van het patrimonium.

In 2022 hebben 133 woningen een EPB-certificaat of een vernieuwing van het verlopen certificaat gekregen.

EPB-niveau van de 1.530 woningen



Om de klimaatdoelstellingen van het Gewest - koolstofneutraliteit tegen 2050 - te halen, heeft het Fonds een jaarplan opgesteld om vanaf 2022 de energieprestaties van 50 woningen te verbeteren, met als doel tegen 2040 een gemiddeld EPB-certificaatniveau van "C+" te bereiken voor het hele patrimonium. Prioriteit wordt gegeven aan gebouwen met 2 tot 3 woningen die de slechtst presterende certificaten hebben. Naast renovaties op bewoonde locaties, omvatten de renovaties van vrijgekomen woningen systematisch de werken die nodig zijn om de energieprestaties te verbeteren.

In 2022 werden in 56 woningen werken uitgevoerd voor energieprestatieverbetering.

Er is een partnerschap opgezet met BRUSOL als derde investeerder om 33 woningen uit te rusten met fotovoltaïsche panelen, waarvan de productie voor zelfverbruik dient.

Er is een energie-audit uitgevoerd in 3 grote complexen uit het begin van de jaren 2000 waarvan de afgeschreven HTVAC-technieken moeten worden vervangen.

Aan de hand van deze audits konden de meest doeltreffende technieken worden vastgesteld. De werken zijn gepland voor 2023.

Het gebouw in de Saksen-Coburgstraat met 7 woningen en een zeer hoog gemiddeld energieverbruik per vierkante meter per jaar werd voorgesteld in het kader van de projectoproep RENOLAB. Dit is een pilootproject op het vlak van energierenovatie en duurzaamheid. De eerste fase, of de ontwerpfase, was eind 2022 laureaat. Voor dit project zijn mutaties en een stedenbouwkundige vergunning nodig.

Woningen in gebouwen die energiebesparende werken hebben ondergaan, worden systematisch opnieuw gecertificeerd. Er is een register voor energieverbruik aangelegd om de ontwikkeling van het energieverbruik van de gebouwen te volgen ten opzichte van de vastgestelde doelstellingen.

Bezoeken aan het patrimonium

In 2022 zijn de inspecties afgerond die in 2021 waren begonnen in woningen met huurovereenkomsten van vóór 2010, namelijk 103 van de 367 woningen. Ook 64 gebouwen met ten minste 4 woningen werden bezocht, waarbij de aandacht vooral gericht was op de gemeenschappelijke ruimten. Naast de veiligheids- en gezondheidsaspecten, die een prioriteit blijven, wordt ook rekening gehouden met de analyse van het energieaspect van de woning om de prioriteiten van het energierenovatieplan te kunnen bepalen.

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

Gemeente	Aantal	%
Schaarbeek	255	15,50
Sint-Jans-Molenbeek	227	13,80
Anderlecht	197	11,98
Brussel ⁽¹⁾	146	8,88
Sint-Gillis	125	7,60
Elsene	95	5,78
Vorst	87	5,29
Jette	83	5,05
Sint-Agatha-Berchem	67	4,07
Sint-Joost-ten-Node	68	4,07
Sint-Lambrechts-Woluwe	67	4,07
Laken	73	4,44
Neder-Over-Heembeek	50	3,04
Haren	36	2,19
Etterbeek	28	1,70
Ukkel	10	0,61
Koekelberg	14	0,85
Evere	13	0,79
Sint-Pieters-Woluwe	4	0,24
Ganshoren	1	0,06
Oudergem	0	0
Watermaal-Bosvoorde	0	0
Totaal	1.646	100

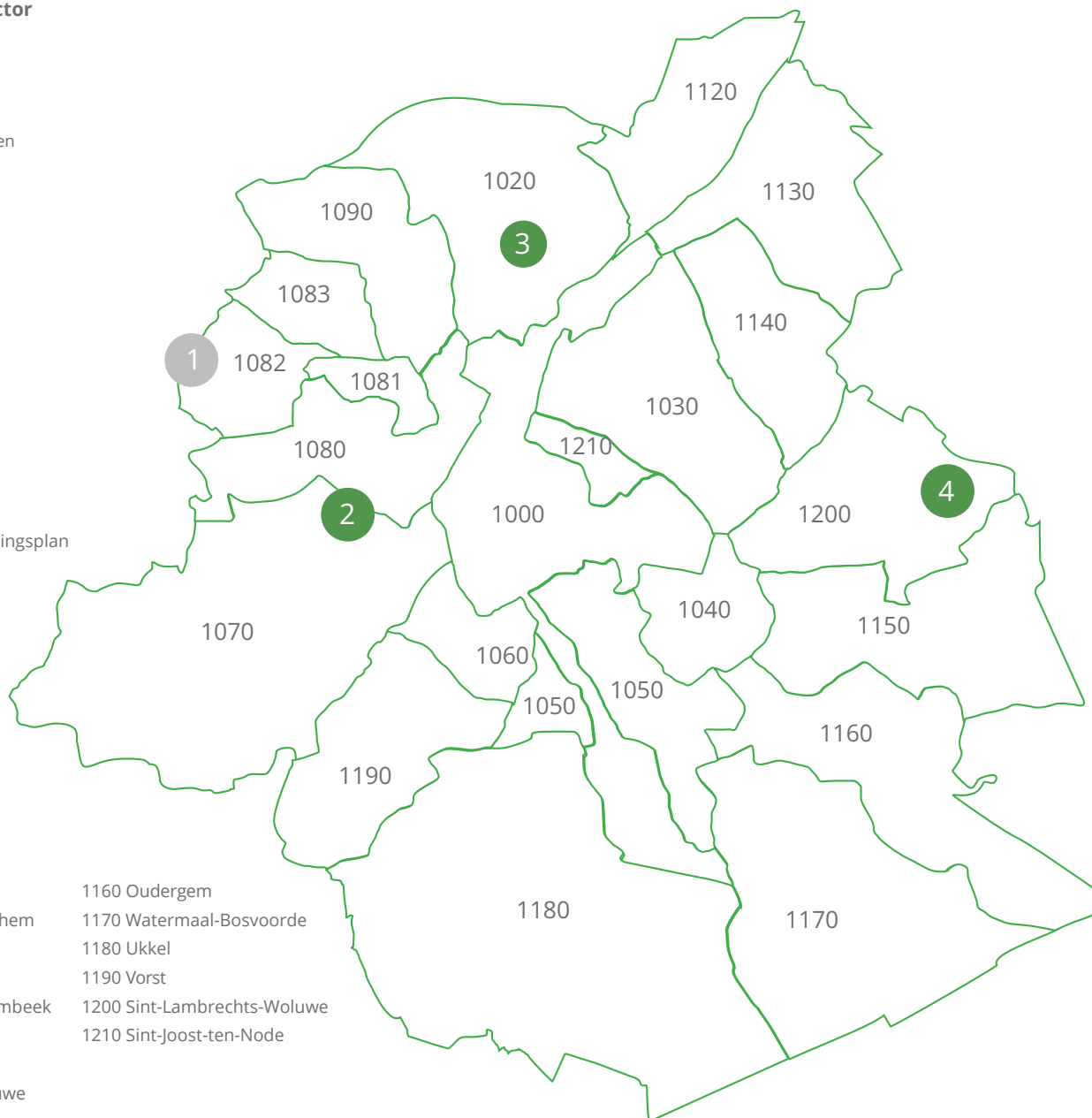
⁽¹⁾ De gemeente Brussel is opgedeeld: in Brussel (vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

1. Inventaris van de activiteiten / 1.3 Huursector

116 woningen in productie / Situatie op 31/12/2022

- 1 KWEEPEREBOOM / 8 woningen
- 2 BIRMINGHAM – MALHERBE – ENSOR / 55 woningen
- 3 STEYLS-DELVA (Hippodroom) A / 20 woningen
- 4 VANDERVELDE / 33 woningen

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



1000 Brussel
1020 Laken
1030 Schaarbeek
1040 Etterbeek
1050 Elsene
1060 Sint-Gillis
1070 Anderlecht
1080 Sint-Jans-Molenbeek

1081 Koekelberg
1082 Sint-Agatha-Berchem
1083 Ganshoren
1090 Jette
1120 Neder-Over-Heembeek
1130 Haren
1140 Evere
1150 Sint-Pieters-Woluwe

1160 Oudergem
1170 Watermaal-Bosvoorde
1180 Ukkel
1190 Vorst
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
1210 Sint-Joost-ten-Node

1.4 HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG



SAMENGEVAT

- **1.076** gezinnen hebben hulp gekregen bij het samenstellen van hun huurwaarborgten opzichte van 947 gezinnen in 2021. Voor **652** gezinnen was dat via een renteloos krediet op afbetaling en voor **424**, door zich aan te sluiten bij het **mutualistisch BRUHWA-fonds**.
- **Eenoudergezinnen** vormen de meerderheid van de gezinnen met kinderen: het betreft 71% van de ontlenersgezinnen en 79% van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.
- Het gemiddeld toegekende **kredietbedrag** bedraagt **1.346 EUR** in 2022 (tegenover 1.254 EUR in 2021). Het gemiddeld bedrag van de terugvorderbare voorschotten in het kader van de aansluiting bij het **BRUHWA-fonds** is **1.406 EUR** (ten opzichte van 1.296 EUR in 2021).
- 147 Oekraïense vluchtelingengezinnen dienden een aanvraag in met of zonder begeleiding. Er zijn 106 overeenkomsten ondertekend, wat neerkomt op 10% van de in 2022 toegekende hulpverleningen.
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting is op 10 november 2022 goedgekeurd. Het is op 18 januari 2023 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en treedt in werking op 1 februari 2023.

Reglementering

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting werd op 10 november 2022 goedgekeurd. Aan het eind van het jaar is het nog niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De belangrijkste voorstellen die de Raad van Bestuur op 23 september 2021 heeft goedgekeurd, zijn erin opgenomen.

De belangrijkste nieuwe bepalingen zijn de volgende:

- De toegankelijkheidsbarema's voor de gewestelijke hulp zijn nu de barema's die gelden voor de kredieten van het Woningfonds.
- Minderjarigen onder voogdij komen in aanmerking.
- De minimale duur van de huurovereenkomst van 12 maanden en de domiciliëringsverplichting zijn niet van toepassing in het kader van de huur van een transitwoning, of een studentenwoninghuurovereenkomst of de huur van een woning door of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door de Brusselse Huisvestingscode van zijn inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs, of die hoger onderwijs organiseert, of van zijn regelmatige inschrijving in een centrale examencommissie.
- Indien het lid van het BRUHWA-fonds meer dan 6 maanden na het einde van de huurovereenkomst in gebreke blijft, kan het Fonds zich in de rechten van het lid subrogeren om de huurwaarborg die het voorwerp uitmaakte van de toegekende hulp vrij te geven.

Het voorstel om de minimumbijdrage te verhogen van 6 EUR tot 10 EUR werd niet aanvaard.

Organisatie

De gemiddelde termijn²⁵ voor de behandeling van dossiers is 6 kalenderdagen in 2022. In 75% van de gevallen is deze termijn 2 dagen.

De gemiddelde tijd vanaf het moment dat een aanvraag wordt ingediend tot het moment dat deze als volledig kan worden beschouwd, d.w.z. de tijd die het gezin nodig heeft om zijn dossier samen te stellen en alle nodige documenten te verstrekken, bedraagt 23 kalenderdagen tegenover 29 dagen in 2021. In 70% van de gevallen is deze termijn 10 kalenderdagen.

Deze termijn varieert echter sterk van aanvraag tot aanvraag en hangt met name af van de volledigheid van het dossier dat het gezin aanvankelijk heeft ingediend en van zijn reactie op verzoeken om aanvullende informatie.

Het Fonds zet de in 2021 ingevoerde maatregelen voort om het proces te vergemakkelijken:

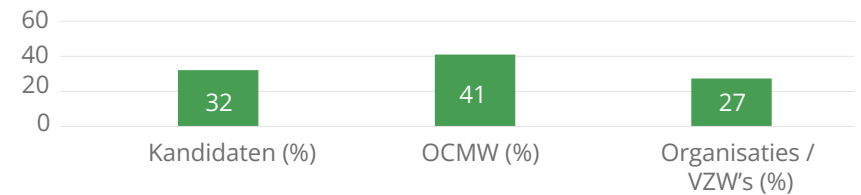
- Gezinnen hebben de mogelijkheid om door het Fonds te worden bijgestaan bij het openen van een geïndividualiseerde rekening bij de Deposito- en Consignatiekas tijdens een fysieke afspraak op kantoor.
- Het Fonds heeft het regelmatige contact met gezinnen die een aanvraag voor hulp indienen opgevoerd om hen zo goed mogelijk te begeleiden.
- De gevraagde documenten zijn beperkt tot het strikte minimum, afhankelijk van de situatie van het gezin.

²⁵ Dit is de gemiddelde tijd tussen het moment waarop de aanvraag als volledig wordt beschouwd, wat een voorwaarde is voor het nemen van een beslissing over de aanvraag, en het moment waarop de hulp wordt uitbetaald op een daartoe geopende rekening.

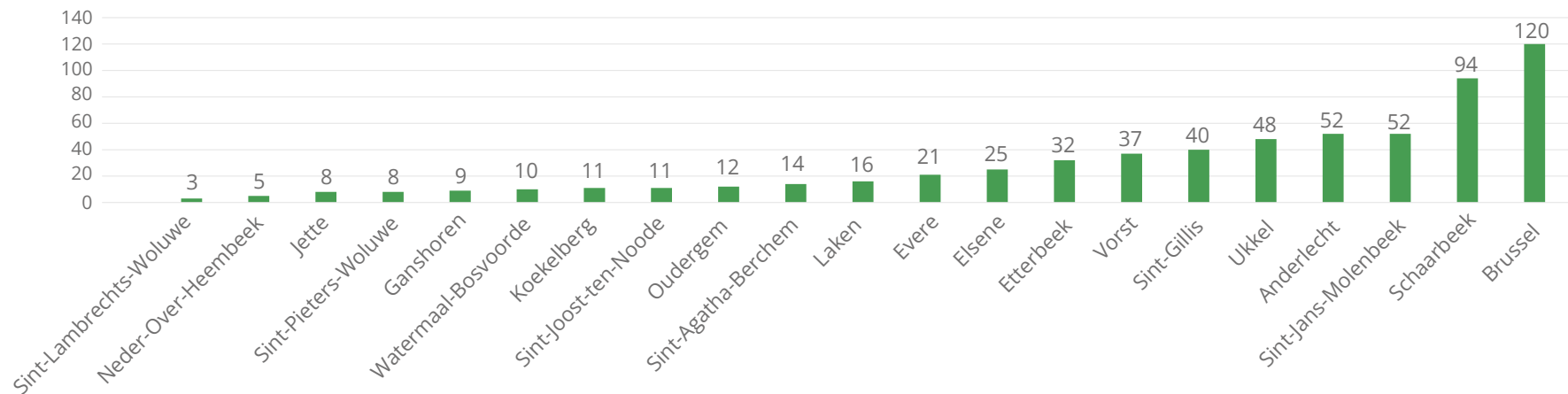
1.4.1 JAARVERRICHTINGEN

Aanvragen voor hulp

In de loop van het boekjaar 2022 werden **1.632** aanvragen voor hulp bij de waarborg ingediend, tegenover 1.539 in 2021, wat neerkomt op een stijging van 6%. Als we de 186 dossiers die op 1 januari 2022 in behandeling waren daarbij optellen, komt het aantal dossiers dat in de loop van het jaar is opgevolgd uit op 1.818. Hiervan hebben er **652** (36%) geleid tot het afsluiten van een consumentenkrediet. Dit is een stijging van bijna 25% ten opzichte van vorig jaar. **424 aanvragers** (23%) hebben een voorschot gekregen via het BRUHWA-fonds. De uitgeleende bedragen bedroegen 877.748 EUR voor de kredieten en 595.955 EUR voor de BRUHWA-steun.



Bij de 1.632 aanvragen gaf 41% van de gezinnen aan door een OCMW te zijn doorverwezen, tegenover 50% in 2021 en 44% in 2020. 27% van de gezinnen meldt dat zij door een organisatie of vzw naar het Fonds zijn verwezen.



Bepaalde kandidaten hebben uiteindelijk hulp gekregen via het BRUHWA-fonds, hoewel ze voor een krediet in aanmerking konden komen. Deze kandidaten hadden namelijk te kennen gegeven dat ze zich niet in staat achtten een krediet aan te gaan. Wanneer een dergelijke verklaring aan een schuldeiser wordt afgelegd, kan volgens

de bepalingen van het Wetboek van Economisch Recht (artikel VII.77, § 2) geen krediet worden verleend.

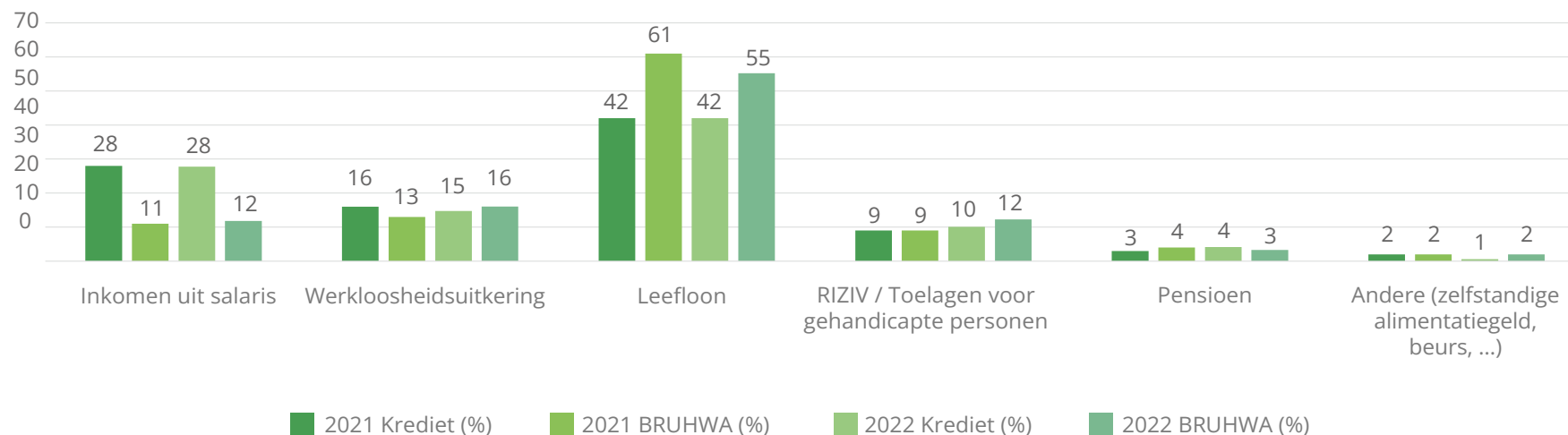
Op 31 december 2022 zijn 141 aanvragen nog in behandeling.



© Fotostudio Leemans

	2021				2022							
	Aanvragen	Kredietovereenkomsten	BRUHWA-overeenkomsten	Totaal aantal overeenkomsten	Aanvragen	% variatie	Kredietovereenkomsten	% variatie	BRUHWA-overeenkomsten	% variatie	Totaal aantal overeenkomsten	% variatie totaal overeenkomsten
Januari	113	37	20	57	107	-5%	27	-27%	23	15%	50	-12%
Februari	141	28	40	68	122	-13%	35	25%	24	-40%	59	-13%
Maart	159	56	46	102	148	-7%	57	2%	43	-7%	100	-2%
April	138	51	38	89	111	-20%	46	-10%	37	-3%	83	-7%
Mei	131	56	28	84	146	11%	50	-11%	37	32%	87	4%
Juni	152	49	57	106	151	-1%	71	45%	42	-26%	113	7%
Juli	116	47	35	82	146	26 %	51	9%	42	20%	93	13%
Augustus	125	46	34	80	149	19%	58	26%	33	-3%	91	14%
September	146	33	25	58	168	15%	64	94%	39	56%	103	78%
Oktober	103	42	38	80	140	36%	64	52%	35	-8%	99	24%
November	108	41	30	71	141	31%	66	61%	35	17%	101	42%
December	107	37	33	70	103	-4%	63	70%	34	3%	97	39%
Totaal	1.539	523	424	947	1.632	6%	652	25%	424	0%	1.076	14%
Gemiddelde	128	44	35	79	136	6%	54	25%	35	0%	90	14%

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



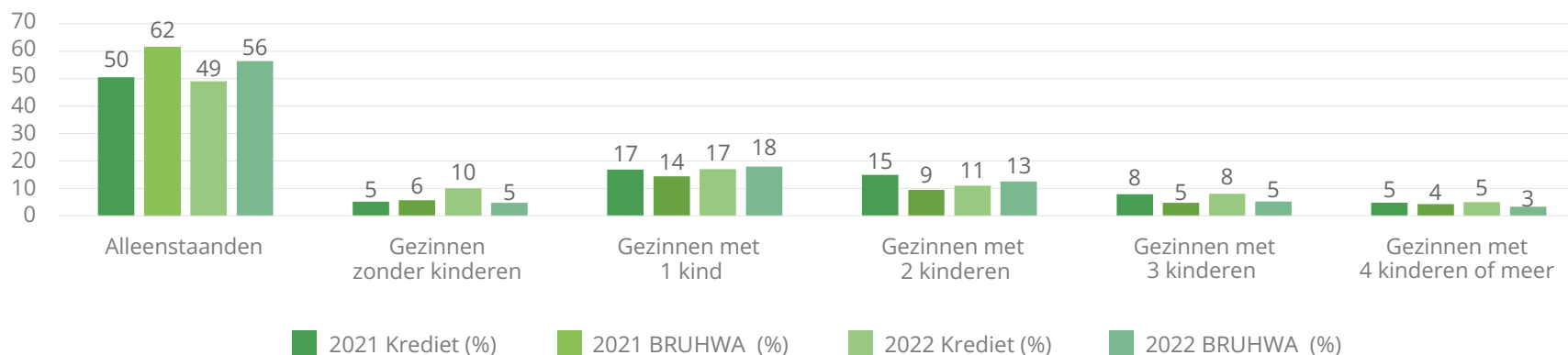
468 kredietnemers (72%) ontvangen een vervangingsinkomen, tegenover 369 (87%) voor BRUHWA.

Het **maandelijke netto-inkomen** van de ontlenersgezinnen, inclusief kinderbijslag, bedraagt **1.864 EUR**. Dit van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten, inclusief kinderbijslag, bedraagt **1.584 EUR**. Dat is een stijging van 11% ten opzichte van het gemiddelde inkomen in 2021 (1.686 EUR voor ontleners en 1.423 EUR voor BRUHWA-leden). Er zijn twee redenen voor deze stijging. In de eerste plaats zijn de verschillende vervangingsinkomens in 2022 meermaals

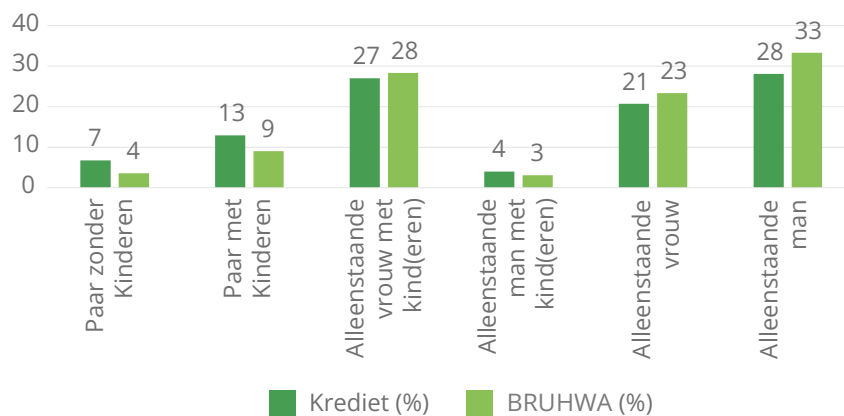
sterk geïndexeerd. Zo is het leefloon tussen januari en december 2022 met 10% verhoogd. Ten tweede is het mogelijk dat, gezien de aanzienlijke stijging van de huurprijzen, gezinnen met hogere inkomens geen andere keuze hadden dan een beroep te doen op de hulp van het Fonds.

De sociaal-professionele status van de ontleners blijft sterk verschillen van die van de BRUHWA-leden, met name wat betreft het inkomen uit arbeid in loondienst.

Samenstelling van de gezinnen die de hulp ontvangen (%)



In 2022 vertegenwoordigen eenoudergezinnen een grote meerderheid van de gezinnen met kinderen: 71% van de ontlengersgezinnen en 79% van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.



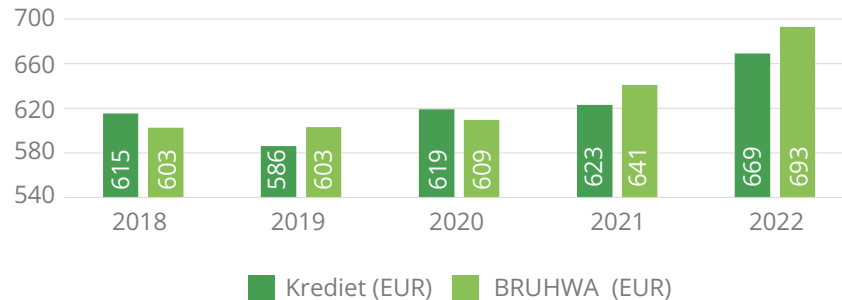
Vrouwen zijn het gezinshoofd bij 87% van de eenoudergezinnen. Meer in het algemeen betekent het feit dat alleenstaande vrouwen of alleenstaande moeders sterk vertegenwoordigd zijn, dat de hulpverlening erin slaagt steun te verlenen aan de meest kwetsbare gezinnen die moeilijkheden ondervinden op de huurmarkt. Vrouwen zijn statistisch gezien armer dan mannen, waardoor zij moeilijker toegang hebben tot huisvesting.

Huur

De gemiddelde huurprijs van de nieuwe woning bedraagt **669 EUR** voor de ontlengersgezinnen en **693 EUR** voor de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.

De vaststelling dat de gemiddelde huur van gezinnen die lid zijn van BRUHWA hoger is dan die van de gezinnen die een krediet afsluiten, wordt bevestigd.

Dit is te wijten aan het feit dat als de huur te hoog is, de mensualiteiten van het krediet niet betaalbaar zijn voor het gezin, dat zich daarom richt op een aansluiting bij het BRUHWA-fonds, waarvan de bijdragen veel lager zijn.

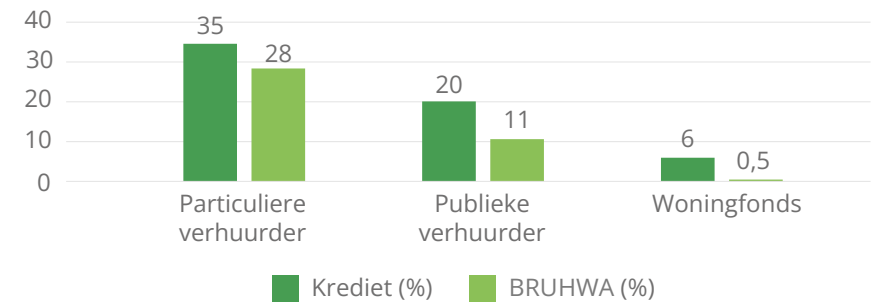


Deze situatie kan van jaar tot jaar verschillen, omdat ze ook afhankelijk is van de duur van de huurovereenkomsten. Immers, hoe langer de looptijd van de huurovereenkomst, hoe langer de mogelijke aflossingstermijn en hoe draaglijker de mensualiteit van het krediet.

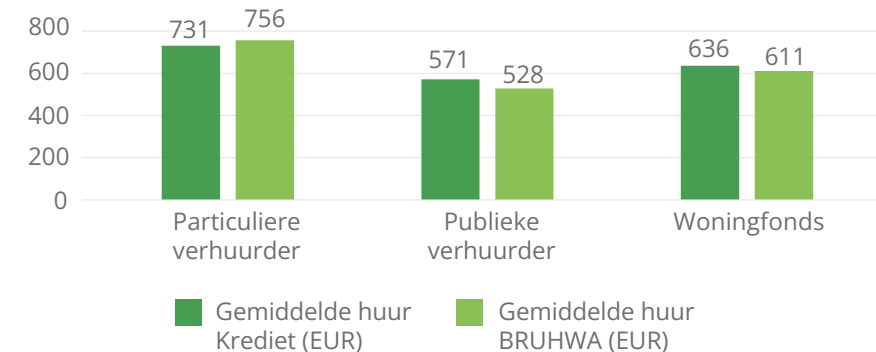
De BRUHWA-regeling stelt echter bijdragen voor waarvan het bedrag niet wordt berekend op basis van de aan te leggen huurwaarborg, maar op basis van de financiële middelen van het gezin.

Er is sprake van een snelle en alarmerende evolutie van de huurprijzen op de particuliere huurmarkt. Het gemiddelde huurbedrag dat door de gezinnen van ontleners/BRUHWA-leden werd betaald, steeg immers 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. Mogelijk is deze stijging een van de gevolgen van het verbod op indexering van de huur voor woningen met slechte energieprestaties. Verhuurders zouden hierdoor aan het begin van de huurovereenkomst een hogere huur vragen om dit potentiële toekomstige financiële verlies te dekken.

Woning



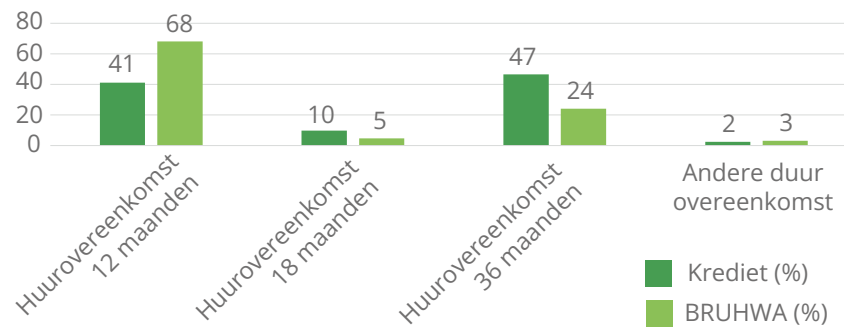
330 woningen (31%) worden verhuurd door een openbare verhuurder (Grondregie, OCMW of een sociaal verhuurkantoor). 69 huurdersgezinnen van het Woningfonds hebben hulp ontvangen voor de samenstelling van hun huurwaarborg. Van de gezinnen die een woning van de overheid huren, verkreeg een groter deel een krediet. Aangezien het gemiddelde bedrag van de huurwaarborgen voor deze woningen lager was dan voor woningen die door particuliere verhuurders worden aangeboden, konden aan deze gezinnen kleinere kredieten worden aangeboden, waarvan de terugbetaling gemakkelijker was.



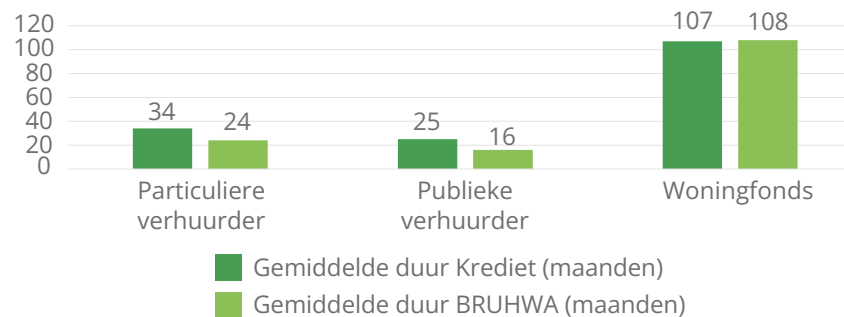
Ook dit jaar wijkt de gemiddelde huurprijs die door de verschillende openbare verhuurkantoren (OCMW, Grondregie, SVK) wordt gehanteerd, duidelijk af van de gemiddelde huurprijs van woningen op de private markt.

Duur van de huurovereenkomst

Gezinnen die een langlopende huurovereenkomst hebben afgesloten hebben vaker een krediet kunnen verkrijgen waarvan de terugbetaling werd gespreid over de maximale aflossingsperiode, namelijk 24 maanden.

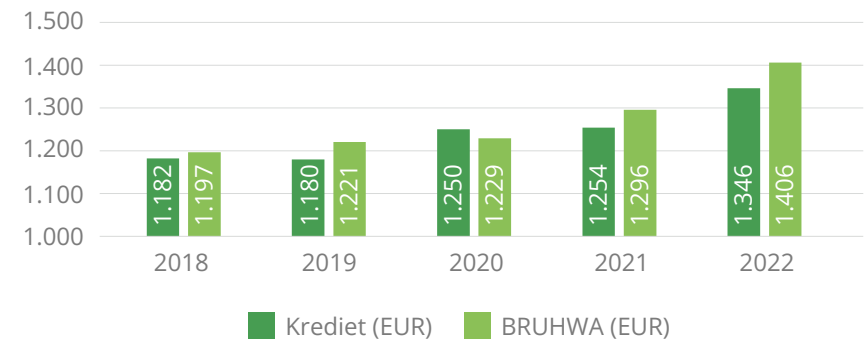


De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten van het Fonds is aanzienlijk langer dan die van andere verhuurders, met inbegrip van die van openbare verhuurders.



Duur en bedrag van de verleende hulp

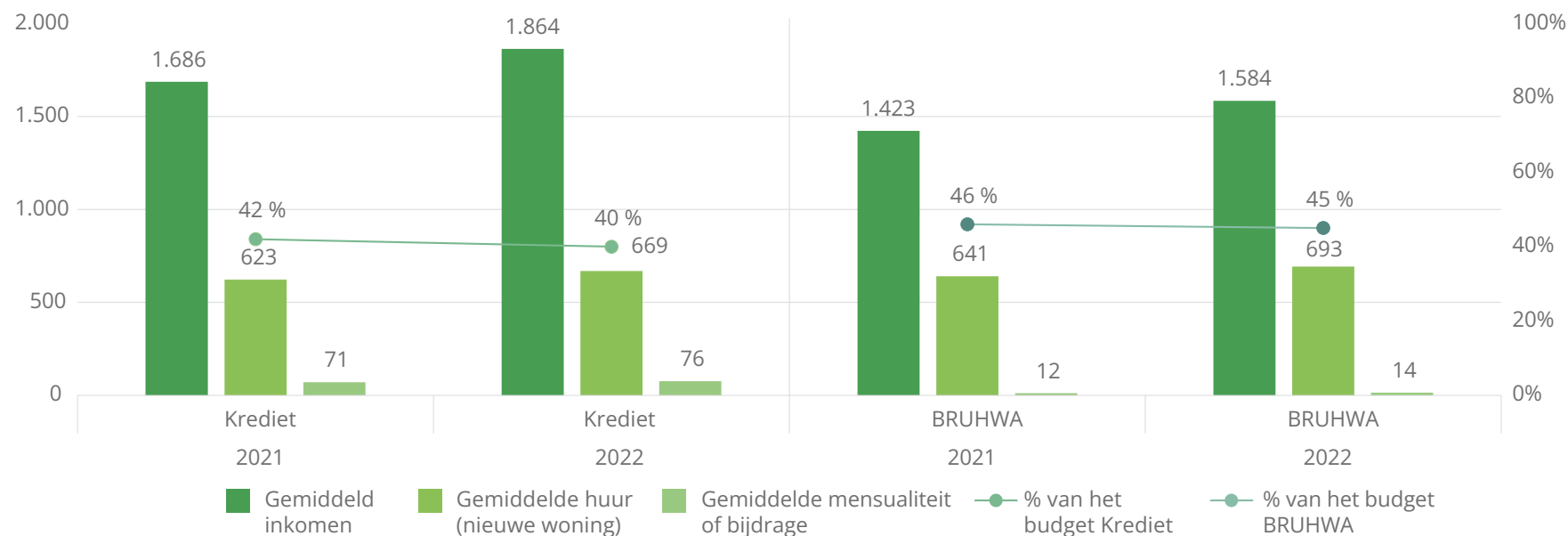
Het gemiddelde krediet dat in 2022 werd toegekend, bedraagt **1.346 EUR**. Het gemiddeld bedrag van de terugvorderbare voorschotten in het kader van de aansluiting bij het BRUHWA-fonds komt op **1.406 EUR**.



Het gemiddelde bedrag van de voorschotten bedraagt meer dan het dubbel van de gemiddelde huur van de aangeslotenen. Dit kan worden verklaard door het feit dat de waarborg voor de woningen die worden verhuurd door de sociale verhuurkantoren vaak overeenkomt met twee maanden contractuele huur zonder vermindering.

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

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



Gemiddeld **40%** van het maandbudget wordt besteed aan de betaling van de huur en de terugbetaling van het huurwaarborgkrediet. Dit percentage ligt 5% hoger voor de aangeslotenen bij het BRUHWA-fonds die gemiddeld **45%** van hun budget besteden aan de huur en de bijdragen aan het mutualistisch fonds.

In 2022 is het typische profiel van het ontlenersgezin vergelijkbaar met dat van de voorgaande jaren. Dit is een alleenstaande met een vervangingsinkomen die een woning heeft gehuurd die vaak is gesubsidieerd, met een langlopende huurovereenkomst.

Het typische profiel van het BRUHWA-lid is eveneens een alleenstaande die een vervangingsinkomen geniet, maar die een huurovereenkomst van korte duur heeft afgesloten met een particuliere verhuurder.

Toekenning van een tweede hulp

Indien een gezin in orde is met de betaling van de bijdragen aan het BRUHWA-fonds, of de terugbetaling van het krediet, kan het een tweede keer hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg aanvragen, ook al is de eerste som nog niet volledig terugbetaald of afgelost. Het Fonds bestudeert iedere situatie alvorens te beslissen of een tweede keer hulp kan worden toegekend.

11 gezinnen hebben een tweede hulpbedrag gekregen, hoewel zij het eerste nog niet hadden terugbetaald en 2 ontlenersgezinnen kregen eveneens een nieuw krediet, al hadden ook zij het eerste nog niet terugbetaald.

Van deze 13 gezinnen:

- hebben 4 gezinnen hun eerste hulpbedrag terugbetaald in de dagen na de toekenning van het tweede;
- meldden 9 gezinnen dat zij de huurwaarborg niet zouden kunnen terugvorderen wegens huurschade. Aangezien zij in orde waren met het betalen van hun bijdrage, kregen zij een tweede hulpbedrag toegekend en werd een afbetalingsplan voor de terugbetaling van de eerste hulpsom afgesloten. 3 van deze gezinnen kwamen hun afbetalingsplan niet na.

Ten slotte konden 4 van de 13 gezinnen die de BRUHWA-steun hadden ontvangen een consumentenkrediet krijgen.

Aanvragen voor hulp zonder gevolg

Van de **1.818 aanvragen** die in 2022 werden behandeld:

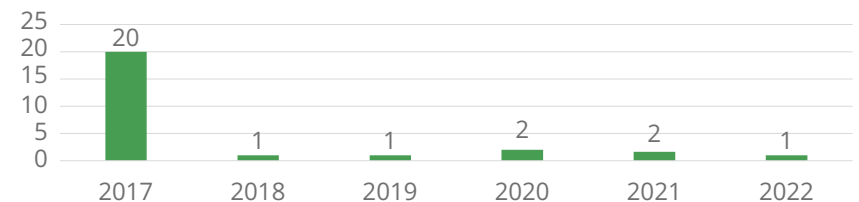
- zijn er 322 (18%) na een schriftelijke verwittiging van het Fonds geklasseerd zonder gevolg, omdat de kandidaat niet meer heeft gereageerd.

Dit cijfer is aanzienlijk lager dan vorig jaar (-37%). Deze ontwikkeling is zeker het gevolg van de meer doorgedreven begeleiding van de gezinnen door het Fonds in de afgelopen 2 jaar. Dit omvat regelmatig contact met de gezinnen, waartoe het Fonds het initiatief neemt bij de behandeling van hun aanvraag. Deze follow-up maakt het met name mogelijk om dossiers waarvoor geen nieuws meer is, opnieuw op te starten.

- hebben 154 kandidaten (8%) hun aanvraag zelf geannuleerd omdat zij een andere oplossing hadden gevonden, omdat zij de beoogde woning niet meer wensten te huren of nog, omdat de verhuurder de op een geblokkeerde rekening gestorte huurwaarborg niet aanvaardde zoals bij de wet voorzien.

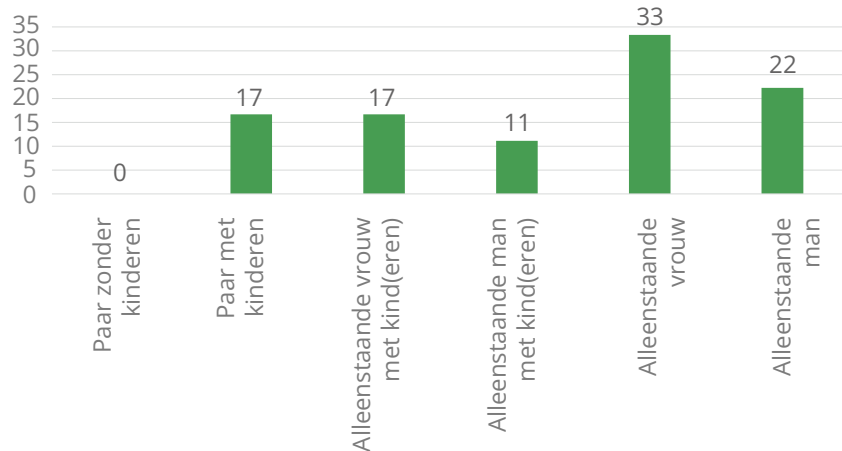
- zijn 107 aanvragen (6%) onontvankelijk verklaard op basis van het reglement, omdat de beoogde woning buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lag (33), of omdat de huurovereenkomst minder dan een jaar bedroeg (26). 18 aanvragers hadden een sociale woning op het oog. 24 aanvragers hadden een belastbaar inkomen dat hoger lag dan het toegelaten maximuminkomen, 3 aanvragers waren minderjarig, 2 aanvragers waren eigenaar van een onroerend goed en 1 aanvrager kon zich niet domiciliëren op het adres van de woning die hij wilde huren.
- Hoewel ze ontvankelijk waren, zijn 18 aanvragen (1%) geweigerd door het Fonds om de volgende redenen: 13 kandidaten wensten een woning te huren waarvan de huurprijs in verhouding tot hun financiële middelen te hoog werd geacht. 4 aanvragers hadden nog een schuld bij het Fonds voor een huurwaarborg. Voor 1 kandidaat was dat om beide redenen.

Evolutie van het aantal geweigerde aanvragen (%)



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

Weigeringen (%)



Wat het type gezin betreft waaraan de hulp werd geweigerd, was er een hoog percentage alleenstaanden en vooral vrouwen. Deze gezinnen zijn echter zeer gering in aantal (18) en het is moeilijk conclusies te trekken uit zo'n kleine groep. Aangezien het bovendien de eerste keer is dat deze statistiek wordt bijgehouden, is er geen vergelijkingspunt mogelijk. Door het verder bijhouden van deze statistiek kan worden gezien of deze tendens zich voortzet.



Spreiding van de hulp bij de huurwaarborg per gemeente

Ligging van de gehuurde woning	Aantal kredieten	% kredieten	Aantal BRUHWA	% BRUHWA	Totaal aantal	%
Brussel	102	15,64	47	11,08	149	13,80
Schaarbeek	75	11,50	57	13,44	132	12,30
Sint-Jans-Molenbeek	53	8,13	31	7,31	84	7,80
Anderlecht	58	8,90	23	5,42	81	7,50
Ukkel	46	7,06	25	5,90	71	6,60
Elsene	44	6,75	22	5,19	66	6,10
Sint-Gillis	41	6,29	19	4,48	60	5,60
Etterbeek	23	3,53	19	4,48	42	3,90
Jette	25	3,83	17	4,01	42	3,90
Laken	27	4,14	15	3,54	42	3,90
Vorst	18	2,76	23	5,42	41	3,80
Evere	21	3,22	18	4,25	39	3,60
Sint-Lambrechts-Woluwe	22	3,37	17	4,01	39	3,60
Neder-Over-Heembeek	21	3,22	11	2,59	32	3
Oudergem	11	1,69	19	4,48	30	2,80
Haren	18	2,76	12	2,83	30	2,80
Sint-Pieters-Woluwe	15	2,30	7	1,65	22	2
Koekelberg	9	1,38	12	2,83	21	2
Watermaal-Bosvoorde	10	1,53	7	1,65	17	1,60
Sint-Joost-ten-Node	7	1,07	8	1,89	15	1,40
Sint-Agatha-Berchem	5	0,77	7	1,65	12	1,10
Ganshoren	1	0,15	8	1,89	9	0,80
Totaal	652	100	424	100	1.076	100

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

Eind 2022 is het uitstaande bedrag van de hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg het volgende:

	Kredieten				BRUHWA-aansluitingen			
	Aantal toegekende kredieten	In de loop van het jaar vereffende kredieten (EUR)	Aantal lopende kredieten op 31/12	Uitstaand bedrag (EUR)	Aantal verwezenlijkte aansluitingen	Voorschotten gestort tijdens het jaar (EUR)	Lopende aansluitingen op 31/12	Uitstaand bedrag BRUHWA (EUR)
2018	340	401.963	432	323.410	393	470.239	393	455.102
2019	529	621.724	743	589.104	603	735.732	974	1.162.439
2020	421	526.150	808	524.381	342	420.354	1.192	1.418.095
2021	523	655.885	796	594.110	424	549.808	1.371	1.967.903
2022	652	877.747	1.034	829.221	424	595.955	1.522	1.871.772

1.4.3 BEHEER VAN DE BETALINGEN

Krediet op afbetaling

Tijdens het boekjaar 2022 is het niveau van de achterstallige betalingen, namelijk **147.834 EUR**, gestegen ten opzichte van 2021 (112.492 EUR). De ratio van de achterstallige betalingen ten opzichte van de lopende kredieten voor het samenstellen van een huurwaarborg is echter gedaald tot 17,8% (tegenover 18,9% in 2021). Deze daling is een positief signaal gezien de toename van het aantal uitstaande leningen merkbaar op 31 december 2022 (in de loop van het jaar werden 652 nieuwe overeenkomsten gesloten).

Van de 1.034 overeenkomsten waarvoor de terugbetaling aan het eind van het jaar gaande was, vertoonden er 326 een betalingsachterstand, d.w.z. 31,5%, tegenover 30% eind 2021.

Soort achterstallen	Aantal klanten	Totaal saldo (EUR)	Gemiddeld saldo per klant (EUR)
> 3 maanden ⁽¹⁾	262	143.210	547
≤ 3 maanden ⁽²⁾	63	4.623	73
Totaal	326	147.919	455

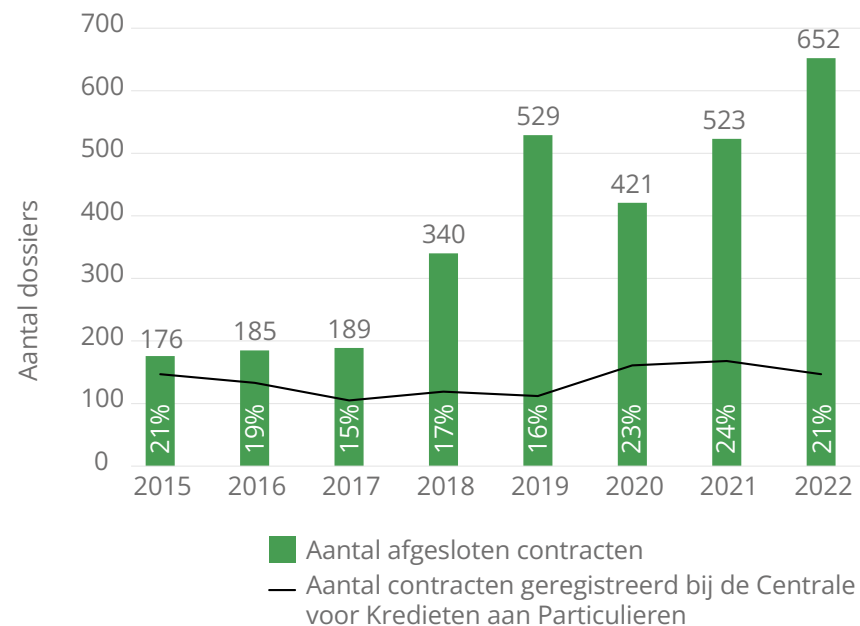
⁽¹⁾ Vorderingen met een saldo van meer dan 50 EUR

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

In de loop van dat jaar 2022 werden **136** overeenkomsten bij de Centrale voor kredieten aan particulieren geregistreerd voor een betalingsachterstand van meer dan drie maanden, dit is 13,2% van de overeenkomsten. Op 31 december 2022 stonden in totaal 218 overeenkomsten geregistreerd, wat neerkomt op 21% van de overeenkomsten.

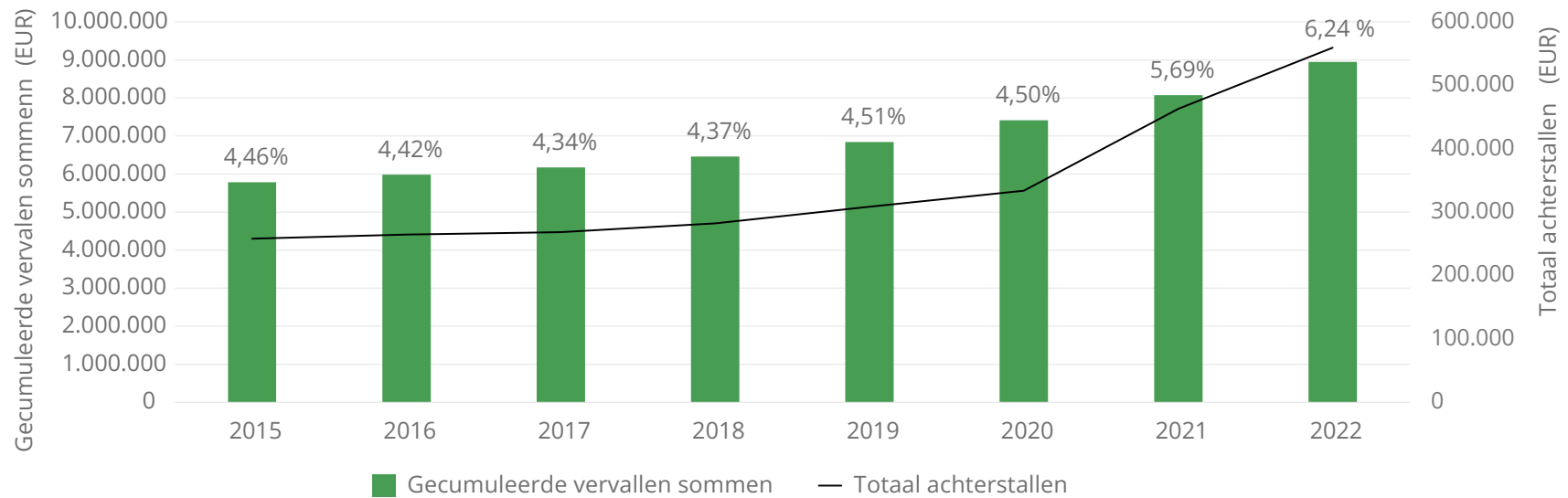
Ter vergelijking: op nationaal niveau bedroeg het aantal bij de Centrale voor kredieten aan particulieren geregistreerde achterstallige overeenkomsten voor leningen op afbetaling ongeveer 6,6% (6,8% in 2021).

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



Inhouding Malherbe-project © Serge Brison

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



Gecumuleerde vervallen sommen = som van normale opeisbare mensualiteiten, vervroegde terugbetalingen van de lening en de aangerekende kosten.

Het niveau van de achterstallen in de huurwaarborgsector ligt hoog, de juridische middelen waarover het Fonds beschikt om de achterstallen te recupereren zijn daarentegen erg beperkt. Het gemiddeld sociaal-economisch profiel van de kredietnemers sluit in de praktijk elke mogelijkheid van loonbeslag uit. Het Fonds kan als laatste optie ook niet dreigen met een huisuitzetting vermits het slechts als derde partij betrokken is bij de huurovereenkomst, of ook niet met een openbare verkoop, aangezien de woning niet in pand is gegeven. Eigenlijk zijn er slechts 2 drukkingsmiddelen: de identiteit van de in gebreke blijvende ontleners doorgeven aan de Centrale voor kredieten aan particulieren (het Fonds is hiertoe ook wettelijk verplicht), voor zover ze niet reeds bekend staan bij de Centrale, en dreigen met een gerechtelijke procedure. De tenuitvoerlegging van dit soort vonnissen, namelijk de terugbetaling van de bedragen waartoe de kredietnemer is veroordeeld, is bijzonder problematisch. Net als in 2021 zijn er in 2022 geen procedures ingeleid.

In 2022 waren 326 dossiers in behandeling bij de dienst Juridische Betwistingen (achterstallen van meer dan 5 EUR). Eén ontlener (tegenover 6 in 2021) heeft een procedure van collectieve schuldenregeling ingezet, overeenkomstig artikel 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en er werden 78 afbetalingsplannen overeengekomen.

Ten slotte zijn 18 overeenkomsten als uitzonderlijk verlies geboekt voor een totaal bedrag van 10.288 EUR, omdat het Fonds niet langer verwacht de betrokken schuldvorderingen te kunnen innen. Er werd geen uitzonderlijke winst geboekt in 2022. De totale som van de schuldvorderingen die niet kunnen worden geïnd sinds 1999 bedraagt hierdoor 276.217 EUR.

Aansluitingen bij het BRUHWA-fonds

Op 31 december 2022 werden er 1.522 aansluitingen geteld bij het BRUHWA-fonds en evenveel overeenkomsten voor het voorschieten van een huurwaarborg.

Bij deze contracten vertoonden 581 klanten achterstand in de betaling van de bijdragen of de terugbetaling van de hulp, voor een totaal bedrag van **279.137 EUR**.

Verdeling van de klanten volgens anciënniteit van de achterstallen:

Soort achterstallen	Aantal achterstallige contracten	Totaal achterstallen (EUR)	Gemiddelde van de achterstallen per contract (EUR)
> 3 maanden ⁽¹⁾	499	276.897	555
≤ 3 maanden ⁽²⁾	82	2.240	27
Totaal	581	279.137	480

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

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

Op 31 december 2022 waren 588 dossiers nog in behandeling bij de dienst Juridische Betwistingen (achterstal van meer dan 5 EUR).

Betreffende deze dossiers:

- werden 35 geboekt als winst en verlies voor een bedrag van 38.153 EUR (3 overlijdens, 3 geschrapt, 24 onbereikbaar, 5 wegens insolventie);

- werden er 179 afbetalingsplannen overeengekomen, waarvan 70% wordt nageleefd;

- bevonden 14 gezinnen zich in een procedure voor collectieve schuldenregeling, overeenkomstig de artikelen 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek; voor 3 van hen werd de schuldvordering in 2022 ingediend.

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

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

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

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

Huurwaarborg – mutualistisch BRUHWA-fonds

Jaar	Aantal aansluitingen tijdens het jaar	Aantal lopende aansluitingen op 31/12	Totaal voorschotten gestort per jaar (EUR)	Verschuldigde bijdragen in de loop van het jaar (EUR)	Aantal opeisbare voorschotten in de loop van het jaar	Voorschotten opeisbaar tijdens het jaar (EUR)	Aantal terugbetaalde voorschotten tijdens het jaar	Terugbetaalde voorschotten tijdens het jaar (EUR)
2018	393	393	470.239	15.850	-	-	10	11.940
2019	603	974	736.023	69.693	105	122.770	22	25.367
2020	342	1.192	420.354	84.425	204	238.724	90	104.618
2021	424	1.371	549.808	110.076	218	263.427	148	177.825
2022	424	1.522	595.955	111.672	191	225.967	133	159.483



1.5 PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN



SAMENGEVAT

Eind 2022 bestond de woningproductie van het Fonds uit **798** woningen in verschillende ontwikkelingsstadia, waarvan **116 huurwoningen** en **682 koopwoningen**. Voor deze verrichting is een totale investering van **222.348.736 EUR** exclusief btw voorzien om **79.496 m²** bruto bewoonbare oppervlakte te bouwen.

Deze investering is over verschillende programma's verdeeld: **1.927.771 EUR (2.067.082 inclusief btw)** voor de huurhulpsector (programma's buiten het Huisvestingsplan), **27.464.341 EUR (29.064.673 EUR inclusief btw)** voor het Huisvestingsplan, **14.464.304 EUR** voor de Bouw/renovatie-verkoopverrichtingen, **168.300.259 EUR** voor het programma van de Alliantie Wonen en **10.192.060 EUR** voor twee opvangcentra.

In 2022 werden **32** woningen geleverd.

De vorderingsstaat van de productie van deze **798** woningen per type programma ziet er als volgt uit:

8 woningen voor de huurhulp (programma's die dateren van voor het Huisvestingsplan):

- 1 project bestaande uit 8 woningen in Sint-Agatha-Berchem, dat het voorwerp is van een beroep door de gemeente Sint-Agatha-Berchem betreffende de beslissing van het gewestelijk bestuursorgaan Urban Brussels dat de stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd.

108 woningen voor het Huisvestingsplan:

- 1 project bestaande uit 33 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe waarvoor de stedenbouwkundige vergunning momenteel in behandeling is;

- 2 sites, samen goed voor 75 woningen, zijn in aanbouw in Laken met 20 woningen en in Anderlecht met 55 woningen.

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

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

594 woningen voor het Huisvestingsplan:

- Het project 'Klaver', dat 3 percelen in Anderlecht omvat, is goed voor 467 woningen en verschillende voorzieningen, waaronder een crèche die zich in de vergunningsfase bevindt;
- 1 project bestaande uit 36 woningen bevindt zich in de werffase;
- 1 project in Schaarbeek bestaande uit 23 woningen, bevindt zich in de gunningsfase in het kader van een procedure van concurrentiedialoog;
- Een aankoop op de particuliere markt van 68 woningen in Laken bevindt zich in de werffase.

Aan deze woningen moeten 2 opvangcentra worden toegevoegd:

- Het project van de vzw La Braise, goed voor het equivalent van 16 wooneenheden in Anderlecht, bevindt zich in de analysefase van de ingediende offertes;

- Het project van de vzw La Clairière is goed voor het equivalent van 14 wooneenheden in Sint-Lambrechts-Woluwe, de stedenbouwkundige vergunning is in behandeling.

In vergelijking met het boekjaar 2021, waarin 148 woningen in oprichting waren in de sector van de huurhulp, zien we een daling van 32 eenheden:

→ Huisvestingsplan

- » levering van 15 woningen in Jette (Wilg-project);
- » levering van 1 woning als gevolg van de splitsing van een grote eengezinswoning na een zware renovatie.

→ Huurhulp (eerder programma)

- » levering van 16 woningen in Elsene (Waver-project).

Er zijn bijgevolg nog **116** woningen in productie voor de sector van de huurhulp.

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

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

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

1.5.1 VORDERINGSSTAAT VAN DE PRODUCTIE VAN WONINGEN

Berekeningswijze van de investeringen

De bedragen voor de aankoopsector zijn exclusief btw. Ze worden berekend op basis van de initiële bedragen inclusief btw, verminderd met het btw-tarief dat erop wordt toegepast (21% voor diensten en 6% voor werken), of op basis van de laatste bedragen exclusief btw zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur. Voor de verhuursector worden de bedragen exclusief btw en inclusief btw aangegeven. In de kosten per bruto m² zijn ook de parkeerplaatsen en alle oppervlakte op de ondergrondse verdieping voor de techniek en de circulatie inbegrepen.



Woningen voltooid in 2022 – Uitgevoerde investeringen, oppervlakte en kostprijs van de woningen (EUR)

Adres	Aard van de werken ⁽¹⁾	Kost exclusief btw (EUR)			Bruto oppervlakte in m ²		Kost (EUR/m ² bruto)		Totaal woningen	Type woningen				
		Aankoop	Werken & honoraria	Totaal	Totaal ⁽²⁾	Bewoonbaar ⁽³⁾	Totaal	Bewoonbaar		Studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk
Elsene, Waver	C	0	4.608.782	4.608.782	1.737	1.483	2.653	3.108	16	1	0	12	3	0
Sint-Joost-ten-Node, Warmoes	RL	11.992	54.329	66.321	85	73	780	744	1		1			
Jette, Wilg	C	656.593	2.835.890	3.492.483	1.480	1.288	2.360	2.712	15	1	4	7	0	3
Totaal		668.585	7.499.001	8.167.586	3.302	2.844	2.474	2.872	32	2	5	19	3	3
Gemiddelden / woning		20.893	234.344	255.237	103	89	2.474	2.872						

Legende

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

⁽¹⁾ ZR: zware renovatie - N: Nieuwbouw.

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

⁽³⁾ De oppervlakte omvat de dikte van de gevelmuren, de scheidingswanden en de helft van gemeenschappelijke scheidingsmuren en de muren tussen appartementen en/of gemeenschappelijke ruimten. Deze oppervlakte omvat niet de zolders, terrassen, balkons en kelders die zich niet in de woonruimte of gemeenschappelijke ruimten bevinden (trap, overloop, hal, sas ...). De dikte van de niet-gemeenschappelijke scheidingsmuren tussen afzonderlijke erfdelen (en die dat waarschijnlijk niet worden), de oppervlakken van eventuele traphallen in de woning en de technische kokers die ze doorkruisen, maken deel uit van de bruto bewoonbare oppervlakte. Indien van toepassing, wordt de oppervlakte van de bewoonbare vertrekken op zolder berekend rekening houdend met een vrije hoogte van 1,50 m onder de dakhelling. De oppervlakte van mezzanines van ten minste 2,10 m vrije hoogte moet in aanmerking worden genomen.

Woningen in productie – investeringen op 31/12/2022 - oppervlakte en kost van de woningen (EUR)

	Lopende sites op 31-12-2022	Investeringsbedrag in EUR			Bruto bewoonbare oppervlakte	Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² exclusief btw
		Aankoop	Werken en honoraria exclusief btw	Totaal exclusief btw		
P0008	Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	70.290	1.857.481	1.927.771	885	2.178
P0030	Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor (HVP)	2.612.813	10.583.220	13.196.033	5.203	2.536
P0071	Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde ⁽¹⁾	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	2.613
P0030	Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor (BRV)	1.634.075	6.618.836	8.252.911	3.254	2.536
P0021	Ukkel, Sint-Job	929.401	4.119.943	5.049.344	1.193	4.234
P0021	Ukkel, Sint-Job (1 buurtvoorziening)	42.476	188.291	230.767	55	4.234
P0073	Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst	463.475	12.718.543	13.182.018	4.025	3.275
P0113	Schaarbeek -Josaphat	678.930	5.705.070	6.384.000	2.280	2.800
P0067	Anderlecht, Klaver 1	11.221.806	37.617.169	48.838.975	17.380	2.810
P0083	Anderlecht, Klaver 2	9.848.756	33.111.617	42.960.373	15.526	2.767
P0089	Anderlecht, Klaver 3	7.835.667	25.666.782	33.502.449	12.389	2.704
P0067	Anderlecht, Klaver 1 (4 buurtvoorzieningen)	223.563	303.612	527.175	367	1.436
P0083	Anderlecht, Klaver 2 (3 buurtvoorzieningen)	222.437	237.158	459.595	351	1.309
P0089	Anderlecht, Klaver 3 (13 buurtvoorzieningen)	824.740	2.746.199	3.570.939	1.304	2.738
VERWERVINGEN OP DE PARTICULIERE MARKT						
P0133	Laken, Steyls - Delva (Hippodroom) A	1.055.277	5.477.850	6.533.127	2.308	2.831
P0133	Laken, Steyls - Delva (Hippodroom) A	150.427	780.855	931.282	329	2.831
P0133	Laken, Steyls - Delva (Hippodroom) A	3.048.782	15.825.953	18.874.735	6.668	2.831
GEDELEGEERDE OPDRACHTEN: OPVANGCENTRA						
P0091	La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	3.793
P0071	La Clairière ⁽¹⁾	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	2.758
	Totaal 12 sites	43.745.016	178.603.721	222.348.736	79.496	2.797

⁽¹⁾ De Vandervelde-site is bestemd voor de 33 woningen van het HVP en de 14 wooneenheden van het opvangcentrum La Clairière.

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

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

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

Vorderingsstaat en aantal woningen per sector

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

Sites	Type verrichting	Aard van de sector & aantal woningen				Totaal won.	Vorderingsstaat
		Huursector		Verkoop			
		HH	HVP	BRV	AW		
Elsene, Wiertz	ZR en N	16				16	Voltooid
Evere, Grosjean	N				30	30	Voltooid
Molenbeek, Ninove (Emaillerie)	N		11		4	15	Voltooid
Anderlecht, Erasmus	N				64	64	Voltooid
Vorst - Brits Tweedelegerlaan	N				80	80	Voltooid
Sint-Joost-ten-Node	ZR		1			1	Voltooid
Elsene, Waver	N	16				16	Voltooid
Jette, Wilg	N		15			15	Voltooid
Totaal 29 sites voltooid		64	397	316	406	1.183	

Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	N	8				8	Stedenbouwkundige vergunning
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde	N		33			33	Stedenbouwkundige vergunning
Ukkel, Sint-Job	N			13		13	Gerechtelijke procedure
Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor	N		55	38		93	Werf
Anderlecht, Klaver 1	N				181	181	Stedenbouwkundige vergunning
Anderlecht, Klaver 2	N				159	159	Stedenbouwkundige vergunning
Anderlecht, Klaver 3	N				127	127	Stedenbouwkundige vergunning
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst	N				36	36	Werf
Schaarbeek -Josaphat	N				23	23	Toewijzing

RECHTSTREEKSE AANKOOP

Laken, Steyls - Delva A	N		20	7	68	95	Werf
Totaal 10 lopende sites		8	108	58	594	768	

Sites	Type verrichting	Aard van de sector & aantal woningen				Totaal won.	Vorderingsstaat
		Huursector		Verkoop			
		HH	HVP	BRV	AW		
OPVANGCENTRA/GEDELEGEERDE OPDRACHTEN							
Anderlecht, Lemoine / Voets (La Braise)	N			16		16	Analyse van de offertes
Sint-Lambrechts-Woluwe - Vandervelde (La Clairière)	N			14		14	Stedenbouwkundige vergunning
Totaal 2 lopende sites				30		30	
Totaal 12 lopende sites		8	108	88	594	798	
		116		682			
Algemeen totaal 41 sites		72	505	404	1.000	1.981	
		577		1.404			
		1.981					



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

Lopende sites	Investerings in EUR			Bruto bewoonbare oppervlakte (EUR)	Gemid- delde kost van de grond per bruto bewoon- bare m ²	Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² exclusief btw	Aantal woningen	Grond- weerslag per woning	Gemid- delde kost per woning exclusief btw
	Aankoop	Werken en honoraria exclusief btw	Totaal exclusief btw						
HH									
Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	70.290	1.857.481	1.927.771	885	79	2.178	8	8.786	240.971
	70.290	1.857.481	1.927.771	885	79	2.178	8	8.786	240.971
HUISVESTINGSPLAN									
Projecten ontwikkeld door het Fonds									
Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor	2.612.813	10.583.220	13.196.033	5.203	502	2.536	55	47.506	239.928
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde ⁽¹⁾	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	460	2.613	33	41.301	234.399
Verwervingen op de particuliere markt									
Laken, Steyls - Delva (Hippodroom) A	1.055.277	5.477.850	6.533.127	2.308	457	2.831	20	52.764	326.656
	5.031.020	22.433.322	27.464.341	10.471	480	2.623	108	46.584	254.299
BRV									
Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor	1.634.075	6.618.836	8.252.911	3.254	502	2.536	38	43.002	217.182
Laken, Steyls - Delva (Hippodroom) A	150.427	780.855	931.282	329	457	2.831	7	21.490	133.040
Ukkel, Sint-Job	929.401	4.119.943	5.049.344	1.193	779	4.234	13	71.492	388.411
Ukkel, Sint-Job (1 voorziening)	42.476	188.291	230.767	55	779	4.234		42.476	230.767
	2.756.379	11.707.924	14.464.304	4.830	568	2.412	58	46.791	245.406
ALLIANTIE WONEN									
Projecten ontwikkeld door het Fonds									
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst	463.475	12.718.543	13.182.018	4.025	115	3.275	36	12.874	366.167
Schaarbeek - Josaphat	678.930	5.705.070	6.384.000	2.280	298	2.800	23	29.519	277.565
Anderlecht, Klaver 1	11.221.806	37.617.169	48.838.975	17.380	646	2.810	181	61.999	269.829
Anderlecht, Klaver 2	9.848.756	33.111.617	42.960.373	15.526	634	2.767	159	61.942	270.191
Anderlecht, Klaver 3	7.835.667	25.666.782	33.502.449	12.389	632	2.704	127	61.698	263.799

Werken en honoraria inclusief btw	Totaal inclusief btw	Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m ² inclusief btw	Gemiddelde kost per woning inclusief btw
1.996.792	2.067.082	2.336	258.385
11.376.962	13.989.774	2.689	254.360
6.850.171	8.213.100	2.775	248.882
5.806.521	6.861.798	2.973	343.090
24.033.653	29.064.673	2.776	269.117

⁽¹⁾ De Vanderveldesite is bestemd voor de 33 woningen van het HVP en de 14 wooneenheden van het opvangcentrum La Clairière.

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

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

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

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

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



Lopende sites	Investerings in EUR			Bruto bewoonbare oppervlakte (EUR)	Gemid- delde kost van de grond per bruto bewoon- bare m²	Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m² exclusief btw	Aantal woningen	Grond- weerslag per woning	Gemid- delde kost per woning exclusief btw
	Aankoop	Werken en honoraria exclusief btw	Totaal exclusief btw						
Aanvullingen op programma's: buurtvoorzieningen-equivalenten woningen									
Anderlecht, Klaver 1 (4 buurtvoorzieningen)	223.563	303.612	527.175	367	609	1.436		55.891	131.794
Anderlecht, Klaver 2 (3 buurtvoorzieningen)	222.437	237.158	459.595	351	634	1.309		74.146	153.198
Anderlecht, Klaver 3 (13 buurtvoorzieningen)	824.740	2.746.199	3.570.939	1.304	632	2.738		63.442	274.688
Verwerving op de particuliere markt									
Laken, Steyls - Delva (Hippodroom) A	3.048.782	15.825.953	18.874.735	6.668	457	2.831	68	44.835	277.570
	34.368.156	133.932.103	168.300.259	60.290	570	2.792	594	57.859	283.334
GEDELEGEERDE OPDRACHTEN: OPVANGCENTRA									
La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	427	3.793	16	48.073	426.681
La Clairière ⁽¹⁾	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	615	2.758	14	53.571	240.369
	1.519.170	8.672.890	10.192.060	3.020	503	3.375	30	50.639	339.735
Totaal 12 sites	43.745.016	178.603.721	222.348.736	79.496	550	2.797	798	54.818	278.633

1.5.2 VASTGOEDVERRICHTINGEN

In 1997 omvatte het huurpatrimonium van het Fonds 595 woningen. In het kader van de opeenvolgende beheersovereenkomsten werden tussen 1997 en 2022, 935 nieuwe woningen gecreëerd.

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

1.5.2.1 Gedelegeerde of geïntegreerde opdrachten en verrichtingen gefinancierd met stedenbouwkundige lasten

2011

Elsene - Waversesteenweg

Renovatie/Nieuwbouw.

Programma: 16 woningen bestemd voor verhuur.

Totale vastleggingen: 4.954.441 EUR inclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 309.653 EUR per woning.

Ontwerper: BEAU ARCHITECTS BVBA.

Aannemer: IN ADVANCE NV.



© Marc Detiffe

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

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

De werken zijn hervat door middel van raamovereenkomsten met verschillende bedrijven op basis van een nieuwe begroting. Begin 2021 werd de bouw hervat, maar naarmate deze vorderde, bleek de omvang van de tekortkomingen van het failliete bedrijf te leiden tot talrijke supplementen. In oktober 2022 werden de woningen opgeleverd en op 31 december waren 14 van de 16 woningen verhuurd en bezet.

Sint-Agatha-Berchem – Kweepereboomlaan/Europadorpstraat

Nieuwbouw.

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

Totale vastlegging: 2.067.082 EUR inclusief btw.

Ontwerper: Atelier d'Architecture ARCANNE.

Aannemer: ENTREPRISES GENERALES BALCAEN ET FILS.



© Atelier d'Architecture ARCANNE

Een aanbesteding werd uitgeschreven op 27 juni 2017, maar de opdracht kon niet worden gegund omdat er enkel drie onregelmatige inschrijvingen werden ingediend. In het kader van een nieuwe mededingingsprocedure met onderhandeling, waartoe de Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van 22 februari 2018 had besloten, werden de 3 inschrijvers uitgenodigd om te onderhandelen teneinde binnen het voorziene budget te blijven. De opdracht werd gegund 19 maart 2020 en onmiddellijk daarna is de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Bij de eerste overlegcommissie in februari 2021 waaraan verschillende buurtbewoners deelnamen, werd een negatief advies uitgebracht. Het project is in overleg met Urban herwerkt en is in november 2021 het voorwerp geweest van een tweede overlegcommissie, met een gunstig advies van Urban en een ongunstig advies van de gemeente. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend door Urban Brussels, maar de gemeente Sint-Agatha-Berchem maakte bezwaar en tekende beroep aan bij de Gewestregering. Op 31 december 2022 is het dossier op verzoek van de instantie die het beroep behandelt, aangevuld en beargumenteerd. De beslissing wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2023.

Opvangcentra

2016

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

Nieuwbouw.

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

Totale vastlegging: 6.826.893 EUR exclusief btw.



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

voorziet een subsidie van 2.200.000 EUR voor dit project. Het Fonds verwierf eind 2016 de gronden van de gemeente Anderlecht. Een eerste opdracht voor ontwerp en uitvoering kon in 2018 niet worden gegund. In 2019 vonden contacten plaats met de gewestelijke en gemeentelijke overheden, met deelname van de BMA, met het oog op het bereiken van een consensus over de inplanting en de omvang van het gebouw.

Na herwerking van het bijzonder bestek werd de opdracht voor ontwerp en uitvoering in november 2021 gepubliceerd voor de selectie van 3 tot 5 kandidaten. In het 3e kwartaal van 2022 werden 4 offertes ingediend en de analyses waren op 31 december 2022 nog niet afgerond. Deze verrichting maakt deel uit van de aan het Fonds “gedeelde opdrachten” van de Regering.

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

Nieuwbouw.

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

Totale investering: 11.578.267 EUR.

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

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



© Atelier d'Architecture ARCANNE

Zie hierna "verrichting Vanderveldestraat".

1.5.2.2 Huisvestingsplan en Bouw/Renovatie/Verkoop-verrichtingen

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

Op 31 december 2022 waren alle woningen in het kader van deze twee programma's geïdentificeerd en verworven. De volgende verrichtingen waren aan de gang of voltooid:

- **505** woningen in het kader van het Huisvestingsplan, hetzij 5 bijkomende woningen, voor een totale investering van **112.684.964 EUR** inclusief btw. Van deze woningen zijn er **397** opgeleverd voor een investering van **83.620.291 EUR** inclusief btw en 108 woningen zijn in productie voor een investering van **29.064.673 EUR** inclusief btw.
- **374** woningen in het kader van de Bouw/Renovatie-Verkoop-verrichtingen (BRV) (+ 2 ruimten voor vrije beroepen in de projecten Sint-Job en Vandenboogaerde), wat neerkomt op 24 bijkomende woningen ten opzichte van het oorspronkelijke programma van 350 eenheden, voor een investering van 80.217.000 EUR exclusief btw. **316** woningen zijn reeds opgeleverd voor een investering van 65.752.696 EUR exclusief btw en **58** zijn in productie voor een investering van **14.464.304 EUR** exclusief btw. Er zijn geen overheidssubsidies voor dit programma.

Reeds opgeleverde en/of in gebruik gestelde woningen

Adres	Jaar van oplevering	Eerdere programma's AW		Huisvestingsplan		Bouw- renovatie-verkoop	
		Inclusief btw (EUR)	Aantal woningen	Inclusief btw (EUR)	Aantal woningen	Exclusief btw (EUR)	Aantal woningen
Edingen/Nicolas Doyen	2009			6.362.372	33		
Broederschap	2009			5.240.505	25		
Delta	2017			7.780.123	40	4.044.537	22
Moestuin	2017			6.317.666	36	6.540.496	40
Sans Souci	2017					4.675.000	24
Delcourt/Aumale	2018			2.084.346	9		
Van Volxem	2018					2.932.472	12
Ottervanger	2018					2.213.102	11
Steyls	2018			5.653.891	22		
Beukenootjes	2019	1.970.558	10	11.198.867	53	8.309.658	36
Vandenboogaerde	2019					14.182.175	62
Koningin/Destouvelles	2019			10.390.289	53	4.117.481	19
Jacques Dormont	2019			7.603.807	37	4.835.328	24
Maria Groeninckx - De May	2019			6.081.843	28	4.025.136	19
Alphonse Vandenpeereboom	2019					6.256.317	32
Plejaden	2019			8.560.313	34	3.620.993	15
Ninove (Emaillerie)	2021			2.522.062	11		
Wiertz	2021	3.751.657	16				
Waver	2022	4.954.441	16				
Moestuin	2022			69.789	1		
Wilg	2022			3.754.419	15		
TOTAAL		10.676.656	42	83.620.291	397	65.752.696	316

De investeringen hieronder komen overeen met de bedragen inclusief btw van de huursector opgeteld bij de bedragen exclusief btw van de aankoopsector.

Neder-Over-Heembeek – Beukenootjesstraat

Nieuwbouw.

Programma: 10 woningen (HH - SL) en 53 woningen (HVP) bestemd voor verhuur en 36 woningen (BRV) bestemd voor de verkoop.

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

Ontwerper: TV 'LD2-TPF'

Aannemer: ENTREPRISES JACQUES DELENS NV.



© Woningfonds

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

De vzw Le 8^{ème} jour bewoont het equivalent van 15 woningen die in december 2019 onder erfpacht zijn overgedragen.

De opdracht voor ontwerp en uitvoering, gepubliceerd in 2014, werd begin 2015 besteld. De vergunningen werden verkregen en de werken werden in 2017 gestart. Deze werken zijn in oktober 2019 voltooid. Eind 2022 zijn alle woningen verhuurd of verkocht.

Sint-Jans-Molenbeek - Vandenboogaerdestraat en Opzichterstraat

Nieuwbouw/renovatie.

Programma: 62 woningen bestemd voor verkoop, oorspronkelijk 31 woningen (HVP) bestemd voor de verhuur en 31 woningen bestemd voor de verkoop (BRV) en een lokaal voor een vrij beroep. Investering: 14.182.175 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 228.745 EUR exclusief btw/woning.

Ontwerper: ELLYPS NV.

Aannemer: TV THIRAN-VAN LAERE.



© Woningfonds

De site is in 2011 aangekocht en de vergunning is in 2014 afgeleverd. Een eerste gunning van de opdracht van werken werd herroepen omdat een inschrijver beroep heeft aangetekend. Een tweede gunning vond plaats ondanks nieuwe beroepen van inschrijvers, die uiteindelijk ook door de Raad van State werden verworpen. Deze tegenslagen hebben geleid tot het aflopen van de vergunningen.

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

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

De werken zijn opgeleverd in 2019. Eind 2022 staan er nog 2 woningen te koop evenals de handelsruimte.

Schaarbeek - Koninginnelaan en Destouvellesstraat

Nieuwbouw.

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

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

Ontwerper: R²D² ARCHITECTURE SA + MATRICHE + CONCEPT CONTROL.

Aannemer: CFE BATIMENT BRABANT WALLONIE NV.



© Woningfonds

Voor deze verrichting worden twee gebouwen opgetrokken. De in de Koninginnelaan te bouwen woningen vallen onder een programma voor koopwoningen (BRV) en de woningen in de Destouvellesstraat vallen onder het Huisvestingsplan.

Een overheidsopdracht voor ontwerp en uitvoering werd begin 2014 gepubliceerd en in 2015 gegund. De vergunningen zijn begin 2017 afgeleverd en de werken zijn in 2019 voltooid. Alle huurwoningen zijn verhuurd en de 19 koopwoningen zijn verkocht. Op datum van 31 december 2022 staat er nog een verenigingsruimte te koop.

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

Nieuwbouw.

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

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

Ontwerper: ARCHIWIND Société d'Architectes.

Aannemer: TV IN ADVANCE-THIRAN.



© Woningfonds

De percelen werden in 2011 en 2012 aangekocht.

Begin 2014 is een opdracht voor diensten en werken gegund. In datzelfde jaar werden de vergunningen aangevraagd, maar deze werden pas afgeleverd in de tweede helft van 2016. Eind 2016 zijn de werken gestart en eind 2019 werden ze voltooid. Eind 2022 zijn alle woningen verhuurd en zijn 18 van de 19 woningen verkocht.

Anderlecht - Birminghamstraat, François Malherbestraat en James Ensorstraat

Nieuwbouw.

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

Investing: 21.448.944 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 230.634 EUR/woning.

Ontwerper: ATELIER D'ARCHITECTURE ALTA BVBA.

Aannemer: Entreprises Générales DHERTE NV.



© Serge Brison

Het terrein werd in 2012 aangekocht met een vergunning. De vergunningsaanvragen moesten herhaaldelijk grondig gewijzigd worden. De stedenbouwkundige vergunning werd uiteindelijk eind 2018 verkregen. De offertes werden eind 2019 ontvangen en de opdracht voor de werken werd in maart 2020 gegund. Eind december 2022 is de bouw nog aan de gang en de woningen zullen naar verwachting in de loop van januari 2023 worden opgeleverd.

Jette - Wilgstraat

Nieuwbouw.

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

Investing: 3.754.419 EUR inclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 250.295 EUR/woning.

Ontwerper: TV ATELIER 55 BVBA / ARCANNE BPVBA.

Aannemer: DUCHENE NV.



© Serge Brison



© Woningfonds

Het terrein werd in 2014 aangekocht. Na overleg met de gemeente over het programma, werd eind 2016 een opdracht voor ontwerp en uitvoering uitgeschreven, die in 2017 werd gegund. Tijdens de overlegcommissie is een woning geschrapt om een grote fietsenstalling in het gebouw te installeren. De vergunning werd in 2019 toegekend. De werken hebben een aanzienlijke achterstand opgelopen door problemen met het stijgende waterpeil, aanpassingen aan het funderingssysteem en vertragingen bij de levering van materialen. Op 31 december 2022 zijn alle woningen opgeleverd en verhuurd.

Sint-Lambrechts-Woluwe – Vanderveldestraat

Nieuwbouw.

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

Totale investering: 11.578.267 EUR.

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

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

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

Aannemer: SOCATRA NV.



© Archiwind société d'architectes & A.D.E. Architects

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

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

aan de omwonenden. De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning werd begin 2022 ingediend. De overlegcommissie die in oktober bijeenkwam en zeer talrijk werd bijgewoond door de omwonenden, bracht een ongunstig advies uit, waarin de dichtheid van het project aan de kaak werd gesteld. Op datum van 31 december 2022 hebben al verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden met de gemeentelijke en gewestelijke overheden om overeenstemming te bereiken over de door te voeren wijzigingen in de plannen voor de bouwvergunning.

Ukkel - Sint-Jobsesteenweg

Nieuwbouw.

Programma: 13 woningen en 1 ruimte voor een vrij beroep, bestemd voor verkoop onder gesplitst zakelijk recht in het kader van de BRV. Investering: 5.280.110 EUR exclusief btw.

dit komt neer op een gemiddelde van 388.411 EUR/woning en 230.767 EUR/ruimte vrij beroep.

Ontwerper: ARCHIWIND Société d'Architectes.

Aannemer: ENTREPRISES GENERALES BALCAEN ET FILS.



© Archiwind société d'architectes

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

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

De werf ligt nog steeds stil na het besluit van de eigenaar van het aanpalende gebouw om het Fonds voor de rechter te dagen om de mandeligheid van de muur aan te vechten en alle werkzaamheden te verhinderen. De zaak werd bepleit voor de vrederechter, die de gemeenschappelijke eigendom van de muur bevestigde en toestemming gaf voor de afbraak en de wederopbouw ervan overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning. De gemeente Ukkel heeft bovendien de geldigheid van de genoemde stedenbouwkundige vergunning bevestigd. Op 31 december 2022 lopen de juridische procedures nog, evenals de onderhandelingen met het ontwerp- en uitvoeringsteam over de op de opdracht toe te passen prijsindexen. De werkzaamheden zullen naar verwachting in de loop van 2023 van start gaan.

Laken – Steylsstraat – Blok A

Bouw - Rechtstreekse aankoop.
Programma: 20 woningen (HVP) in mede-eigendom bestemd voor de verhuur en 7 woningen (BRV) voor de verkoop (waaraan 68 woningen moeten worden toegevoegd van het programma van de AW).
Investing: 6.861.798 EUR inclusief btw voor de 20 huurwoningen en 931.282 EUR exclusief btw voor de 7 koopwoningen, hetzij gemiddeld 276.460 EUR per woning.
Promotor: SOLIDUM Real Estate Development.
Architect: JASPERS-EYERS ARCHITECTS.
Aannemer: DEMOCO NV.



© Serge Brison

De woningen maken deel uit van een complex met 95 wooneenheden en 75 parkeerplaatsen. De 20 verhuureenheden maken een vrijwel autonoom beheer door het Fonds mogelijk. De ondergrondse verdieping telt 10 parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de verhuur. Voor de koopwoningen worden de 7 woningen van het BRV-programma gemengd met de 68 woningen voor het programma van de Alliantie Wonen. De levering is gepland voor maart 2023.

Sint-Joost-ten-Node - Warmoesstraat

Zware renovatie en verdichting van een gebouw uit het huurpatrimonium van het Fonds.

Programma: 1 woning ontstaan uit de splitsing van een grote eengezinswoning, opgenomen in het programma van het Huisvestingsplan.

Investering: 69.789 EUR inclusief btw

Architect: WONINGFONDS

Aannemer: Entreprise Malleo NV.



© Woningfonds

Na een lange bewoning van deze eengezinswoning met 7 kamers is een opsplitsing ervan noodzakelijk gezien de dalende tendens in de grootte van de kandidaat-huurdersgezinnen. In maart 2021 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een simplex-woning met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en een duplex met 3 slaapkamers op de 1^e en 2^e verdieping. Op 31 december 2022 zijn de werken opgeleverd en zijn de twee woningen verhuurd.

1.5.2.3 Alliantie Wonen

Eind 2022 zijn de 1.000 woningen geïdentificeerd die voor dit programma zijn voorzien. Van deze 1.000 woningen, werden **410** woningen voor **100.335.385 EUR** exclusief btw op de particuliere markt aangekocht in het kader van een oproep tot het indienen van blikken van belangstelling. De totale investering van het programma wordt

geraamd op **260.763.533 EUR** exclusief btw voor een potentieel van **1.000** woningen en 20 buurtvoorzieningen. Net als bij het Huisvestingsplan zijn het aantal woningen en de overeenstemmende investeringen, waarvan sommige gebaseerd zijn op ramingen, onderhevig aan mogelijke veranderingen die vaak worden opgelegd door de stedenbouwkundige vergunningen en veranderingen in de indexcijfers van de prijsherzieningsformule. De samenvattende tabel aan het einde van dit hoofdstuk geeft de ontwikkeling van de situatie aan het einde van elk boekjaar weer.

Anderlecht - "Erasmus"

Nieuwbouw.

Programma: 64 woningen.

Investering: 14.343.026 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 224.110 EUR exclusief btw/woning.

Ontwerper: A.D.E. ARCHITECTS BVBA.

Aannemer: TV IN ADVANCE-JACQUES DELENS.



A.D.E. architects © Georges De Kinder

In een verkaveling in de buurt van het Erasmusziekenhuis langs de Henri Simonetlaan, heeft het Fonds eind 2015 een eerste perceel verworven en een tweede in 2016. Eind 2016 werd een opdracht voor ontwerp en uitvoering gepubliceerd die in 2017 werd gegund. In 2019 werden de stedenbouwkundige en de milieuvergunning verkregen. Het gebouw werd opgeleverd eind juni 2021. Op datum van 31 december 2022 staat er nog 1 woning te koop van de 64..

Sint-Jans-Molenbeek - Alphonse Vandepereboomstraat/Louis De Gunst-straat

Afbraak - wederopbouw.

Programma: 36 (oorspronkelijk 43) woningen.

Investering: 13.182.018 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 366.167 EUR exclusief btw/woning.

Ontwerper: BEAI - ATELIER D'ARCHITECTURE DDV.

Aannemer: HOUYOUX CONSTRUCTIONS.



© BEAI - ATELIER D'ARCHITECTURE DDV

De site was bebouwd met hangars en een feestzaal. Ze werd door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek te koop gesteld in het kader van Luik II van het wijkcontract "Sluis-Sint-Lazarus". De site is opgenomen in categorie 3 van de inventaris van de verontreinigde bodems van Leefmilieu Brussel. De aankoop ervan vond plaats in 2017. Het project bestaat enkel uit woningen met 2, 3 en 4 slaapkamers en is in de eerste plaats bedoeld voor gezinnen die een woning van het Fonds huren. Eind 2019 heeft het Fonds 6 offertes ontvangen en de opdracht werd in maart 2020 gegund. De vergunningen zijn in juni 2020 aangevraagd. Tijdens de eerste overlegcommissie op 15 december 2020 werd een volledige herziening van het project geëist. Na overleg met Urban en de gemeente zijn de gewijzigde plannen ingediend. Een tweede vergadering van het overlegcomité op 19 september 2021 leidde opnieuw tot verscheidene verzoeken tot wijzigingen. De opnieuw gewijzigde plannen zijn vervolgens weer ingediend. De stedenbouwkundige vergunning werd eind april 2022 verleend en de werkzaamheden zijn in het laatste kwartaal begonnen. De door de overlegcommissie opgelegde verplichtingen en wijzigingen leverden extra kosten op van 1.234.580 EUR exclusief btw en de herziening van de prijzen gedurende de twee jaar van de onderzoeksprocedure van de vergunning betekende een stijging van 6% tot 28%, wat neerkomt op ongeveer 1.000.000 EUR extra op de begroting.

Anderlecht – Duurzame wijk "Klaver"

Anderlecht - "Klaver Perceel 1"

Nieuwbouw.

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

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

Ontwerpers: R²D² Architecture & Urban Platform.

Aannemer: HOUYOUX CONSTRUCTIONS NV



© R²D² Architecture & Urban Platfom

Anderlecht - "Klaver Perceel 2"

Nieuwbouw.

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

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

Ontwerpers: CERAU & CARNOY-CRAYON.

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



© Cereau & Carnoy-Crayon

Anderlecht - "Klaver Perceel 3"

Nieuwbouw.

Programma: 127 woningen (in eerste instantie 166) + een crèche voor 49 kinderen en enkele buurtvoorzieningen.

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

Ontwerpers: ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture.

Aannemers: DEMOCO NV & in Advance NV.



© ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture

Voor een overzicht van de aanleg van de duurzame wijk op 3 percelen (percelen 1, 2 en 3 op bovenstaande kaart) wordt verwezen naar het jaarverslag 2018. Om het aspect van duurzaamheid maximaal te integreren heeft het Fonds samengewerkt met verschillende

partners bij de voorbereiding van het bijzonder bestek: Leefmilieu Brussel, de Bouwmeester (BMA), de gewestelijke en gemeentelijke diensten en de omwonenden voor wat de mobiliteit betreft. Dit overleg vóór de bekendmaking van de opdracht vergde twee jaar werk.

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

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

Tijdens zijn vergadering van 22 april 2021 heeft de Raad van Bestuur de toewijzing van de 3 percelen aan de hierboven vermelde inschrijvers goedgekeurd. Op verzoek van het adviescomité, dat een aantal aspecten van de drie projecten wenste te verbeteren, werden na verscheidene overlegvergaderingen een aantal wijzigingen aangebracht. Deze hadden vooral betrekking op de kwaliteit van de materialen. Begin november 2021 werden de drie aanvragen voor de stedenbouwkundige vergunningen ingediend bij het gewestelijk bestuur. In mei 2022 kwam het overlegcomité bijeen en het bracht een gunstig advies uit, zij het met een aantal wijzigingen. De belangrijkste daarvan zijn de vermindering van de omvang en het aantal woningen en de vervanging van alle gasgestookte verwarmingssystemen door warmtepompen. Deze veranderingen brengen aanzienlijke extra kosten met zich mee. De gewijzigde plannen werden in september bij Urban Brussels ingediend. Op 31 december 2022 waren de vergunningen nog in behandeling.

Schaarbeek - Josaphat-site

Nieuwbouw.

Programma: 23 (oorspronkelijk 25) woningen.

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



De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) heeft een terrein van 24 hectare gekocht van het Fonds voor spoorweginfrastructuur. De MSI werd belast met de organisatie van een gezamenlijke overheidsopdracht met de BGHM, Citydev en het Woningfonds voor de uitvoering van de eerste fase van de vastgoedontwikkeling (66.000 m²).

Er is gekozen voor de procedure van de concurrentiedialoog. De opdracht is verdeeld in 4 percelen, waarbij het perceel dat bestemd is voor het Fonds aanvankelijk de bouw van 25 woningen omvat.

In 2019 hebben de bouwheren de ingediende projecten geanalyseerd en aanbevelingen gedaan aan de inschrijvers met het oog op de verbetering van hun ontwerpen. In de tweede fase dienden 4 deelnemers een tweede voorstel in dat werd besproken en geëvalueerd. Van de 4 deelnemers werden er 2 uitgesloten. De onderhandelingen in het kader van de concurrentiegerichte dialoog en de analyse van de offertes zijn voortgezet en op 31 december 2022 zijn ze afgerond. De gunning van de opdracht wordt voorzien voor februari 2023.

Laken - Steylsstraat/Emile Delvastraat

Bouw - Rechtstreekse aankoop.

Programma: 199 woningen.

Investing: 48.603.131 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 244.237 EUR exclusief btw/woning.

Promotor: HIPPODROME PROJECTS NV.

Architect: A2O ARCHITECTEN CVBA.

Aannemer: DEMOCO NV.



© Woningfonds

Naar aanleiding van een oproep aan belangstellenden op de particuliere vastgoedmarkt, heeft het Fonds 199 woningen op plan aangekocht die beantwoorden aan de energieprestatie standaard EPB 2015, evenals 184 parkeerplaatsen.

De oplevering van de woningen zal in drie fasen gebeuren, die overeenstemmen met de drie blokken: A' (61 woningen), C (114 woningen) en C' (24 woningen).

Eind 2020 en begin 2021 vonden de opleveringen plaats. 193 woningen werden verkocht op plan of na de voorlopige oplevering. Op 31 december 2022 zijn er nog 6 woningen te koop.

Vorst - Brits Tweedelegerlaan

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



© Woningfonds

© Merlin Meurisse

De aankoop betreft de bouw van drie complexen, met 2 appartementsblokken, 4 driegevelwoningen rond een nieuwe weg binnen een huizenblok. Het project omvat ook 78 parkeerplaatsen. De aankoop is eind 2018 ondertekend. 76 woningen werden in augustus opgeleverd en de 4 huizen in december 2021. Op datum van 31 december 2022 staat er nog 1 woning te koop van de 80.

Sint-Jans-Molenbeek – Ninoofsesteenweg “Emaillerie”

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



© Woningfonds

De aankoop, die in 2019 plaatsvond, omvat de bouw van 4 eengezinswoningen op een totaal van 5, gelegen aan de binnenplaats van een complex van 148 appartementen. De werken werden eind maart opgeleverd en op 31 december 2022 waren de 4 huizen verkocht.

Laken – Steylsstraat – Blok A

Bouw - Rechtstreekse aankoop.
Programma: 68 woningen (evenals 20 woningen bestemd voor verhuur (HVP) en 7 voor verkoop (BRV)).
Investering: 18.874.735 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 277.570 EUR exclusief btw/woning.
Promotor: SOLIDUM Real Estate Development.
Architect: JASPERS-EYERS ARCHITECTS.
Aannemer: DEMOCO NV.



© Serge Brison

De woningen maken deel uit van een gebouw met 95 wooneenheden en 75 parkeerplaatsen, volledig aangekocht door het Fonds. Eind 2022 zijn de werken aan de gang en de oplevering is gepland voor maart 2023.

Overzichtstabel van het programma Alliantie Wonen

Opgeleverde projecten	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ontwikkelingen van het Fonds								
Anderlecht, Erasmus	14.521.673	13.880.000	14.172.633	14.172.633	14.172.633	14.983.190	14.343.026	14.343.026
	64	64	64	64	64	64	64	64
Verwervingen op de particuliere markt								
Anderlecht, Industrielaan/Van Kalken			2.032.647	2.032.647	2.046.761	2.073.103	2.073.103	2.073.103
			10	10	10	10	10	10
Anderlecht, Bergensesteenweg				4.255.960	4.195.221	4.212.946	4.212.946	4.212.946
				19	19	19	19	19
Laken, Steyls/Delva Blok A'			13.805.116	13.805.116	13.938.302	14.145.378	14.145.378	14.145.378
			61	61	61	61	61	61
Evere, Grosjean			5.952.313	5.731.642	5.738.131	5.802.158	5.802.158	5.802.158
			30	30	30	30	30	30
Vorst, Brits Tweedelegerlaan				19.250.000	19.293.829	19.582.579	19.582.579	19.582.579
				80	80	80	80	80
Laken, Steyls/ Delva Blok C-C'			33.628.884	33.628.884	33.953.319	34.457.752	34.457.752	34.457.752
			138	138	138	138	138	138
Sint-Jans-Molenbeek, Ninove					1.140.000	1.186.733	1.186.733	1.186.733
					4	4	4	4
Investing (EUR)	14.521.673	13.880.000	69.591.593	92.876.882	94.478.196	96.443.840	95.803.676	95.803.676
Totaal aantal woningen	64	64	303	402	406	406	406	406

Lopende projecten	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anderlecht, Klaver 1 (buurtvoorzieningen inbegrepen)	47.616.461	47.616.461	47.856.924	47.172.709	49.366.149	48.104.956	49.366.150	49.366.150
	220	220	180	181	181	181	181	181
Anderlecht, Klaver 2 (buurtvoorzieningen inbegrepen)	41.089.235	41.089.235	41.934.133	41.477.424	43.419.968	42.302.649	43.419.968	43.419.968
	193	193	158	159	159	159	159	159
Anderlecht, Klaver 3 (buurtvoorzieningen inbegrepen)	34.876.352	34.876.352	33.790.991	33.022.435	36.897.514	35.934.090	37.073.389	37.073.389
	166	166	128	126	126	126	127	127
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom/De Gunst	8.224.438	8.224.438	8.034.438	9.737.500	9.737.500	9.841.615	9.841.615	9.841.615
	43	43	43	43	36	36	36	36
Schaarbeek, Josaphat			6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000
			25	25	25	25	23	23
Verwervingen op de particuliere markt								
Laken, Steyls/Delva Blok A						18.455.768	18.455.768	18.874.735
						68	68	68
Investering (EUR)	131.806.486	131.806.486	138.000.486	137.794.068	145.805.131	161.023.078	164.540.890	164.959.857
Totaal aantal woningen	622	622	534	534	527	595	594	594
Algemeen totaal: investering (EUR)	146.328.159	145.686.486	207.592.079	230.670.950	240.283.327	257.466.918	260.344.566	260.763.533
Algemeen totaal: aantal woningen	686	686	837	936	933	1.001	1.000	1.000



1.5.2.4 Initiatiefprogramma

Tijdens zijn vergadering van 20 augustus 2020 heeft de Raad van Bestuur ingestemd met een nieuw woningbouwprogramma van 80 eenheden per jaar bestemd voor de verkoop. Voor de uitvoering van dit programma zal in de toekomstige begrotingen toestemming van het Gewest moeten worden verkregen. Wat de prospectie van de gronden betreft, hebben contacten met de Grondregie van het Brussels Gewest het mogelijk gemaakt het potentieel en de haalbaarheid van bepaalde percelen te analyseren. Indien openbare grond ter beschikking van het Fonds wordt gesteld voor de ontwikkeling van woningbouw, zou deze kunnen worden overgedragen op grond van een gesplitst zakelijk recht, zodat de grond in openbare eigendom blijft. Gezien de moeilijke begrotingssituatie van het Gewest in het jaar 2022 wordt het initiatiefprogramma tijdelijk opgeschort.

Watermaal-Bosvoorde - Kwartellaan

Nieuwbouw.

Programma: 26 woningen (gesplitst zakelijk recht).

Geraamde vastlegging: 4.800.000 EUR exclusief btw.



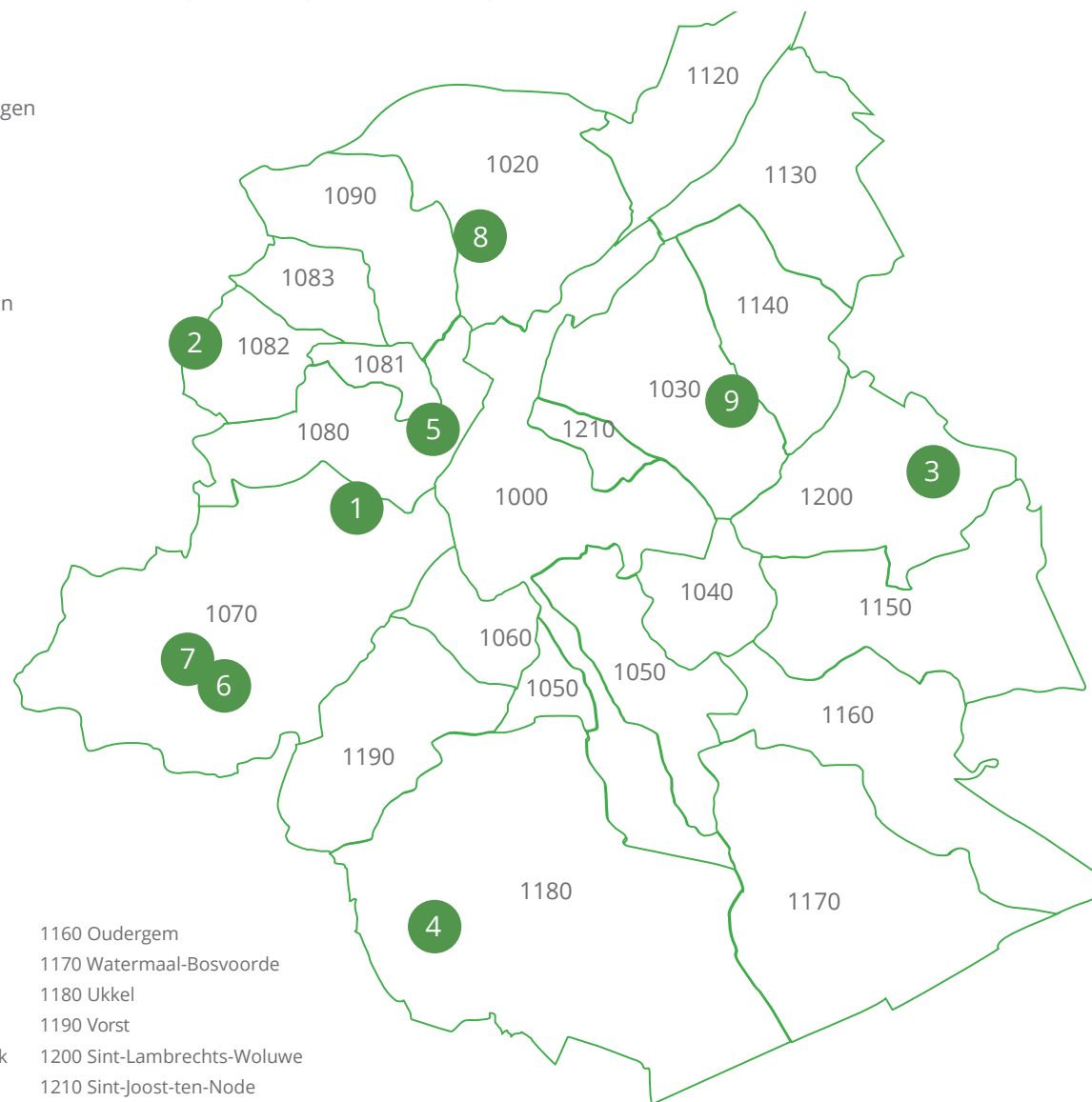
Wij verwijzen naar eerdere jaarverslagen voor de geschiedenis van dit project dat door de Regering aan het Fonds is toevertrouwd op 29 september 2015. Het perceel, dat eigendom is van de gemeentelijke grondregie, grenst aan het grote terrein van de "Kwartel" van Le Logis-Floréal.

In 2018 heeft de gemeente Watermaal-Bosvoorde beslist om te starten met de opmaak van een bijzonder bestemmingsplan (BBP) om het bebouwbaar oppervlak voor toekomstige bouwwerken vast te leggen. Eind 2021 besloot het schepencollege de voorbereiding van het BBP op te schorten onder druk van de omwonenden en de vzw La Ferme du Chant des Cailles, die de groententeelt op het terrein wenst te behouden. Op 31 december 2022 zijn er geen verdere ontwikkelingen in dit dossier.

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

798 woningen in productie / Situatie op 31/12/2022

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



1000 Brussel
1020 Laken
1030 Schaarbeek
1040 Etterbeek
1050 Elsene
1060 Sint-Gillis
1070 Anderlecht
1080 Sint-Jans-Molenbeek

1081 Koekelberg
1082 Sint-Agatha-Berchem
1083 Ganshoren
1090 Jette
1120 Neder-Over-Heembeek
1130 Haren
1140 Evere
1150 Sint-Pieters-Woluwe

1160 Oudergem
1170 Watermaal-Bosvoorde
1180 Ukkel
1190 Vorst
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
1210 Sint-Joost-ten-Node

1.6 SAMENWERKING MET PARTNERS

In de **sectoren van de verhuur en de verkoop** wordt de samenwerking met de volgende organisaties voortgezet:

→ CIRÉ

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

De CIRÉ en het Fonds werken ook samen om huurders van het Fonds te begeleiden bij de aankoop van een woning. Deze huurdersgezinnen worden gecontacteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan thematische opleidingsessies over de verschillende aspecten van de eigendom. In 2022 werden de voorlichtingsessies via videoconferentie en face to face georganiseerd.

→ HOMEGRADE en het NETWERK WONEN

Sinds de lancering van het Ecoreno-krediet door het Fonds is een samenwerking gestart tussen het Fonds en Homegrade en het Netwerk Wonen. Dit partnerschap maakt deel uit van het RENOLUTION-project, de gewestelijke strategie voor de renovatie van gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het Ecoreno-krediet is de financieringsmethode die het Fonds aanbiedt aan de Brusselse gezinnen.

Homegrade is een advies- en begeleidingscentrum voor huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar Brusselse gezinnen terecht kunnen voor advies over de werken die ze kunnen uitvoeren om de kwaliteit van hun woning te verbeteren.

Het Netwerk Wonen is een netwerk van 9 verenigingen die actief zijn op het gebied van stadsvernieuwing. De twee voornaamste werkgebieden

van deze verenigingen zijn de geïntegreerde wijkontwikkeling en het verstrekken van renovatie- en energieadvies.

De adviseurs van Homegrade en het Netwerk Wonen begeleiden Brusselse gezinnen die hun woning willen renoveren, onder meer met het oog op de energieprestaties. Zij zijn ook gemachtigd om informatie te verstrekken over de stappen die moeten worden ondernomen voor het verkrijgen van de RENOLUTION-premies.

Gezinnen die financiering nodig hebben voor het uitvoeren van renovatiewerken worden door de adviseurs van Homegrade en het Netwerk Wonen doorverwezen naar het Fonds, dat hun aanvraag voor een Ecoreno-krediet zal onderzoeken.

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

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

- **Vzw LAMA/HESTIA:** 4 wooneenheden worden verhuurd in het kader van een therapeutisch project voor drugsverslaafden die aan het afkicken zijn. Op verzoek van de vzw heeft de raad van bestuur in december 2022 ingestemd met een uitbreiding van de samenwerking met een extra woning.
- **Vzw RAPA L'AUTRE LIEU:** 2 woningen worden verhuurd in het kader van een project gericht op alternatieve huisvesting voor mensen met psychische stoornissen. Op verzoek van de vzw heeft de raad van bestuur in december 2022 ingestemd met een uitbreiding van de samenwerking met een eengezinswoning met 5 slaapkamers.
- **Vzw LHIVING:** 2 woningen worden in het kader van de voormalige samenwerking bewoond door gezinnen waarvan de leden getroffen zijn door een ernstige ziekte en die begeleid worden

door LHIVING. Van de 5 extra woningen die sinds 2018 in het kader van glijdende huurovereenkomsten beschikbaar zijn gesteld, zijn er 5 overeenkomsten overgegaan op de bewoners. Op verzoek van de vzw heeft de raad van bestuur in december 2022 ingestemd met een uitbreiding van de samenwerking met een woning.

- **Vzw Le 8^{ème} Jour:** 7 woningen worden aan de vzw verhuurd in het kader van een project gericht op de autonomie en sociale integratie van gehandicapten (mensen met het downsyndroom). Eind 2019 heeft het Fonds in het kader van een erfpachtovereenkomst van 30 jaar, die eind december 2049 afloopt, een van de blokken van het gebouw gelegen aan de Beukenootjesstraat in 1120 Neder-Over-Heembeek overgedragen met het oog op de huisvesting van ouder wordende personen met een verstandelijke handicap. De vzw Le 8^{ème} jour stelt een nieuwe samenwerking voor met het Woningfonds naar het voorbeeld van het project 'Les jardins du 8^{ème} Jour', in het kader van een erfpachtovereenkomst.
- **Vzw Centre de Prévention des Violences Conjugales et familiales:** de samenwerking ging van start met de oprichting van een opvanghuis 'La Parenthèse', dat door het Fonds aan de vzw werd overgedragen in de vorm van een erfpachtovereenkomst voor een periode van 27 jaar, die eind januari 2044 afloopt. In 2018 ontwikkelde het Fonds een aanvullend partnerschap met de vereniging om gezinnen die in het opvangcentrum zijn ondergebracht, aan het eind van hun verblijf toegang te geven tot een woning. In 2022 werd in dit kader een prioritaire toewijzing gedaan.
- **Vzw Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique (SMES-B):** De vzw helpt daklozen in een preciaire situatie die lijden aan psychische en/of verslavingsstoornissen door hen rechtstreeks en onvoorwaardelijk toegang tot huisvesting te bieden. 3 woningen werden door de vzw gehuurd in het kader van het 'Housing First'-project. De woningen worden aan deze doelgroep ter beschikking gesteld om zo hun sociale re-integratie mogelijk te maken. Op verzoek van de vzw heeft de raad van bestuur in december 2022 ingestemd met een uitbreiding van de samenwerking met een extra woning.

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

- **Vzw Solidarité Grands Froids:** Een opslagplaats in de Denermarkenstraat in 1060 Brussel werd aan de vzw verhuurd voor de opslag en de sortering van ontvangen giften voor distributie aan mensen in een preciaire situatie. In april 2019 heeft het Fonds ermee ingestemd om aan de vereniging een erfpachtovereenkomst voor het gehele gebouw over te dragen voor een periode van 50 jaar, met het oog op de oprichting van een opvangcentrum voor dakloze vrouwen. Het compromis werd ondertekend op 27 november 2019 en de authentieke akte op 11 februari 2022, na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.
- **Vzw Labolobo:** Een opslagplaats in de Firmin Lecharlierstraat te Jette kreeg een nieuwe bestemming als ruimte voor een voorziening van openbaar nut. Het doel van de vereniging is het organiseren van workshops met het oog op het bevorderen van wederzijdse hulp en solidariteit tussen de generaties. Begin 2018 werd een huurovereenkomst ondertekend.
- **Vzw Ensemble pour 1060!:** De vzw coördineert de programma's voor sociale cohesie voor de gemeente Sint-Gillis. In de gemeenschapsruimte van het gebouw aan de Coenraetsstraat in Sint-Gillis worden brei- en naaiateliers georganiseerd.
- **Vzw Singa:** Sedert december 2018, organiseert de vzw een teken- en schilderworkshop in de gemeenschappelijke zaal in de Coenraetsstraat en Sint-Gillis. Het doel van deze vereniging is een band te scheppen tussen nieuwkomers en de inwoners van een land.
- **Samenwerking met de herbronningsruimte van het OCMW van Sint-Gillis:** de vzw helpt mensen die in armoede leven om (opnieuw) een actieve rol in de samenleving te spelen. Sinds mei 2021 worden er workshops rond gezondheid en burgerschap voor volwassenen georganiseerd in de gemeenschapsruimte van het gebouw aan de Coenraetsstraat in Sint-Gillis.

- **Samenwerking met de vzw KAIOS:** deze in 2019 opgerichte vzw is gespecialiseerd in socio-economische ontwikkeling en projectbeheer en helpt jongeren uit kansarme milieus. Ze heeft zich als doel gesteld de autonomie, de competenties en de capaciteiten van jongeren op het gebied van "soft skills" te versterken via niet-formeel onderwijs. Ze wil daarbij burgerzin en ondernemerschap aanmoedigen en de jongeren sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling, en met name voor duurzame voeding. De afdeling 'gezondheid en gezonde voeding' van de vereniging werkt ook met een kinderdíetiste die gespecialiseerd is in sportvoeding. De activiteiten vinden plaats in de gemeenschapszaal in de Coenraetsstraat in Sint-Gillis. Na een onderbreking in de samenwerking wenst de vzw KAIOS opnieuw samen te werken met het Woningfonds. In 2023 zullen zij 6 workshops aanbieden over hoe je goedkope, ecologische en gezonde maaltijden kunt bereiden.
- **Vzw Toestand:** de vereniging geeft een nieuwe bestemming aan verlaten of vergeten gebouwen om ze beschikbaar te stellen voor sociaal-culturele projecten. In april 2019 werd een tijdelijke bewoningsovereenkomst ondertekend voor het gebouw in de Vandenpeereboomstraat in Sint-Jans-Molenbeek voor een periode van onbepaalde duur. De samenwerking is beëindigd, aangezien de stedenbouwkundige vergunning is verkregen.
- **Samenwerking met de gemeente Schaarbeek:** een erfpachtovereenkomst die eind oktober 2006 voor een duur van 27 jaar werd ondertekend en die eind oktober 2033 afloopt, is lopende

met de gemeente Schaarbeek voor een gebouw gelegen in de Vanderlindenstraat. Er werd hier een voorziening van openbaar nut ingericht.

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

Deze samenwerkingen kwamen eind 2017 tot stand na een oproep tot intergenerationele projecten van het Fonds. Het partnerschap met de vzw 1 Toit 2 Ages dat in maart 2018 tot stand is gekomen, is opgezet in een gebouw met 22 woningen met een gemeenschappelijke tuin en lokalen in de Steylsstraat te Laken. Het partnerschap met de vzw Habitat et Participation, die werd aangewezen voor de 12 intergenerationele woningen en een gemeenschapszaal in de Beukenootjesstraat te Neder-Over-Heembeek, is van start gegaan in november 2019, bij de ingebruikname van de woningen. De vzw Habitat et Participation besloot zich uit het project terug te trekken wegens een gebrek aan financiering. Een nieuwe oproep voor projecten als vervolg op het intergenerationele project is gepland.

Deelname aan overlegorganen op gemeentelijk vlak

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

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



Inhoudiging Matherbe-project © Serge Brisson





HOOFDSTUK 02

ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING

2.1 ADMINISTRATIE

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

Op 15 juni 2020 heeft het Fonds bij de Raad van State een verzoek tot nietigverklaring ingediend van de beslissing waarbij het INR het Fonds indeelt bij de sector overheidsadministratie van het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie (ESR 2010), subsector S.1312 Deelstaatoverheden.

Helaas heeft de Raad van State de argumentatie van het Fonds niet gevolgd en het verzoek van het Fonds afgewezen bij arrest nr. 255.041 van 17 november 2022, waarbij de Raad er zich ertoe beperkte op te merken dat het INR geen kennelijke beoordelingsfout had gemaakt.

Met dit arrest komt dus een einde aan de verhaalsmogelijkheden van het Fonds in deze kwestie die in 2015 begon.

Project voor toegang tot authentieke bronnen

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

Deze rechtstreekse toegang zal het administratief beheer van de dossiers vergemakkelijken en de controle mogelijk maken van de toekenningsvoorwaarden voor de verschillende diensten die het

Fonds aanbiedt. Voor de klanten zal dit een aanzienlijke tijdsbesparing opleveren.

De toegang en de raadpleging van het Rijksregister zijn nu operationeel via interne toepassingen. Het Fonds is een procedure begonnen om ook toegang te krijgen tot aanvullende informatie met betrekking tot het Rijksregister.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het uitwisselingsprotocol met de FOD Financiën om toegang te krijgen tot andere informatie zoals patrimoniale gegevens en informatie in verband met de inkomsten. Hetzelfde protocol zou ook moeten worden opgestart met de FOD Sociale Zekerheid voor de toegang tot sociale gegevens (OCMW, kinderbijslag, invaliditeit & arbeidsongeschiktheid, pensioenen, ...). Voor de invoering ervan moet het Fonds een procedure voor pseudonimisering van de gegevens ontwikkelen.

Om toegang te krijgen tot deze andere informatie zal het Fonds een beroep moeten doen op de volgende instanties:

- de Kruispuntbank van de sociale zekerheid (KSZ)
- het Rijksregister
- de Nationale Bank van België
- notarissen
- de Databank voor de Akten van Burgerlijke Stand (DABS)
- de FOD Justitie
- de FOD Financiën
- de DBDMH
- Nova (gemeenten en gewest, voor de bouwvergunningen)

Dit project wordt ontwikkeld in samenwerking met DPO (Data Protection Officer), hetgeen noodzakelijk is omdat het Fonds toegang heeft tot informatie en al over veel persoonsgegevens beschikt. Daarom moet de IT-beveiliging worden versterkt. Nauwe samenwerking met de ICT-afdeling is daarbij eveneens essentieel.

Het Fonds werkt voorlopig nog met een externe DPO. Er is een geleidelijke overgang ingesteld om de functie van DPO te internaliseren.

Communicatie

In 2022 werd de communicatie van het Fonds verder versterkt.

Er zijn nieuwe delen van de **website** ontwikkeld, zoals de ECORENO-pagina en een mini-site voor de verkoop van de projecten en daarnaast werd de homepage verbeterd. Andere ontwikkelingen zijn nog gaande, zoals die van de formulieren voor de huurwaarborg, de huurhulp en de dienst na verkoop. In 2022 waren er 105.413 nieuwe gebruikers. Te zien is dat 64,8% van de gebruikers de site via een mobiele telefoon raadpleegt, tegenover 34,2% op een computer en 1% op een tablet. In 2022 zijn de meest bezochte pagina's, in volgorde: "Woning kopen", "Hypotheclair krediet" en "Ik wil huurder worden".

Het Fonds blijft groeien op de **sociale netwerken**. In januari 2022 lanceerde het Fonds zich op Instagram, nadat het al aanwezig was op Facebook en LinkedIn.

Op 31 december 2022 had de Facebook-pagina 1.909 abonnees, een stijging van 25% ten opzichte van 2021 op dezelfde datum. Deze aanzienlijke groei is te danken aan het feit dat de pagina in september 2021 opnieuw is geactiveerd. In 2022 werden de publicaties 107.149 keer bekeken, een stijging van 27% ten opzichte van 2021 op dezelfde datum.

De Instagramaccount van het Fonds werd gelanceerd in januari 2022. Op 31 december 2022 had de pagina 255 abonnees en werd ze 6.953 keer bekeken.

De voor het najaar geplande **ECORENO-campagne** is uitgesteld van half januari tot half maart 2023, omdat het Fonds zich in een situatie van onvoldoende investeringsvermogen bevond. De gekozen kanalen voor de campagne zijn sociale netwerken (Facebook, Instagram, Youtube), printadvertenties (Le Ligueur, De Bond, Le Soir en La Libre) en een mediapartnerschap met Bruzz (aanwezigheid op radio, magazine en web) en radio Arabel. Het Fonds heeft ook een partnerschap opgezet met de Brusselse gemeenten, die de campagne zullen uitdragen door posters en folders ter beschikking te stellen van hun publiek. Sommige gemeenten zullen ook een advertentie of een publireportage publiceren. Voor deze campagne produceerde het Fonds zijn eerste **videoclip**.

De eerste fase van de **Huurdersgids**, die de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden behandelt, werd in december afgerond met de eerste drie onderhoudsfiches. Het doel van dit grootschalige project is de huurders te ondersteunen in hun parcours bij het Fonds en eventuele vragen over hun woning te beantwoorden.

In de loop van het jaar heeft het Fonds ook twee **inhuldigingen** georganiseerd: op 18 mei, het project 'Waversesteenweg' in Elsene en op 11 oktober, het project 'Malberbe' in Anderlecht.

In 2022 verstuurde het Fonds **5 nieuwsbrieven** en **4 persberichten**.

Het Fonds nam deel aan de 63^e editie van **Batibouw** en deelde de stand van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met andere organisaties uit het Gewest.

2.2 BESTUUR - ORGANISATIE

Beheersorganen

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

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

- ofwel de eigendom van een woning, die als hun enige woonst of hoofdwoonst dient, te verwerven of te behouden;
- ofwel een gepaste woning te huren of te betrekken.

Het Woningfonds wordt door de volgende beheersorganen gecontroleerd:

- de Algemene Vergadering,
- de Raad van Bestuur,
- het directiecomité, ook bekend als het "Bureau",
- de directrice-generaal en de adjunct-directeur-generaal,
- het College van commissaris-revisoren.

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

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

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

→ Het maatschappelijk kapitaal is voortaan ook samengesteld uit een vast gedeelte, bestaande uit 750 aandelen met een nominale waarde van 3.350 EUR. Het betreft de aandelen die in het bezit zijn van de 'Ligue des familles' en de 'Gezinsbond'. Ze worden aangeduid als aandelen van categorie A.

→ Alle andere aandelen werden ingeruild voor aandelen van categorie B met een nominale waarde van 7,44 EUR, volledig volgestort.

De rechten verbonden aan deze twee categorieën aandelen zijn identiek.

Aan het eind van het boekjaar telt de Algemene Vergadering 24 aandeelhouders die samen 773 aandelen hebben, waarvan de Ligue des Familles er 500 bezit en de Gezinsbond 250 (aandelen van categorie A) en het saldo (aandelen van categorie B) in het bezit is van 22 vennoten.

Overeenkomstig de statuten bestaat de Raad van Bestuur uit 12 leden. De duur van het mandaat van de bestuurders die verkozen worden op voordracht van de Ligue des Familles en de Gezinsbond bedraagt zes jaar. Het mandaat van de bestuurders die verkozen worden op voordracht van de Regering, rechtstreeks of op basis van een dubbele lijst voorgesteld door de Ligue des Familles en de Gezinsbond, moet binnen de 12 maanden die volgen op de integrale vernieuwing van het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vernieuwd worden.

De Voorzitter en de Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, de directeur-generaal, de adjunct-directeur-generaal en elke andere persoon die de Raad van Bestuur daartoe aanwijst, vormen het directiecomité (het Bureau).

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door een ALM-comité (beheer van activa en passiva van de vennootschap). Dit bestaat uit:

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

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

In 2022 heeft de Raad besloten een Comité van toezicht op de rentevoeten en de vastleggingen in te stellen. Dit comité is samengesteld uit de leden van het directiecomité en vertegenwoordigers van de kabinetten Huisvesting en Begroting. Het doel ervan is de Raad van Bestuur te adviseren over het sturen van de rentetarieven, afhankelijk van de financiële situatie van de markten en de op de bankmarkt toegepaste tarieven.



Inhoudiging project Waversesteeweg © Fotostudio Leemans

In 2022 was de Raad van Bestuur als volgt samengesteld:

Op voorstel van de Ligue des Familles

Michel LEMAIRE

Brigitte MEIRE-HOMBERGEN Ondervoorzitter

Martine van COEVORDEN

Alexandra WOELFLE

Op voorstel van de Gezinsbond

Bram GILLES Tot 19 mei 2022

Peter JACOB Sinds 25 augustus 2022

Godelieve LALEMANT-SCHEERLINCK Voorzitter

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

Francis GÄBELE

Grégory RASE

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

Celine HENDRICKX Sinds 25 augustus 2022

Peter JACOB Tot 25 augustus 2022

Op voorstel van de Regering (Franstalig)

Saïda BAKKALI

Taoufik HAMZAOUI

Op voorstel van de Regering (Nederlandstalig)

Nils-Adil RYAN

Regeringscommissarissen

Johan BASILIADES
Frédéric-Thomas PIRARD

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad bestaat uit vertegenwoordigers die worden gekozen door de werknemers van de onderneming en door vertegenwoordigers die door de werkgevers worden aangewezen onder het directiepersoneel. De ondernemingsraad komt maandelijks bijeen voor 12 jaarvergaderingen. Naast de maandelijksse vergaderingen is er een installatievergadering gepland naar aanleiding van de resultaten van de sociale verkiezingen en een jaarlijkse informatievergadering wordt georganiseerd vóór de Algemene Vergadering.

Commissarissen

De controle van de rekeningen van de vennootschap is in 2022 verzekerd door het bureau Callens, Pirenne, Theunissen & Co, bedrijfsrevisoren. Het Fonds wordt ook gecontroleerd door het Rekenhof.

Gewone en buitengewone algemene vergaderingen van 19 mei en 25 augustus 2022

De Gewone Algemene Vergadering van 19 mei 2022 heeft het ontslag van mevrouw Cécilia ROUX en mevrouw Jacqueline SOTTIAUX bekrachtigd, evenals de overdracht van hun B-aandeel aan twee vennoten die tijdens een volgende Algemene Vergadering werden voorgesteld.

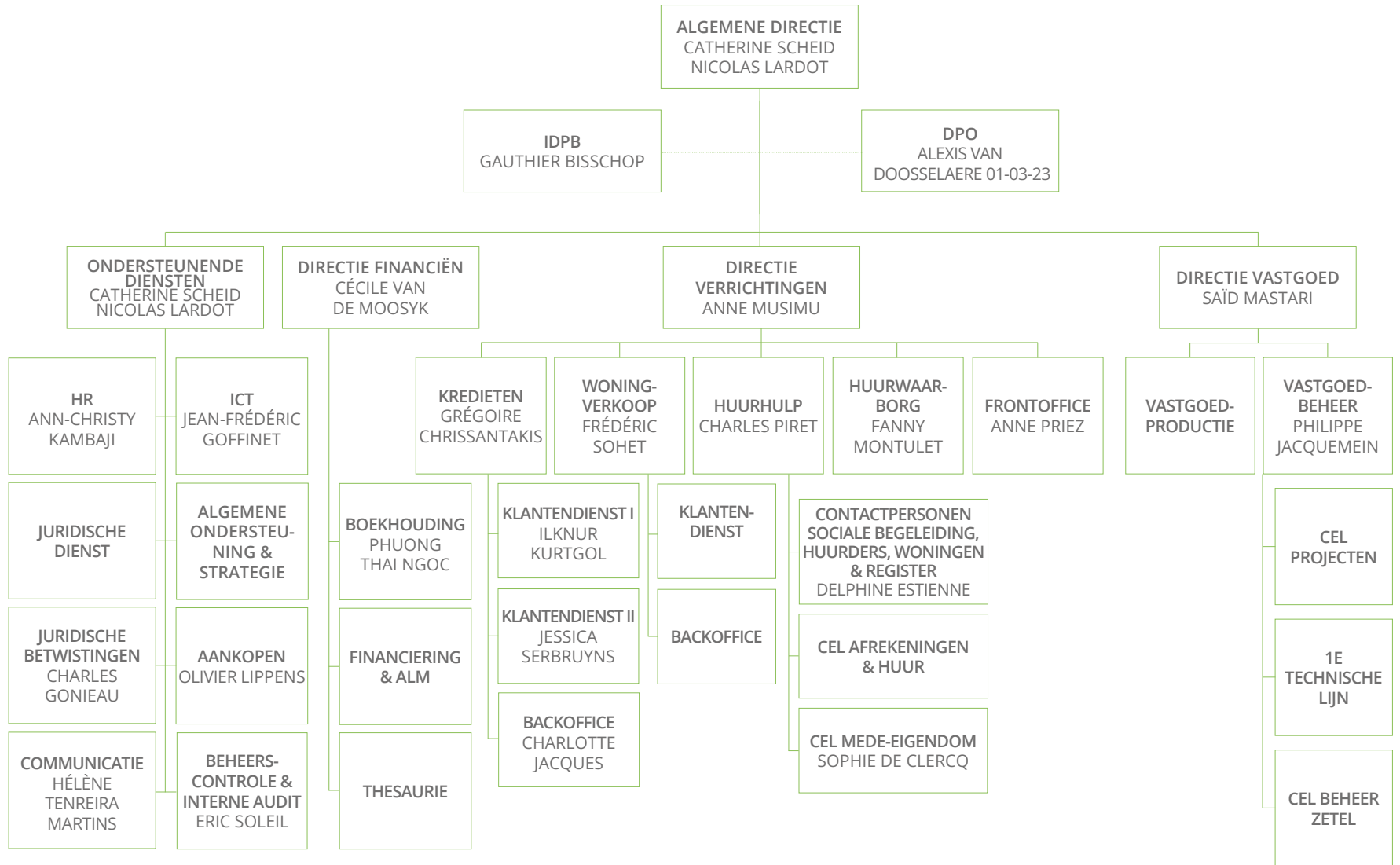
De vennoten, dezelfde dag bijeengeroepen in de vorm van een Buitengewone Vergadering, hebben de heer Charles GONIEAU gemachtigd om bij volmacht over te gaan tot de wijziging van de statuten van de vennootschap. De vergadering heeft namelijk beslist de datum van de Gewone Algemene Vergadering te wijzigen voor de laatste donderdag van april om 14.00 uur en dit voor het eerst in 2023. Dit besluit houdt de wijziging in van artikel 37 van de statuten.

De notulen van de Vergadering zijn verleden door de heer Dimitri CLEENEWERCK CRAYENCOUR, geassocieerd notaris. De statuten werden gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juni 2022 en zijn beschikbaar op <https://www.ejustice.just.fgov.be/>.

Bij besluit van de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 augustus 2023 werden mevrouw Anne MUSIMU ZAY NE MPUNGI en de heer Saïd MASTARI venoot ter vervanging van mevrouw Cécilia ROUX en mevrouw Jacqueline SOTTIAUX.

Organisatie van de onderneming

Eind 2022 is een nieuwe directie Financiën opgericht, evenals een cel Beheerscontrole. De inwerkingtreding van dit organigram is gepland voor 1 januari 2023.



Project Management Office (PMO)

Het project "**Ecodynamisch label**" wordt voortgezet om de derde ster te verkrijgen. In 2022 werd een analyse van de bedrijfsprocessen uitgevoerd om na te gaan op welke niveaus groene inspanningen mogelijk zijn. In 2023 is het de bedoeling concrete acties te ontwikkelen.

Het Fonds zet zijn digitalisering verder. Met het "**Incognito-project**" heeft het Fonds een duidelijke procedure ingevoerd voor het bewaren en anonimiseren van klantgegevens. Ook de transparantie en de interactie met de klanten zijn verbeterd. In 2023 worden nieuwe maatregelen van kracht. Deze stroomlijning maakt ook deel uit van het AVG-project, dat ook beoogt koppelingen met externe databanken tot stand te brengen, waardoor de administratieve last voor de klanten wordt verminderd en de doeltreffendheid van de verschillende diensten wordt verbeterd.

De kredietsector is geïntegreerd in het nieuwe klantbeheersysteem **Domus3**. De volgende stap is de integratie van de huursector in deze applicatie, waardoor het applicatiesysteem van het Fonds uiteindelijk zal worden geoptimaliseerd.

Ook het **websiteproject** heeft veel veranderingen ondergaan. Eind 2022 is het project voor een nieuw intranet van start gegaan om de medewerkers van het Fonds een platform te bieden waarop alle documenten en informatie die nodig zijn in verband met hun werkomgeving kunnen worden ondergebracht.

Eind 2022 werd ook het "**BI-project**" (Business Intelligence) gelanceerd, een applicatie die, eenmaal geïnstalleerd, het genereren en interpreteren van gegevens op alle niveaus van de organisatie mogelijk zal maken.

Gelijke kansen

In 2022 heeft het Woningfonds deelgenomen aan de uitwerking van de verschillende plannen van het Gewest om de gelijke kansen van alle Brusselaars te verbeteren.

Het Fonds nam in 2021 al deel aan het Gewestelijk Comité voor Gelijke Kansen, waarin de ordonnantie van 4 oktober 2018 voorziet, en dat tot doel heeft de integratie van de dimensie van de gelijke kansen in de verschillende beleidslijnen van het Gewest te waarborgen.

Bij deze gelegenheid is binnen het Fonds een referente voor dit project aangewezen. Zij heeft tot taak deel te nemen aan de verschillende comités en aan de ontwikkeling, uitvoering en follow-up van projecten in verband met het geïntegreerde gelijkheidsbeleid.

Het eerste plan, dat al in 2021 in ontwikkeling was, betreft de gendermainstreaming en het gendergelijkheidsbeleid in het Gewest.

Daartoe heeft het Fonds 4 belangrijke acties voorgesteld:

- Actie 1: Algemeen toezicht op de activiteiten van het Fonds vanuit genderperspectief
- Actie 2: Informatie aan gezinnen voor hun renovatieproject
- Actie 3: Productie en renovatie van egalitaire woningen
- Actie 4: Prioritaire mutatie aangeboden aan huurdersgezinnen van het Fonds die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld

Deze verschillende acties worden momenteel uitgevoerd.

In het verslag²⁶ met alle aanbevelingen die zijn gedaan tijdens de Assisen tegen Racisme van het Brussels Parlement, die plaatsvonden van 29 april 2021 tot 9 november 2021, is een ervan erop gericht "het huurwaarborgfonds te versterken om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken". Deze taak is logischerwijs toevertrouwd aan het Woningfonds, dat reeds hulp organiseert bij het samenstellen van een huurwaarborg. Het Fonds heeft voorgesteld om de toegang tot deze steun te verruimen en de regelgeving aan te passen zodat de hulp ook toegankelijk wordt voor een bijzonder kwetsbaar publiek dat niet in aanmerking kon komen onder de vroegere wetgeving. Tot dit publiek behoren veel mensen uit etnische en culturele minderheidsgroepen die over beperkte financiële middelen beschikken.

Ten slotte heeft het Fonds ook deelgenomen aan het 'Handis-treaming-plan'. Het Fonds besteedt veel aandacht aan de gehandicaptenproblematiek, zowel op het gebied van de woningproductie als op het gebied van de toegankelijkheid van de locaties. In dit geval zijn de acties van het Fonds gericht op de gebruiksvriendelijkheid van de nieuwe IT-instrumenten die ter beschikking van het publiek worden gesteld, en met name de toekomstige klantenzone. Dankzij deze acties zullen ook mensen met een visuele handicap of cognitieve stoornissen kunnen profiteren van deze nieuwe dienst van het Fonds.

2.3 WETGEVING

Kredietactiviteit van het Fonds

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dit besluit betekent een belangrijke stap in de regelgeving van het Fonds, aangezien dit leidt tot de opheffing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten. De ins en outs van deze ontwikkeling worden in het hoofdstuk over de kredietsector uiteengezet.

Overheidsopdrachten

Wet van 18 mei 2022 tot wijziging van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten

Naar aanleiding van een arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021 en de noodzaak om een Europese richtlijn ter bevordering van schone en energiezuinige wegvoertuigen om te zetten, moest de federale wetgever een wijzigingswet aannemen.

26. Pagina 7, <http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2022/01/Verslag-van-de-aanbevelingen-van-het-maatschappelijk-middenveld-tijdens-de-assisen-tegen-racisme.pdf>

De belangrijkste aanpassingen zijn de volgende:

- Invoeging in artikel 70 van de wet van twee nieuwe paragrafen waarbij:
 - » de kandidaat of inschrijver wordt verplicht om, in het kader van de in artikel 67 genoemde verplichte uitsluitingsgronden, op eigen initiatief te melden of hij corrigerende maatregelen heeft genomen (aan het begin van de procedure). Deze verplichting moet in de documenten van de overheidsopdracht tot uiting komen;
 - » de aanbestedende overheid wordt verplicht om, wanneer zij overweegt een beroep te doen op een facultatieve uitsluitingsgrond, de kandidaat of inschrijver in de gelegenheid te stellen de corrigerende maatregelen tijdens de aanbestedingsprocedure voor te stellen. De aanbestedende overheid kan echter eisen dat deze corrigerende maatregelen haar aan het begin van de procedure op eigen initiatief worden meegedeeld.
- Invoeging van artikel 87/1 in de wet inzake overheidsopdrachten en van artikel 58/1 in de wet inzake concessieovereenkomsten, waarin artikel 43 van de vroegere wet ongewijzigd wordt overgenomen met volgende bepaling: De schuldvorderingen van de opdrachtnemers uit hoofde van de uitvoering van een overheidsopdracht mogen tot aan de oplevering niet het voorwerp zijn van beslag, verzet, overdracht of inpandgeving. Het doel is de onderbreking van de uitvoering van de opdrachten door andere schuldeisers van de gegunde inschrijver te beperken.
- Instelling van een Comité voor het beheer van overheidsopdrachten en concessies;
- Omzetting van de richtlijn 2019/1161/EU van het Europees Parlement en de Raad van 20 juni 2019 die aanbestedende overheden verplicht rekening te houden met energie- en milieueffecten bij de aanschaf van bepaalde voertuigen.

Bescherming van het loon

Koninklijk besluit van 11 december 2022 tot uitvoering van artikel 1409, § 2, van het Gerechtelijk Wetboek

Bijgevolg zijn de beslagdrempels als volgt:

Netto maandinkomen	Voor beslag/overdracht vatbaar gedeelte
Tot € 1.316	Niets
Van € 1.316,01 tot € 1.414	20% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
Van € 1.414,01 tot € 1.560	30% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
Van € 1.560,01 tot € 1.706	40% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
Boven de € 1.706	Alles vatbaar voor beslag of overdracht

Pour les revenus de remplacement :

Netto maandinkomen	Voor beslag/overdracht vatbaar gedeelte
Van 0 tot € 1,316	Niets
Van € 1.316,01 tot € 1.414	20% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
Van € 1.414,01 tot € 1.706	40% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
Boven de € 1.706	Alles vatbaar voor beslag of overdracht

Deze bedragen worden verhoogd met 81 EUR per kind ten laste.

Burgerlijk Wetboek

Het Burgerlijk Wetboek wordt momenteel grondig hervormd.

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

Boek 1 : bekendmaking van de wet van 28 april 2022 houdende boek 1 'Algemene bepalingen' (inwerkingtreding op 1 januari 2023);

Boek 2 : bekendmaking van de wet van 19 januari 2022 houdende boek 2, titel 3, 'Relatievermogensrecht'.

Boek 3 : inwerkingtreding op 1 september 2021 van boek 3 'Goederen' waarvan de belangrijkste punten in het 2020 jaarverslag zijn uiteengezet;

Boek 4 : bekendmaking van de wet van 19 januari 2022 houdende boek 4 'Nalatenschappen, schenkingen en testamenten';

Boek 5 : bekendmaking van de wet van 28 april 2022 houdende boek 5 'Verbintenissen' (inwerkingtreding op 1 januari 2023);

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

Huisvestingscode

Ordonnantie van 10 februari 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode

Met deze wetswijziging wordt beoogd de bepalingen van de Huisvestingscode in overeenstemming te brengen met de statuten van het Fonds.

Ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen

Bij deze ordonnantie wordt binnen de GOB de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen opgericht om leegstand te bestrijden. Daartoe hebben alle openbare huisvestingsmaatschappijen, te weten de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentebesturen, de Grondregie en de GOB, het recht om woningen die leeg staan, niet mogen worden verhuurd of onbewoonbaar zijn verklaard, openbaar te beheren.

Dit beheer gebeurt via een openbare beheersovereenkomst die de openbare vastgoedbeheerder aanbiedt aan de houder van een zakelijk recht. Indien de eerstgenoemde geen toestemming van die laatste verkrijgt, kan hij zijn recht van openbaar bestuur uitoefenen na het verstrijken van een in een eerste kennisgeving vastgestelde ad hoc termijn.

De ordonnantie voorziet ook in criteria voor het vermoeden van leegstand (nieuw artikel 19/3 van de Code) en een administratieve procedure voor de vaststelling van dat vermoeden.

De ordonnantie bepaalt dat de gemeenten elk jaar vóór 1 juli een verslag moeten publiceren over hun beleid ter bestrijding van leegstand, met inbegrip van een inventaris van leegstaande woningen op hun grondgebied.

Ordonnantie van 9 juni 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding

Om elke vorm van discriminatie beter te bestrijden, wil de wetgever de toegang van de verhuurder tot de gegevens van de kandidaat-huurder beperken, met name wat betreft de fase van de procedure voor het sluiten van de huurovereenkomst.

Ordonnantie van 13 oktober 2022 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering

Vanaf 14 oktober 2022 en voor een periode van één jaar wordt de indexering van huurovereenkomsten waarvan de verjaardatum binnen deze periode valt, beperkt in functie van de energieprestatie van het gebouw.

Bescherming van persoonsgegevens

De goedkeuring en publicatie van Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is het resultaat van een proces dat formeel begon met het voorstel voor een verordening van de Europese Commissie van 25 januari 2012.

Op 5 september 2018 werd de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens gepubliceerd. Met deze wet wordt de Privacywet van 8 december 1992 definitief ingetrokken en worden de beginselen van de AVG overgenomen. Wat het beeldrecht en de privacy betreft, blijven de meeste beginselen echter ongewijzigd.

Op wetgevend vlak zijn er geen noemenswaardige ontwikkelingen te melden in die zin dat de AVG, of de eerder genoemde wet van 30 juli 2018, geen wijzigingen hebben ondergaan. Sinds 2021 is het aantal adviezen en beslissingen van de GBA echter aanzienlijk toegenomen.

Een belangrijke ontwikkeling van de laatste jaren is de overdracht van persoonsgegevens naar de Verenigde Staten. Aangezien de belangrijkste door het Fonds gebruikte IT-instrumenten (Google Analytics, Microsoft, Mailchimp) Amerikaans zijn, is dit een gevoelige kwestie die bijzondere aandacht en toezicht verdient.







HOOFDSTUK 03

BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 23 – TE VERWACHTEN ONTWIKKELINGEN

3.1 INVESTERINGSVERMOGEN 2023

De ordonnantie houdende de Algemene Uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2023 voorziet in vereffeningskredieten betreffende de investeringsdotatie voor de hypothecaire kredieten en de niet-hypothecaire Ecoreno-kredieten, voor een totaalbedrag van respectievelijk 5.349.000 EUR (basisallocatie BHG 25.007.16.01.6141 - B-kredieten) en 422.000 EUR (basisallocatie BHG 15.009.16.02.61.42 - B-kredieten). Voor 2023 zijn investeringsdotaties van respectievelijk 17.060.000 EUR en 1.535.000 EUR voorzien.

De vereffeningsbegroting van de investeringsdotatie van de hypothecaire kredieten voor 2023 moet het volgende dekken:

- de tussenkomst van 364.015 EUR ten laste van het Gewest voor de tweede lening van 2007;
- de tweede schijf van de verbintenis aangegaan in 2022 voor een bedrag van 811.000 EUR
- de eerste schijf van de verbintenis aangegaan in 2023 voor een bedrag van 4.174.000 EUR.

De vereffeningsbegroting van de investeringsdotatie van de niet-hypothecaire Ecoreno-kredieten voor 2023 moet het volgende dekken:

- de tweede schijf van de verbintenis aangegaan in 2022 voor een bedrag van 38.000 EUR.

- de eerste schijf van de verbintenis aangegaan in 2023 voor een bedrag van 384.000 EUR.

Op grond van artikel 101 van bovengenoemde ordonnantie kan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een waarborg van maximaal 230 MEUR verlenen voor leningen die het Fonds in 2023 afsluit. Zoals voor de voorgaande jaren voorziet artikel 56 van de ordonnantie in een begroting van 100 MEUR (basisallocatie BHG 25.007.17.01.8514 - B & C-kredieten), waardoor de Regering desgevallend een of meer rechtstreekse leningen aan het Fonds kan verstrekken:

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

Deze begroting wordt voorzien als "vangnet" voor het geval dat het aanbod van kredieten uit de "klassieke" financieringskanalen van het Fonds, namelijk de Belgische grootbanken en de verzekeringsmaatschappijen, zou opdrogen.

De ordonnantie voorziet ook in de volgende subsidies:

- een subsidie van 1.639.000 EUR voor de werkingsuitgaven verbonden aan de uitvoering van het programma van de Alliantie Wonen (basisallocatie BHG 25.007.15.02.4140 - C-kredieten);
- een subsidie van 1.146.000 EUR voor de werkingsuitgaven verbonden aan het programma van de huurwaarborgen (basisallocatie BHG 25.007.15.05.4140 - C-kredieten);
- een subsidie van 2.788.000 EUR voor de werkingsuitgaven voor de sociale begeleiding van de huursector (basisallocatie BHG 25.007.15.06.4140 - C-kredieten);
- een subsidie van 86.000 EUR (basisallocatie BHG 25.007.15.08.4140 - C-kredieten) en een subsidie van 38.000 EUR betreffende de onroerende voorheffing op sociale huisvesting (basisallocatie BHG 25.007.15.07.4140 - C-kredieten);
- een subsidie van 276.000 EUR (basisallocatie BHG 15.009.15.07.4140 - C-kredieten) voor de werkingsuitgaven verbonden aan het programma van de niet-hypothecaire ECORENO-kredieten.

Na een jaar 2022 waarin de productie van kredieten de oorspronkelijke doelstellingen overtrof, zal het Fonds zijn investeringsvermogen voor 2023 moeten sturen in functie van de evolutie van zijn thesaurie, en in een context waarbij het aantal kredietaanvragen aan het begin van het jaar op een hoog niveau blijft.

3.2 BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2023

Afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen voor het Klaver-project

In het begin van het jaar heeft het Fonds de stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor de Klaverwijk in Anderlecht. Dit nieuwe project, het grootste dat het Fonds ooit heeft ondernomen, voorziet in 461 nieuwe woningen en een grote crèche in een kwaliteitsvolle leefomgeving waarin de milieuaspecten zijn opgenomen. Begin april wacht het Fonds nog op de milieuvergunningen.

Inhuldiging van het project Steyls-Delva - Blok A

Op 24 januari heeft het Fonds in aanwezigheid van burgemeester Philippe Close en staatssecretaris Nawal Ben Hamou de laatste 95 woningen van het project Steyls-Delva ingehuldigd, waarmee de bouw van een nieuwe wijk in het centrum van Laken met 294 woningen is voltooid. Van de 95 woningen die volgens de "lage-energiestandaarden" zijn gebouwd, zijn 75 appartementen die in het kader van het Alliantie Wonen-programma tot stand kwamen, bestemd voor de verkoop. 20 andere, gebouwd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, zijn bestemd voor huurders van het Fonds.

Verhoging van de rentevoeten voor het hypothecair ECORENO-krediet

Vanaf 13 februari zijn de rentevoeten van het hypothecair ECORENO-krediet verhoogd tot een vork van 1,5% - 2,5%. Het ECORENO-consumentenkrediet blijft binnen een rentevork van 0% - 1%, voor een maximaal leenbedrag van 25.000 EUR. De renteverhoging is een economisch noodzakelijke beslissing gezien de stijging van het tarief voor hypothecaire kredieten op de bankenmarkt.

Bekendmaking van het besluit betreffende de huurwaarborg

Op 10 november 2022 werd het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting, gepubliceerd. Dankzij dit nieuwe besluit, dat op 1 februari 2023 in werking is getreden, kan het Fonds de voorwaarden voor zijn hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg uitbreiden. De gehanteerde inkomensbarema's worden verhoogd om de hulp toegankelijk te maken voor de middeninkomens. Het Woningfonds heeft nu de mogelijkheid om deze vorm van steun ook te verlenen aan minderjarigen die onder voogdij staan, zoals niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV's). Een interventie door het Fonds is onder bepaalde voorwaarden ook mogelijk voor huurovereenkomsten van minder dan een jaar, zoals die voor transitwoningen.

Batibouw 2023

Het Fonds heeft deelgenomen aan de Batibouw-beurs die van 14 tot en met 19 maart plaatsvond.

Lening 2023

Begin maart heeft het Fonds zijn volledige investeringsvermogen voor zijn hypotheekactiviteiten in 2023 gefinancierd door het afsluiten van een lening met een gemiddelde looptijd van 25,5 jaar, voor een totaalbedrag van 200 MEUR.







HOOFDSTUK 04

DANKWOORD

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

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

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

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

De samenwerking met de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel werd in 2022 op een pragmatische en constructieve manier voortgezet. Het Fonds dankt mevrouwen **Julie FISZMAN**, secretaris-generaal van de GOB, **Arlette VERKRUYSSEN**, directeur-generaal van Brussel Huisvesting, en de heer **Marc DEHOUX**, directeur-generaal van Brussel Financiën en Begroting, evenals hun medewerkers. Het Fonds dankt in het bijzonder mevrouw **Laure D'ALTILIA**, de heer **Jean-Pierre MABENGA** en de heer **Michel STEENS** bij Brussel Huisvesting.

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

Voor drie van onze werknemers was 2022 het jaar waarin ze met pensioen gingen. Het Fonds dankt mevrouw **Betty DE PAEPE** (verantwoordelijke van de sociale dienst), mevrouw **Brigitte DEBOSSCHERE** (secretaresse van de eerste technische lijn van de dienst Vastgoedbeheer) en mevrouw **Isabelle DELBAR** (verantwoordelijke van het register van kandidaat-huurders) voor hun inzet en hun waardevolle samenwerking tijdens hun jaren bij het Fonds. Het Fonds wenst hen het allerbeste in hun nieuwe leven.

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

Op 31 december 2022 telde het Fonds **171** personeelsleden.



HOOFDSTUK 05

FINANCIERING VAN HET FONDS – JAARREKENING

5.1 FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2022

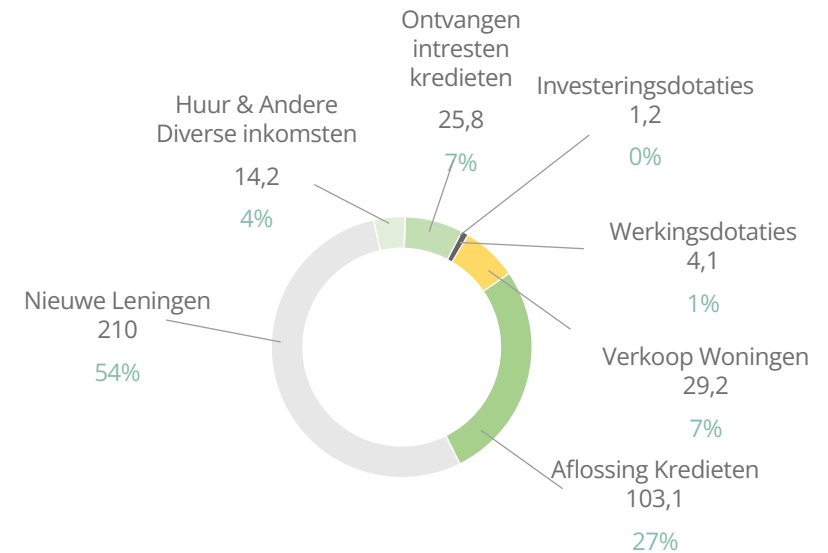
5.1.1 UITGAVEN EN INKOMSTEN VAN 2022

De activiteiten van het Fonds worden gefinancierd door:

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

In 2022 bedroegen de totale **inkomsten 388** MEUR.

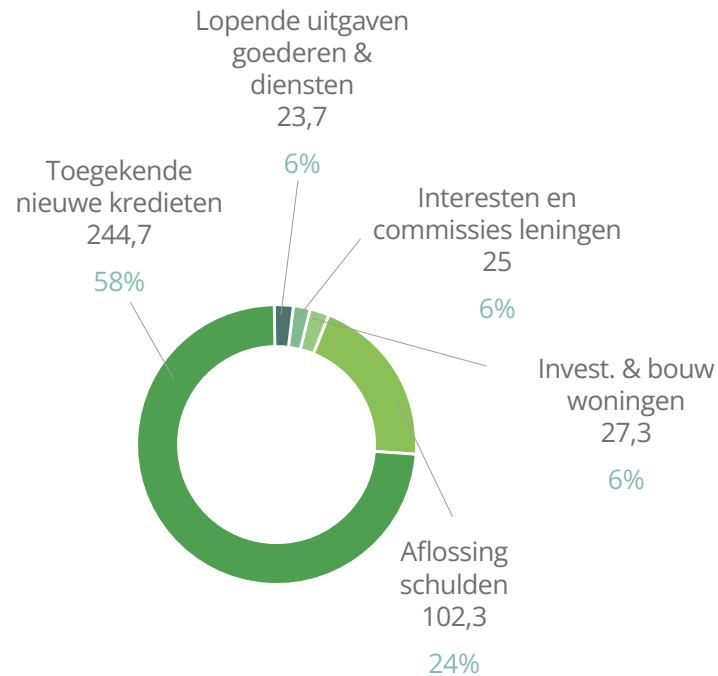
Inkomsten 2022 (MEUR)



Het merendeel van de inkomsten is afkomstig van nieuwe leningen (210 MEUR) en van de aflossingen van de kredieten door de gezinnen (103,1 MEUR kapitaal en 25,8 MEUR in interesten). Deze drie posten vertegenwoordigen 87% van de inkomsten.

In 2022 bedroegen de totale **uitgaven 423 MEUR**.

Uitgaven 2022 (MEUR)



De toekenning van nieuwe kredieten is de voornaamste uitgave (244,7 MEUR), gevolgd door de aflossing van vroegere leningen (102,3 MEUR in kapitaal en 25 MEUR in interesten en commissies voor de waarborg). Deze drie posten vertegenwoordigen 88% van de uitgaven.

Het globale verschil tussen de inkomsten en de uitgaven bedraagt 35 MEUR en werd door de thesaurie gefinancierd.

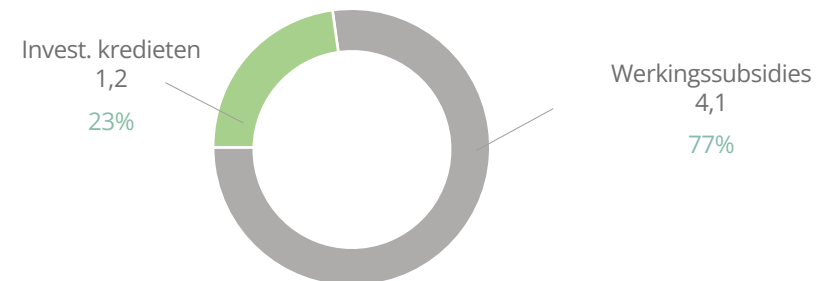
5.1.2 DOTATIES VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De in 2022 **vereffende** gewestelijke dotaties (investerings- en werking) bedragen **5,3 MEUR** en vertegenwoordigen 1,4% van de totale inkomsten van het Fonds, inclusief de nieuwe leningen (388 MEUR).

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

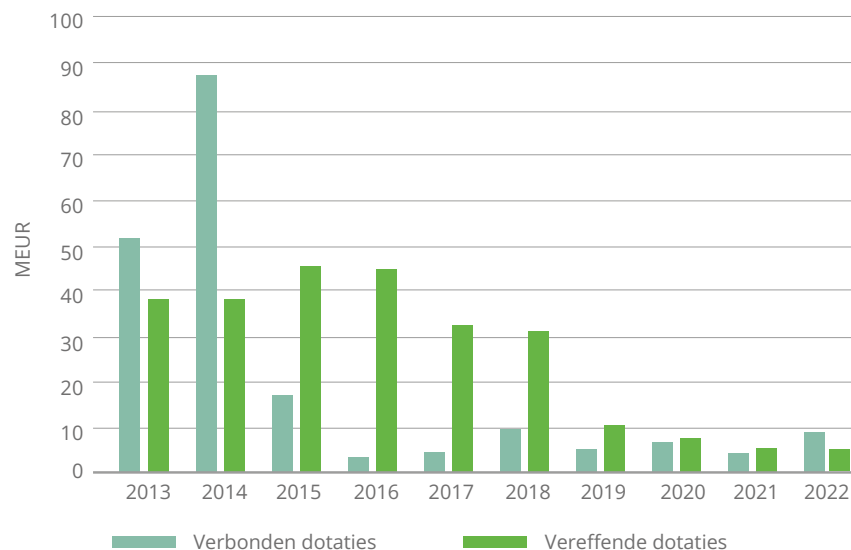
1. Investeringsdotaties voor de kredieten. Deze dotatie wordt berekend in functie van het renteververschil en de beheerskosten voor de kredietdossiers.
2. Investeringsdotaties voor de gedelegeerde opdrachten en programma's (bijvoorbeeld de Alliantie Wonen). Deze dotaties maken het mogelijk om de gedelegeerde opdrachten van het Gewest uit te voeren met een economisch evenwicht voor het Fonds.
3. Werkingsdotaties voor de opdrachten van openbare dienstverlening (bijvoorbeeld de sociale dienst van de huurhulp). Deze dotaties zijn berekend op basis van de transacties, dat wil zeggen volgens de methode van de standaard kostprijs per transactie.

Type dotaties vereffend door het Gewest in 2022 (MEUR)



Totaal dotaties 5,3 MEUR

Historiek van de verbonden en vereffende gewestelijke dotaties



De daling van de door het Gewest verbonden dotaties tussen 2015 en 2021 is het gevolg van de daling van de intrestvoeten voor de door het Fonds afgesloten leningen tijdens deze periode. Dit leidt tot een daling van de tussenkomst van het Gewest, die het verschil moet dekken tussen enerzijds de intrestvoet van de kredieten, en anderzijds de intrestvoet van de leningen voor de financiering van deze kredieten. In 2022 is de marktrente gestegen. De lichte stijging waarmee bij de opstelling van de begroting 2022 rekening is gehouden, heeft een lichte verhoging van de investeringsdotatie voor kredieten in 2022 met zich meegebracht. Gezien de in 2023 verwachte aanzienlijke stijging van de herfinancieringsrente van het Fonds op de markt, is de investeringsdotatie voor de kredieten van 2023 vastgesteld op een hoger bedrag dan in voorgaande jaren.

27. De overige interne fondsen zijn de volgende:

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

Fonds B3 - Deze benaming omvat de verrichtingen verwezenlijkt met terugvorderbare voorschotten toegekend door het Gewest vanaf 1998 in het kader van de hulp bij de samenstelling van huurwaarborgen.

De hoogte van de dotaties beïnvloedt het bedrag dat het Fonds moet lenen om hetzelfde niveau van investeringsvermogen in kredieten en woningbouw te dekken.

5.1.3 INVESTERINGSVERMOGEN VAN HET INTERN FONDS B2²⁷

Het intern fonds B2 omvat de verrichtingen die gerealiseerd worden met kapitalen die rechtstreeks of onrechtstreeks voortkomen uit:

- kapitaalsubsidies of terugvorderbare voorschotten die het Gewest heeft toegekend in 2002 in het kader van de aanvullende leningen voor jonge gezinnen;
- leningen die het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1996 heeft afgesloten, met waarborg van het Gewest, en kapitaaldotaties toegekend vanaf dezelfde datum;
- kapitaalsubsidies komende uit opbrengsten van stedenbouwkundige lasten ontvangen door het Gewest en toegewezen aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf 2005;
- een renteloze lening met gewestwaarborg aangegaan in 2007, zonder kapitaalpremie, maar met jaarlijkse gewestelijke tussenkomst in de intrestlasten;
- renteloze leningen met gewestwaarborg die vanaf 2009 worden afgesloten bij de BGHM in het kader van het Huisvestingsplan;

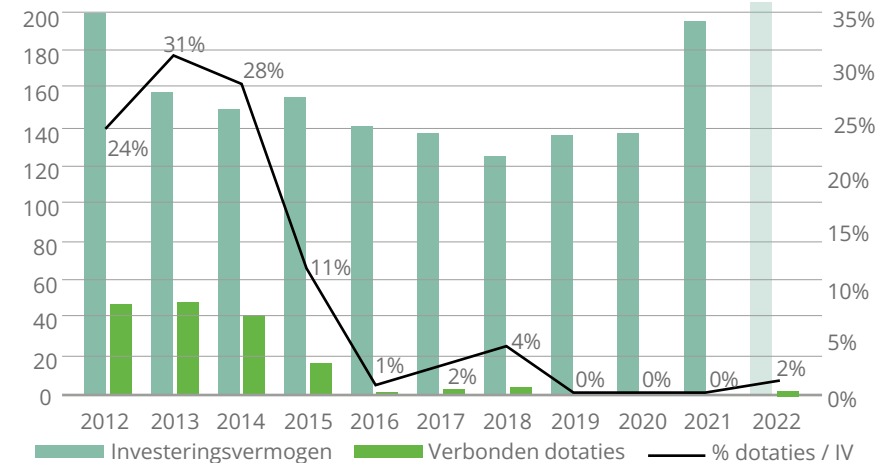
- werkings- en investeringssubsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend voor de productie van sociale koopwoningen in het kader van de Alliantie Wonen;
- investeringssubsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend in het kader van gedelegeerde opdrachten (indien van toepassing);
- werkingssubsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend in het kader van kredieten en huurhulpactiviteiten.

Het **investeringsvermogen** van het fonds B2 betreft dus de investeringen in **kredieten en huurpatrimonium**. Het investeringsvermogen wordt ieder jaar gepland in functie van de voorziene kredieten en de begroting voor de renovatie van het huurpatrimonium. Voor de berekening van de betreffende dotaties wordt uitgegaan van het initieel investeringsvermogen.

De **financiering** van het investeringsvermogen gebeurt via drie geldstromen: (1) de gewestelijke dotaties berekend conform de beheersovereenkomst, (2) de leningen die op de kapitaalmarkten worden aangegaan, (3) de thesaurie van het Fonds die onder meer gespijsd wordt door de vervroegde terugbetalingen van kredieten. Deze laatste kasstroom is noodzakelijk voor het dekken van de volgende noden:

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

Historische evolutie van de verbonden dotaties/het investeringsvermogen voor de hypothecaire kredieten en het Ecoreno-Consumentenkrediet (in MEUR en %)



In 2022 heeft het Fonds aan het begin van het jaar in één verrichting een bedrag van 190 MEUR opgehaald via een langetermijnlening en aan het eind van het jaar 20 MEUR via een lening op middellange termijn voor de financiering van het programma van de Alliantie Wonen. De middelen werden opgehaald op respectievelijk 5 april 2022 en 22 december 2022. Het totale financieringsbedrag voor 2022 is gelijk aan het initieel voorziene bedrag, maar bleek lager dan de in werkelijkheid geziene behoefte, door het hoge niveau van hypothecaire kredietactiviteit gedurende het jaar. Het thesaurieoverschot van het Fonds heeft het mogelijk gemaakt de toegenomen kredietverlening in 2022 op te vangen.

Activiteitensector	Investeringsvermogen B2 ²⁸			
	Initieel voorzien		Effectief vastgelegd op 31/12/2022	
Kredieten	EUR	Aantal kredieten	EUR	Aantal kredieten
Hypothecaire kredieten	172.044.000	764	236.566.255	1.956
Brusselse groene lening/Ecoreno vanaf 01.04.2022	3.410.000	255		
Bouw/renovatie-verkoopprojecten (BRV + AW) Buiten dotatie Aankoopkredieten	16.524.000	68		
<i>Waaronder kredieten voor aankoop bij het Fonds</i>			<i>30.228.594</i>	<i>143</i>
<i>Waaronder hypothecaire Ecoreno-kredieten</i>			<i>8.592.468</i>	<i>409</i>
<i>Waaronder de Brusselse groene leningen</i>			<i>1.330.300</i>	<i>146</i>
ECORENO Consumentenkrediet	3.460.000	173	1.637.904	90
Totaal Kredietsector	195.438.000		238.204.259	
Huurhulp				
Renovatie patrimonium	3.000.000		3.942.168	
Totaal Huurhulp	3.000.000		3.942.168	
Totaal Kredietsector en Huurhulp	198.438.000		242.146.427	

28. Het aantal vastgelegde kredieten voor de berekening van de dotatie omvat niet de kredieten die zijn gereserveerd op eerdere investeringsvermogens en die in 2022 zijn toegerekend (waaronder 50% van de kredieten voor verkoop van de Alliantie Wonen). Het totale investeringsvermogen wordt in aanmerking genomen omdat het hier gaat om een analyse van de thesauriebehoeften.

De beheersovereenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Fonds voorziet onder andere in:

- het ter beschikking stellen aan het Fonds van financiële middelen om deel te nemen aan het gewestelijk Huisvestingsplan voor de productie van 500 huurhulpwoningen, via een lening om deze woningen te kunnen oprichten;
- de nodige maatregelen om het gewenste evenwicht te bereiken tussen de investering die het Fonds doet voor de bouw van de 1.000 woningen van het programma van de Alliantie Wonen, de investeringsdotatie van 50,48 MEUR die in 2014 initieel is vastgelegd voor 44,48 MEUR en vervolgens, van 2018 tot en met 2020, jaarlijks is aangevuld met 2 MEUR, en een optimale verdeling van de woningen volgens de noden en de draagkracht van de gezinnen. Gezinnen die in het kader van dit programma geproduceerde woningen kopen, kunnen, afhankelijk van hun situatie, profiteren van een "uitgesteld deel van de prijs". (Voor de bijzonderheden zie 1.2.2.)

5.1.4 FINANCIERING VAN HET INTERN FONDS B3

Het intern fonds B3 omvat de verrichtingen verwezenlijkt met terugvorderbare voorschotten toegekend door het Gewest vanaf 1998 in het kader van de hulp bij de samenstelling van de huurwaarborgen. Er wordt dus niet gewerkt met een jaarlijkse financiering. Dit fonds werd gedurende enkele jaren gespijsd door gewestelijke voorschotten bestemd voor de werking, zonder aanvullende steun. Met de leningen die na maximaal 24 maanden werden terugbetaald, konden vervolgens andere leningen worden verstrekt. Door de toename van het aantal toegekende kredieten en de invoering van het BRUHWA-fonds was echter vanaf begin 2018 een herfinanciering van het intern fonds B3 nodig om het verhoogde volume aan transacties en uitstaande bedragen te verwerken. Daarom heeft het Gewest het Fonds eind 2021 een nieuwe langlopende renteloze lening (33 jaar) van 3 MEUR toegekend om de activiteiten van het fonds B3 te financieren.

5.2 JAARREKENING

De onderstaande tabellen vormen een samenvatting van de jaarrekening van 2022. Een meer gedetailleerd verslag, evenals het beheersverslag en het verslag van de revisor, zullen vanaf mei 2023 beschikbaar zijn op de website van de Nationale Bank: www.nbb.be/nl/balanscentrale (menu 'Raadplegen - CONSULT').



Balans 2022 (in 1.000 EUR)

	2022	2021
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	196.582	185.522
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen op meer dan één jaar	1.383.830	1.239.183
Voorraden	60.611	78.390
Vorderingen op ten hoogste één jaar	65.436	86.234
Geldbeleggingen	20.000	0
Liquide middelen	71.452	108.657
Overlopende rekeningen	2.346	2.679
TOTAAL VAN DE ACTIVA	1.800.256	1.700.665
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Inbreng	2.500	2.500
Reserves	158.276	148.329
Kapitaalsubsidies	146.036	160.848
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	18.695	19.893
SCHULDEN		
Schulden op meer dan één jaar	1.290.624	1.188.590
Schulden op ten hoogste één jaar	121.144	119.944
Overlopende rekeningen	62.981	60.561
TOTAAL VAN DE PASSIVA	1.800.256	1.700.665

Resultatenrekening 2022 (in 1.000 EUR)

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten	20.656	20.004
Bedrijfskosten	-28.573	-25.106
Financiële opbrengsten	44.612	42.970
Financiële kosten	-27.250	-24.137
Winst (+) / verlies (-) vóór belasting	9.445	13.731
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	1.230	996
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	-194	-27
Belastingen op het resultaat	-534	-911
Winst van het boekjaar	9.947	13.789

Sociale balans 2022

	Totaal	Mannen	Vrouwen	2021
Gemiddeld aantal werknemers in voltijdequivalenten (VTE)	167,5	66	101,5	168,7
	Totaal	Voltijds	Deeltijds	2021
Aantal werknemers op 31/12	171	156	15	173

www.fonds.brussels

