

JAARVERSLAG

2023

SAMENVATTING





Voorwoord

Na een kalmere periode eind 2022, is de **vraag naar krediet** onverwacht sterk gestegen in 2023, waardoor het Fonds opnieuw het risico liep het jaar niet te kunnen voltooien zonder daarbij zijn investeringsvermogen te overschrijden.

Om de Brusselse gezinnen met de laagste inkomens, die het minst toegang hebben tot bankkrediet, te kunnen blijven ondersteunen, zag het Fonds zich genoodzaakt om de toegang tot het hypothecair krediet tijdelijk te beperken tot gezinnen met een inkomen binnen de barema's die voor de sociale huisvesting gelden. Deze beperkende maatregel, die begin mei werd genomen, was aan het eind van het jaar nog steeds van kracht. Ondanks deze beperking konden er 929 kredieten, waarvan **781 aankoopkredieten**, worden verstrekt, evenals **1.018 hypothecaire ECORENO-kredieten of ECORENO-consumenten-kredieten**.

Eind mei is het Fonds gestart met de **bouw** van zijn ambitieuze **Klaverwijk**. Dit project, het grootste ooit door het Fonds uitgevoerd, zal 461 nieuwe zeer energiezuinige woningen opleveren tegen betaalbare prijzen in een volledig nieuwe duurzame wijk. Op 18 oktober werd de eerste steen gelegd in het bijzijn van alle partners die samen aan dit uitzonderlijke project werken.

Om zijn **publiek** een zo goed mogelijke service te bieden, werd eind oktober de nieuwe klantzone **MyFonds** gelanceerd. Deze tool moet de uitwisselingen tussen klanten en beheerders vergemakkelijken en toegang bieden tot alle noodzakelijke documenten. Begin oktober nam het Fonds ook zijn **nieuwe onthaalterminal** in gebruik, waardoor het hele onthaalproces werd vereenvoudigd en de bezoekerservaring van de klanten die naar de hoofdzetel komen, werd verbeterd.

In 2023 zorgden een aantal projecten voor meer synergie tussen de verschillende teams. Een van de belangrijkste daarvan was het **nieuwe intranet**, bekend onder de naam "Dory", dat eind

juni werd gelanceerd en voorgesteld op het personeelsfeest. Dory biedt alle medewerkers voortaan een gecentraliseerde toegang tot allerlei documenten en brengt het laatste nieuws van het Fonds. Het nieuwe platform maakt zo een soepeler interne communicatie mogelijk. Het Fonds heeft gedurende het hele jaar ook deelgenomen aan het **Bike Project**, een initiatief geleid door Leefmilieu Brussel en Pro Velo. Het promoveren van zachte mobiliteit is een van de middelen waarmee het Fonds zich wil inzetten voor een duurzamere organisatie.

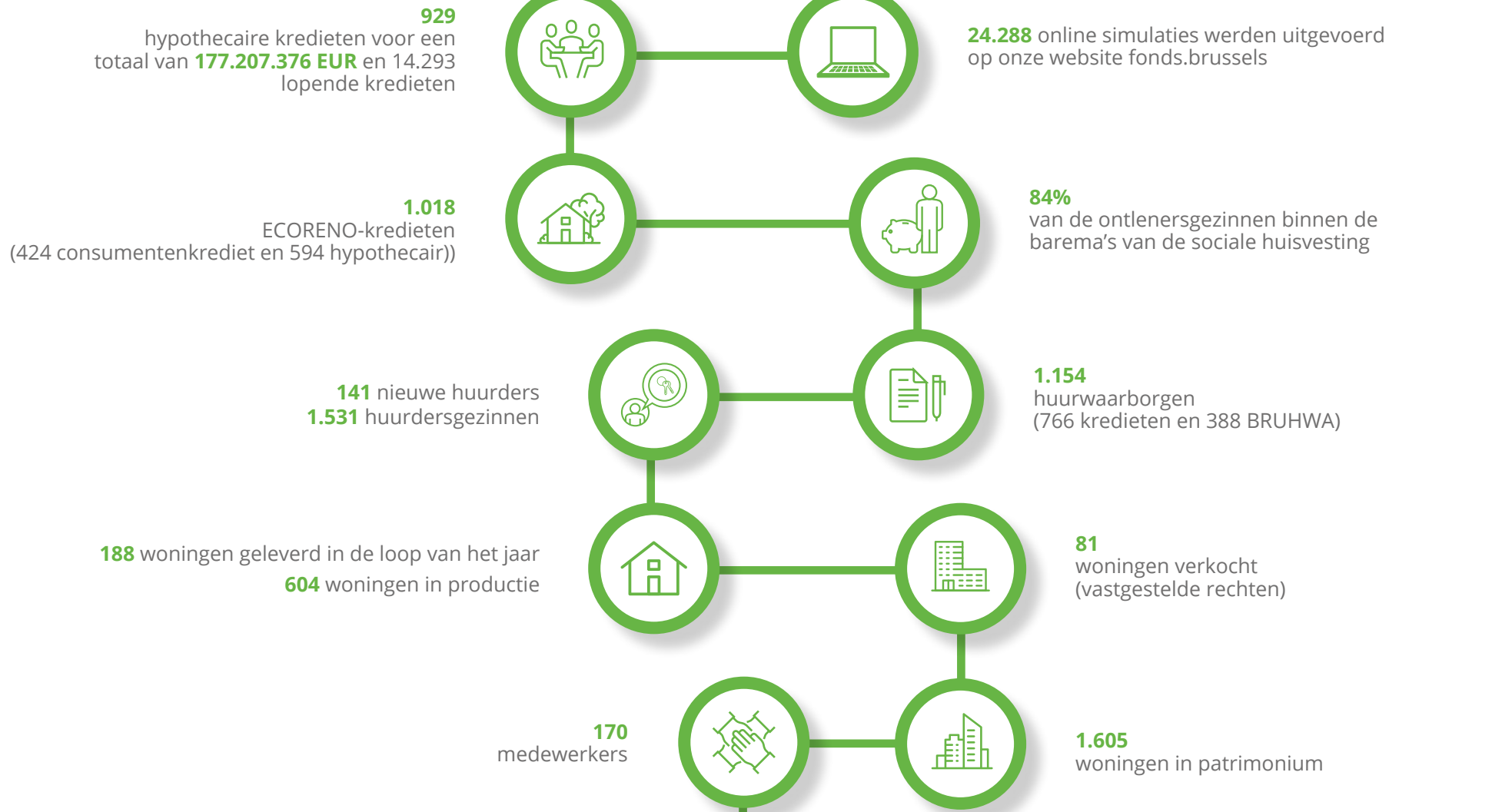
In 2023 heeft het Fonds bijgedragen aan het **Noodplan voor Huisvesting** door **2.071¹ gezinnen te helpen**, die onder de inkomensbarema's van de sociale huisvesting vallen, **van de 15.000 gezinnen waarop de gewestelijke beleidsverklaring zich richt**, door middel van een hypothecair krediet, de toewijzing van een huurwoning of hulp bij het samenstellen van hun huurwaarborg.

Als we rekening houden met alle activiteiten van het Fonds in 2023, zien we dat het Fonds ervoor heeft gezorgd dat in totaal **2.221** nieuwe gezinnen zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest konden huisvesten. Dit komt overeen met **5.402 personen**. **929** gezinnen, of 2.601 personen (48%) konden dit dankzij hypothecaire kredietverrichtingen, **138** gezinnen, of 445 personen (8%) via de huurhulp en **1.154** gezinnen, of 2.356 personen (44%) door middel van een lening voor de huurwaarborg of een aansluiting bij het BRUHWA-fonds.

Door investeringen in hypothecaire ECORENO-kredieten en ECORENO-consumenten-kredieten hebben **1.018** gezinnen de energieprestaties van hun woning kunnen verbeteren. Ten slotte hebben **81** gezinnen een nieuwe woning verworven met zeer goede energieprestaties, geproduceerd door het Fonds.

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.

1. Het gaat om 9.556 gezinnen, sinds het begin van de legislatuur in 2019.



HET JAAR 2023 IN EEN PAAR DATA



© Georges De Kinder

24 januari

Inhoudiging van het project Steyls-Delva in Anderlecht (75 koopwoningen en 20 huurwoningen)



© Serge Brison

26 januari

Afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor blok 2 van de Klaverwijk



27 januari

Nieuwjaarsreceptie



© Serge Brison

1 februari

Afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor blokken 1 en 3 van de Klaverwijk



13 februari

Renteverhoging van het hypothecair Ecoreno-krediet



15 februari

Het Fonds verruimt de voorwaarden voor zijn hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg



14 tot 18 maart

Deelname van het Fonds aan de Batibouw-beurs



20 maart

Lancering van het Bike Project



2 mei

Het Fonds beperkt de toegang tot zijn hypothecair krediet tot gezinnen die beantwoorden aan de inkomensbarema's voor sociale huisvesting



13 juni

Vernissage van de immersieve tentoonstelling 'Habiter/Wonen' voorgesteld door de BBRoW



23 juni

Personeelsfeest en lancering van Dory, het nieuwe intranet



7 september

Deelname aan de Immorun



16 september

Deelname aan de Week van de Mobiliteit



9 oktober

Ingebruikname van de onthaalterminal



© Serge Brison

18 oktober

Eerste steen voor de drie blokken van de Klaverwijk



24 oktober

Lancering van de klantenzone MyFonds



16 november

Infomiddag rond alleenstaande ouders en huisvesting met de vzw 'Eenoudergezinnen'thuis

781 hypothecaire aankoopkredieten
(met of zonder krediet voor werken)

215.909 EUR gemiddeld bedrag

957 EUR gemiddelde mensualiteit

28 jaar en 4 maanden
gemiddelde duur van het krediet

3,08% gemiddelde debetrentevoet

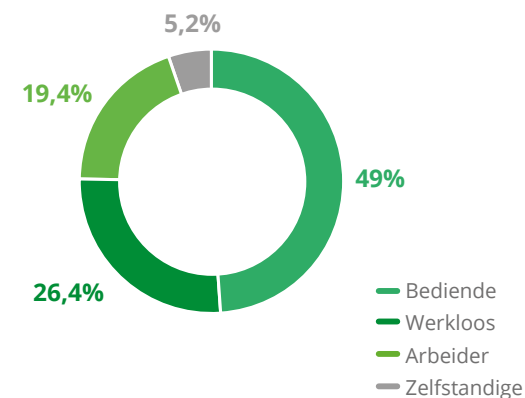
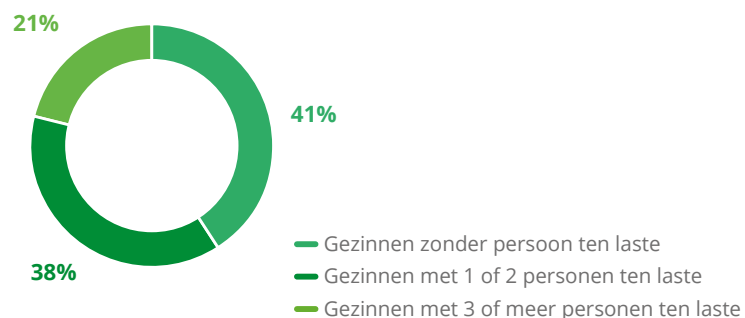
Hypothecair krediet



- **7.468** gezinnen, die samen **10.664** personen vertegenwoordigen, hebben kunnen genieten van een **persoonlijk informatiegesprek en/of een simulatie**.
- **24.288** gezinnen hebben hun terugbetalingscapaciteit berekend met de online simulator op de website fonds.brussels.
- De gemiddelde **aankoopprijs** van **bestaande woningen** bedraagt **217.069 EUR**, de gemiddelde aankoopprijs van **nieuwe en bestaande woningen samen** (exclusief de woningen die door het Fonds zijn verkocht en/of worden gesubsidieerd) is **217.454 EUR**.
- **43%** van de kredietovereenkomsten werd afgesloten door een **vrouw**. Slechts **56% van de gezinnen** die een krediet hebben afgesloten, heeft een of meer kinderen. En **eenoudergezinnen** vormen **42%** van deze gezinnen met kinderen.
- Een op de twee ontlenersgezinnen kocht zijn woning in de gemeenten **Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht, Schaarbeek** of **Laken**.

Wie zijn onze kredietnemers?

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



2023, een intens jaar voor de hypothecaire kredietactiviteit

In het eerste kwartaal van 2023 zag het Fonds een **nieuwe toename van de vraag, met een recordaantal van 258 aanvragen voor een totaalbedrag van 36,7 miljoen EUR** in maart 2023. Deze groei hing nauw samen met de stijging van de rentetarieven en de strengere voorwaarden in de banksector.

Op 12 mei 2023 heeft het Fonds, dat werd geconfronteerd met een nieuw risico op voortijdige uitputting van zijn investeringsvermogen, in overleg met de staatssecretaris en de minister van Milieu, de **rentevoork voor zijn aankoopkredieten verhoogd**. De minimumrente steeg hierbij tot 3,25% en de maximumrente tot 5%. Het heeft ook de toegang tot zijn hypothecaire kredieten beperkt tot enkel de gezinnen die beantwoordden aan de **inkomensvoorwaarden van de sociale huisvesting**.



594 hypothecaire Ecoreno-kredieten

424 Ecoreno-consumentenkredieten

ECORENO-krediet



- Het Fonds heeft **594 hypothecaire Ecoreno-kredieten** verstrekt voor een **totaal bedrag van 15.089.674 EUR**, d.w.z. een gemiddeld leenbedrag van **25.403 EUR**, met een gemiddelde looptijd van **23 jaar en 3 maanden** en een **gemiddelde gewogen rentevoet van 0,84%**.
 - **483** van deze kredieten zijn verbonden met de aankoop van een woning.
 - **58%** van de werken die gefinancierd worden door deze 483 kredieten, valt binnen het bereik van de RENOLUTION-premies en ze betreffen voornamelijk binnenrenovatie (30%), elektrische installaties (17%), vervanging van buitenschrijnwerk (16%), verwarmingsinstallaties (11%) en dakwerken (8%).
 - **88%** van de gezinnen die dit krediet gelijktijdig met een aankoopkrediet voor hun woning afsloten, had een **inkomen binnen de barema's van de sociale huisvesting**.

- Het Fonds verstrekte **424 Ecoreno consumentenkredieten** voor een **totaal bedrag van 7.044.665 EUR**, d.w.z. een **gemiddeld bedrag van 16.615 EUR**, met een gemiddelde looptijd **van 8 jaar en 9 maanden** en een **gemiddelde debetrentevoet van 0,77%**.
 - **54%** van de werken kwam in aanmerking voor de **RENOLUTION-premies**.
 - De gefinancierde werken hadden voornamelijk betrekking op dakwerken (24%), vervanging van buitenschrijnwerk (21%), elektrische installaties (9%) en verwarmingsinstallaties (9%).
 - **42%** van de gezinnen die dit krediet afsloten, had een **inkomen binnen de barema's van de sociale huisvesting**.
 - **12 consumentenkredieten** werden toegekend aan gezinnen met **gehandicapte personen** om hun woning aan te passen aan hun specifieke behoeften.



1.154 huurwaarborgen

766 kredieten tegen 0% rente

388 voorschotten
in het kader van BRUHWA

1.477 EUR gemiddeld bedrag
van het krediet tegen 0%

1.432 EUR gemiddeld bedrag
van het BRUHWA-voorschot

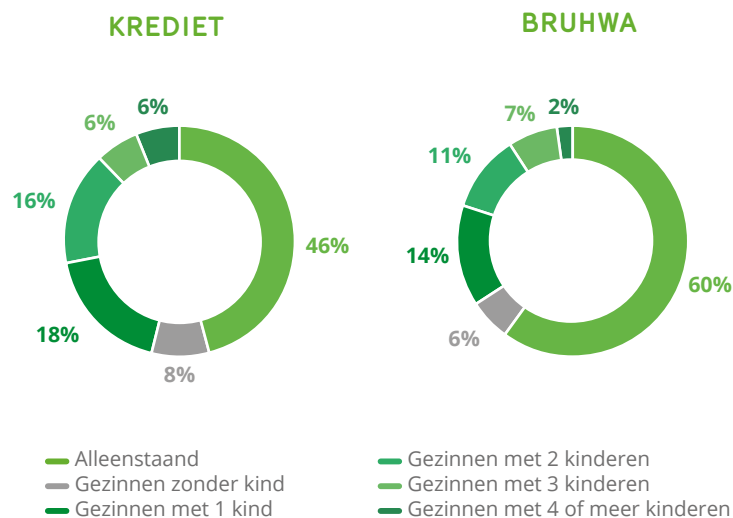
Hulp bij de huurwaarborg



- **Eenoudergezinnen** vormen de meerderheid van de gezinnen met kinderen: 72% van de ontlenersgezinnen en 88% van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten. **89%** van deze eenoudergezinnen wordt geleid door een **vrouw**.
- De gemiddelde huur voor een nieuwe woning bedraagt **736 EUR** voor de ontleners en **696 EUR** voor de BRUHWA-leden.
- Sinds de wijziging van de regelgeving op 1 februari 2023, die het mogelijk maakt om tegemoet te komen aan de behoeften van NBMV en studenten, heeft het Fonds hulp kunnen verlenen aan 29 gezinnen die een transiethuurovereenkomst van 1 tot 6 maanden hadden gekregen en aan **8 studenten** voor een huurovereenkomst van minder dan 12 maanden.

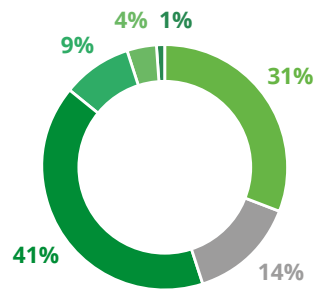
Wie zijn onze ontleners en BRUHWA-aangeslotenen?

SAMENSTELLING VAN GEZINNEN DIE HULP GENIETEN (%)

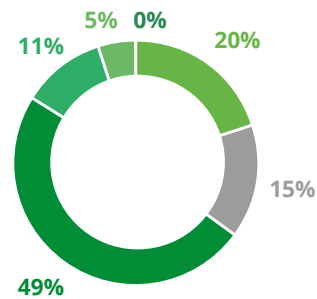


**SOCIAAL-PROFESSIONEEL STATUUT
VAN DE GEZINNEN DIE HULP GENIETEN (%)**

KREDIET



BRUHWA



— Inkomsten uit arbeid in loondienst
— Werkloosheidsuitkeringen
— Leefloon

— IRIZIV/uitkeringen voor personen met een handicap
— Pensioen
— Andere (zelfstandige, onderhoudsgeld, beurs...)

Huurwaarborgvideo

Om zijn publiek te helpen, heeft het Fonds een video gemaakt die alle, vaak complexe, stappen behandelt die nodig zijn voor het aanvragen van hulp bij een huurwaarborg. Deze video maakt deel uit van de initiatieven die het Fonds al meer dan twee jaar actief ontwikkelt om zijn publiek beter te begeleiden bij de diensten die het aanbiedt.

4.852 kandidaat-huurders

97% bezettingsgraad

159 woningen toegekend waarvan
141 aan nieuwe gezinnen

753 EUR gemiddeld maandelijks
bedrag

1.983 nieuwe huuraanvragen

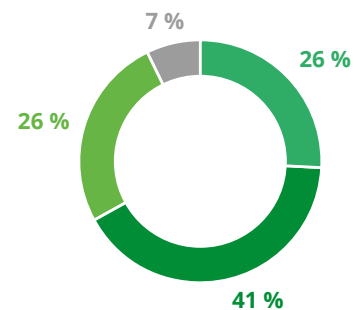
Huurhulp



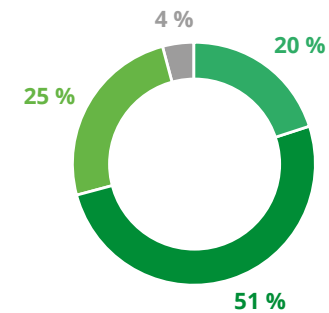
- Onder de aanvragen van nieuwe kandidaten is er een gestage **toename van aanvragen voor woningen met 1 slaapkamer** en een **lichte afname van aanvragen voor woningen met 2 slaapkamers**. 29% vroeg om een woning met 3 of 4 slaapkamers en daarnaast had minder dan 2% van de gezinnen een grotere woning nodig.
- De woningen werden voor meer dan 45% toegewezen aan **alleenstaande vrouwen**, al dan niet met gezinslast.

Wie zijn onze huurders?

SAMENSTELLING VAN
DE HUURDERSGEZINNEN

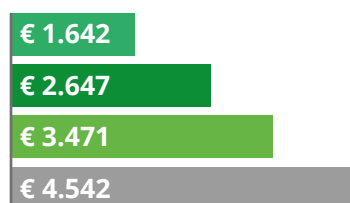


SAMENSTELLING VAN
DE NIEUWE HUURDERSGEZINNEN

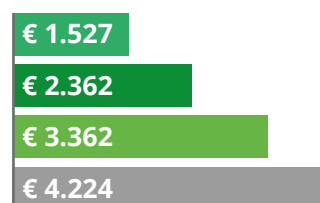


- Kleine gezinnen
- Gezinnen met 1 of 2 kinderen
- Gezinnen met 3 of 4 kinderen
- Gezinnen met 5 of meer kinderen

GEMIDDELD NETTO-INKOMEN INCL. KINDERBIJSLAG VAN DE HUURDERSGEZINNEN



GEMIDDELD NETTO-INKOMEN INCL. KINDERBIJSLAG VAN DE NIEUWE HUURDERSGEZINNEN



- Kleine gezinnen
- Gezinnen met 3 of 4 kinderen
- Gezinnen met 3 of 4 kinderen
- Gezinnen met 5 of meer kinderen

Een eerste samenwoonproject (medehuur)

In 2023 is het Fonds gestart met een proefproject voor 'woningdelen' met jonge studenten uit gezinnen die kandidaat zijn voor een mutatie. Geconfronteerd met een dalende vraag naar grote woningen, neemt het Fonds dit initiatief om tegemoet te komen aan deze mutatieaanvragen, die niet kunnen worden ingewilligd door een tekort aan woningen.

Het Fonds brengt deze jongeren onder in een eengezinswoning uit haar patrimonium en helpt hen bij de eerste fasen van het leven in een gemeenschap, zoals het beheren van de dagelijkse taken en het vaststellen van regels voor het samenwonen.

188 woningen geleverd in het jaar
(75 bestemd voor verhuur
en 113 voor verkoop)

604 woningen in productie
(574 woningen + 2 opvangcentra
– 30 woningen)

206.548.694 EUR
totale investering excl. btw

61.192 m²
bruto bewoonbare oppervlakte

Klaver, een duurzame wijk in de maak

In 2023 zijn de werken aan het Klaver-project van start gegaan. Dit project, het grootste ooit door het Fonds ondernomen, zal 461 nieuwe zeer energiezuinige woningen tegen betaalbare prijzen aanbieden in een nieuwe duurzame wijk. De eerste steenlegging vond op 18 oktober plaats in het bijzijn van alle partners die samen dit uitzonderlijke project tot stand brengen.



Woningen in productie



VOORTGANG VAN DE PRODUCTIE VAN DE 604 WONINGEN PER TYPE PROGRAMMA

520 woningen voor de Alliantie Wonen

- 461 woningen in Anderlecht (Klaver-project met 3 percelen en verschillende voorzieningen waaronder een crèche) – in opbouw.
- 36 woningen in Sint-Jans-Molenbeek – in opbouw.
- 23 woningen in Schaarbeek – onderzoek van de verkavelingsvergunning.

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

- 13 woningen in Ukkel – werf stilgelegd wegens juridische procedure.

33 woningen voor het Huisvestingsplan

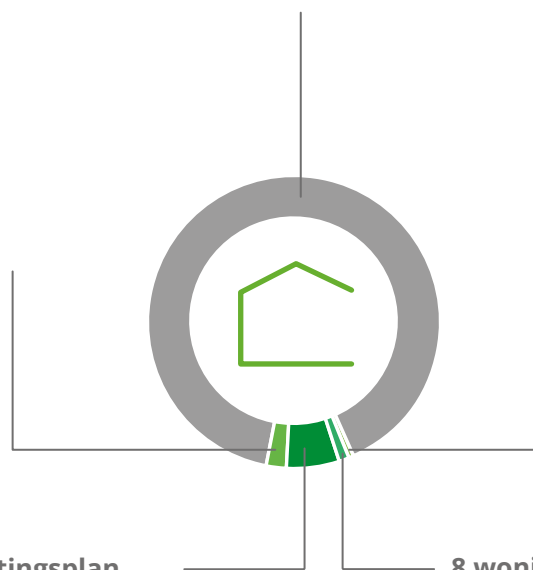
- 33 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe – stedenbouwkundige vergunning in onderzoek.

2 opvangcentra

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

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

- 8 woningen in Sint-Agatha-Berchem – beroep bij de Raad van State.



Verkoop van woningen



- Het Fonds heeft **twee nieuwe projecten op de markt** gebracht, "Malherbe" (38 woningen) in Anderlecht en "Steyls II" (75 woningen) in Laken. De verkoop van de projecten "Suikerfabriek", "Dormont", "Groeninckx", "Steyls", "Erasmus" en "De Wilgen" werd voortgezet.
- Het Fonds heeft **bijna zijn hele woningvoorraad verkocht**: er moeten **nog 54 woningen** worden verkocht op een totaal van 781 reeds gebouwde woningen, wat kan worden verklaard door de schaarste en de stijgende prijzen van nieuwe woningen op de particuliere markt.
- De **gemiddelde** mensualiteit bedraagt **1.033 EUR** in 2023.
- **23** woningen werden verkocht met toepassing van een **"uitgesteld" deel van de prijs**, wat neerkomt op gemiddeld 29% van de aankoopprijs exclusief btw. **96%** van deze gezinnen heeft een inkomen dat binnen de **barema's van de sociale huisvesting** valt. Zonder deze regeling zouden ze niet in staat zijn geweest om een nieuwe woning te kopen die aan hun gezinssamenstelling is aangepast.
- Van de gezinnen die een **krediet hebben afgesloten bij het Fonds**, heeft **79%** een inkomen binnen de barema's van de sociale huisvesting.
- Eenoudergezinnen vormden **48%** van de kopers en **90%** van deze gezinnen wordt geleid door een **vrouw**.
- De cel **mede-eigendom** nam het beheer van het Malherbe-gebouw in Anderlecht op zich en droeg het beheer van de gebouwen 'Iris' en 'Sneeuwkllokje' op de site van Erasmus over aan professionele syndici. Dit gebeurde ook voor het project Steyls Hippodroom - blok A, waarvan een deel eigendom blijft van het Fonds en bestemd is voor de huursector.

81 verkochte woningen

66 authentieke akten

58 woningen gefinancierd met een krediet van het Fonds

220.906 EUR
gemiddeld kredietbedrag

1.033 EUR gemiddelde mensualiteit

www.fonds.brussels

