

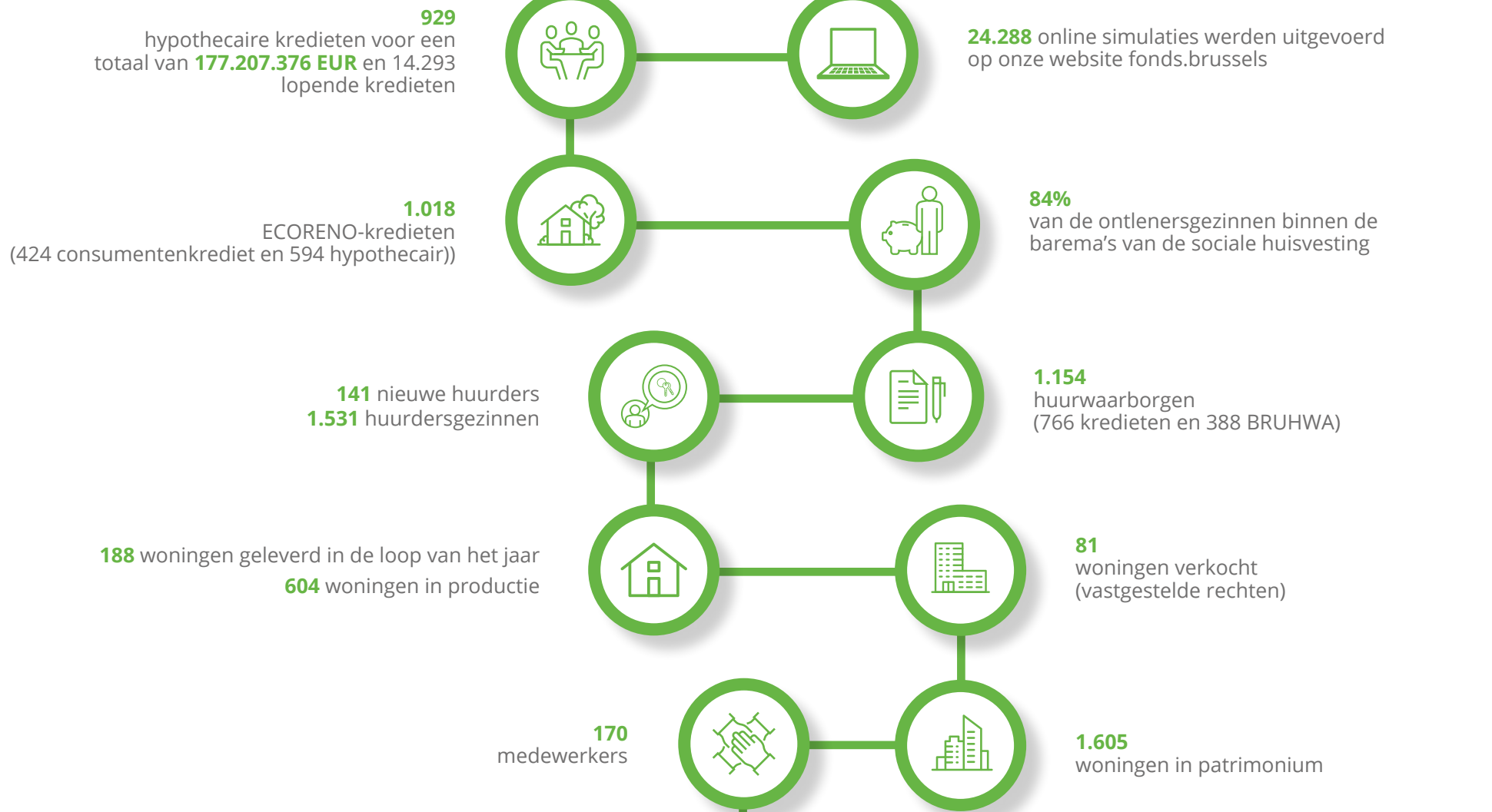
# JAARVERSLAG 2023



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

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







## RAAD VAN BESTUUR

Mevr. Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,  
Mevr. Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,  
Mevr. Saïda BAKKALI  
Dhr. Francis GÄBELE  
Dhr. Taoufik HAMZAOUI  
Mevr. Celine HENDRICKX  
Dhr. Peter JACOB  
Dhr. Michel LEMAIRE  
Dhr. Grégory RASE  
Dhr. Nils-Adil RYAN  
Mevr. Martine van COEVORDEN  
Mevr. Alexandra WOELFLE

Voorzitster  
Ondervoorzitster

## COMMISSARISSEN VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Dhr. Johan BASILIADES  
Dhr. Frédérick-Thomas PIRARD

## COMMISSARISSEN

CALLENS, VANDELANOTTE & THEUNISSEN BV  
Het Rekenhof

Vertegenwoordigd door dhr. Phillip CALLENS  
Vertegenwoordigd door dhr. Morad EL MAKRINI

## DIRECTION

Mevr. Catherine SCHEID  
Dhr. Nicolas LARDOT  
Dhr. Saïd MASTARI  
Mevr. Anne MUSIMU ZAY NE MPUNGI  
Mevr. Cécile VAN DE MOOSDYK

Directrice-generaal  
Adjunct-directeur-generaal  
Directeur Vastgoedsector  
Directrice Verrichtingen  
Directrice Financiën

**INLEIDING..... 8**

**1. INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN.....10**

**1.1. SECTOR VASTGOEDKREDIETEN ..... 10**

1.1.1. Jaarverrichtingen .....13

1.1.2. Lopende kredieten.....39

1.1.3. Beheer van de betalingen .....43

**1.2. HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG .....46**

1.2.1. Jaarverrichtingen .....47

1.2.2. Beheer van de kredieten en de aansluitingen  
bij het BRUHWA-fonds..... 59

1.2.3. Beheer van de betalingen .....59

**1.3. HUURSECTOR .....64**

1.3.1. Jaarverrichtingen .....64

1.3.2. Lopende overeenkomsten .....74

1.3.3. Beheer van de betalingen .....79

1.3.4. Patrimonium .....81

**1.4. SECTOR WONINGVERKOOP .....95**

1.4.1. Verkoop .....95

1.4.2. Alliantie Wonen .....102

**1.5. PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN .....104**

1.5.1. Vorderingsstaat van de productie van woningen .....105

1.5.2. Vastgoedverrichtingen .....113

**1.6. SAMENWERKING MET PARTNERS .....127**

<b>2. ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING</b> .....	<b>132</b>
2.1. ADMINISTRATIE.....	132
2.2. BESTUUR - ORGANISATIE.....	134
2.3. WETGEVING.....	141
<b>3. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 24 – TE VERWACHTEN ONTWIKKELINGEN</b> .....	<b>146</b>
3.1. INVESTERINGSVERMOGEN 2024.....	146
3.2. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2024.....	147
<b>4. DANKWOORD</b> .....	<b>150</b>
<b>5. FINANCIERING VAN HET FONDS - JAARREKENING</b> .....	<b>152</b>
<b>5.1. FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2023</b> .....	<b>152</b>
5.1.1. Uitgaven en inkomsten van 2023.....	152
5.1.2. Dotaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest .....	153
5.1.3. Investeringsvermogen van het intern fonds B2 .....	154
5.1.4. Financiering van het intern fonds B3.....	158
<b>5.2. JAARREKENING</b> .....	<b>158</b>

# HET JAAR 2023 IN EEN PAAR DATA



© Georges De Kinder

**24 januari**

Inhouding 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

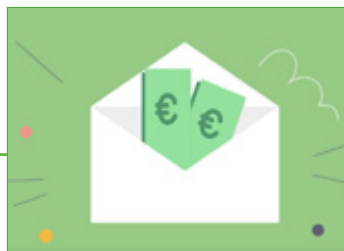
**1 februari**

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



**13 februari**

Renteverhoging van het hypotheccair Ecoreno-krediet



**15 februari**

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



**14 tot 18 maart**

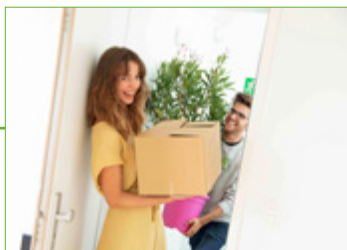
Deelname van het Fonds aan de Batibouw-beurs



**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

	2023	2021	2020
<b>VASTGOEDKREDIETEN</b>			
Hypothecaire verrichtingen getekend tijdens het jaar	929	1.181	998
Hypothecaire ECORENO-kredieten	594	409	
ECORENO-consumenten-kredieten	424	90	
Aantal lopende kredieten	14.293	13.091	11.835
Lopende kredieten (in miljoen EUR)	1.514	1.419	1.279
<b>TUSSENKOMST IN DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG</b>			
Kredieten huurwaarborg	766	652	523
Aansluitingen bij het BRUHWA-fonds	388	424	424
<b>HUURHULP</b>			
Toegekende woningen	159	105	93
Huurdersgezinnen	1.531	1.455	1.430
Patrimonium in aantal woningen	1.605	1.530	1.498
Bezettingsgraad van het patrimonium	97%	96%	97%
<b>WONINGPRODUCTIE</b>			
Woningen in productie op aangekochte sites	604	798	829
In gebruik genomen huurwoningen	75	32	27
In gebruik genomen koopwoningen	113	/	286
Verkochte woningen	81	144	173

	2023	2021	2020
<b>FINANCIERING</b>			
Investeringsvermogen (in miljoen EUR)	184	238	198
Gewestelijke dotaties (in miljoen EUR)	11	5	6
Opgenomen leningen (in miljoen EUR)	230	210	186
<b>REKENINGEN</b>			
Balanstotaal (in miljoen EUR)	1.962	1.800	1.701
Eigen vermogen (in miljoen EUR)	316	307	312
Schulden op meer dan één jaar (in miljoen EUR)	1.451	1.291	1.189
Resultaat (in miljoen EUR)	10	10	14
<b>ORGANISATIE</b>			
Aantal werknemers op 31/12	170	171	173
Voltijdsequivalenten	166,8	167,5	169,3





## INLEIDING

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 -consumentenkredieten**.

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 klantenzone **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 **2.071 gezinnen**<sup>1</sup> 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-consumentenkredieten 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.





## HOOFDSTUK 01

# INVENTARIS VAN DE ACTIVITEITEN

## 1.1. SECTOR VASTGOEDKREDIETEN



### SAMENGEVAT

#### *Kredietaanvragen*

- In 2023 werden 1.921 dossiers voor kredietaanvragen (+1,4%) onderzocht voor een totaal bedrag van 265,9 MEUR (-20,8%), tegenover 1.895 in 2022 (waaronder 131 negatieve adviezen vóór de expertise) voor een totaal bedrag van 335,8 MEUR.
- 1.378 kredietaanvragen (+4%) werden goedgekeurd voor een totaal bedrag van 183 MEUR (-24%), tegenover 1.320 in 2022 voor een totaal bedrag van 241,8 MEUR.

#### *Hypothecaire kredietverrichtingen*

- Er zijn **929** transacties<sup>2</sup> met betrekking tot hypothecaire kredieten ondertekend, tegenover 1.181 in 2022, wat neerkomt op een daling met 21%. De gemiddelde lening bedraagt **190.751 EUR** tegenover 200.139 EUR<sup>3</sup> in 2022.

Deze daling wordt verklaard door de stijging van het aantal hypothecaire Ecoreno-kredieten die niet met een aankoopverrichting zijn verbonden. De gemiddelde debetrentevoet is **2,80%** in 2023, tegenover 1,74% in 2022. Deze stijging wordt verklaard door de tariefwijzigingen die in 2022 en 2023 werden doorgevoerd tegen een achtergrond van stijgende rentetarieven en een sterke groei van de vraag.

- De gemiddelde mensualiteit bedraagt **847 EUR**, wat neerkomt op 26% van het gemiddelde maandinkomen (inclusief kinderbijslag). In 2022 bedroeg de mensualiteit 776 EUR.
- **7.468** gezinnen, die samen 10.664 personen vertegenwoordigen, hebben kunnen genieten van gepersonaliseerde informatiegesprekken, tegenover 10.510 gezinnen in 2022 (-29%).

2. Hypothecaire 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 (inclusief de hypothecaire Ecoreno-kredieten buiten aankoop).

3. Met uitzondering van de vroegere groene lening (vervangen door het Ecoreno-krediet) en in gevallen waarin deze groene lening tegelijkertijd met een algemene verrichting werd afgesloten.

- Het Fonds heeft 40 verzoeken om betalingsuitstel behandeld op grond van tijdelijke financiële moeilijkheden van de kredietnemers. Het uitstel van de kapitaalaflossing werd in deze gevallen toegekend voor een periode van maximaal 6 maanden.

### *Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met een krediet voor werken*

- Er zijn **781** aankoopverrichtingen ondertekend, vergeleken met 1.033 in 2022. Het gemiddelde krediet van deze verrichtingen bedroeg **215.909 EUR** tegenover 222.760 EUR in 2022, hetzij een daling met 3%.

De gemiddelde debetrentevoet van de kredieten bedraagt 3,08% (tegenover 1,88% in 2022).

De gemiddelde mensualiteit bedraagt **957 EUR**, wat neerkomt op 29,7% van het gemiddelde maandinkomen (inclusief kinderbijslag). In 2022 bedroeg de mensualiteit 832 EUR.

De gemiddelde looptijd van de aankoopkredieten is 28 jaar en 4 maanden, ten opzichte van 28 jaar en 6 maanden in 2022.

### *Hypothecaire Ecoreno-kredieten*

- Er werden **594** hypothecaire Ecoreno-kredieten<sup>4</sup> verstrekt voor een totaal bedrag van 15.089.674 EUR, d.w.z. een gemiddeld bedrag van **25.403 EUR**, met een gemiddelde looptijd van 23 jaar en 3 maanden.

4. Inclusief 23 Ecoreno-kredieten onder de overgangsregeling tegen 0% voor een totaal van 683.300 EUR.

5. Op 13 februari 2023 werden door een stijging van de rentetarieven, de tarieven voor de hypothecaire Ecoreno-kredieten en de Ecoreno-consumentenkredieten verhoogd naar 1,50% en 2,50% (van 0% en 1% oorspronkelijk).

- De gemiddelde gewogen rentevoet van de hypothecaire Ecoreno-kredieten bedraagt **0,84%**<sup>5</sup>.
- Van deze 594 hypothecaire Ecoreno-kredieten zijn er **483** (tegenover 95 in 2022) gekoppeld aan de aankoop van een woning, voor een totaalbedrag van 10.396.450 EUR (tegenover 2.085.606 EUR in 2022), wat neerkomt op een gemiddeld bedrag van 21.525 EUR. De gemiddelde looptijd van deze kredieten bedraagt 24 jaar en 3 maanden (tegenover 23 jaar en 10 maanden in 2022).
- Van deze 594 hypothecaire Ecoreno-kredieten werden er **111** afgesloten buiten een aankoopverrichting. Het gemiddeld bedrag van deze kredieten is 42.281 EUR. De gemiddelde gewogen rentevoet bedraagt 0,76%.

### *Ecoreno-consumentenkredieten*

- **424** Ecoreno-consumentenkredieten werden ondertekend in 2023 tegenover 90 in 2022 voor een totaal bedrag van **7.044.665 EUR** (tegenover 1.637.904 EUR). De gemiddelde gewogen rentevoet van deze kredieten bedraagt **0,77%** in 2023, tegenover 0,26% in 2022.
- Het gemiddelde krediet bedraagt **16.615 EUR**, tegenover 18.199 EUR in 2022.
- Op 13 februari 2023 stegen de rentetarieven voor de Ecoreno-consumentenkredieten van 0% en 1% naar respectievelijk 1,50% en 2,50%.



Het eerste kwartaal van 2023 werd vooral gekenmerkt door een nieuwe toename van de vraag, die in het laatste kwartaal van 2022 nochtans was gedaald, met een recordaantal van 258 aanvragen voor een totaal bedrag van 36,7 MEUR in maart 2023. Deze groei hangt nauw samen met de stijging van de rentetarieven en de strengere voorwaarden van de bankensector voor de geleende quotiteit.

Op 12 mei 2023 verhoogde het Fonds, dat werd geconfronteerd met een nieuw risico van vroegtijdige uitputting van zijn investeringsvermogen, in overeenstemming met de staatssecretaris voor Huisvesting en de minister van Milieu, de rentevork voor zijn aankoopkredieten. De minimumrente werd hierbij verhoogd tot 3,25% en de maximumrente tot 5%. Daarnaast beperkte het de toegang voor zijn hypothecaire kredieten tot de gezinnen die beantwoorden aan de inkomensvoorwaarden van de sociale huisvesting.

Verder is de toegang tot de Ecoreno-kredieten voor eigenaars van meerdere woningen nog steeds uitgesteld en blijven de werken die gefinancierd kunnen worden beperkt tot deze die betrekking hebben op veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, evenals het verbeteren van de energieprestaties.

De impact van deze maatregelen was al voelbaar in juni 2023: terwijl het maandelijkse gemiddelde van de kredietaanvragen 26,7 MEUR bedroeg voor 194 dossiers van januari tot mei 2023, daalde dit tot 18,9 MEUR (-29,2%) voor 136 dossiers (-29,9%) van juni tot december 2023.

### **Reglementering**

#### **→ Ecoreno-krediet voor verenigingen van mede-eigenaars**

Het besluit van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Fonds bepaalt dat de voorwaarden voor de toekenning van investeringskredieten aan verenigingen van mede-eigenaars moeten worden vastgelegd in een ministerieel besluit. Op 19 april 2023 stuurde het Fonds de Staatssecretaris en de Minister een voorstel voor richtlijnen, dat op 23 november 2023 werd bijgewerkt. De voorgestelde

voorwaarden zullen worden getest in proefprojecten in 2024 voordat ze worden aangenomen in een ministerieel besluit.

Eind 2023 werd een financieringsaanvraag voor werken ingediend in het kader van een eerste proefproject. Dit krediet zou in 2024 kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met de facilitator voor mede-eigendom van Leefmilieu Brussel.

#### **→ Lening/voorschot terugbetaalbaar bij overdracht - Haalbaarheidsanalyse**

In het kader van de klimaatstrategie die door het Gewest werd opgestart, werd het Fonds gevraagd om de haalbaarheid te analyseren van verschillende aangepaste innovatieve financieringsformules voor de energierenovatie, zoals leningen die terugbetaald worden bij de eigendomsoverdracht voor eigenaars-bewoners die geen toegang hebben tot een klassieke lening. Dit project is opgenomen in de beheersovereenkomst 2022-2026 (punt 3.9).

In het kader van de analyse van de haalbaarheid van de ontwikkeling van een dergelijk product door de federale overheid, namen het Fonds en Leefmilieu Brussel in mei en juni 2023 deel aan de tweede nationale rondetafelconferentie over de financiering van energie-efficiëntie in België. In het bijzonder werd gesproken over omgekeerde hypotheek voor de energierenovatie van woningen.

Het evenement werd georganiseerd door de Europese Commissie, in samenwerking met het kabinet van de vice-eersteminister en minister van Economie en Werk en het kabinet van de staatssecretaris voor Relance en Strategische Investeringen, in het kader van het contract "forum voor investeringen in duurzame energie". Het eindverslag van deze 4 workshops was eind 2023 nog niet beschikbaar.

In een brief van 2 oktober 2023 hebben mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris voor Huisvesting, en de heer Maron, minister van Leefmilieu, het Fonds gevraagd om in overleg met Leefmilieu Brussel de juridische, economische en operationele haalbaarheid te onderzoeken van een lening die moet worden terugbetaald bij de overdracht van het onroerend goed.



Er werd een haalbaarheidsnota opgesteld die op 13 november 2023 naar hen werd gestuurd.

Hieruit blijkt dat voor de invoering van een "lening/voorschot terugbetaalbaar bij overdracht" door het Fonds, het volgende nodig zou zijn:

- een aanpassing van het Wetboek van Economisch Recht en de kredietreglementering van het Fonds;
- toegang tot financiering in de vorm van een rechtstreekse lening van het Gewest (of de federale overheid, of de EU) in plaats van financiering op de financiële markten, terug te betalen naarmate de sommen worden teruggevorderd;
- het toekennen van een investeringsdotatie aan het Fonds tegen de voorwaarden van een rechtstreekse lening, bedoeld om in voorkomend geval het renteverskil te compenseren tussen de rente die het Fonds zou betalen voor zijn financiering en de rente die de kredietnemer zou betalen;
- het instellen van een financiële garantie van de Staat (of het Gewest) op eerste verzoek, ter compensatie van eventuele verliezen van het Fonds (kapitaal en rente) en volgens een eenvoudige administratieve procedure;

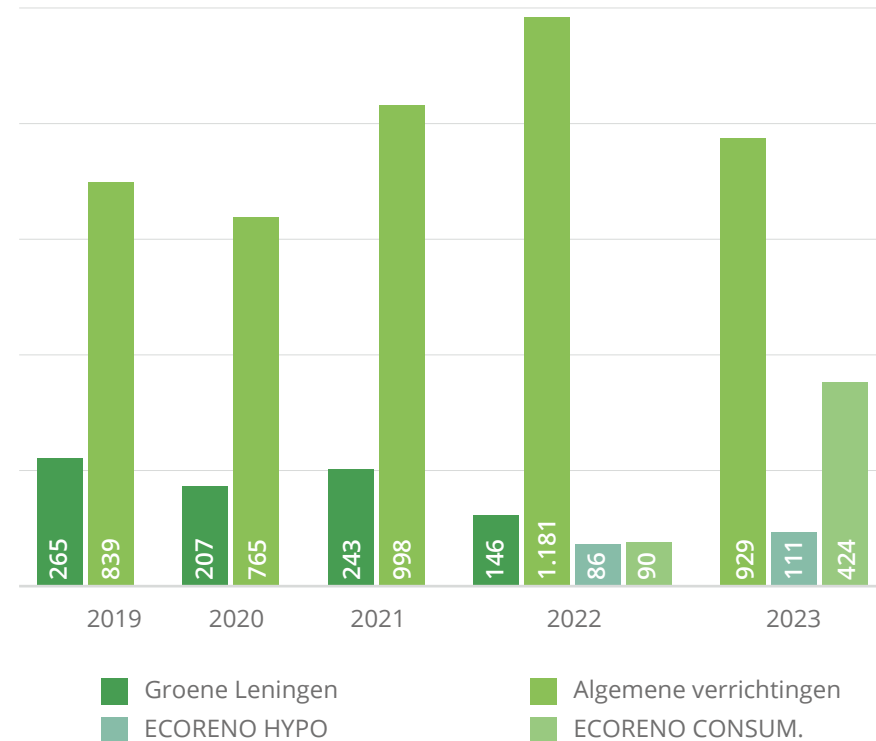
Eerste steen Klaver © Serge Brison



- het toepassen van een vaste niet-gekapitaliseerde rentevoet voor de kredietnemers (wat betekent dat het gezinsinkomen in aanmerking moet worden genomen voor de rentebetalingen).

### 1.1.1. JAARVERRICHTINGEN

*Evolutie van het aantal kredieten, groene leningen en Ecoreno-kredieten los van een aankoop<sup>6</sup>*



6. Om de tabel begrijpelijker te maken, zijn de verrichtingen van de hypothecaire Ecoreno-kredieten die niet zijn verbonden aan een aankoop, gescheiden van de algemene verrichtingen

### 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, die zijn verbonden aan de verwezenlijking van hun aankoop- en/of renovatieproject en anderzijds hen te informeren betreffende hun leencapaciteit. Gezinnen die een informatieafpraak 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.

Sinds de ontwikkeling van de website en de online simulatietool is het aantal verzoeken om informatieafspraken gedaald (-40%), met een samenhangende stijging van meer dan 90% van het aantal online simulaties. Ter herinnering: met de simulatietool kunnen de gezinnen zowel een indicatie krijgen van hun terugbetalingscapaciteit als een niet-bindend eerste advies (zonder verplichting) over de details van een specifiek project, of het nu gaat om de aankoop van een woning en/of een project voor werken.

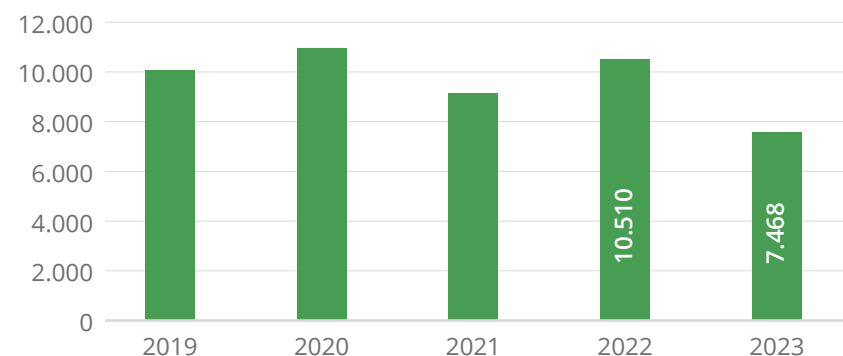
In 2023 hebben **7.468** gezinnen, die **10.664** mensen vertegenwoordigen, geprofiteerd van een gepersonaliseerde simulatie, waarvan **6.753** tijdens een onderhoud.

De 7.468 gepersonaliseerde simulaties zijn als volgt per onderwerp verdeeld:

- 6.027 - aankoop in bestaand gebouw
- 907 - uitvoeren van werken
- 305 - aankoop op plan of nieuwbouw
- 109 - uitoonverdeelde dreiding
- 99 - heropname van krediet
- 21 - terugkoop van krediet

In 2023 duurde het gemiddeld 16 werkdagen (22 kalenderdagen) om een informatieafpraak te verkrijgen.

Evolutie van het aantal persoonlijke gesprekken en/of simulaties



#### Online simulator

In 2023 werden **24.288** individuele berekeningen van de terugbetalingscapaciteit uitgevoerd, waarvan **76%** voor mensen die verklaaren alleenstaand te zijn (met een gemiddeld maandinkomen van **2.283 EUR**) of gezinnen met één inkomen (gemiddeld maandinkomen van **3.181 EUR**).

De gemiddelde leeftijd van de gebruikers van de simulatiemodule is 37 jaar (vergeleken met 35 jaar in 2022).

Simulatie van terugbetalingscapaciteit per type gezin	Totaal	%
Alleenstaanden	15.579	64
Gezinnen met 1 inkomen	2.787	12
Gezinnen met 2 inkomens	5.922	24
Gezinnen die hun terugbetalingscapaciteit hebben berekend op de website fonds.brussels	<b>24.288</b>	<b>100</b>

**13.966** (+90%) specifieke projecten werden in de simulator ingevoerd, vergeleken met 7.348 in 2022.

De gezinnen die **een specifiek project** hebben ingevoerd in de online simulator zijn als volgt verdeeld:

Advies over een specifiek project per type gezin	Totaal	%
Alleenstaanden	8.870	63
Gezinnen met 1 inkomen	1.624	12
Gezinnen met 2 inkomens	3.472	25
Gezinnen die een specifiek project hebben ingediend op de website fonds.brussels	<b>13.966</b>	<b>100</b>

Opgemerkt moet worden dat de site en de simulator een eigen inbreng aanraden van ten minste 10% van het kredietbedrag, hoewel het ontbreken van eigen middelen op zich geen belemmering vormt voor de toekenning van een krediet van het Fonds.



Type gezin dat in 2023 een specifiek project heeft ingevoerd in de online simulator		Gemiddeld aankoopkrediet (EUR)	Gemiddeld krediet voor renovatiewerken (EUR)	Gemiddeld krediet voor verbetering EPB-waarden (EUR)	Gemiddelde eigen inbreng (EUR)
Alleenstaanden	2023	313.049	42.692	41.929	32.769
	2022	159.057	22.447	15.296	27.668
Gezinnen met 1 inkomen	2023	238.786	30.151	21.852	30.205
	2022	183.976	29.245	20.211	26.470
Gezinnen met 2 inkomens	2023	328.035	33.445	28.925	34.638
	2022	207.474	37.332	26.371	29.031
<b>Alle gezinnen samen</b>	<b>2023</b>	<b>309.427</b>	<b>38.621</b>	<b>35.654</b>	<b>33.034</b>
	<b>2022</b>	<b>172.803</b>	<b>27.767</b>	<b>19.558</b>	<b>27.882</b>

Vergeleken met 2022 zien we een stijging zijn van meer dan 79% in de gemiddelde bedragen die nodig zijn voor de aankoop van een woning, 39% voor renovatiewerken en 82% voor verbeteringen op het gebied van de energie-efficiëntie. Het bedrag van de gemiddelde eigen inbreng steeg met 18%.

### 1.1.1.2. Kredietaanvragen

In 2023 werden **1.921** kredietaanvragen onderzocht, tegenover 1.764 in 2022 (+ 8,9%).

Als we de 246 aanvragen die op 1 januari 2023 in behandeling waren daarbij optellen, komt het aantal aanvragen dat in de loop van het jaar effectief werd opgevolgd uit op **2.167**.

Deze 2.167 dossiers kunnen als volgt worden gedetailleerd:

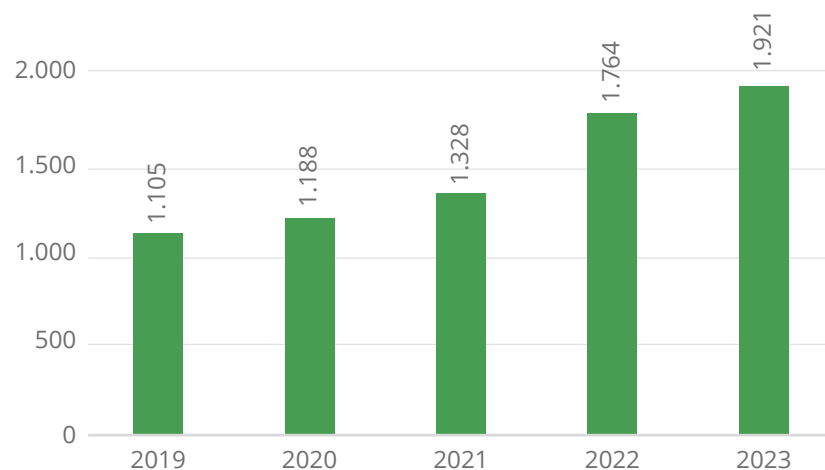
- 634 (29%) hebben niet tot een krediet geleid (25% in 2022):
  - » 261 zijn geannuleerd op initiatief van de aanvragers of bleven zonder gevolg;
  - » 373 werden afgewezen door de beslissingsinstanties van het Fonds;
- 1.378 (64%) werden ter bekrachtiging voorgelegd aan de Raad van Bestuur (58% 2022);
- 155 (7%) waren op 31 december 2023 nog in onderzoek (17% in 2022).

De **1.378** effectieve kredietaanvragen werden alle goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Voor de effectief verwerkte dossiers, exclusief de dossiers die eind 2023 nog in behandeling zijn, bedraagt het aanvaardingspercentage uitgedrukt in aantal dossiers 68%. Dit percentage varieert afhankelijk van het soort kredietaanvraag: 74% voor Ecoreno-consumenten-kredieten, vergeleken met 66% voor de hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning.

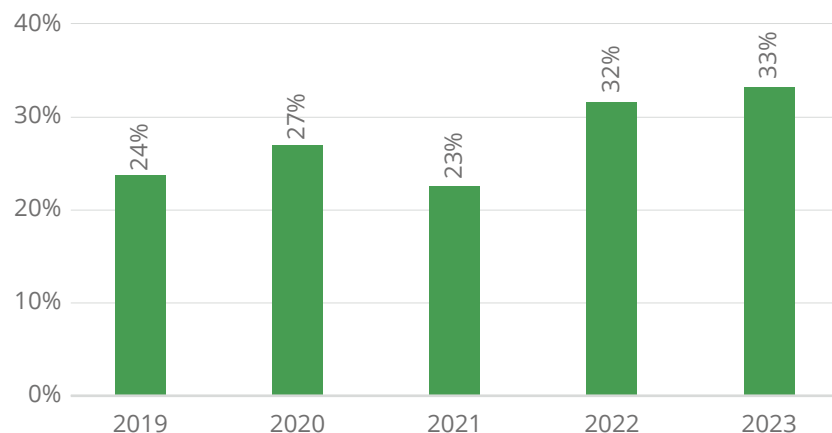
In 2023 bedroeg de gemiddelde verwerkingstijd voor toegekende aanvragen 30 werkdagen (38 kalenderdagen). Deze termijn varieert echter naargelang het type kredietaanvraag en de tijd die het gezin nodig heeft om het aanvraagdossier samen te stellen en alle nodige documenten te bezorgen. De periode bedraagt 29 werkdagen (40 kalenderdagen) voor de aankoopverrichtingen en minder dan 20 werkdagen (31 kalenderdagen) voor de consumentenkredieten.

*Evolutie van het aantal geopende dossiers per jaar*





### Evolutie van het aantal annuleringen (%)



Van deze **261** geannuleerde dossiers (waarvoor een formele krediet-aanvraag werd ingediend):

- zijn er 117 (45%) geannuleerd omdat de aanvragers hun aanvraag introkken.
- zijn er 62 (24%) geannuleerd omdat de kandidaten zich tot de banksector hebben gewend om hun krediet af te sluiten.

- zijn er 15 (5%) geannuleerd omdat het goed aan een derde partij werd verkocht of uit de verkoop werd genomen.
- zijn er 67 (26%) geannuleerd om diverse redenen, zoals een gebrek aan interesse van de kandidaten.

De voornaamste redenen die hebben geleid tot de weigering van **373** dossiers in 2023 kunnen als volgt worden ontleed:

- voor 256 (69%) aanvragers was de last van de terugbetaling te hoog in verhouding tot hun beperkte en/of onzekere inkomsten;
- voor 43 (11%) van deze aanvragen was het hypotheekrisico te groot en waren er te weinig gunstige vermoedens om een dergelijk risico te nemen;
- in 32 (9%) gevallen was de woning te klein in verhouding tot de gezinsgrootte van de aanvragers, of ging het om een ongezonde woning waar zware renovatiewerken moesten worden uitgevoerd;
- voor 19 (5%) was dat omdat de geplande werken te omvangrijk waren om een redelijk hypotheekrisico te handhaven
- 23 (6%) combineren meerdere van deze redenen.

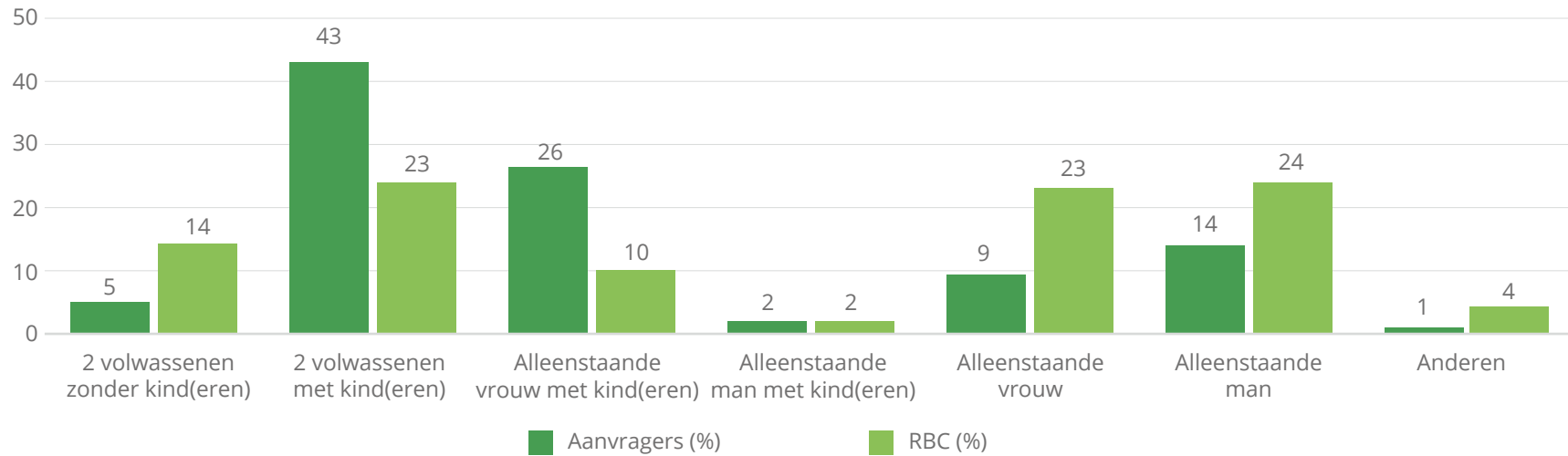


Project Waversesteenweg © Fotostudio



In 2023 heeft het Fonds 373 kredietaanvragen geweigerd (tegenover 297 in 2022).

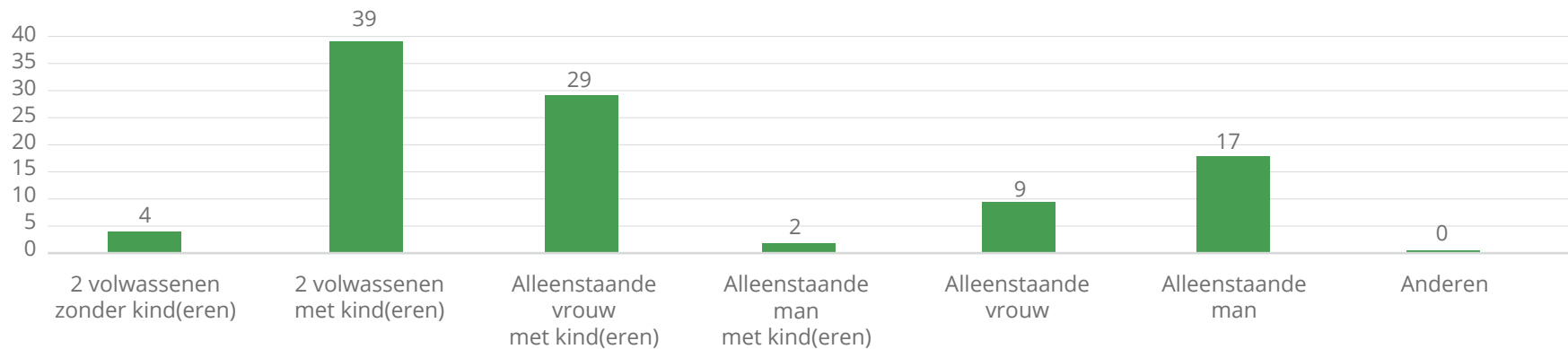
*Genderspecifieke statistieken over gezinnen waarvan de aanvraag is afgewezen*



Van deze 373 gezinnen had 71% een kind/kinderen ten laste. 61% van deze gezinnen werd geleid door 2 volwassenen, 36% door een vrouw en 3% door een man.

51% van de weigeringen betrof alleenstaanden of alleenstaande ouders, waarvan 68% vrouwen.

*% weigeringen vanwege een te hoge terugbetalingslast*



Een te zware terugbetalingslast, gezien hun beperkte en/of onstabiele inkomen, was voor 69% van de gezinnen de belangrijkste reden voor weigering. Dit gold voor 43% van de gezinnen met 2 volwassenen, tegenover 57% van de gezinnen met één volwassene. Vrouwen zijn het gezinshoofd bij 66% (70% in 2022) van deze gezinnen, al dan niet met kinderen.

Deze bevindingen, in combinatie met de genderstatistieken over de verwezenlijkte kredieten, waaruit blijkt dat in 2023 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 trend was al waargenomen in 2022, maar werd versterkt door de stijging van de rentetarieven.

### 1.1.1.3. Verwezenlijkte kredieten

In 2023 werden **929** kredietakten met betrekking tot algemene verrichtingen<sup>7</sup> getekend, tegenover 1.181 in 2022, dit is een stijging van **21%** ten opzichte van 2022. Deze 929 algemene verrichtingen van hypothecair krediet resulteerden in de toekenning van 1.412 kredieten (exclusief Ecoreno-consumenten krediet).

In 2023 werden **594** hypothecaire Ecoreno-kredieten afgesloten (vergeleken met 409 in 2022), waarvan er 111 niet gekoppeld waren aan een aankoop.

Er werden daarnaast **424** Ecoreno-consumenten kredieten afgesloten in 2023 (tegenover 90 in 2022).

Algemene verrichtingen hypothecair krediet		Hypothecaire Ecoreno-kredieten niet verbonden aan een aankoop		Ecoreno-consumenten krediet	
Aantal	Gemiddeld bedrag (EUR)	Aantal	Gemiddeld bedrag (EUR)	Aantal	Gemiddeld bedrag (EUR)
929	190.751	111	42.281	424	16.615

*Algemene verrichtingen hypothecair krediet*

### Sociaal-economische kenmerken van de nieuwe ontlengersgezinnen

De 929 algemene verrichtingen betroffen in totaal 2.601 personen, tegenover 3.391 in 2022. Deze gezinnen telden gemiddeld 2,8 personen, wat een lichte daling is in vergelijking met 2022 (2,9 personen). Ieder gezin telt gemiddeld 1,38 personen die niet als ontlener op de akte staan.

377 gezinnen hebben geen personen ten laste, omgerekend 41% (37% in 2022).

355 gezinnen (38%, tegenover 41% in 2022) hebben 1 of 2 personen ten laste.

197 gezinnen (21%, tegenover 22% in 2022) hebben 3 of meer personen ten laste.

Het aandeel van de gezinnen met 5 of meer personen ten laste is slechts 3% (idem in 2022).

7. Hypothecaire 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 (inclusief de hypothecaire Ecoreno-kredieten buiten aankoop).

De ontleners zijn net als in 2022 gemiddeld **36 jaar en 1 maand** oud.

Op de 929 nieuwe ontlenersgezinnen tellen we 592 jonge gezinnen (jonger dan 40 jaar) of 64%, tegenover 63% in 2022.

### Sociaal-professionele kenmerken van de ontlenersgezinnen

Statuut	2022		2023	
	Aantal ontleners	%	Aantal ontleners	%
Bediende	735	43	643	49
Werkloos	518	30,4	347	26,4
Arbeider	365	21,4	254	19,4
Zelfstandige	88	5,2	68	5,2
<b>Totaal</b>	<b>1.706</b>	<b>100</b>	<b>1.312</b>	<b>100</b>

In totaal beschikken 965 personen (74%) over een beroepsinkomen. In 2022 waren dat er 1.188 (70%).

De gemiddelde maandelijkse netto-inkomsten (inclusief eventuele kinderbijslag) bedragen 3.295 EUR, dit is een stijging met 14% tegenover 2022 (2.846 EUR). Tegenover 2017 is dit gemiddelde netto-inkomen met 46% gestegen.

**22** gezinnen (2%) beschikken over een gemiddeld maandelijks netto-inkomen dat onder de 1.500 EUR ligt (exclusief kinderbijslag). In 2022 waren dat er 133 (11%).

**265** gezinnen (29%) hebben een belastbaar inkomen van minder dan 15.000 EUR (362 gezinnen of 31% in 2022).

**428** gezinnen (46%) hebben een belastbaar inkomen tussen 15.000 EUR en 30.000 EUR (524 gezinnen of 44% in 2022).

**236** gezinnen (25%) hebben een belastbaar inkomen van meer dan 30.000 EUR (295 gezinnen of 25% in 2022).

**779** gezinnen (84%) voldoen aan de inkomensvoorwaarden om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning<sup>8</sup>. In 2022 waren dat er 921 (78%).

### Maximaal inkomensbarema van kracht op 1 januari 2023 (EUR)

Aantal personen ten laste	A	B
0	66.942	85.200
1	71.942	90.200
2	76.942	95.200
3	81.942	100.200
4	86.942	105.200

Deze bedragen worden verhoogd met 5.000 EUR per bijkomende persoon ten laste.

A : Alleenstaande of eenoudergezin

B : Elk ander gezin

8. 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.

### Maximaal inkomensbarema van kracht op 12 mei 2023 (EUR)

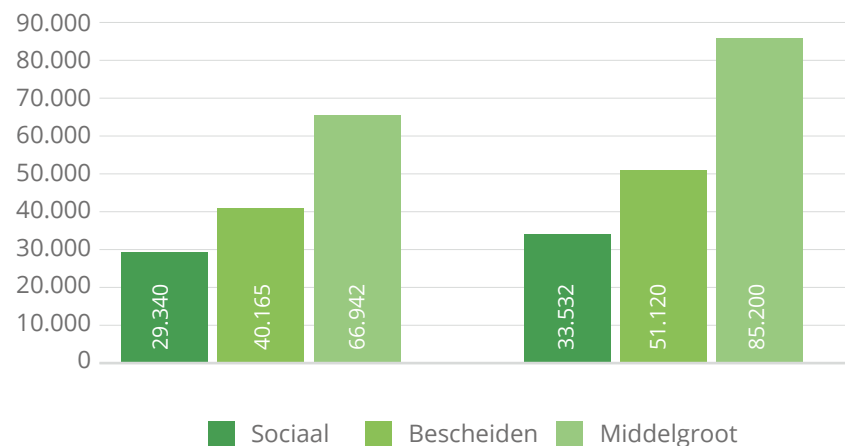
Aantal personen ten laste	Alleenstaanden	Gezin met 1 inkomen	Gezin met ten minste 2 inkomens
0	27.501,88 *	30.557,65	34.923,08
1		33.176,88	37.542,31
2		35.796,11	40.161,54
3		38.415,34	42.780,77
4		41.034,57	45.400

\* In het geval van een bijkomende persoon ten laste worden deze bedragen verhoogd met 2.619,23 EUR per persoon.

Een als gehandicapte erkende volwassene wordt gelijkgesteld aan een bijkomende persoon ten laste.

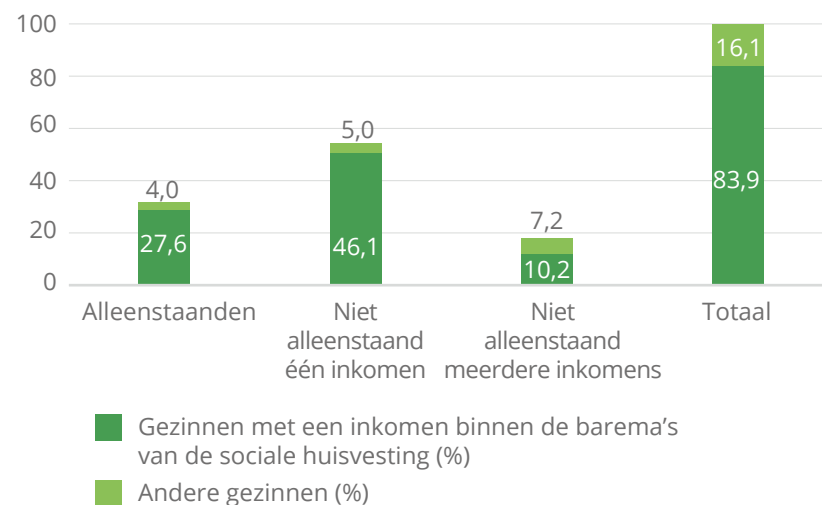
Een als gehandicapt erkend kind ten laste wordt gelijkgesteld aan twee personen ten laste.

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



9. Exclusief de Ecoreno-consumentenkredieten.

### Verdeling van de ontlenersgezinnen volgens hun samenstelling en inkomens ten opzichte van de barema's gehanteerd in de sociale huisvesting (%)



### Kenmerken van de kredieten

#### Alle verrichtingen samen

Het gemiddelde krediet bedraagt **190.751 EUR** tegenover 200.139 EUR<sup>9</sup> in 2022, hetzij een vermindering met 4,7%. Deze daling kan worden verklaard door de toename van het aantal verrichtingen voor werken die niet verbonden zijn aan een aankoop.

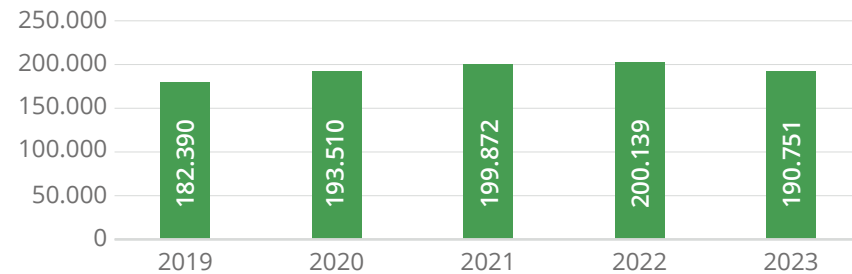
De gemiddelde debetrentevoet bedroeg **2,80%**, tegenover 1,74% in 2022. Deze verhoging is gekoppeld aan die van de rentevorken in september 2022 en mei 2023.

De gemiddelde aflossingsduur voor de kredieten daalt ten opzichte van 2022 naar 27 jaar en 2 maanden (27 jaar en 3 maanden in 2022). Deze daling wordt verklaard door het grote aandeel van algemene verrichtingen die uitsluitend renovatiewerken of verbeteringen van



de energie-efficiëntie betreffen, die een kortere looptijd hebben dan de kredieten voor de aankoop van een woning.

*Evolutie van het gemiddeld bedrag van de verrichtingen (exclusief ECORENO-consumentenkrediet) in EUR*



In 2019 en 2020 werd het bedrag van de Groene Lening verbonden aan een aankoop, opgenomen in het bedrag van de verrichtingen.

*Vergelijking van het beroepsstatuut van de ontleenersgezinnen*

Beroepsinkomsten	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 (*)	175	21	19	17
Eén beroepsinkomen	488	60	85	79
Meer dan één beroepsinkomen	158	19	4	4
<b>Totaal</b>	<b>821</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>100</b>

(\*) Alleen vervangingsinkomen(s)

**Progressieve mensualiteiten**

Het krediet kan in constante of progressieve mensualiteiten worden terugbetaald. De progressiviteit van de mensualiteit moet de aankoop van een woning toegankelijker maken door een betere afstemming van de terugbetalingslast van het krediet op het geïndexeerde inkomen. Net als de huurprijzen stijgt de mensualiteit jaarlijks met een bepaald percentage, dat beperkt is tot 1% en normaal lager ligt dan het inflatiepercentage.

In 2023 hebben 108 gezinnen (tegenover 106 in 2022) een krediet met progressieve mensualiteiten afgesloten.

De gemiddelde eerste mensualiteit van het hoofdkrediet bedraagt 815 EUR, tegenover 960 EUR indien deze constant was geweest. Hierdoor kon het aandeel van de kredietaflossing worden teruggebracht tot 33% van het inkomen van deze gezinnen, vergeleken met 38% indien de mensualiteit constant was geweest.

## Aankoopverrichtingen

Deze vaststellingen betreffen enkel de verrichtingen bestemd voor de aankoop van een woning. Er wordt hier dus geen rekening gehouden met de verrichtingen voor renovatiewerken, die los van de aankoop van een woning worden uitgevoerd (verder gespecificeerd hieronder), of verrichtingen voor de aankoop van een garage (10), de herfinanciering van een krediet of een uitonverdeeldheidtreiding (27).

**781** verrichtingen (84%) waren bestemd voor de aankoop van een woning, eventueel gepaard met werken, tegenover 1.033 (87%) in 2022.

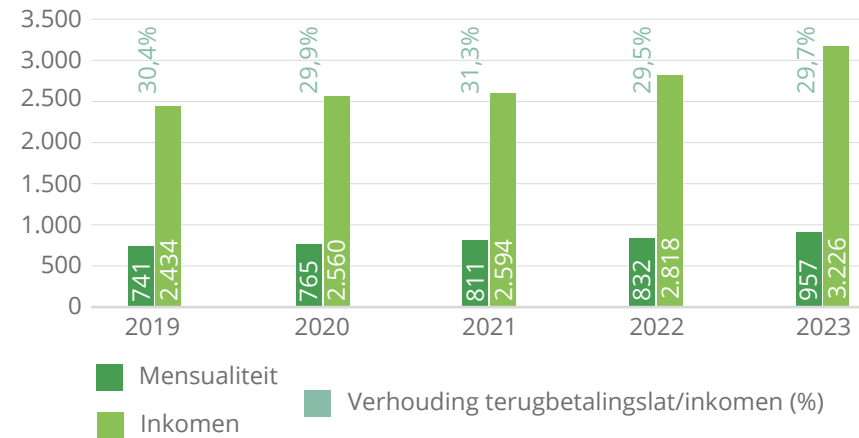
Het gemiddelde krediet bij deze verrichtingen bedraagt **215.909 EUR** tegenover 222.760 EUR in 2022, hetzij een vermindering met 3%. Er moet hierbij worden opgemerkt dat 76 verrichtingen (10% van de aankoopverrichtingen) betrekking hebben op nieuwe woningen (tegenover 224 of 22% in 2022). Daarvan zijn er 58 verkocht door het Fonds, 6 door Citydev, 8 door de CLTB en 4 door particuliere aanbieders.

De gemiddelde mensualiteit bedraagt **957 EUR**, wat neerkomt op 29,7% van het gemiddelde maandinkomen (inclusief kinderbijslag). In 2022 bedroeg de mensualiteit 832 EUR. De gemiddelde looptijd van de aankoopkredieten is 28 jaar en 4 maanden, ten opzichte van 28 jaar en 6 maanden in 2022.

Wat de geleende quotiteit betreft, dekt 41,7% van de kredieten (51% in 2022) een bedrag dat hoger ligt dan de marktwaarde van de woning. Voor 99% hiervan (98% in 2022) is dit zonder daarbij 110% van deze waarde te overschrijden. Voor de overige 1% ligt het bedrag hoger, zonder de 120% te overschrijden. Het **algemene hypotheekrisico** voor het totale openstaande saldo van de geleende sommen in 2023 bedraagt **1,58%**, tegenover 2,47% in 2022 en 2,75% in 2021.

Het hypotheekrisico, berekend door alleen rekening te houden met verstrekte kredieten voor een bedrag dat hoger is dan de marktwaarde van het huis, bedraagt **3,38%**, tegenover 4,43% in 2022.

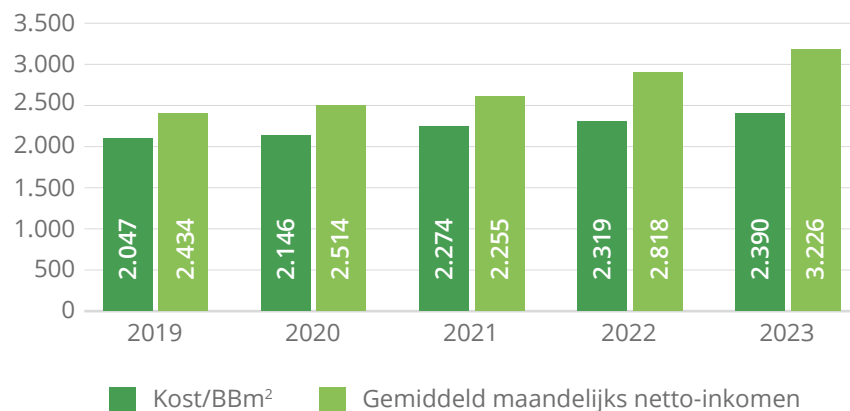
Evolutie van het gemiddeld maandelijks netto-inkomen (inclusief kinderbijslag) en de gemiddelde mensualiteit (EUR)



De gemiddelde aankoopprijs van de bestaande woningen (niet onderworpen aan btw, maar aan registratierechten) bedraagt **217.069 EUR**, tegenover 220.050 EUR in 2022, d.w.z. 2.981 EUR minder (-1,35%). De gemiddelde kostprijs per m<sup>2</sup> bruto woonoppervlakte voor nieuwe woningen bedraagt 2.385 EUR, tegenover 2.348 EUR in 2022.

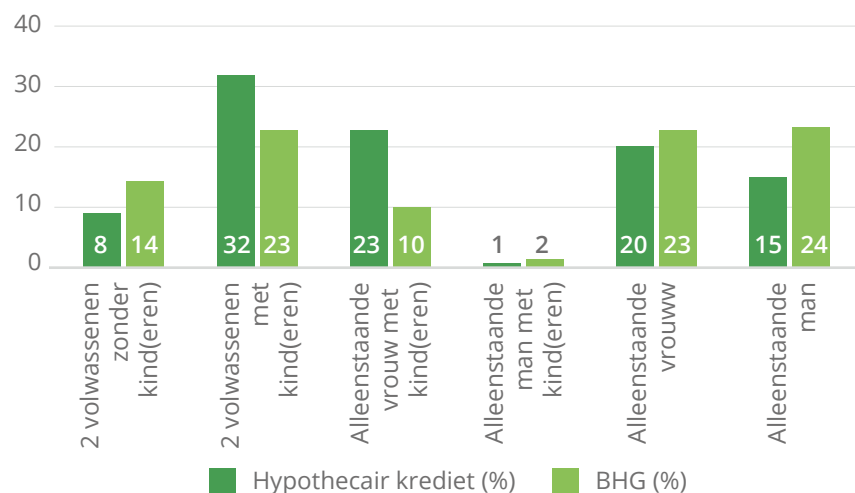
De gemiddelde aankoopprijs van nieuwe en bestaande woningen (exclusief woningen verkocht door het Fonds en/of gesubsidieerde woningen) bedraagt 217.454 EUR. De gemiddelde kostprijs per bruto bewoonbare m<sup>2</sup> van deze woningen bedraagt **2.390 EUR/m<sup>2</sup>** tegenover 2.319 EUR/m<sup>2</sup> in 2022 en 2.274 EUR/m<sup>2</sup> in 2021. Ten opzichte van 2017 betekent dit een stijging met **21%**.

*Evolutie van de prijs per bruto bewoonbare m<sup>2</sup> 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 (inclusief kindergeld) (EUR)*



*Genderspecifieke statistieken over de ontlengersgezinnen<sup>10</sup>*

#### Type ontlengersgezinnen

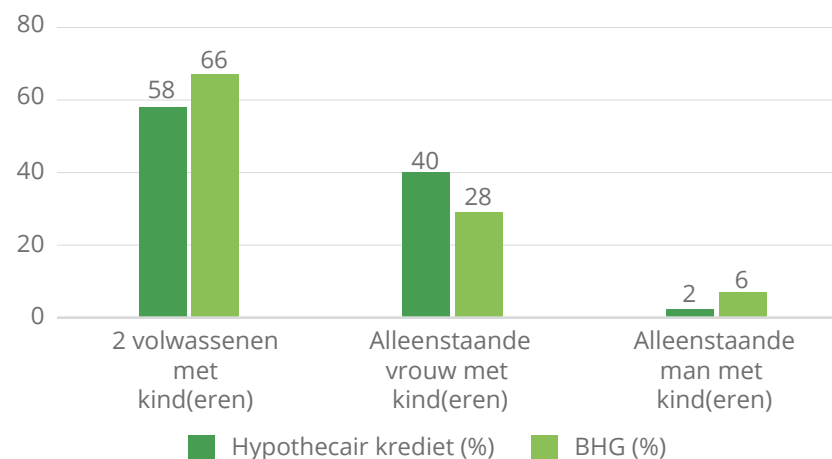


10. Voor alle statistieken met betrekking tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verwijzen we naar tabel 1.4.3.1 Aantal private huishoudens per type en geslacht - 2023 (op 1 januari) <https://bisa.brussels/themas/bevolking/huishoudens>.

11. Verslag Gender budgeting 2022.

**43%** van de kredietovereenkomsten werd afgesloten door een vrouw. In 2022 was dit 45<sup>11</sup>.

#### Gezinnen met kind(eren)



Bovendien is het aandeel van de gezinnen met kinderen in 2022 (74%) sterk gedaald tot 56% in 2023. Onder deze gezinnen is het aandeel alleenstaande vrouwen met kinderen gestegen van 30% naar 40%. De factor "kind" blijft echter een bepalende factor in de aankoop-akten van het publiek van het Fonds.

Hoewel minder vertegenwoordigd dan in 2022, maken eenoudergezinnen nog steeds een aanzienlijk deel uit van de huishoudens met kinderen (42% in 2023, 50% in 2022), tegenover slechts 32% in het Gewest als geheel.

Het feit dat eenoudergezinnen sterk vertegenwoordigd zijn in verhouding tot hun aandeel in het Gewest, bewijst dat het hypothecair kredietaanbod van het Fonds aan zijn doel beantwoordt, namelijk de economisch meest achtergestelde huishoudens in staat stellen een woning te verwerven. Door hen een krediet te verlenen, kunnen ze hun woonsituatie het beste veiligstellen en een betere toekomst voor hun kinderen garanderen. De recente stijgingen van de rente voor de



hypothecaire kredieten treffen echter vooral dit type gezinnen, waarvan het inkomen lager is dan het gemiddelde.

#### *Kenmerken van de woningen*

Alle verrichtingen samengenomen, bevindt bijna 80% van de woningen zich in een van de gemeenten van de noordwestelijke ring van het Brussels Gewest: Sint-Jans-Molenbeek (20%), Anderlecht (19%),

Schaarbeek (8%), Laken (8%), Jette (8%), Vorst (6%), Ganshoren (4%), Sint-Agatha-Berchem (4%), Koekelberg (4%).

Het aantal grote woningen (appartementen en huizen met 3 of meer slaapkamers) vertegenwoordigt 23% van de woningen die zijn aangekocht in 2023, net als in 2022.

De woningen hebben, voor alle verrichtingen samen, een gemiddelde bruto bewoonbare oppervlakte van 102,7 m<sup>2</sup>, wat 3,49% meer is dan in 2022.



Klaver  
Project © P...



*Uitsplitsing van de aankoopverrichtingen van bestaande gebouwen (verrichtingen onderworpen aan registratierechten - uitgezonderd garages)*

Gemeente	Postcode	Aantal	%	Gemiddelde aankoopprijs	Gemiddelde prijs/m <sup>2</sup> huis	Gemiddelde prijs/m <sup>2</sup> studio of appartement	Totaal aantal gehuisveste mensen
Sint-Jans-Molenbeek	1080	142	20,14	205.544	1.334	2.047	424
Anderlecht	1070	135	19,15	216.105	1.668	2.271	381
Schaarbeek	1030	58	8,23	209.690	1.528	2.259	137
Laken	1020	58	8,23	215.378	1.501	2.210	162
Jette	1090	55	7,8	212.073	1.863	2.244	147
Vorst	1190	42	5,96	219.094	1.713	2.442	91
Ganshoren	1083	30	4,25	209.450	1.905	2.280	84
Sint-Agatha-Berchem	1082	29	4,11	245.793	1.586	2.348	87
Koekelberg	1081	28	3,97	209.714	1.696	1.912	90
Evere	1140	27	3,83	246.685	1.958	2.553	78
Neder-Over-Heembeek	1120	17	2,41	261.206	1.332	2.117	57
Sint-Gillis	1060	15	2,13	199.233	-	2.254	24
Ukkel	1180	15	2,13	253.500	2.196	2.630	26
Sint-Joost-ten-Node	1210	13	1,84	197.615	1.409	2.271	26
Brussel <sup>(1)</sup>	1000	11	1,56	195.227	-	2.645	20
Sint-Lambrechts-Woluwe	1200	10	1,42	246.400	1.591	2.924	27
Haren	1130	8	1,13	294.944	1.557	2.353	39
Etterbeek	1040	6	0,85	175.250	-	2.717	8
Oudergem	1160	3	0,43	261.667	-	2.951	7
Elsene	1050	3	0,43	200.167	-	3.299	3
Watermaal-Bosvoorde	1170	0	0	-	-	-	0
Sint-Pieters-Woluwe	1150	0	0	-	-	-	0
<b>Totaal</b>		<b>705</b>	<b>100</b>	<b>217.069</b>	<b>1.608</b>	<b>2.244</b>	<b>1.918</b>

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

Vergelijking van de kredieten<sup>12</sup> voor de jaren 2022 en 2023

	Gemiddeld 2022	Gemiddeld 2023	Vershil	Vershil in %
<b>Inkomen</b>	2.818 EUR	3.226 EUR	408 EUR	+ 14,47
<b>Gezinssamenstelling</b>	2,85 per	2,72 per	- 0,13 per	- 4,58
<b>Mensualiteit</b>	832 EUR	957 EUR	125 EUR	+ 15,02
<b>Duur</b>	28 jaar 6 maanden	28 jaar 4 maanden	2 maanden	- 0,58
<b>Rentevoet</b>	1,88%	3,08%	+ 1,20%	+ 63,97
<b>Oppervlakte van de woning</b>	99,38 m <sup>2</sup>	102,72 m <sup>2</sup>	+ 3,34 m <sup>2</sup>	+ 3,36
<b>Kostprijs van de verrichting (aankoop + werken)</b>	238.386 EUR	247.098 EUR	+ 8.712 EUR	+ 3,65
<b>Gemiddelde kostprijs per m<sup>2</sup></b>	2.319 EUR	2.390 EUR	+ 71 EUR	+ 3,06
<b>Gemiddeld kredietbedrag</b>	222.760 EUR	215.909 EUR	- 6.851 EUR	- 3,08
<b>Persoonlijke inbreng</b>	13.142 EUR	26.500 EUR	13.358 EUR	+ 101,64
<b>Hypothecair risico op het uitstaande bedrag van de geleende sommen</b>	2,47%	1,58%	- 0,89%	- 36,15
<b>Hypothecair risico op de kredieten die de waarde van de woning overstijgen</b>	4,43%	3,38%	- 1,05%	- 23,70

12. Enkel kredieten voor aankoopverrichtingen van bestaande of nieuwe gebouwen, met eventuele werken (exclusief garages en uitonverdeeldheidtrekkingen).

### Verdeling van de panden per gemeente <sup>(1)</sup>

Gemeente	Aantal	%
Anderlecht	185	20
Sint-Jans-Molenbeek	166	18
Laken	100	11
Schaarbeek	70	8
Jette	65	7
Vorst	59	6
Evere	34	4
Ganshoren	34	4
Koekelberg	34	4
Sint-Agatha-Berchem	32	3
Neder-Over-Heembeek	23	3
Brussel <sup>(2)</sup>	22	2
Sint-Gillis	21	2
Ukkel	21	2
Sint-Joost-ten-Node	18	2
Sint-Lambrechts-Woluwe	13	1
Haren	9	1
Elsene	9	1
Oudergem	6	1
Etterbeek	6	1
Sint-Pieters-Woluwe	2	0
Watermaal-Bosvoorde	0	0
<b>Totaal</b>	<b>929</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> Hypothecaire waarborgen voor de aankoopkredieten en de hypothecaire ECORENO-kredieten.

<sup>(2)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

Het Fonds besteedt speciale aandacht aan het verstrekken van kredieten aan gezinnen van mensen met een handicap. In 2023 heeft het Fonds 57 algemene verrichtingen (exclusief ECORENO) gerealiseerd, die rechtstreeks 66 personen met een handicap aanbelangden.

De verdeling is als volgt:

	Aantal verrichtingen	Aantal gezinsleden met een handicap	Gemiddeld bedrag (EUR)	Gemiddelde rentevoet
Aankoop van bestaande woning	48	56	265.792	2,93%
Aankoop van nieuwbouw	7	8	250.487	3,18%
Aankoop - Garage	1	1	32.150	3,20%
Uitonverdeeldeheidtrekking	1	1	7.000	3,15%
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>66</b>	<b>193.123</b>	<b>2,40%</b>

### ECORENO-kredieten

#### Het ECORENO-consumentenkrediet

Dit krediet is beperkt tot 25.000 EUR en heeft een looptijd van maximaal 10 jaar. Het werd gelanceerd op 1 augustus 2022 met een rentetarief van 0% of 1%, afhankelijk van het inkomen en het profiel van het gezin. Het tarief steeg naar 1,5% of 2,5% in mei 2023 als gevolg van de stijging van de rente op de markten.

In 2023 verwezenlijkte het Fonds **424** ECORENO-consumenten-kredieten voor een totaal bedrag van **7.044.665 EUR**, tegenover 90 kredieten (op 5 maanden tijd) in 2022 voor een totaal bedrag van

1.637.904 EUR. Het gemiddelde bedrag is **16.615 EUR**, tegenover 18.199 EUR in 2022.

De globale gemiddelde looptijd van de ECORENO-consumentenkredieten bedraagt 8 jaar en 9 maanden in 2023 (9 jaar en 6 maanden in 2022).

79% van de ECORENO-consumentenkredieten werd verstrekt tegen het minimumtarief dat gold op het moment dat de aanvraag werd ingediend (0% of 1,50%). De gemiddelde rentevoet bedraagt 0,77%

Als leners van een ECORENO-krediet hun RENOLUTION-premies gebruiken om hun krediet vervroegd af te lossen, wordt er geen wederbeleggingsvergoeding toegepast.

Het Netwerk Wonen, Homegrade en het Fonds bieden ondersteuning en begeleiding aan kandidaat-kredietnemers, waarbij prioriteit wordt gegeven aan werken voor verbeteringen op het gebied van gezondheid, veiligheid, bewoonbaarheid en energie-efficiëntie.

Voor 2023 is de bijdrage van de partners in de realisatie van de ECORENO-consumentenkredieten als volgt verdeeld:

Partners	Aantal	%	Bedrag (EUR)	%
Homegrade	39	9	638.560	9
Réseau Habitat	18	4	287.030	4
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>13</b>	<b>925.590</b>	<b>13</b>

13. Voor naar schatting 30% van de werken werd geoordeeld dat ze niet in aanmerking kwamen voor RENOLUTION-premies omdat er geen details waren over de precieze aard van de werken op het moment dat het krediet werd aanvaard.

ECORENO-consumentenkredieten verwezenlijkt in 2023	Totaalbedrag (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	%
Werken die in aanmerking komen voor ECO-premies	1.254.021	2.958	18
Werken die in aanmerking komen voor RENO-premies	1.052.113	2.481	15
Werken die in aanmerking komen voor zowel ECO- als RENO-premies	1.489.086	3.512	21
Werken die niet in aanmerking komen voor de premies	3.249.445 <sup>13</sup>	7.664	46
<b>Totaal</b>	<b>7.044.665</b>	<b>16.615</b>	<b>100</b>

**54%** van de door middel van een ECORENO-consumentenkrediet gefinancierde werken valt onder de RENOLUTION-premies (56% in 2022).

De werken gefinancierd door een ECORENO-consumentenkrediet hebben voornamelijk betrekking op:

- dakwerken - voor een bedrag van 1.684.175 EUR (24%);
- vervanging van buitenschrijnwerk - voor een bedrag van 1.455.879 EUR (21%);
- werken aan de elektrische installatie - voor een bedrag van 662.671 EUR (9%);
- verwarmingsinstallaties - voor een bedrag van 642.592 EUR (9%).

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

Gemeente	Aantal	%	Werken uitgevoerd in			Totaalbedrag van de werken (in EUR)	Werken die in aanmerking komen voor premies (EUR)	% in aanmerking komend
			een huis	een appartement	een studio			
Schaarbeek	55	13	16	39	0	953.362	359.159	38
Anderlecht	54	12,76	21	33	0	903.000	515.518	57
Vorst	37	8,74	7	30	0	669.506	334.550	50
Sint-Jans-Molenbeek	34	8,03	9	25	0	530.654	289.245	55
Jette	29	6,84	16	13	0	408.610	205.775	49
Laken	28	6,62	14	14	0	385.840	219.200	57
Evere	22	5,2	6	16	0	339.030	209.680	62
Ukkel	21	4,96	12	8	1	327.816	200.916	61
Sint-Gillis	16	3,78	2	14	0	273.065	153.215	56
Sint-Agatha-Berchem	16	3,78	12	4	0	281.369	141.899	50
Elsene	13	3,07	3	10	0	203.662	85.362	42
Koekelberg	12	2,83	2	10	0	150.500	93.200	62
Sint-Pieters-Woluwe	12	2,83	9	3	0	281.900	168.610	60
Oudergem	11	2,6	9	2	0	220.100	176.570	80
Ganshoren	11	2,6	5	6	0	192.640	98.090	51
Etterbeek	10	2,36	4	6	0	210.000	106.850	51
Neder-Over-Heembeek	10	2,36	7	3	0	157.436	101.636	65
Sint-Joost-ten-Node	9	2,12	5	4	0	168.700	58.800	35
Brussel <sup>(1)</sup>	8	1,89	1	6	1	108.475	80.275	74
Sint-Lambrechts-Woluwe	8	1,89	3	5	0	138.000	91.970	67
Haren	2	0,47	2	0	0	35.000	10.500	30
Watermaal-Bosvoorde	6	1,41	5	1	0	106.200	94.200	89
<b>Totaal</b>	<b>424</b>	<b>100</b>	<b>170</b>	<b>252</b>	<b>2</b>	<b>7.044.665</b>	<b>3.795.220</b>	<b>54</b>
			= 40%	= 59%	= 1%			

<sup>(1)</sup> 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 2023 algemeen bij het Fonds terechtkon, worden hieronder weergegeven:

Gemiddelden	Algemene verrichtingen	ECORENO-consumenten-krediet
Aantal verrichtingen	929	424
Totaal belastbaar inkomen	21.997 EUR	38.967 EUR
Netto maandelijks inkomen (incl. kinderbijslag)	3.295 EUR	3.815 EUR
% gezinnen onder het sociale barema	84%	42%

Het totale aantal personen van alle gezinnen die hebben geprofiteerd van het Ecoreno-consumentenkrediet bedraagt 1.124, of 2,94 personen per gezin (waaronder gemiddeld 1,07 personen ten laste).

Ter herinnering: het Ecoreno-consumentenkrediet is ook beschikbaar voor gezinnen met gehandicapte personen om hen te helpen hun woning aan te passen aan hun specifieke behoeften.

	Aantal	Totaal bedrag (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	Gemiddelde rentevoet	Gemiddelde duur	Gemiddelde mensualiteit (EUR)
Hypothecair Ecoreno-krediet verbonden met een aankoop	483	10.396.450	21.525	0,86%	24 jaar 3 maanden	75,5
Hypothecair Ecoreno-krediet - losstaand	111	4.693.224*	42.281	0,76%	19 jaar 1 maanden	192,5
<b>Hypothecair Ecoreno-krediet alle types</b>	<b>594</b>	<b>15.089.674</b>	<b>25.403</b>	<b>0,84%</b>	<b>23 jaar 3 maanden</b>	<b>97,4</b>

\* inclusief 53.450 EUR voor de kredietaktekosten.

In 2023 werden 12 Ecoreno-consumentenkredieten verstrekt aan gezinnen in deze situatie voor een totaal bedrag van 222.500 EUR. In 4 gevallen werden de aanpassingen uitgevoerd in een appartement en in 8 gevallen in een huis.

Voor 11 van deze kredieten gold het minimumtarief van toepassing op het moment van de aanvraag (0% of 1,5%).

### Het hypothecair Ecoreno-krediet

In 2023 werden **594** hypothecaire Ecoreno-kredieten verstrekt voor een totaal bedrag van **15.089.674 EUR**, hetzij een gemiddeld krediet van **25.403 EUR**, met een gemiddelde looptijd van **23 jaar en 3 maanden** en een gemiddelde gewogen rentevoet van 0,84%.

Deze 594 kredieten zijn als volgt verdeeld:

Voor 2023 worden de werken gefinancierd door hypothecaire Ecoreno-kredieten, die tegelijkertijd met een aankoop worden afgesloten, als volgt verdeeld:

	Hypothecaire Ecoreno-kredieten samen met een aankoop		
	Totaal bedrag (EUR)	Gemiddeld bedrag (EUR)	%
Werken die in aanmerking komen voor ECO-premies	1.395.894	2.890	13
Werken die in aanmerking komen voor RENO-premies	3.298.460	6.829	32
Werken die in aanmerking komen voor zowel ECO- als RENO-premies	1.335.270	2.765	13
Werken die niet in aanmerking komen voor premies	4.366.826 <sup>14</sup>	9.041	42
<b>Totaal</b>	<b>10.396.450</b>	<b>21.525</b>	<b>100</b>

58% (44% in 2022) van de door middel van een hypothecair Ecoreno-krediet gefinancierde werken die met de aankoop van een woning verbonden waren, vallen onder het toepassingsgebied van de Renolution-premies. Dit is een duidelijke verbetering die kan worden toegeschreven aan de toegenomen ondersteuning van de gezinnen door de diensten van het Fonds bij het prioriteren van de werken.

De werken gefinancierd door een hypothecair Ecoreno-krediet samen met een aankoop hebben voornamelijk betrekking op:

- binnenwerken in de woning - voor een bedrag van 3.050.336 EUR (30%)
- werken aan de elektrische installatie - voor een bedrag van 1.710.974 EUR (17%)
- vervanging van buitenschrijnwerk - voor een bedrag van 1.632.670 EUR (16%)
- verwarmingsinstallaties - voor een bedrag van 1.061.550 EUR (11%)
- dakwerken - voor een bedrag van 841.454 EUR (8%)

88% (tegenover 76% in 2022) van de gezinnen die een hypothecair Ecoreno-krediet hebben afgesloten tegelijkertijd met de aankoop van hun woning, vallen onder de barema's voor de sociale huisvesting. Deze stijging wordt verklaard door het feit dat vanaf mei 2023 de toegang tot de hypothecaire kredieten van het Fonds beperkt werd tot gezinnen met een inkomen binnen de barema's voor de sociale huisvesting.

Het hoge percentage gezinnen binnen deze barema's betekent dat de grote meerderheid van de Ecoreno-kredieten gekoppeld aan een aankoop, werd toegekend tegen de minimumtarieven die van kracht waren op het moment van de aanvraag.

**111** hypothecaire Ecoreno-kredieten werden verstrekt aan gezinnen die het Ecoreno-krediet niet bij de aankoop van hun woning hebben afgesloten. Het totale bedrag van deze kredieten bedraagt **4.693.224 EUR** (d.w.z. een gemiddeld kredietbedrag van **42.281 EUR**). De gemiddelde looptijd van de kredieten bedraagt 19 jaar en 1 maand. De gemiddelde gewogen rentevoet van deze kredieten bedraagt 0,76%.

14. Voor een deel van de werken werd geoordeeld dat ze niet in aanmerking kwamen voor Renolution-premies omdat er geen details waren over de precieze aard van de werken op het moment dat het krediet werd aanvaard.

	Hypothecaire ECORENO-kredieten niet verbonden aan een aankoop		
	Totaalbedrag (EUR)	Bedrag Gemiddeld (EUR)	%
Werken die in aanmerking komen voor ECO-premies	533.669	4.808	11
Werken die in aanmerking komen voor RENO-premies	956.618	8.618	21
Werken die in aanmerking komen voor zowel ECO- als RENO-premies	939.320	8.462	20
Werken die in niet- aanmerking komen voor premies	2.263.617* <sup>15</sup>	20.393	48
<b>Totaal</b>	<b>4.693.224</b>	<b>42.281</b>	<b>100</b>

\* inclusief 53.450 EUR voor de kredietaktekosten.

In 2023 komt 52% (tegenover 41% in 2022) van de werken gefinancierd met hypothecaire ECORENO-kredieten, los van een aankoop, in aanmerking voor RENOLUTION-premies. Net als bij de ECORENO-consumentenkredieten is de reden voor deze duidelijke verbetering toe te schrijven aan de toegenomen ondersteuning van de gezinnen door Homegrade, het Netwerk Wonen en het Fonds, bij het prioriteren van de werken.

15. Voor een deel van de werken werd geoordeeld dat ze niet in aanmerking kwamen voor RENOLUTION-premies omdat er geen details waren over de precieze aard van de werken op het moment dat het krediet werd aanvaard.



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

Gemeente	Aantal	%	Werken uitgevoerd in			Totaalbedrag van de werken (in EUR)	Werken die in aanmerking komen voor premies (EUR)	% in aanmerking komend
			een huis	een appartement	een studio			
Anderlecht	17	15,32	7	10	0	612.230	340.322	56%
Sint-Jans-Molenbeek	16	14,41	3	13	0	317.480	181.600	57%
Vorst	13	11,71	1	11	1	427.305	142.315	33%
Jette	9	8,11	4	2	3	196.494	83.170	42%
Schaarbeek	7	6,31	5	2	0	630.100	448.310	71%
Laken	6	5,41	2	4	0	223.760	91.660	41%
Elsene	6	5,41	2	4	0	284.000	145.080	51%
Ukkel	5	4,51	2	3	0	191.250	53.850	28%
Sint-Gillis	5	4,51	0	5	0	462.000	268.700	58%
Evere	4	3,60	1	3	0	141.300	62.800	44%
Koekelberg	4	3,60	2	2	0	131.800	95.750	73%
Sint-Joost-ten-Node	4	3,60	0	4	0	206.000	105.300	51%
Ganshoren	3	2,70	2	1	0	36.205	0	0%
Brussel <sup>(1)</sup>	2	1,80	0	2	0	173.700	54.750	32%
Sint-Agatha-Berchem	2	1,80	1	1	0	77.150	70.150	91%
Sint-Pieters-Woluwe	2	1,80	2	0	0	160.000	108.000	68%
Neder-Over-Heembeek	2	1,80	0	2	0	46.500	30.550	66%
Oudergem	2	1,80	1	1	0	166.000	40.500	24%
Sint-Lambrechts-Woluwe	2	1,80	1	1	0	156.500	106.800	68%
Etterbeek	0	0	0	0	0	0	0	-
Haren	0	0	0	0	0	0	0	-
Watermaal-Bosvoorde	0	0	0	0	0	0	0	-
<b>Totaal</b>	<b>111</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>71</b>	<b>4</b>	<b>4.639.774</b> <sup>(2)</sup>	<b>2.429.607</b>	<b>52%</b>
			= 32%	= 64%	= 4%			

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

<sup>(2)</sup> Zonder de 53.450 EUR voor de kredietaktekosten

De werken gefinancierd met een hypothecair Ecoreno-krediet, niet gekoppeld aan een aankoop, hebben voornamelijk betrekking op:

- dakwerken - voor een bedrag van 795.359 EUR (19%);
- vervanging van buitenschrijnwerk - voor een bedrag van 789.900 EUR (18%);
- binnenwerken - voor een bedrag van 679.676 EUR (16%);

- verwarmingsinstallaties - voor een bedrag van 407.520 EUR (10%);
- werken aan de gevel van de woning (inclusief isolatie) - voor een bedrag van 290.130 EUR (7%).

Het profiel van de kredietnemers verschilt naargelang het type krediet dat in 2023 door het Fonds werd geleverd:

Gemiddelden	Verrichtingen Algemene	Hypothecair Ecoreno-krediet tegelijk met een aankoop bij het Fonds	Hypothecair Ecoreno-krediet losstaand van een aankoop bij het Fonds
Perimeter van de verrichtingen	929	483	111
Totaal belastbaar inkomen	21.997 EUR	19.362 EUR	32.688 EUR
Netto maandelijks inkomen (incl. kinderbijslag)	3.295 EUR	3.266 EUR	3.710 EUR
% van gezinnen onder het sociale barema	84%	88%	61%
% jonge gezinnen (- 40 jaar)	64%	66%	47%

#### *EPB-certificaat, aankoop van bestaande woning en hypothecair Ecoreno-krediet*

Sinds 2021 vraagt de Nationale Bank van België hypothecaire kredietverstrekkers om informatie te verzamelen over de energieprestaties van gebouwen die worden gebruikt als onderpand voor nieuwe toegekende woninghypotheken. Het Fonds verzamelt deze informatie voor alle kredieten die bedoeld zijn voor de aankoop van een woning en voor alle hypothecaire Ecoreno-kredieten die niet gekoppeld zijn aan een aankoop.

Het Fonds wil ook het effect van de hypothecaire Ecoreno-kredieten op de verbetering van de EPB-klasse van gerenoveerde woningen bepalen. Vanaf 1 januari 2024 wordt een nieuw EPB-certificaat gevraagd na voltooiing van de door het Fonds gefinancierde werken, indien deze werken overeenkomen met een verbetering van de EPB-score van ten minste één klasse in overeenstemming met de aanbevelingen van het initiële certificaat.



*Uitsplitsing van de EPB per gemeente voor de aankoopkredieten voor woningen onderworpen aan registratierechten (met uitzondering van garages)*

Gemeente	Postcode	Aantal woningen	EPB A of B	%	EPB C, D of E	%	EPB F of G	%
Anderlecht	1070	135	1	1	59	44	75	56
Sint-Jans-Molenbeek	1080	142	2	1	57	40	83	59
Jette	1090	55	2	4	21	3	32	58
Schaarbeek	1030	58	0	0	25	43	33	57
Laken	1020	58	3	5	26	45	29	50
Vorst	1190	42	1	2	19	45	22	52
Ganshoren	1083	30	0	0	20	67	10	33
Sint-Agatha-Berchem	1082	29	0	0	15	52	14	48
Koekelberg	1081	28	0	0	10	36	18	64
Evere	1140	27	0	0	18	67	9	33
Neder-Over-Heembeek	1120	17	0	0	4	24	13	77
Sint-Gillis	1060	15	0	0	4	27	11	73
Ukkel	1180	15	1	7	4	27	10	67
Sint-Joost-ten-Node	1210	13	0	0	7	54	6	46
Brussel <sup>(1)</sup>	1000	11	0	0	5	46	6	55
Sint-Lambrechts-Woluwe	1200	10	0	0	7	70	3	30
Haren	1130	8	0	0	5	63	3	38
Etterbeek	1040	6	0	0	0	0	6	100
Elsene	1050	3	0	0	2	67	1	33
Oudergem	1160	3	0	0	2	67	1	33
Sint-Pieters-Woluwe	1150	0	0	-	0	-	0	-
Watermaal-Bosvoorde	1170	0	0	-	0	-	0	-
<b>Totaal</b>		<b>705</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>310</b>	<b>44</b>	<b>385</b>	<b>55</b>

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

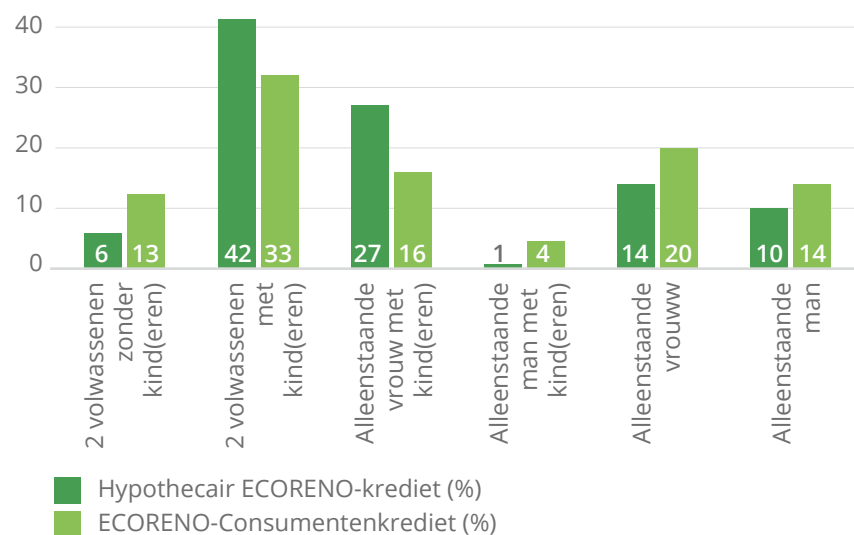
55% van de bestaande woningen waarvan de aankoop gefinancierd werd door het Fonds in 2023, hebben een EPB van klasse F of G (energieverslindend). In de gemeenten van de noordwestelijke ring van Brussel ligt dit percentage dicht bij de 60% of zelfs hoger.

Deze vaststelling wordt versterkt door een analyse van de EPB-certificaten voor woningen waarvan de renovatiewerken gefinancierd zijn met een hypothecair ECORENO-krediet (niet gekoppeld aan de aankoop van de woning): 77% van deze woningen heeft een EPB-certificaat van klasse F of G.

Gemeente	Postcode	Aantal woningen	EPB A of B	%	EPB C, D of E	%	EPB F of G	%
Anderlecht	1070	17	0	0	5	29	12	71
Sint-Jans-Molenbeek	1080	16	0	0	9	56	7	44
Vorst	1190	13	0	0	2	15	11	85
Jette	1090	9	0	0	3	33	6	67
Schaarbeek	1030	7	0	0	2	29	5	71
Laken	1020	6	0	0	0	0	6	100
Elsene	1050	6	0	0	1	17	5	83
Evere	1140	4	0	0	1	25	3	75
Ukkel	1180	5	0	0	0	0	5	100
Sint-Gillis	1060	5	0	0	0	0	5	100
Koekelberg	1081	4	0	0	1	25	3	75
Sint-Joost-ten-Node	1210	4	0	0	0	0	4	100
Ganshoren	1083	3	0	0	1	33	2	67
Brussel <sup>(1)</sup>	1000	2	0	0	0	0	2	100
Sint-Agatha-Berchem	1082	2	0	0	0	0	2	100
Sint-Pieters-Woluwe	1150	2	0	0	0	0	2	100
Neder-Over-Heembeek	1120	2	0	0	1	50	1	50
Oudergem	1160	2	0	0	0	0	2	100
Sint-Lambrechts-Woluwe	1200	2	0	0	0	0	2	100
Etterbeek	1040	0	0	-	0	-	0	-
Haren	1130	0	0	-	0	-	0	-
Watermaal-Bosvoorde	1170	0	0	-	0	-	0	-
<b>Totaal</b>		<b>111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>85</b>	<b>77</b>

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

*Genderspecifieke statistieken over gezinnen die hebben geprofiteerd van een ECORENO-krediet*



70% van de gezinnen die een hypotheccair ECORENO-krediet afsloten (niet tegelijkertijd met een aankoop) had kinderen ten laste. 40% van deze gezinnen bestond uit alleenstaande ouders. We zien dus dat dit krediet toegankelijk blijft en voldoet aan een vraag van gezinnen met een laag inkomen. Als we echter de gemiddelde geleende bedragen analyseren, zien we dat er grote verschillen zijn afhankelijk van het soort gezin. Als er maar één volwassen ontlener is, ligt het geleende bedrag ver onder het gemiddelde.

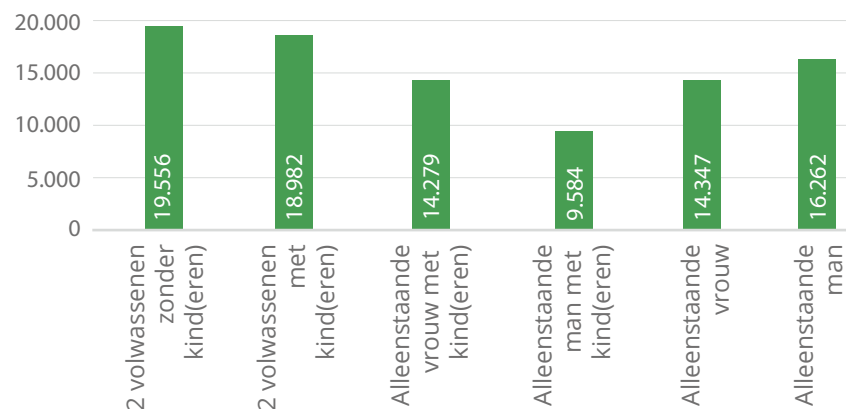
Deze analyse houdt geen rekening met het bedrag voor de categorie "alleenstaande man met kind", aangezien het slechts om 1 gezin gaat. Het aantal is te klein om representatief te zijn voor een tendens. Het bedrag dat wordt geleend door eenoudergezinnen met een vrouw aan het hoofd is het laagst.

*Gemiddeld bedrag van het hypotheccair ECORENO-krediet (EUR)*



In het geval van de ECORENO-consumentencredieten had 53% van deze ontlengersgezinnen kinderen ten laste en 38% betrof alleenstaande ouders. De gemiddelde geleende bedragen vertonen minder verschillen in vergelijking met de hypotheccaire ECORENO-kredieten.

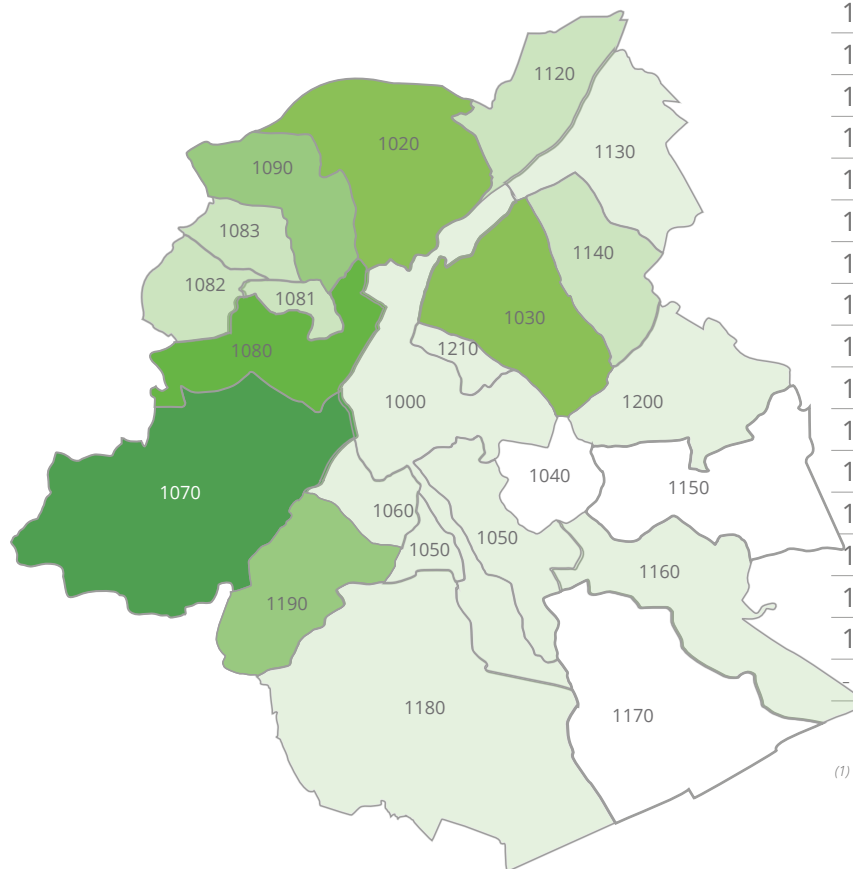
*Gemiddeld bedrag van het ECORENO-consumentencrediet (EUR)*



### 1.1.2. LOPENDE KREDIETEN

Eind 2023 stond de teller op **13.782** lopende hypothecaire kredieten (tegen 13.091 in 2022), wat neerkomt op een stijging van 5,3%.

De meeste uitstaande hypothecaire kredieten zijn geconcentreerd in de noordwestelijke kroon van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG).



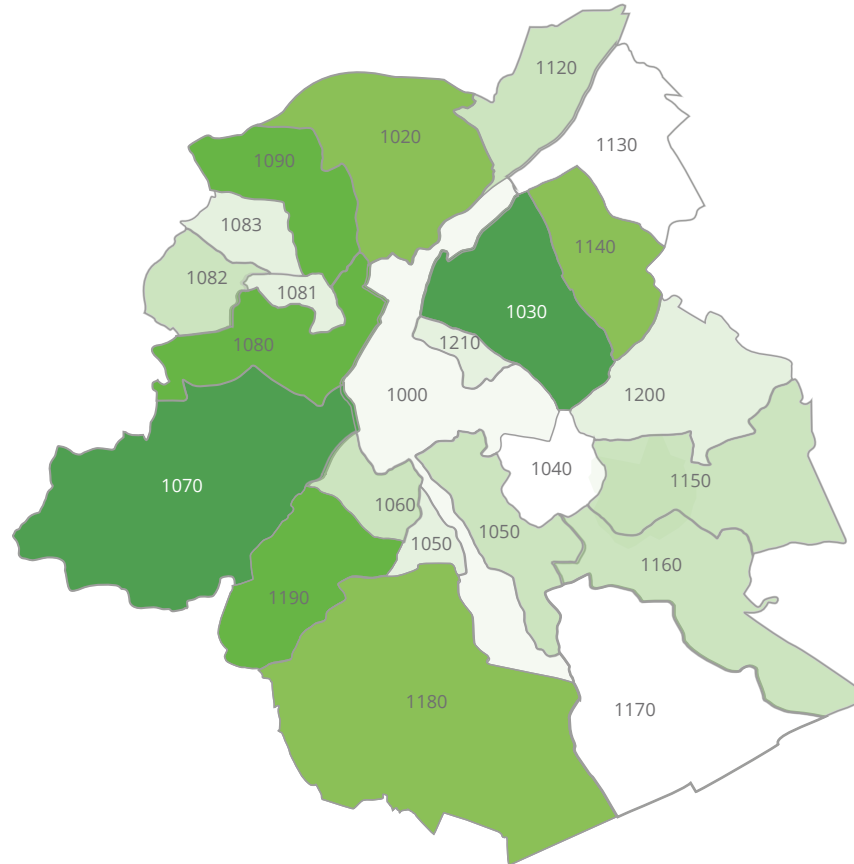
Postcode	Gemeente	Aantal	%
1070	Anderlecht	3.037	22,04
1080	Sint-Jans-Molenbeek	2.376	17,24
1020	Laken	1.217	8,83
1030	Schaarbeek	1.117	8,11
1090	Jette	977	7,09
1190	Vorst	803	5,83
1140	Evere	536	3,89
1083	Ganshoren	542	3,93
1082	Sint-Agatha-Berchem	540	3,92
1081	Koekelberg	504	3,66
1120	Neder-Over-Heembeek	377	2,74
1180	Ukkel	314	2,28
1060	Sint-Gillis	269	1,95
1000	Brussel <sup>(1)</sup>	252	1,83
1130	Haren	165	1,2
1200	Sint-Lambrechts-Woluwe	131	0,95
1210	Sint-Joost-ten-Node	186	1,35
1050	Elsene	144	1,05
1040	Etterbeek	126	0,91
1160	Oudergem	76	0,55
1170	Watermaal-Bosvoorde	55	0,4
1150	Sint-Pieters-Woluwe	35	0,25
- - 16	Buiten Brussel	3	0
	<b>Totaal</b>	<b>13.782</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek..

16. Het saldo van deze 3 kredieten heeft betrekking op vastgoedfinanciering die is verstrekt aan personeelsleden van het Fonds.

Er zijn **511** uitstaande consumentenkredieten.

In vergelijking met hypothecaire kredieten is de spreiding van ECORENO-consumentenkredieten evenwichtiger, hoewel ze nog steeds overheersen in de noordwestelijke rand van het BHG:



In de loop van het jaar werden **576** hypothecaire kredieten of consumentenkredieten vereffend, dit is een daling met 18% ten opzichte van 2022 (700 in 2022). 241 ervan werden op tijd of na de termijn vereffend en 335 vervroegd (tegenover 496 in 2022).

Postcode	Gemeente	Aantal	%
1030	Schaarbeek	67	13,11
1070	Anderlecht	65	12,72
1190	Vorst	43	8,42
1080	Sint-Jans-Molenbeek	40	7,83
1090	Jette	34	6,85
1020	Laken	32	6,26
1140	Evere	27	5,28
1180	Ukkel	27	5,28
1060	Sint-Gillis	22	4,31
1082	Sint-Agatha-Berchem	18	3,52
1050	Elsene	17	3,33
1081	Koekelberg	15	2,94
1150	Sint-Pieters-Woluwe	13	2,54
1160	Oudergem	15	2,94
1083	Ganshoren	13	2,54
1120	Neder-Over-Heembeek	12	2,35
1040	Etterbeek	11	2,15
1200	Sint-Lambrechts-Woluwe	11	2,15
1210	Sint-Joost-ten-Node	11	1,96
1000	Brussel <sup>(1)</sup>	9	1,76
1170	Watermaal-Bosvoorde	7	1,37
1130	Haren	2	0,39
	Totaal	511	100

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.



### *Afgeloste kredieten*

Van de 335 (25.550.967 EUR) kredieten die vervroegd werden terugbetaald:

- werd 32% (44% in 2022) terugbetaald na de verkoop van het pand (4 na een gedwongen openbare verkoop);
- werd 12% (41% in 2022) geherfinancierd bij een andere financiële instelling;
- werd 28% (14% in 2022) 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 minder dan 1% vervroegd terugbetaald naar aanleiding van het overlijden van de ontleners.

De analyse van de terugbetalingen van de kredieten in 2023 leidt tot volgende vaststellingen:

- De 576 kredieten die in 2023 vervroegd werden terugbetaald, vertegenwoordigen een bedrag van 30.214.669 EUR (ten opzichte van 49.215.652 EUR in 2022).
- Het aantal vervroegd terugbetaalde kredieten is met 33% gedaald. Dit houdt verband met de afschaffing van de vijfjaarlijkse aanpassing van de rentetarieven in 2020 maar vooral met de forse stijging van de rente op de bankenmarkt en de economische situatie.

### *Verkoop van de woning van een ontleners*

Het Fonds heeft een voorkooprecht wanneer een ontleners beslist om zijn woning te verkopen. Ingevolge de aanpassing van bepaalde contractuele bepalingen waartoe in 2016 is besloten, eindigt dit voor-

kooprecht voor alle overeenkomsten na 1 april 2017 op het ogenblik van de volledige terugbetaling van het krediet.

**204** ontleners (tegenover 307 in 2022) hebben het Fonds voorgesteld gebruik te maken van dit recht volgens de procedure die hiervoor is voorzien in de akte. Het Fonds heeft in 2023 geen voorkooprecht uitgeoefend.

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

- voor 34% is dat de behoefte aan een woning die beter is aangepast aan hun gezinssituatie;
- voor 9%, een verhuis uit Brussel, naar het buitenland of om beroepsredenen;
- voor 6%, familiale of gezondheidsredenen;
- voor 4%, financiële redenen (hoge mede-eigendomslasten, grote werken die moeten worden uitgevoerd, hoge mensualiteiten);
- en voor 47%, verschillende van de bovengenoemde redenen.

### *Aanpassing van de rentevoet*

In 2023 ontvingen 1.561 gezinnen van wie het krediet had moeten worden onderworpen aan een vijfjaarlijkse renteaanpassing, een brief met de mededeling dat de aanpassing niet zou worden doorgevoerd, behalve voor kredietnemers die in aanmerking kwamen voor een verlaging van het tarief vanwege een wijziging in hun gezins- en financiële situatie.

Voor 464 ontlenersgezinnen was het minimumtarief al van toepassing.

Voor 81 van de overige 1.097 gezinnen werd de rentevoet verlaagd en voor 1.016 gezinnen bleef het tarief ongewijzigd (waarvan 108 hun rentevoet zouden hebben zien stijgen).

### Variatie van de rentevoet

Orde van de wijziging	Aantal kredieten	%
Onveranderd	1.480	95
Verlaging van de rentevoet	81	5
<b>Totaal</b>	<b>1.561</b>	<b>100</b>

### 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.

In 2022 werd geen renteverhoging toegepast omdat vanaf 1 oktober 2020 de termijn voor het voltooiën van de werken en het indienen van de veiligheidsattesten was verlengd van 6 naar 24 maanden. In 2023 werden specifieke controles op de conformiteitsattesten ingevoerd.

Voor 276 kredieten werd vastgesteld dat een of meer conformiteitsattesten niet waren ingediend.

Er werd een toeslag toegepast voor 22 kredieten, na talrijke aanmaningen.

Vervolgens hebben 12 kredietnemers hun situatie geregulariseerd, waardoor de toeslag is komen te vervallen, maar 10 kredietnemers zijn eind 2023 nog steeds onderworpen aan de toeslag.

### 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 2023 hebben 35 ontleners (tegenover 22 in 2022) de toestemming gekregen hun goed volledig en tijdelijk te verhuren. De redenen voor deze verhuur zijn voornamelijk:

- familiale of gezondheidsredenen (11);
- het feit dat de woning niet langer is afgestemd op de gezinsituatie (7);
- vertrek uit Brussel, naar het buitenland of om beroepsredenen (6);
- andere redenen, zoals financiële problemen, scheiding of de aankoop van een tweede woning (11).

Ten slotte hebben 21 ontleners in het kader van hun (echt)scheiding een uitoverdeeldheidtrekking aangevraagd en verkregen. Voor 7 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 kapitaal

Er werden 40 verzoeken om contractueel uitstel ingediend bij het beslissingscomité en deze 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, een radicale maar tijdelijke wijziging van het gezinsinkomen waardoor de totale last meer dan 40% bedraagt.

### 1.1.3. BEHEER VAN DE BETALINGEN

Eind 2023 waren er **14.293** lopende vastgoedkredietovereenkomsten (fondsen B1, FST, B2, PER, Groen, hypothecaire ECORENO en ECORENO-consumenten kredieten) met een saldo op 31 december van in totaal **1.514.083.052 EUR**, of **een stijging van 6,7%**.

Voor 1.192 van deze overeenkomsten, die samen 671 klanten vertegenwoordigen of 8,3% van de lopende kredieten, bestond een betalingsachterstand voor een totaal bedrag van **2.165.481 EUR** (tegenover 2.658.765 EUR in 2022).

In 2023 zijn 20 kredietdossiers geregistreerd als uitzonderlijk verlies, voor een totaal bedrag van 158.424 EUR. Voor 5 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 dossiers volgens het bedrag van de achterstallen*

Soort achterstallen	Aantal klanten	Saldo achterstallen (EUR)	Gemiddeld saldo per overeenkomst (EUR)
> 3 maanden <sup>(1)</sup>	373	2.034.431	5.454
≤ 3 maanden <sup>(2)</sup>	298	131.050	440
<b>Totaal</b>	<b>671</b>	<b>2.165.481</b>	<b>3.227</b>

<sup>(1)</sup> Vorderingen met een saldo van meer dan 50 EUR.

<sup>(2)</sup> Klanten met een betalingsachterstand van meer dan 10 EUR.

Dit bedrag aan achterstallige betalingen blijft redelijk en vertegenwoordigt slechts 0,14% van het uitstaande saldo van alle kredieten in aflossing op 31 december 2023 (vergeleken met 0,19% in 2022).

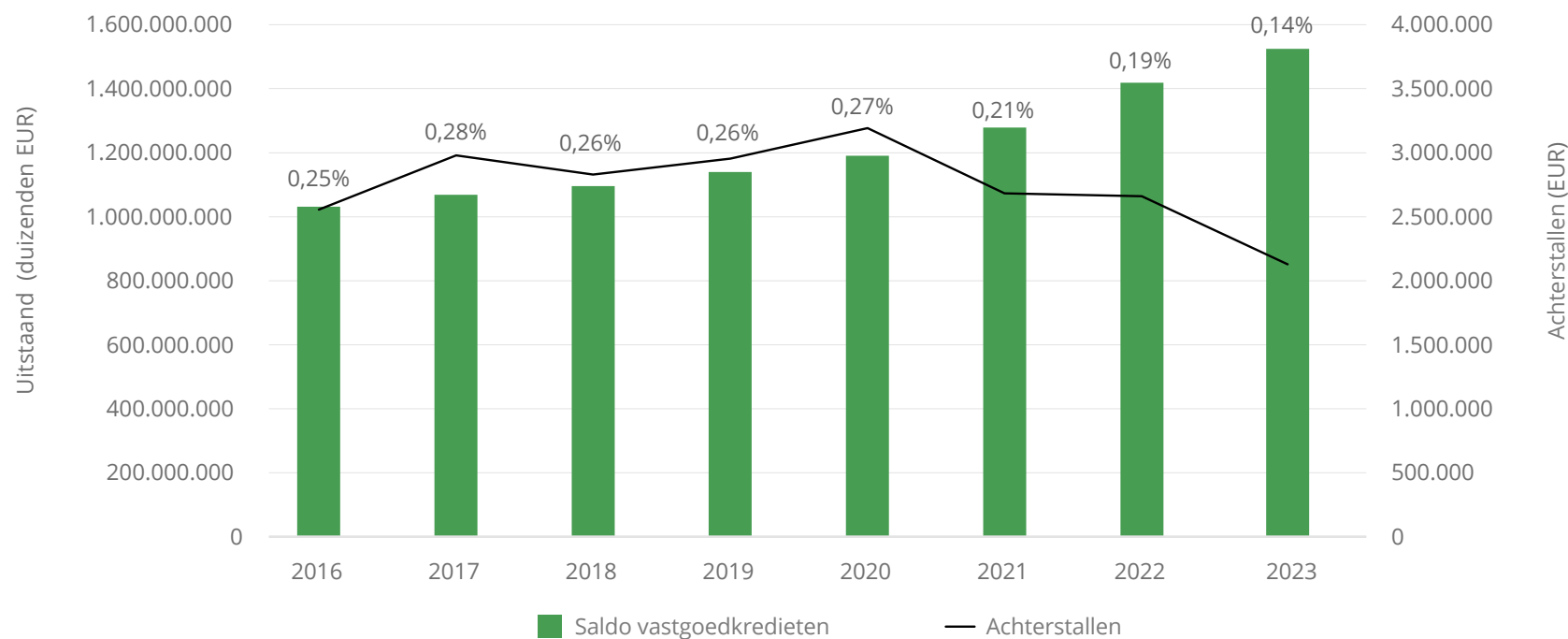
Er wordt een vermindering van de gemiddelde betalingsachterstand vastgesteld: deze bedraagt 3.227 EUR (tegenover 3.682 EUR op 31 december 2022).

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 0,63% van de hypotheekovereenkomsten in gebreke wordt gebleven (0,65% in 2022). 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 2023 stonden 355 overeenkomsten geregistreerd bij de centrale, of 2,5% van de overeenkomsten.

	Nationaal	Fonds
<b>Aantal overeenkomsten</b>	3.328.446	14.293
<b>Aantal overeenkomsten waarbij in gebreke wordt gebleven</b>	20.850	355
<b>Percentueel (%)</b>	<b>0,63%</b>	<b>2,48%</b>
<b>Achterstallen/opeisbare bedragen (EUR)</b>	835.959.000	1.595.997

### Evolutie van de achterstallen 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.

Indien het Fonds geen betaling van zijn schulden verkrijgt, zal het, na het versturen van een herinnering, gevolgd door een ingebrekestelling, of zelfs een onderzoek ter plaatse, zo snel mogelijk overgaan tot gedwongen tenuitvoerlegging van de overeenkomst.

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.

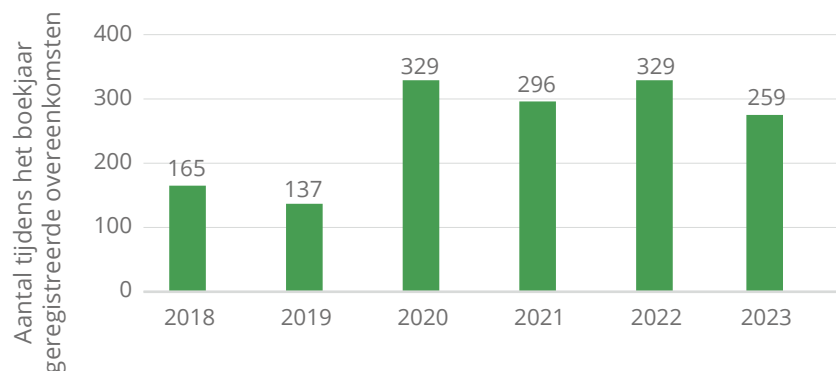
Het Fonds informeert vandaag iedere kredietnemer dat het hem vrijstaat de beslagrechter te verzoeken het in beslag genomen goed onderhands te verkopen in plaats van openbaar. Deze onderhandse verkoop kan door de rechter worden gelast, wanneer de belangen van de partijen zulks vereisen. De kredietnemer 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 2023 zijn **259** kredietdossiers met een achterstallige betaling meegedeeld aan de Centrale voor kredieten aan particulieren (tegenover 329 in 2022).

*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 2023 was 83 keer een bemiddelingsprocedure in gang gezet voor de beslagrechter. Voor deze 83 procedures is het resultaat als volgt:

- in 52 gevallen is er 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;
- voor 3 gevallen is de procedure nog steeds gaande.

In de loop van het jaar 2023 werden 12 voorafgaande bevelen tot betaling gevolgd door een uitvoerend beslag op het onroerend goed.

Voor 8 dossiers vroeg het Fonds om een gedwongen verkoop

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

In 2023 zijn 5 openbare verkopen ingeleid door derden:

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

Ten slotte hebben 5 gezinnen in de loop van het boekjaar een collectieve schuldenregelingsprocedure opgestart tegenover 7 in 2022. In totaal zitten 15 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 loon heeft dat hoger is dan de quotiteiten waarop geen beslag kan worden gelegd, die toenemen afhankelijk van het aantal kinderen ten laste. Deze quotiteiten zijn bij koninklijk besluit vastgelegd. Hoewel deze mogelijkheid bestaat, wordt ze zelden gebruikt. In 2023 werd echter wel in twee gevallen loonbeslag gelegd.



## 1.2. HULP BIJ DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG



### SAMENGEVAT

- **1.154** gezinnen hebben hulp gekregen bij het samenstellen van hun huurwaarborg, tegenover 1.076 gezinnen in 2022. Voor **766** gezinnen gebeurde dat via een renteloos krediet op afbetaling en voor 388, door zich aan te sluiten bij het **mutualistisch BRUHWA-fonds**.
- **Eenoudergezinnen** vormen de meerderheid van de gezinnen met kinderen, dit geldt voor 72% van de ontlenersgezinnen en 88% van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.
- Het gemiddeld toegekende **kredietbedrag** bedraagt **1.477 EUR** in 2023 (tegenover 1.346 EUR in 2022). Het gemiddeld bedrag van de terugvorderbare voorschotten in het kader van de aansluiting bij het **BRUHWA-fonds** is **1.432 EUR** (ten opzichte van 1.406 EUR in 2022).

### Reglementering

De besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 november 2022 en 14 september 2023 tot wijziging van het besluit van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op respectievelijk 18 januari en 10 november 2023.

De belangrijkste nieuwe bepalingen van het eerste besluit zijn de volgende:

- De toegankelijkheidsbarema's voor de gewestelijke hulp zijn nu de barema's die gelden voor de hypothecaire kredieten van het Woningfonds.
- Minderjarigen onder voogdij komen voortaan in aanmerking.
- De minimale duur van de huurovereenkomst van 12 maanden en de domiciliëringsverplichting zijn niet van toepassing voor 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 een lid van het BRU-HWA-fonds meer dan 6 maanden na het einde van de huurovereenkomst in gebreke blijft, kan het Fonds zich in de rechten van dit lid subrogeren om de huurwaarborg te laten vrijgeven waarvoor de hulp werd toegekend.

De belangrijkste wijziging die door het tweede besluit wordt ingevoerd, heeft betrekking op het minimumbedrag van de bijdragen. Dit is nu 10 EUR in plaats van 5 EUR zoals eerder voorzien.

Deze wijzigingen maakten het mogelijk om hulp te verlenen aan 29 gezinnen die een transithuurovereenkomst van tussen 1 en 6 maanden hadden gekregen. Ook 8 studenten konden hulp krijgen voor een huurovereenkomst van minder dan 12 maanden.

## Organisatie

**De gemiddelde termijn<sup>17</sup> voor de behandeling van dossiers is 7 kalenderdagen in 2023.** In 72% van de gevallen bedraagt deze termijn 2 dagen.

De gemiddelde tijd tussen het moment waarop een aanvraag wordt ingediend en het moment waarop deze als volledig kan worden beschouwd, d.w.z. de tijd die het gezin nodig heeft om zijn dossier samen te stellen en alle benodigde documenten te verstrekken, is 20 kalenderdagen, vergeleken met 23 dagen in 2022. In 73% van de gevallen bedraagt 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 initieel heeft ingediend en van zijn reactie op verzoeken om aanvullende informatie.

Het Fonds zet de maatregelen voort die sinds 2021 zijn ingevoerd om het proces te vergemakkelijken:

- Gezinnen hebben de mogelijkheid om door het Fonds te worden bijgestaan bij het openen van een geïndividueerde rekening bij de Deposito- en Consignatiekas tijdens een afspraak op kantoor.
- Het Fonds heeft het regelmatige contact met gezinnen die om 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.

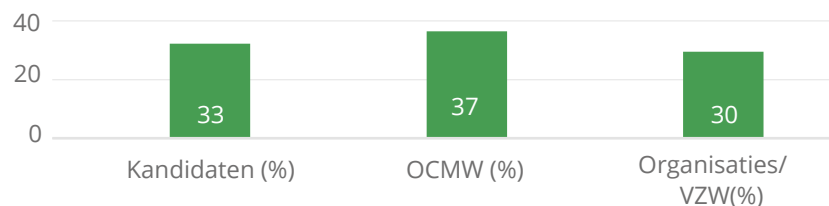
<sup>17</sup>. Dit is de gemiddelde tijd tussen het moment waarop de aanvraag als volledig wordt beschouwd, wat een voorwaarde is voor het nemen van een beslissing over de aanvraag, en het moment waarop de hulp wordt uitbetaald op een daartoe geopende rekening.

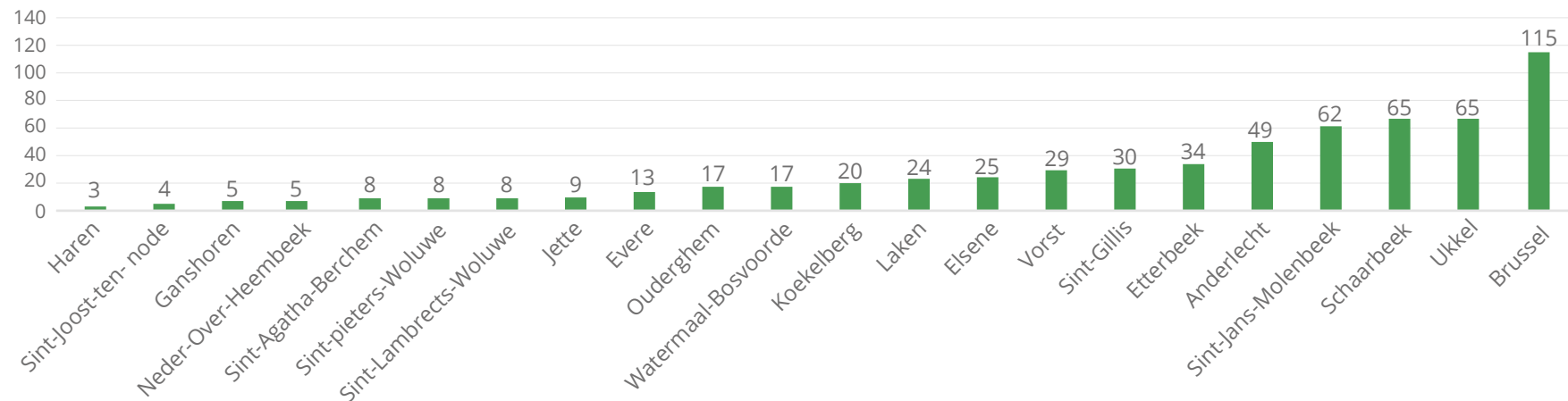
## 1.2.1. JAARVERRICHTINGEN

### Aanvragen voor hulp

In de loop van het boekjaar 2023 werden **1.722** aanvragen voor hulp bij de waarborg ingediend tegenover 1.632 in 2022, wat neerkomt op een stijging van 6%. Als we de dossiers die op 1 januari 2023 in behandeling waren daarbij optellen, komt het aantal dossiers dat in de loop van het jaar is opgevolgd uit op 1.867. Hiervan hebben er **766** (41%) geleid tot het afsluiten van een consumentenkrediet. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van vorig jaar. **388** aanvragers (21%) hebben een voorschot gekregen via het BRUHWA-fonds. Het totaal van de uitgeleende bedragen bedroeg 1.131.091 EUR voor de kredieten en 555.776 EUR voor de BRUHWA-steun.

Bij de 1.722 aanvragen gaf 37% van de gezinnen aan door een OCMW te zijn doorverwezen, tegenover 41% in 2022 en 50% in 2021. 30% van de gezinnen meldt dat zij door een organisatie of vzw naar het Fonds zijn doorverwezen.

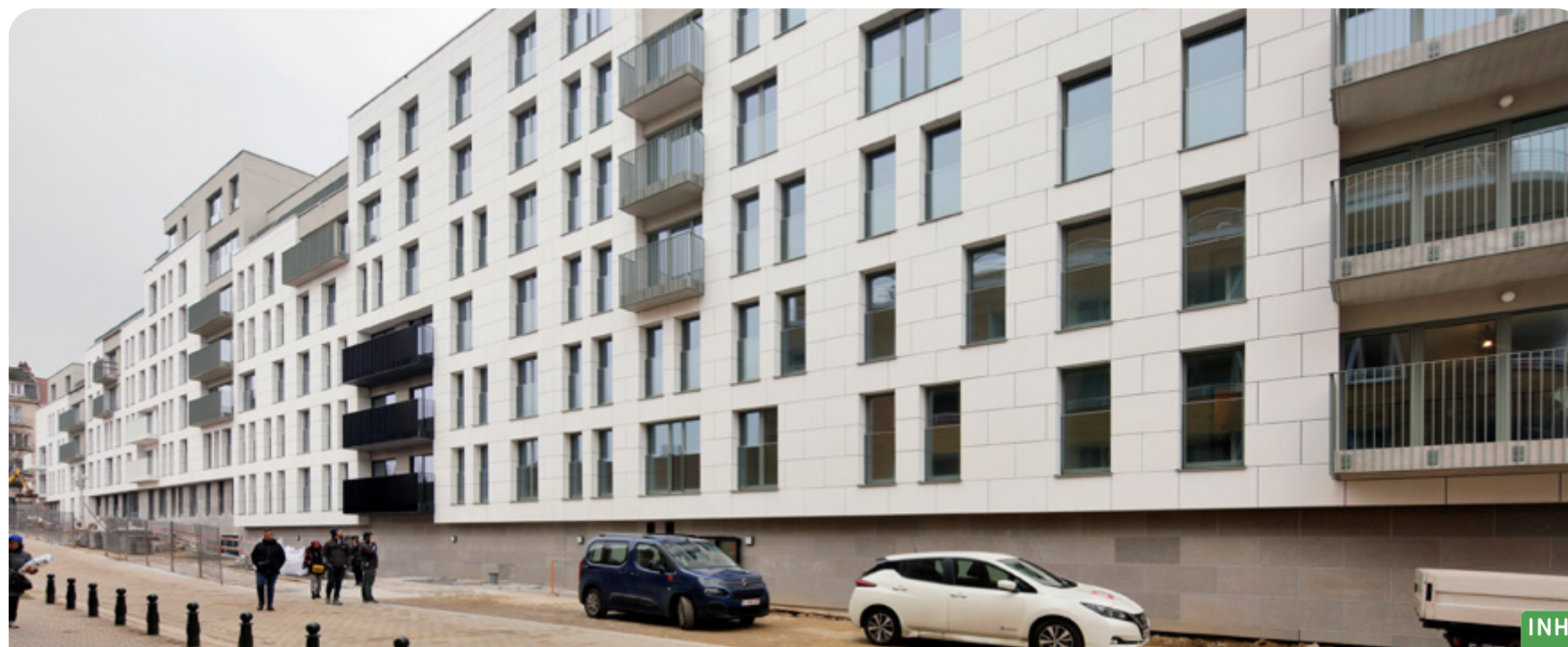




Bepaalde kandidaten hebben uiteindelijk hulp gekregen via het BRUHWA-fonds, hoewel ze voor een krediet in aanmerking konden komen. Zij hadden namelijk te kennen gegeven dat ze zich niet in staat achtten een krediet aan te gaan. Wanneer een dergelijke verklaring aan een schuldeiser wordt afgelegd, kan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

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

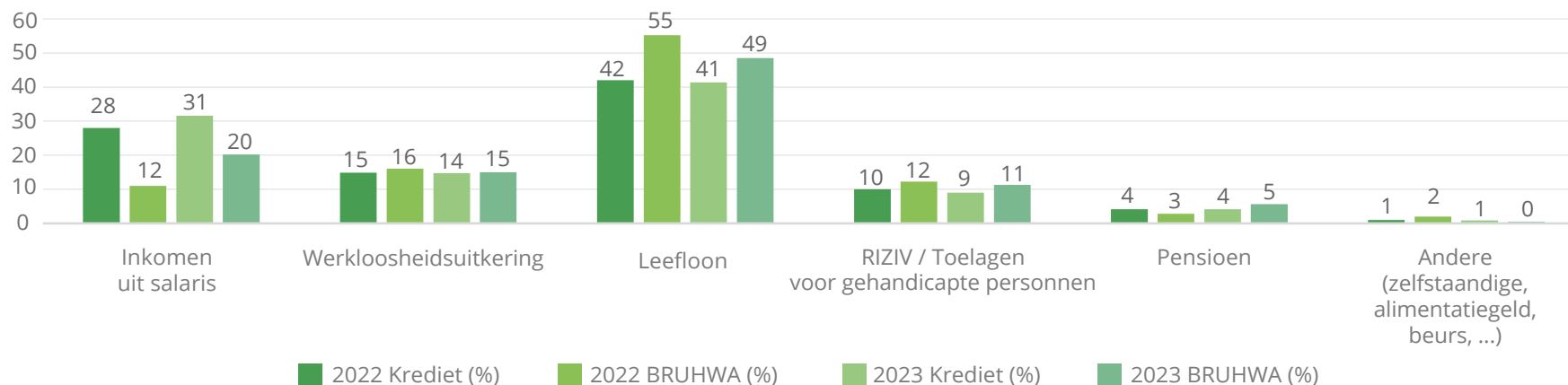
Op 31 december 2023 zijn 138 aanvragen nog in behandeling.



Inhoudiging Steyls © Georges de Kinder

	2022				2023							
	Aanvragen	Krediet-overeenkomsten	BRUHWA-overeenkomsten	Totaal overeenkomsten	Ingediende aanvragen	% variatie	Krediet-overeenkomsten	% variatie	BRUHWA-overeenkomsten	% variatie	Totaal overeenkomsten	% variatie totaal overeenkomsten
Januari	107	27	23	50	142	33%	36	33%	28	22%	64	28%
Februari	122	35	24	59	164	34%	59	69%	45	88%	104	76%
Maart	148	57	43	100	149	1%	68	19%	43	0%	111	11%
April	111	46	37	83	158	42%	66	43%	36	-3%	102	23%
Mei	146	50	37	87	131	-10%	56	12%	22	-41%	78	-10%
Juni	151	71	42	113	149	-1%	67	-6%	41	-2%	108	-4%
Juli	146	51	42	93	138	-5%	69	35%	29	-31%	98	5%
Augustus	149	58	33	91	155	4%	68	17%	26	-21%	94	3%
September	168	64	39	103	131	-22%	63	-2%	26	-33%	89	-14%
Oktober	140	64	35	99	162	16%	72	13%	28	-20%	100	1%
November	141	66	35	101	139	-1%	82	24%	27	-23%	109	8%
December	103	63	34	97	104	1%	60	-5%	37	9%	97	0%
<b>Totaal</b>	<b>1.632</b>	<b>652</b>	<b>424</b>	<b>1.076</b>	<b>1.722</b>	<b>6%</b>	<b>766</b>	<b>17%</b>	<b>388</b>	<b>-8%</b>	<b>1.154</b>	<b>7%</b>
<b>Gemiddelde</b>	<b>136</b>	<b>54</b>	<b>35</b>	<b>90</b>	<b>144</b>	<b>6%</b>	<b>64</b>	<b>17%</b>	<b>32</b>	<b>-8%</b>	<b>96</b>	<b>7%</b>

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



523 kredietnemers (68%) ontvangen een vervangingsinkomen, tegenover 309 (80%) voor BRUHWA. Daarnaast zagen we een aanzienlijke stijging van meer dan 10% in het aantal gezinnen met een inkomen uit loon in vergelijking met vorig jaar.

Het **maandelijkse netto-inkomen** van de ontlenersgezinnen, inclusief kinderbijslag, bedraagt **2.096 EUR**. Dat van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten, bedraagt **1.767 EUR** inclusief kinderbijslag. Deze inkomens vertonen een stijging van 11% voor de ontlenersgezinnen en 10% voor de gezinnen die hulp via BRUHWA ontvangen, in vergelijking met de gemiddelde inkomens in 2022 (1.864 EUR voor de ontleners en 1.584 EUR voor de BRUHWA-aangeslotenen). Deze inkomensstijging kan opnieuw worden verklaard door de indexering van de vervangingsinkomens. Het leefloon, dat geïndexeerd werd met 10% over heel het jaar 2022, is in 2023 met 6,7% geïndexeerd. Het is echter mogelijk dat, gezien de sterke stij-

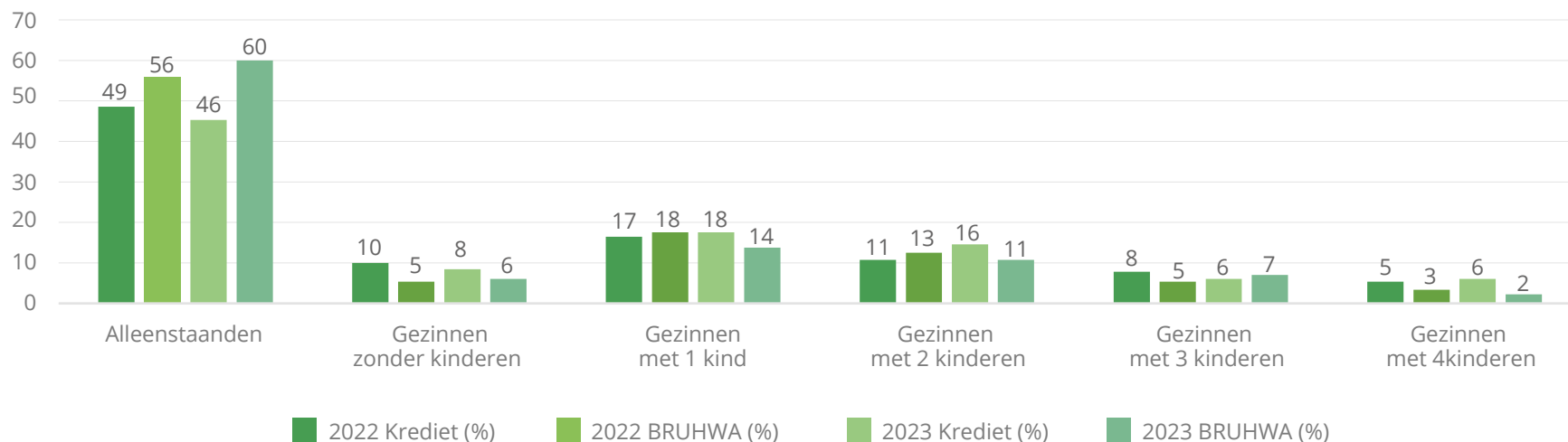
ging van de huren op de huurmarkt, gezinnen met hogere inkomens geen andere keuze hadden dan een beroep te doen op de hulp van het Fonds. Deze hypothese wordt bevestigd door het hogere aandeel gezinnen met looninkomsten.

Bovendien zien we in 2023 minder verschil in het sociaal-professioneel statuut tussen de ontlenersgezinnen en de BRUHWA-aangeslotenen. In 2022 waren er, vergeleken met 2023, 16% meer ontleners met een inkomen uit arbeid dan BRUHWA-leden. Dit verschil bedroeg 11% in 2023. Evenzo waren er in 2022, 13% meer gezinnen met een leefloon onder het BRUHWA-publiek dan onder de ontleners. Het verschil is dit jaar nog maar 8%.

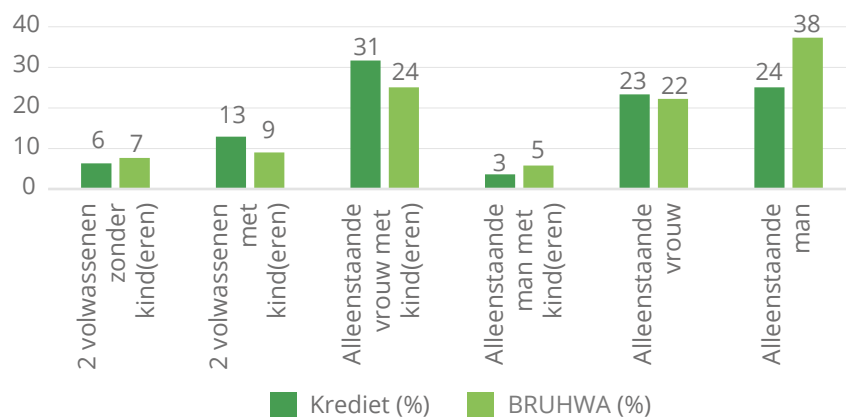
Het verschil in inkomen tussen ontleners en BRUHWA-leden blijft echter aanzienlijk.



### Samenstelling van de gezinnen die de hulp ontvangen (%)



In 2023 vertegenwoordigen eenoudergezinnen een grote meerderheid van de gezinnen met kinderen: het gaat om 72% van de ontlenersgezinnen en 88% van de gezinnen die bij het BRUHWA-fonds zijn aangesloten.

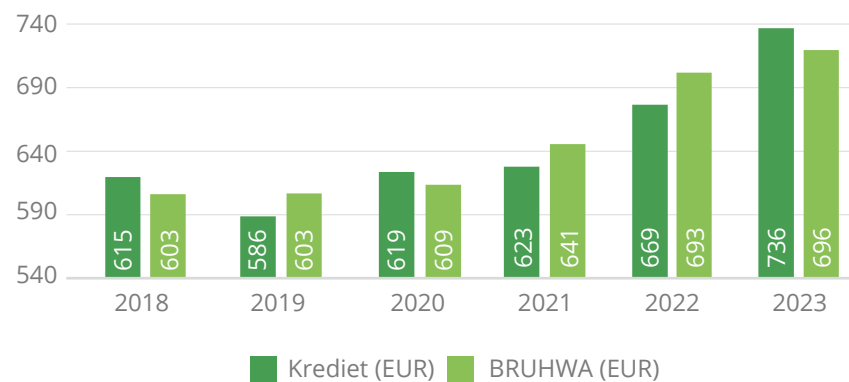


Vrouwen zijn het gezinshoofd bij 89% van de eenoudergezinnen. Meer in het algemeen betekent het feit dat alleenstaande vrouwen of alleenstaande moeders sterk vertegenwoordigd zijn dat de hulpregeling erin slaagt steun te verlenen aan de meest kwetsbare gezinnen die moeilijkheden ondervinden op de huurmarkt. Aangezien vrouwen statistisch gezien armer zijn dan mannen, is de toegang tot huisvesting moeilijker voor hen.

### Huur

De gemiddelde huurprijs van de nieuwe woning bedraagt **736 EUR** (tegenover 669 EUR in 2022) voor de ontlenersgezinnen en **696 EUR** (tegenover 693 EUR in 2022) voor de aangesloten bij het BRUHWA-fonds.

Deze situatie, die verschilt van de twee voorgaande jaren, kan worden verklaard door het feit dat een groter deel van de personen die een gesubsidieerde woning met verlaagde huurprijs huurden, BRUHWA-hulp toegekend kregen omdat ze de terugbetaling van een lening niet aankonden (36% in 2023 tegenover 27% in 2022).

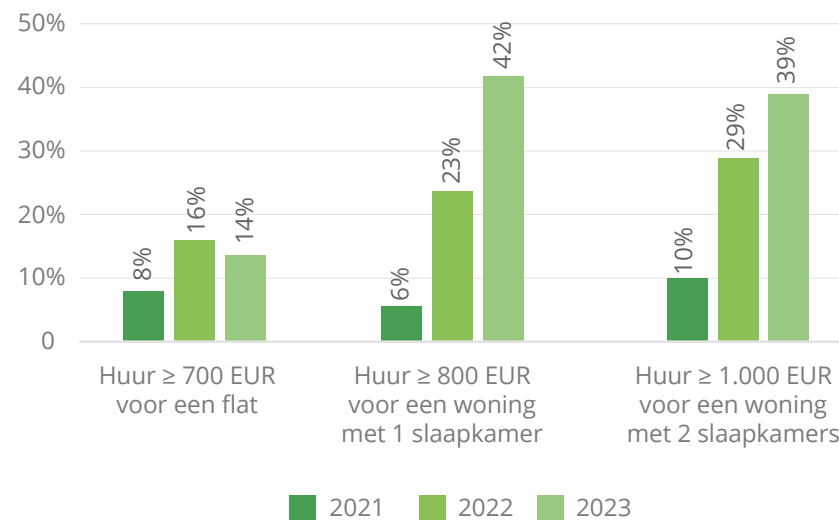


Deze situatie kan van jaar tot jaar verschillen, omdat ze ook afhangt van de duur van de huurovereenkomsten. Hoe langer de huurperiode, hoe langer de mogelijke aflossingstermijn en hoe draaglijker de mensualiteit van het krediet.

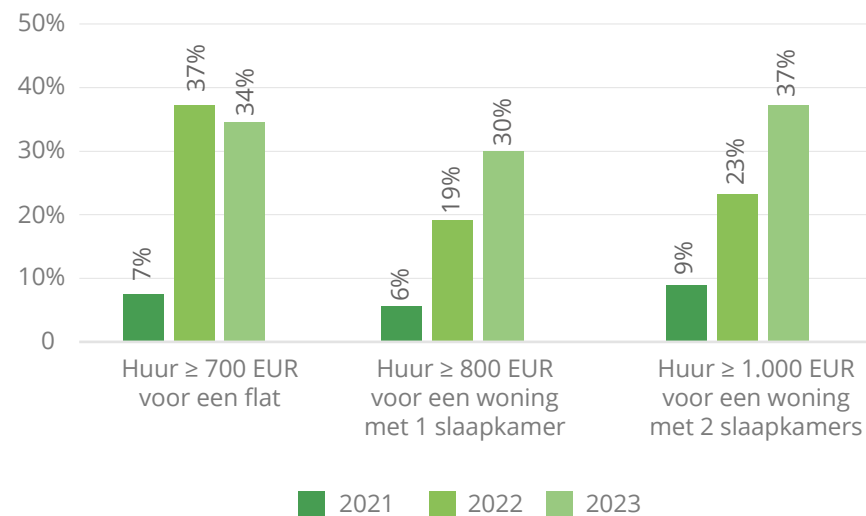
De BRUHWA-regeling stelt echter bijdragen voor die niet worden berekend op basis van de te verstrekken huurwaarborg, maar op basis van de financiële middelen van het gezin.

Ook wordt er sinds 2022 een aanzienlijke stijging van de reeds hoge huren voor flats en woningen met 1 en 2 slaapkamers op de particuliere markt vastgesteld. Dit gegeven blijkt niet uit een analyse van de gemiddelde huur.

Huurvariatie voor de ontleners



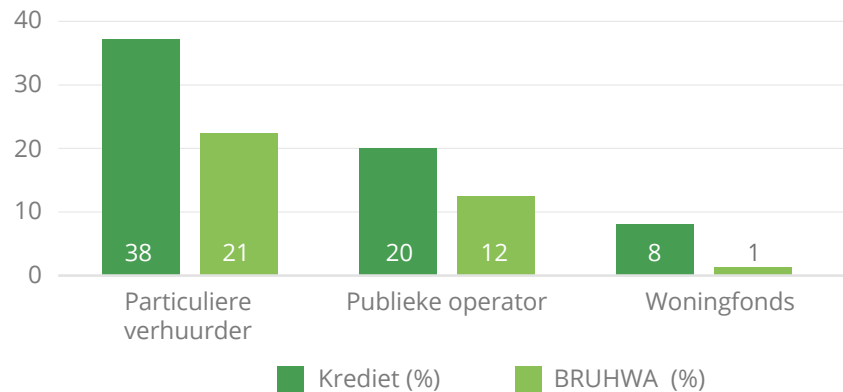
Huurvariatie voor de BRUHWA-leden



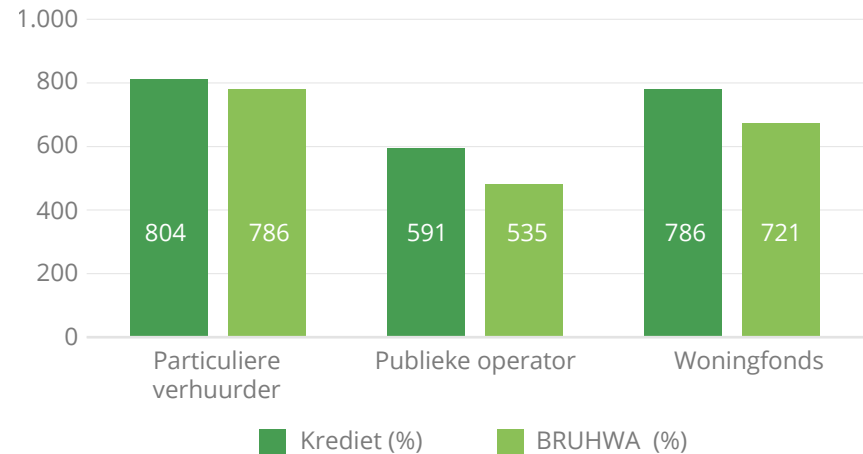
We stellen bijvoorbeeld vast dat in 2023 de huurprijs voor 39% van de woningen met 2 slaapkamers die door ontleners werden gehuurd op 1.000 EUR of meer ligt, vergeleken met 10% in 2021.

### Woningen

373 woningen (32%) worden verhuurd door een openbare verhuurder (Grondregie, OCMW of SVK). 98 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.

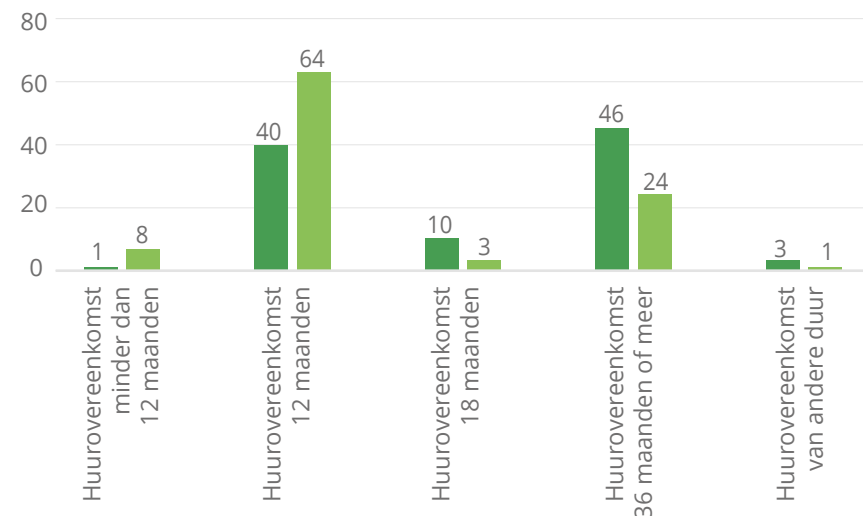


Ook dit jaar wijkt de gemiddelde huurprijs die door de verschillende openbare verhuurkantoren (OCMW, Grondregie, SVK) wordt gehanteerd, duidelijk af van de gemiddelde huurprijs van woningen op de private markt.

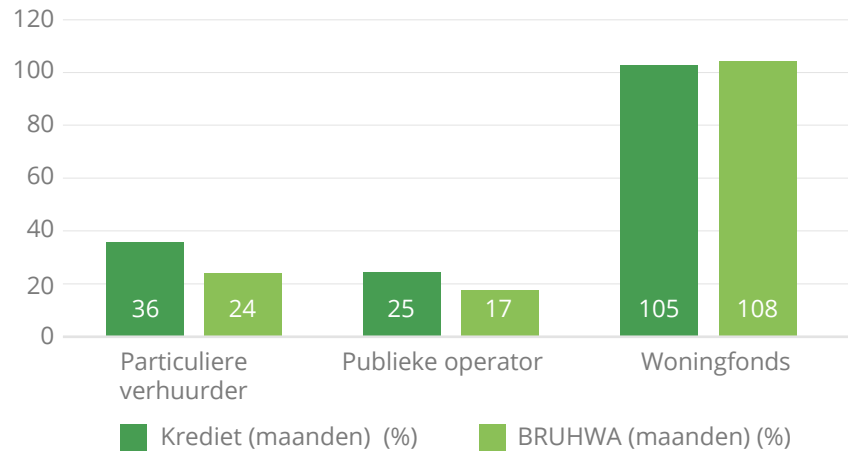


### Duur van de huurovereenkomst

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



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

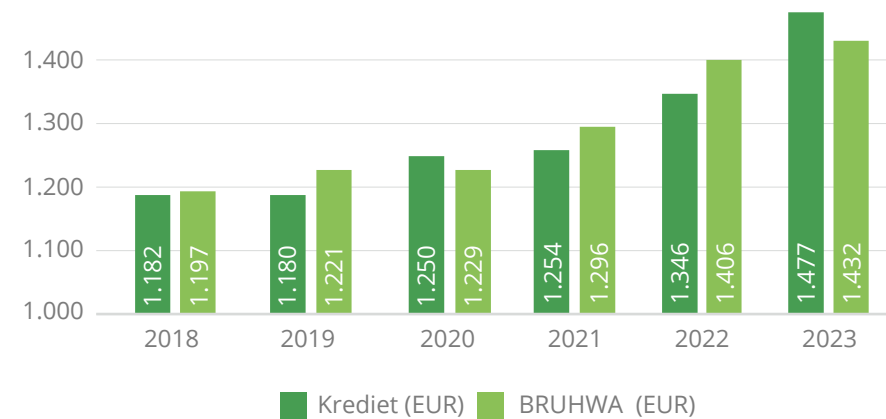


### Duur en bedrag van de verleende hulp

Het gemiddelde kredietbedrag dat in 2023 werd toegekend, bedraagt **1.477 EUR** (tegenover 1.346 EUR in 2022). Het gemiddeld bedrag van de terugvorderbare voorschotten in het kader van een aansluiting bij het BRUHWA-fonds komt op **1.432 EUR** (tegenover 1.406 EUR in 2022).

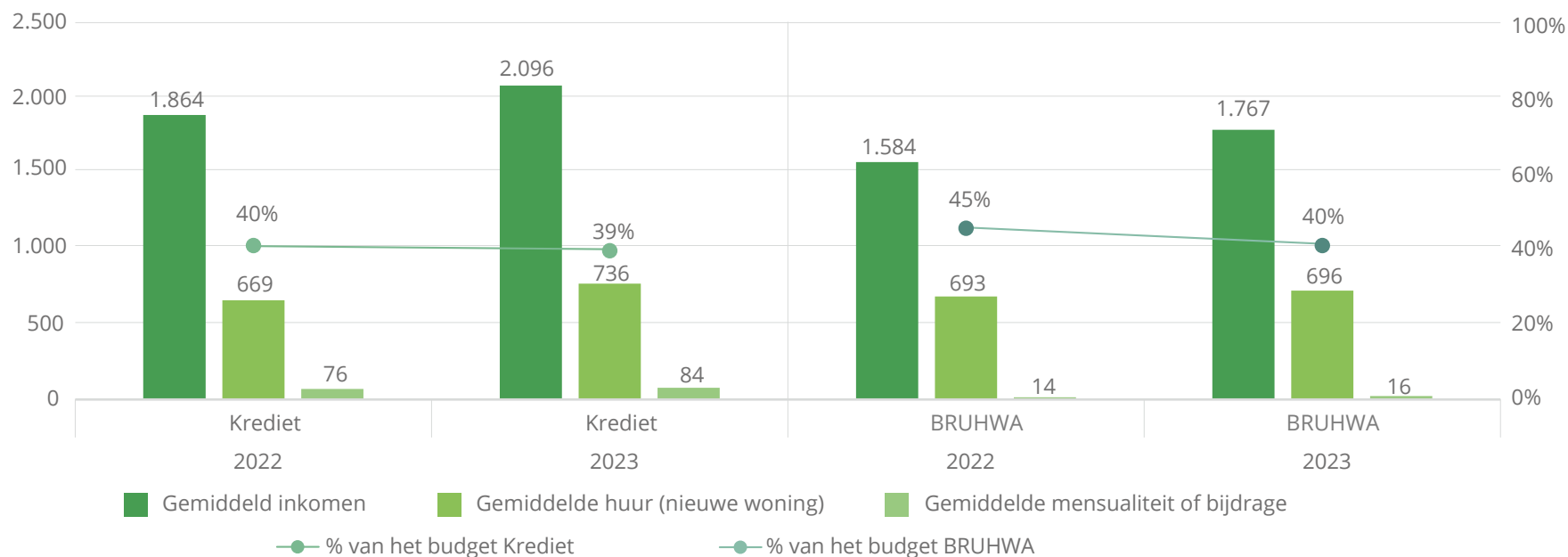
Het gemiddelde bedrag van de kredieten bedraagt meer dan het dubbel van de gemiddelde huur van de ontleners. Voor woningen die worden verhuurd door de sociale verhuurkantoren is de vereiste waarborg vaak gelijk aan twee maanden contractuele huur zonder vermindering.

Anderzijds is het gemiddelde bedrag van de voorschotten lager dan tweemaal de gemiddelde huur van de aangeslotenen, omdat sommigen van hen zelf een deel van de huurwaarborg kunnen betalen en daarom niet het volledige bedrag hebben gevraagd.



Immorun 2023

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



De ontleners besteden gemiddeld **39%** van hun maandbudget aan de betaling van de huur en de terugbetaling van het huurwaarborgkrediet, tegenover **40%** voor de BRUHWA-leden.

In 2023 is het typische profiel van het ontlenersgezin vergelijkbaar met dat van de voorgaande jaren. Het gaat om 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 dat van 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.

15 gezinnen hebben een tweede hulpbedrag gekregen, hoewel zij het eerste nog niet hadden terugbetaald en 4 ontlenersgezinnen kregen eveneens een nieuw krediet, al hadden ook zij het eerste nog niet terugbetaald.



Van deze 15 gezinnen:

- hebben 5 gezinnen hun eerste hulpbedrag terugbetaald binnen de 30 dagen na de toekenning van het tweede en 1 gezin binnen de 4 maanden;
- 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 er een afbetalingsplan voor de terugbetaling van de eerste hulpsom afgesloten. 4 van deze gezinnen kwamen hun afbetalingsplan niet na.

Ten slotte konden 5 van de 15 gezinnen die de BRUHWA-steun hadden ontvangen een consumentenkrediet krijgen.

### *Aanvragen voor hulp zonder gevolg*

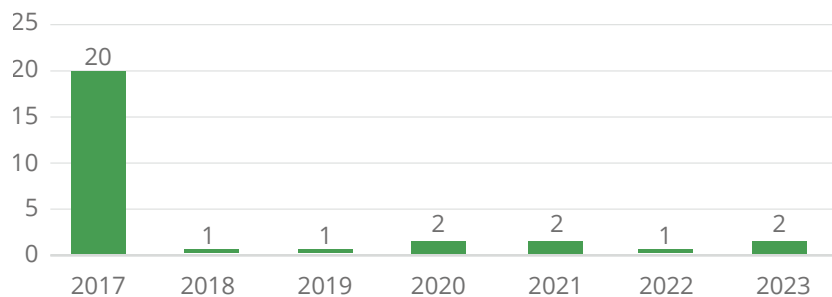
Van de **1.867 aanvragen** die in 2023 werden behandeld:

- werden er 315 (17%) na een schriftelijke verwittiging van het Fonds geklasseerd zonder gevolg, omdat de kandidaat niet meer heeft gereageerd.

Dit percentage is vrij vergelijkbaar met 2022, toen 18% van de aanvragen werd geklasseerd zonder gevolg. Het betekent een scherpe daling ten opzichte van 2021, toen dit voor 27% van de aanvragen het geval was. Zoals in het vorige verslag werd aangegeven, is deze zeer positieve trend het duidelijke 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.

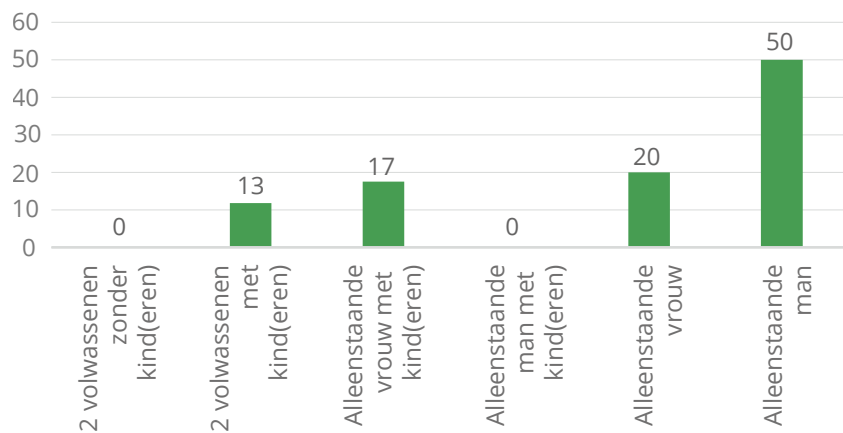
- hebben 167 kandidaten (9%) hun aanvraag zelf geannuleerd omdat zij een andere oplossing hadden gevonden, omdat zij de beoogde woning niet meer wensten te huren, of omdat zij de verhuurder de op een geblokkeerde rekening gestorte huurwaarborg niet aanvaardde zoals wettelijk bepaald.
- werden 59 aanvragen (3%) 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 wensten een sociale woning. 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 onontvankelijk waren, zijn 30 aanvragen (2%) geweigerd door het Fonds om de volgende redenen: 18 kandidaten wensten een woning te huren waarvan de huurprijs te hoog werd geacht in verhouding tot hun financiële middelen. 10 aanvragers hadden nog een schuld bij het Fonds voor een huurwaarborg. 1 kandidaat heeft de hulp voor een derde keer aangevraagd. 1 kandidaat had zijn huurwaarborg al samengesteld en de toekenning van de hulp was daarom niet gerechtvaardigd.

### 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.

Bij het type gezin waaraan de hulp werd geweigerd, zien we net als in 2022 een hoog percentage alleenstaanden, met dit jaar een hoog percentage alleenstaande mannen. Er zijn echter maar heel weinig van deze gezinnen (30). Het is moeilijk om conclusies te trekken uit zo'n beperkte groep.



© Fotosutio Leemans



Verdeling van de huurwaarborgen per gemeente

Gemeente waar de gehuurde woning zicht bevindt	Aantal kredieten	% kredieten	Aantal BRUHWA	% BRUHWA	Totaal aantal	%
Anderlecht	101	13,19	49	12,63	150	13
Brussel <sup>(1)</sup>	105	13,71	42	10,82	147	12,7
Schaarbeek	81	10,57	41	10,57	122	10,6
Elsene	58	7,57	26	6,70	84	7,3
Ukkel	46	6,01	29	7,47	75	6,5
Laken	52	6,79	22	5,67	74	6,4
Sint-Jans-Molenbeek	50	6,53	24	6,19	74	6,4
Sint-Gillis	38	4,96	32	8,25	70	6,1
Vorst	47	6,14	18	4,64	65	5,6
Etterbeek	25	3,26	13	3,35	38	3,3
Jette	24	3,13	9	2,32	33	2,9
Oudergem	16	2,09	13	3,35	29	2,5
Sint-Lambrechts-Woluwe	17	2,22	12	3,09	29	2,5
Watermaal-Bosvoorde	15	1,96	10	2,58	25	2,2
Evere	15	1,96	9	2,32	24	2,1
Neder-Over-Heembeek	17	2,22	5	1,29	22	1,9
Sint-Joost-ten-Node	13	1,70	7	1,80	20	1,7
Koekelberg	11	1,44	7	1,80	18	1,6
Haren	6	0,78	9	2,32	15	1,3
Sint-Pieters-Woluwe	11	1,44	4	1,03	15	1,3
Sint-Agatha-Berchem	9	1,17	5	1,29	14	1,2
Ganshoren	9	1,17	2	0,52	11	1
<b>Totaal</b>	<b>766</b>	<b>100</b>	<b>388</b>	<b>100</b>	<b>1.154</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.

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

Eind 2023 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)
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
<b>2023</b>	<b>766</b>	<b>1.131.091</b>	<b>1.249</b>	<b>1.033.105</b>	<b>388</b>	<b>555.776</b>	<b>1.589</b>	<b>2.102.480</b>

## 1.2.3. BEHEER VAN DE BETALINGEN

### *Krediet op afbetaling*

Tijdens het boekjaar 2023 is het totaal van de achterstallige betalingen, namelijk **180.772 EUR**, gestegen ten opzichte van 2022 (147.834 EUR). De ratio van de achterstallige betalingen ten opzichte van de lopende kredieten voor het samenstellen van een huurwaarborg is echter licht gedaald: 17,5% (tegenover 17,9% in 2022). Deze daling is een positief teken gezien de toename van het aantal uitstaande leningen merkbaar op 31 december 2023 (in de loop van het jaar werden 766 nieuwe overeenkomsten gesloten).

Van de 1.249 overeenkomsten aan het eind van het jaar waarvoor de terugbetaling gaande was, vertoonden er 361 een betalingsachterstand, hetzij 28,9%, tegenover 31,5% eind 2022.

Soort achterstallen	Aantal klanten	Totaal saldo (EUR)	Gemiddeld saldo per klant (EUR)
> 3 maanden <sup>(1)</sup>	227	163.541	720
≤ 3 maanden <sup>(2)</sup>	134	17.231	129
<b>Totaal</b>	<b>361</b>	<b>180.772</b>	<b>501</b>

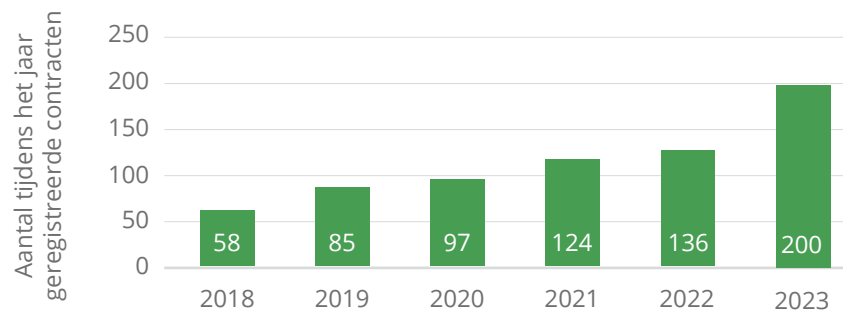
<sup>(1)</sup> Vorderingen met een saldo van meer dan 50 EUR.

<sup>(2)</sup> Klanten met een betalingsachterstand van meer dan 10 EUR.

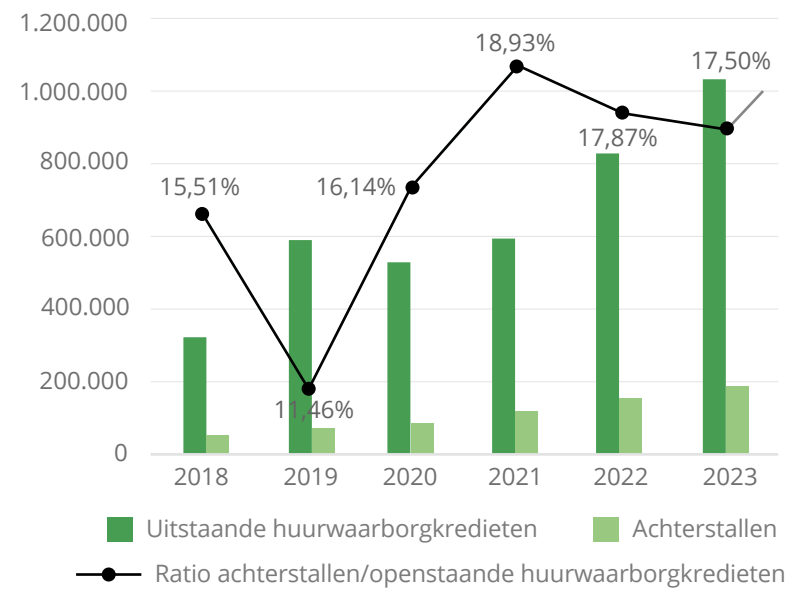
In de loop van dat jaar 2023, werden **200** overeenkomsten bij de Centrale voor kredieten aan particulieren geregistreerd voor een betalingsachterstand van meer dan drie maanden. Het gaat om 16% van de overeenkomsten. Op 31 december 2023 stonden in totaal 268 overeenkomsten geregistreerd, wat neerkomt op 21,4% van de overeenkomsten.

Ter vergelijking: op nationaal niveau bedroeg het aantal bij de Centrale voor kredieten aan particulieren geregistreerde leningen op afbetaling waarbij in gebreke wordt gebleven ongeveer 6,7% (6,6% in 2022).

**Aantal contracten met achterstal geregistreerd bij de Centrale voor kredieten aan particulieren**



**Evolutie van de achterstallen ten opzichte van het openstaande saldo**



Steyls-Delva - blok A © Serge Brison



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 2022 zijn er in 2023 geen procedures ingeleid.

In 2023 waren 361 dossiers in behandeling bij de dienst Geschillen (achterstallen van meer dan 10 EUR). Twee ontleners (tegenover 1 in 2022) hebben een procedure van collectieve schuldenregeling ingezet, overeenkomstig artikel 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en er lopen 71 afbetalingsplannen.

Ten slotte zijn 32 overeenkomsten als uitzonderlijk verlies geboekt voor een totaal bedrag van 27.231 EUR, omdat het Fonds niet langer verwacht de betrokken schuldvorderingen te kunnen innen. De totale som van de schuldvorderingen die niet kunnen worden geïnd sinds 1999 bedraagt hierdoor 320.538 EUR.

### Aansluitingen bij het BRUHWA-fonds

Op 31 december 2023 werden er 1.589 aansluitingen geteld bij het BRUHWA-fonds en evenveel overeenkomsten voor het voorschieten van een huurwaarborg.

Bij deze contracten vertoonden 689 klanten achterstand in de betaling van de bijdragen of de terugbetaling van de hulp, voor een totaal bedrag van **370.483 EUR**.

Verdeling van de klanten volgens de anciënniteit van de achterstallen:

Soort achterstallen	Aantal achterstallige contracten	Totaal achterstallen (EUR)	Gemiddelde van de achterstallen per contract (EUR)
> 3 maanden <sup>(1)</sup>	571	361.650	633
≤ 3 maanden <sup>(2)</sup>	118	8.833	75
<b>Totaal</b>	<b>689</b>	<b>370.483</b>	<b>538</b>

<sup>(1)</sup> Vorderingen van een saldo van meer dan 10 EUR in de categorieën van 3 maanden tot meer dan een jaar.

<sup>(2)</sup> Klanten met een betalingsachterstand van meer dan 10 EUR.

In 2023 zijn 159 hulpsommen opeisbaar geworden en werden er 154 terugbetaald.

Op 31 december 2023 waren 700 dossiers nog in behandeling bij de dienst Geschillen.

Bij deze dossiers:

- werden er 59 afgeschreven voor een totaal bedrag van 53.920 EUR (18 overlijdens, 6 geschrapt, 31 onbereikbaar, 4 wegens insolventie);
- waren er 222 afbetalingsplannen in uitvoering;
- bevonden 22 gezinnen zich in een procedure voor collectieve schuldenregeling, overeenkomstig de artikelen 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Voor 9 van hen werd de schuldvordering in 2023 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 clausele in het door het gezin ondertekende lidmaatschapscontract machtigt het Fonds om contact op te nemen met een OCMW teneinde informatie te verstrekken in het kader van dit lidmaatschap.

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

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

### Huurwaarborg – mutualistisch BRUHWA-fonds

Jaar	Aantal aansluitingen tijdens het jaar	Aantal lopende aansluitingen op 31/12	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)
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
<b>2023</b>	<b>388</b>	<b>1.589</b>	<b>555.776</b>	<b>164.301</b>	<b>159</b>	<b>192.654</b>	<b>154</b>	<b>195.858</b>



## 1.3. HUURSECTOR



### SAMENGEVAT

- Er werden **159** woningen toegewezen, waarvan 141 aan nieuwe gezinnen.
- **80 gezinnen** zijn uit hun woning vertrokken (64 verlieten het Fonds definitief en 16 verkregen een mutatie naar een andere woning van het Fonds. 2 mutaties waartoe in 2022 werd besloten werden eveneens in 2023 uitgevoerd).
- De bezettingsgraad blijft stabiel met **97%** eind 2023 (tegen 96% in 2022), wat hoger is dan de doelstelling van 95% die in de beheersovereenkomst is vastgelegd. 1.553 woningen zijn bewoond, waarvan er 1.531 worden verhuurd aan gezinnen. 2 woningen worden bewoond zonder recht of titel, 1 wordt verhuurd in het kader van een woningdeelproject en 19 worden verhuurd in het kader van samenwerkingsverbanden.
- Het Fonds zet zijn samenwerking voort met het bedrijf BePark, dat momenteel 265 parkeerplaatsen of boxen beheert.
- De sociale dienst heeft gezorgd voor de sociale en budgettaire begeleiding van **85** gezinnen, waaronder 26 nieuwe. **50%** (52% in 2022) van de begeleidingen betrof eenoudergezinnen.

### 1.3.1. JAARVERRICHTINGEN

#### 1.3.1.1. Kandidaat-huurders

In 2023 ontvingen 4.172 kandidaat-huurders (3.745 in 2022), 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 1.297 geschrapt uit het register (1.340 in 2022) om de volgende redenen:

- voor 37 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;
- 132 kandidaten hebben het Fonds niet de nodige documenten bezorgd om de ontvankelijkheid van hun aanvraag te controleren ondanks een herinneringsbrief;
- 1.069 kandidaten hebben hun kandidatuur niet vernieuwd;
- 52 kandidaten hebben de 2 woningen geweigerd die hun werden aangeboden.

In 2023 heeft het Fonds **2.347 nieuwe aanvragen voor een huurwoning** geregistreerd (2.402 in 2022).

1.983 van deze nieuwe aanvragen waren volledig en voldeden aan de toelatingsvoorwaarden voor de huurhulp, dit komt neer op 85% (71% in 2022). Wat deze nieuwe aanvragen betreft, werd in de loop van het





© Fotosutrio Leemans

jaar een woning toegewezen aan een kandidaat in het kader van een samenwerking met een vzw.

Eind 2023 bevat het register **4.852 kandidaat-huurdersgezinnen** (4.349 eind 2022). Ze zijn als volgt onderverdeeld volgens het jaar van hun inschrijving:

	Aantal	%
Vóór 2019	623	13
2019	357	7
2020	359	7
2021	617	13
2022	914	19
2023	1.982	41

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

Soort woning	% woningen	% aanvragen
Studio	6	1
1 slaapkamer	16	34
2 slaapkamers	32	23
<b>Totaal kleine woningen</b>	<b>54</b>	<b>58</b>
3 slaapkamers	27	29
4 slaapkamers	14	12
<b>Totaal middelgrote woningen</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
5 slaapkamers	4	1
6 slaapkamers en meer	1	0
<b>Totaal grands logements</b>	<b>5</b>	<b>1</b>



Bij de nieuwe aanvragen van kandidaat-huurders in 2023 is er een stijging van het aantal aanvragen voor woningen met 1 slaapkamer (43%, tegenover 40% in 2022). Er was een lichte afname van aanvragen voor een woning met 2 slaapkamers (25%, tegenover 26% in 2022). Voor 29% (tegenover 30% in 2022) gaat het om een woning met 3 of 4 slaapkamers, terwijl slechts 2% van de gezinnen op zoek is naar een grotere woning (2% in 2022).

Als we naar het volledige register van de kandidaat-huurders kijken, zien we dat 41% van de kandidaten (42% in 2022) een middelgrote

woning (3 of 4 slaapkamers) vraagt, terwijl 1% van de gezinnen (2 % in 2022) een woning met 5 of meer slaapkamers nodig heeft.

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

Het aantal kandidaten op de wachtlijst steeg met bijna 12%. Deze trend kan de komende jaren alleen maar toenemen, gezien de groeiende vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### *Professionele situatie van nieuwe kandidaat-huurders*

Onder de kandidaten die hun beroepssituatie hebben vermeld, is 60% werkloos met een vervangingsinkomen, zijn er 3 gepensioneerd en beschikt 37% over een inkomen uit arbeid<sup>18</sup>.

#### *Gezinssamenstelling van de nieuwe kandidaat-huurders*

Gezinssamenstelling van de nieuwe kandidaat-huurders	Nieuwe kandidaat-huurders		Totaal aantal bewoners
	Aantal	%	
Kleine gezinnen	861	44	935
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	682	34	1.948
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	365	18	1.803
Gezinnen met 5 of meer kinderen	74	4	550
<b>Totaal</b>	<b>1.982</b>	<b>100</b>	<b>5.236</b>

18. Aangezien de vermelding van de beroepsstatus op het aanvraagformulier voor inschrijving in het register geen voorwaarde is voor de ontvankelijkheid van de aanvraag, heeft 15% van de nieuwe kandidaat-huurders die dan ook niet vermeld.

### 1.3.1.2. Huurders en nieuwe huurdersgezinnen

De teller van de **huurdersgezinnen** staat op **1.531** gezinnen (tegenover van 1.455 in 2022). Twee andere gezinnen bezetten een woning zonder recht of titel.

**141** nieuwe gezinnen hebben zich bij de huurders van het Fonds gevoegd. Drie gezinnen zegden echter in datzelfde jaar hun huurovereenkomst op.

#### Samenstelling van de huurdersgezinnen

Samenstelling van de gezinnen	Huurdersgezinnen		Nieuwe huurdersgezinnen	
	Aantal	%	Aantal	%
Kleine gezinnen	399	26	28	20
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	620	41	70	51
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	398	26	35	25
Gezinnen met 5 of meer kinderen	114	7	5	4
<b>Totaal</b>	<b>1.531</b>	<b>100</b>	<b>138</b>	<b>100</b>

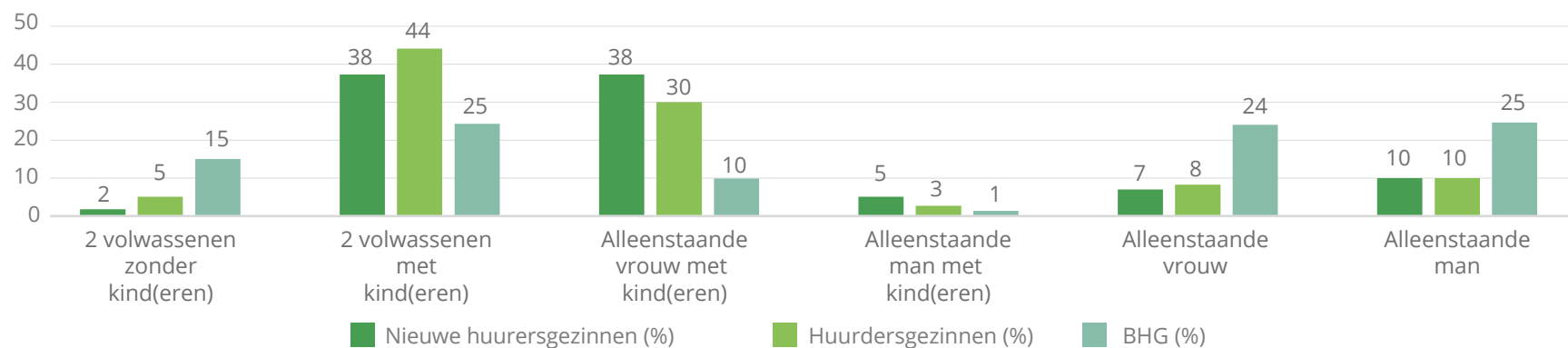
Het percentage van kleine gezinnen zonder kinderen en middelgrote gezinnen (1 of 2 kinderen) is stabiel ten opzichte van 2022 en vertegenwoordigt **67%** van de gezinnen.

Het huurderspubliek met kinderen ziet er als volgt uit: de middelgrote gezinnen (met 1 of 2 kinderen) vertegenwoordigen 41% van de huur-

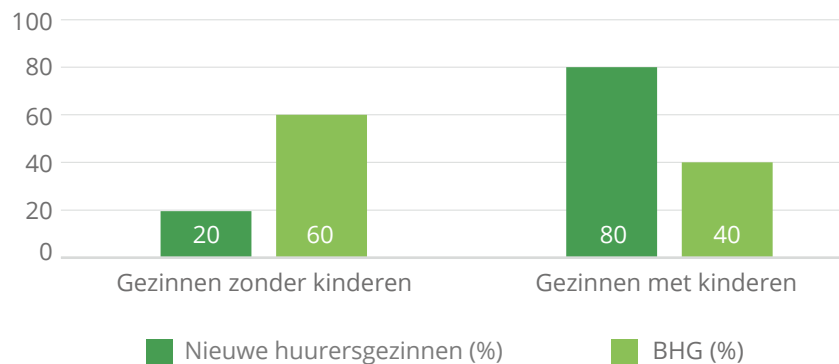
ders, de grote gezinnen (3 of 4 kinderen) 26% en de heel grote gezinnen (minstens 5 kinderen) 7%, hetgeen stabiel blijft ten opzichte van 2022.

Betreffende de nieuwe huurders, werden 445 personen geherhuisvest (tegenover 220 in 2022), wat neerkomt op een gemiddelde van 3,2 personen per woning (tegenover 2,6 in 2022).

#### Genderspecifieke statistieken over de nieuwe huurdersgezinnen



### Gezinnen met of zonder kinderen



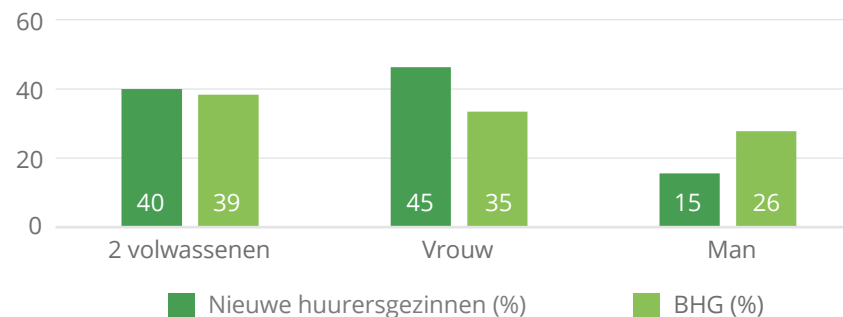
Onder de nieuwe huurders zijn er veel gezinnen met kinderen. Dit kan worden verklaard door de configuratie van de woningen die door het Fonds worden verhuurd, waarvan de meerderheid meer dan één slaapkamer heeft. 56% bestaat uit eenoudergezinnen, waarvan 88% wordt geleid door een vrouw.

We moeten er echter op wijzen dat het aantal alleenstaande mannen met kinderen statistisch gezien ondervertegenwoordigd is, aangezien sommigen van hen voor belastingdoeleinden als alleenstaand worden beschouwd, ook al zorgen ze de helft van de tijd voor hun kind(eren). Bij een scheiding wordt het kind namelijk heel vaak opgenomen in de gezinssamenstelling van de moeder, ook al is er een gedeelde voogdij van 50% overeengekomen.

De vader, die nochtans dezelfde verantwoordelijkheden heeft, wordt als alleenstaande beschouwd.

Meer dan 45% van de nieuwe woningtoewijzingen in 2023 ging naar alleenstaande vrouwen met of zonder gezinslast.

### Aandel van vrouwen en mannen



Eerste steen Klaver © Serge Brison

Inkomen van de huurdersgezinnen met en zonder kinderbijslag

Samenstelling van de gezinnen	Huurdersgezinnen		Nieuwe huurdersgezinnen			
	Aantal	Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (EUR)	Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinderbijslag (EUR)	Aantal	Gemiddeld netto-inkomen zonder kinderbijslag (EUR)	Gemiddeld netto-inkomen inclusief kinder-bijslag (EUR)
Kleine gezinnen	399	1.642	1.642	28	1.527	1.527
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	620	2.364	2.647	70	2.044	2.362
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	398	2.608	3.471	35	2.408	3.362
Gezinnen met 5 of meer kinderen	114	3.041	4.542	5	2.502	4.224
<b>Totaal/gemiddeld</b>	<b>1.531</b>	<b>2.290</b>	<b>2.741</b>	<b>138</b>	<b>2.048</b>	<b>2.515</b>

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, 25% voor de grote gezinnen en 33% voor de heel grote gezinnen.

Verhouding van het te betalen bedrag<sup>19</sup> ten opzichte van het inkomen

Samenstelling van de gezinnen	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	399	537	33	28	478	31
Gezinnen met 1 of 2 kinderen	620	737	28	70	703	30
Gezinnen met 3 of 4 kinderen	398	885	26	35	935	28
Gezinnen met 5 of meer kinderen	114	1.128	25	5	1.242	29
<b>Totaal/gemiddeld</b>	<b>1.531</b>	<b>753</b>	<b>27</b>	<b>138</b>	<b>736</b>	<b>29</b>

Het gemiddeld maandelijks te betalen gedrag voor alle huurders samen bedraagt **753 EUR** in 2023, wat een stijging is van 5,2% ten opzichte van 2022 (716 EUR). Het bedrag van het leefloon is in 2023 met meer dan 6,5% gestegen en de werkloosheidsuitkering met meer dan 5,2%. Gemiddeld vertegenwoordigt de huur 27,5% van de middelen van het huishouden (vergeleken met 29% in 2022).

19. Door de huurder te betalen bedrag na aftrek van de tussenkomst van het Fonds of de huurtoelage.

Evolutie van het maandelijks te betalen bedrag voor de nieuwe gezinnen

Gezinssamenstelling	In % van het inkomen								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gezinnen met 1 kind	35	41	31	32	32	28	29	31	30
Gezinnen met 2 of 3 kinderen	33	29	29	29	30	31	29	27	29
Gezinnen met 4 of meer kinderen	27	30	29	30	31	28	28	30	27

Verdeling van de nieuwe huurdersgezinnen in 2023 volgens hun sociaal-professioneel statuut en hun netto maandelijks inkomen (zonder kinderbijslag)

Sociaal-prof. statuut <sup>(1)</sup>	≤ leefloon <sup>(2)</sup>		> leefloon en ≤ maximale werkloosheidsuitkering <sup>(3)</sup>		> maximale werkloosheidsuitkering en ≤ 2.200 EUR		> 2.200 EUR		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Werkloos	50	36,23	10	7,25	1	0,72	13	9,42	74	53,62
Arbeider	5	3,62	4	2,90	3	2,17	19	13,77	31	22,46
Bediende	3	2,17	8	5,80	4	2,90	13	9,42	28	20,29
Zelfstandige	1	0,72	1	0,72	0	0	0	0	2	1,45
Gepensioneerd	3	2,17	0	0	0	0	0	0	3	2,17
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>44,93</b>	<b>23</b>	<b>16,67</b>	<b>8</b>	<b>5,80</b>	<b>45</b>	<b>32,61</b>	<b>138</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> Bepaald in functie van het hoogste inkomen binnen het gezin.

<sup>(2)</sup> Het leefloon bedraagt 1.705,08 EUR op 31-12-2023 (tegenover 1.600,03 EUR in 2022).

<sup>(3)</sup> Het maximumbedrag van de werkloosheidsuitkering bedraagt 1.979,38 EUR op 31-12-2023 (tegenover 1.881,88 EUR in 2022).

44% van de gezinshoofden van de nieuwe huurdersgezinnen heeft een job (ten opzichte van 45% in 2022). 55% van de gezinnen geniet een vervangingsinkomen, wat stabiel blijft ten opzichte van 2022. Het percentage van de nieuwe gezinnen met een inkomen dat lager of gelijk is aan het leefloon (45%) is licht verminderd ten opzichte van 2022 (48%). In 2021 was dit 33% en in 2021 40%.



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

Sociaal-professioneel statuut <sup>(1)</sup>	≤ leefloon <sup>(2)</sup>		> leefloon en ≤ maximale werkloosheidsuitkering <sup>(3)</sup>		> maximale werkloosheidsuitkering en ≤ 2.200 EUR		> 2.200 EUR		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Werkloos	395	25,80	103	6,73	45	2,94	221	14,44	764	49,90
Arbeider	61	3,98	49	3,20	46	3	184	12,02	340	22,21
Bediende	16	1,05	25	1,63	18	1,18	120	7,84	179	11,69
Zelfstandige	11	0,72	5	0,33	5	0,33	6	0,39	27	1,76
Gepensioneerde	94	6,14	16	1,05	16	1,05	95	6,21	221	14,44
<b>Totaal</b>	<b>577</b>	<b>37,69</b>	<b>198</b>	<b>12,93</b>	<b>130</b>	<b>8,49</b>	<b>626</b>	<b>40,89</b>	<b>1.531</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> Bepaald in functie van het hoogste inkomen binnen het gezin.

<sup>(2)</sup> Het leefloon bedraagt 1.705,08 EUR op 31-12-2023 (tegenover 1.600,03 EUR in 2022).

<sup>(3)</sup> Het maximumbedrag van de werkloosheidsuitkering bedraagt 1.979,38 EUR op 31-12-2023 (tegenover 1.881,88 EUR in 2022).

Kenmerken van de vorige woning

Kenmerken van de vorige woning	Aantal	%
Aangepast	0	0
Onaangepast	5	4
Gezond	32	23
Ongezonder	69	50
Onderbezet	0	0
Overbezet	25	18
Andere *	7	5
<b>Totaal</b>	<b>138</b>	<b>100</b>

\* 4 gezinnen komen uit een opvangcentrum, 1 gezin van buiten het BHG, 1 gezin verbleef bij vrienden en 1 gezin in een apparthotel.

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

Toewijzing van de woningen

**159** woningen werden toegewezen aan gezinnen, waarvan er 2 zich na de toewijzing hebben teruggetrokken en bijgevolg werden geschrapt uit het kandidatenregister voor een woning.

Twee toewijzingen vonden ook plaats in het kader van een samenwoonproject.

5 gezinnen kregen voorrang in het kader van een samenwerking met drie vzw's: namelijk het Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales, L'autre lieu – R.A.P.A. en Lhiving.

Er zijn 14 woningen toegewezen in het kader van een mutatie. 3 om redenen van onderbezetting van de woning, 3 wegens overbezetting, 7 voor verhuis naar een meer geschikte woning (medische redenen) en 1 voor dringende werken 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.

### Project woningdelen

Omdat er zelden aanvragen zijn voor zeer grote eengezinswoningen in het register van kandidaat-huurders, lanceerde het Woningfonds in 2023 een project voor woningdelen. Dit project stelt het Fonds in staat om de soorten hulp die het biedt te diversifiëren, terwijl het zijn publiek helpt om autonoom te worden.

Het project is bedoeld om jonge studenten uit gezinnen die een mutatie wensen, onder te brengen in een eengezinswoning die ze samen kunnen delen. Dit biedt een mogelijkheid om te voldoen aan de mutatieaanvragen waarvoor geen geschikte woning beschikbaar is.

Een samenleefproject wordt opgezet met cohesie- en educatieactiviteiten rond het wonen in groep (leren omgaan met dagelijkse karweitjes, koken, een schoonmaakschema opstellen, regels voor het samenwonen, enz.).

Met dit nieuwe innoverende project kan het Fonds een nog breder publiek bereiken. De jongeren krijgen hierbij ondersteuning van de sociale dienst van het Fonds en andere partners.

20. Definitief vertrek/aantal woningen binnen het huurpatrimonium.

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

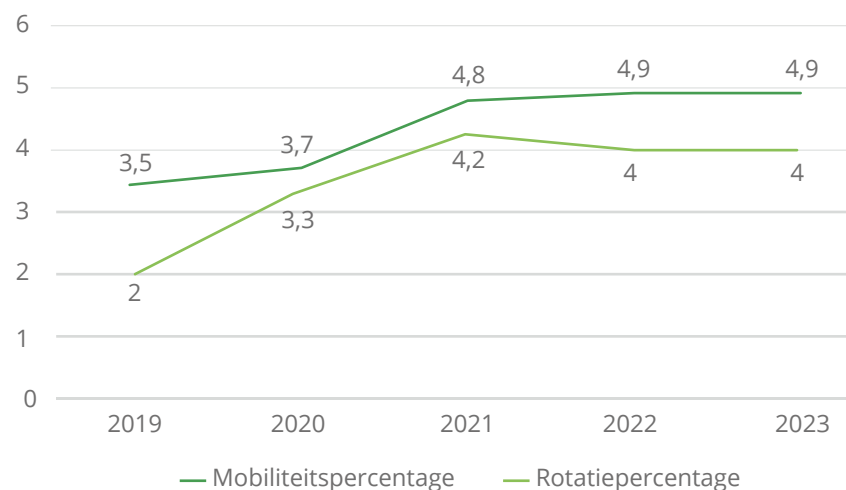
### Vertrekken gedurende het jaar

In 2023 werden 84 plaatsbeschrijvingen bij vertrek uitgevoerd: 80 voor woningen en 4 voor parkeerplaatsen. Voor 64 woningen ging het om een definitief vertrek van de huurders (waaronder 2 overlijdens en één uitzetting), voor de overige 16 ging het om een mutatie (waaronder 2 mutaties uit 2022 die in 2023 zijn vertrokken).

Het rotatiepercentage<sup>20</sup>, 4%, blijft stabiel ten opzichte van de vorige jaren, net als het mobiliteitspercentage<sup>21</sup> (4,9% net als in 2022).

Jaar	Definitief vertrek	Aantal mutaties	Aantal woningen	Mobiliteitspercentage	Rotatiepercentage
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
2023	64	14	1.605	4,9	4

### Evolutie van het mobiliteits- en rotatiepercentage van 2019 tot 2023 (%)



De gemiddelde huurschade die door het Fonds wordt gevorderd van vertrekkende huurders in 2023 bedraagt 969 EUR, vergeleken met 497 EUR in 2022. De mediaan bedraagt 601 EUR (extremen niet meegerekend). Geconfronteerd met deze toename moet de preventie worden opgevoerd.

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

Gezins-samenstelling	Gezinnen		Huurders		Aantal kinderen	Aantal samenwonenden	Totaal aantal bewoners
	Aantal	%	Alleenstaanden	Samenwonenden			
Alleenstaanden	14	22	14			2	16
Twee volwassenen	3	5		6			6
Gezinnen met 1 kind	12	18	10	4	12	1	27
Gezinnen met 2 kinderen	14	22	5	18	28	1	52
Gezinnen met 3 kinderen	11	17	5	12	33	2	52
Gezinnen met 4 kinderen	7	11	4	6	28		38
Gezinnen met 5 kinderen	2	3		4	10		14
Gezinnen met 6 kinderen	1	2	1		6	1	8
<b>Totaal</b>	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	<b>117</b>	<b>7</b>	<b>213</b>

## Beheer van garages en handelszaken

Naast de woningen bestaat het huurhulppatrimonium nog uit:

Type	Aantal	Bezet	Leegstaand
Garages	17	17*	0
Parkeerplaatsen	329	327**	2***
Winkels/handelszaken	11	10	1
Gemeenschapzalen	4	4	0

\* 16 zijn verhuurd en 1 garage is voorbehouden voor de diensten van het Woningfonds.

\*\* 45 zijn verhuurd, 265 worden beheerd door BePark, 13 zijn gereserveerd voor de teams van het Woningfonds en 4 worden gebruikt als fietsenstalling in 'Dormont'.

\*\*\* waarvan er momenteel 2 worden verkocht en dus nog leegstaan.

De bezettingsgraad voor de handelspanden bedraagt 91%.

In 2023 telde het huurhulppatrimonium **346** parkeerplaatsen of garages.

De bezettingsgraad voor de parkeerplaatsen is aanzienlijk gestegen tot 99,4% (tegenover 71% in 2020). De bezettingsgraad voor de garages bedraagt de laatste jaren 100%.

Om bij de verhuur van de parkings te helpen, heeft het Fonds een concessieovereenkomst voor diensten gesloten met BePark, dat 265 parkeerplaatsen of boxen beheert (in de gebouwen "Scutenaire", "Mariën", "Delta", "Groeninckx", "Moestuin", "Steyls", "Herder", "Coenraets", "Beukenootjes", "Dormont", "Sint-Jozef", "Marconi" en "Plejaden").

Het Fonds onderzoekt momenteel de mogelijkheid om de samenwerking met andere operatoren uit te breiden en overweegt om sommige autoparkeerplaatsen om te bouwen tot fietsparkeerplaatsen.

## 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 **85** gezinnen, waaronder 26 nieuwe. Eind van het jaar waren 33 begeleidingsdossiers afgesloten en waren er 52 begeleidingen aan de gang.

De duur van de begeleiding van de afgesloten dossiers varieerde van 9 maanden (18%) tot 18 maanden (24%).

58% van de begeleidingen duurde meer dan 18 maanden.

50% (tegenover 52% in 2022) van de begeleidingen betrof alleenstaande ouders, 25% (tegenover 23% in 2022) koppels met kinderen en 25% (tegenover 23% in 2022) alleenstaanden.

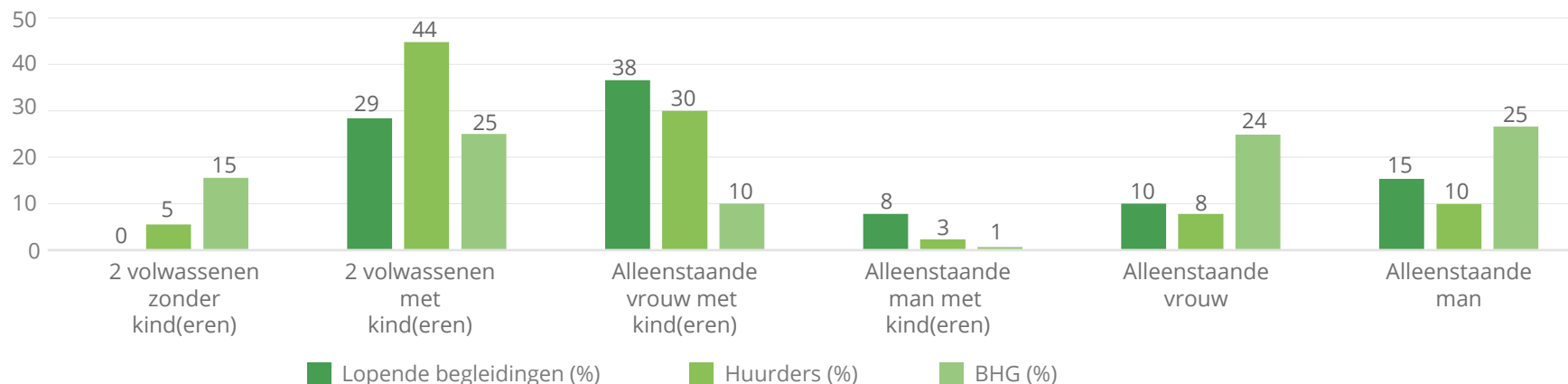
In overleg met de dienst Geschillen, heeft de sociale dienst 12 budgettaire begeleidingen ingezet of voortgezet.

De 6 nieuwe huurders die een overeenkomst van bepaalde duur ondertekenden (evenals een huurder die vóór 2023 een overeenkomst van bepaalde duur had ondertekend) werden door de sociale dienst opgevolgd. 3 dossiers werden voor het einde van het jaar afgesloten.

## Genderstatistieken over de 52 lopende begeleidingen eind 2023

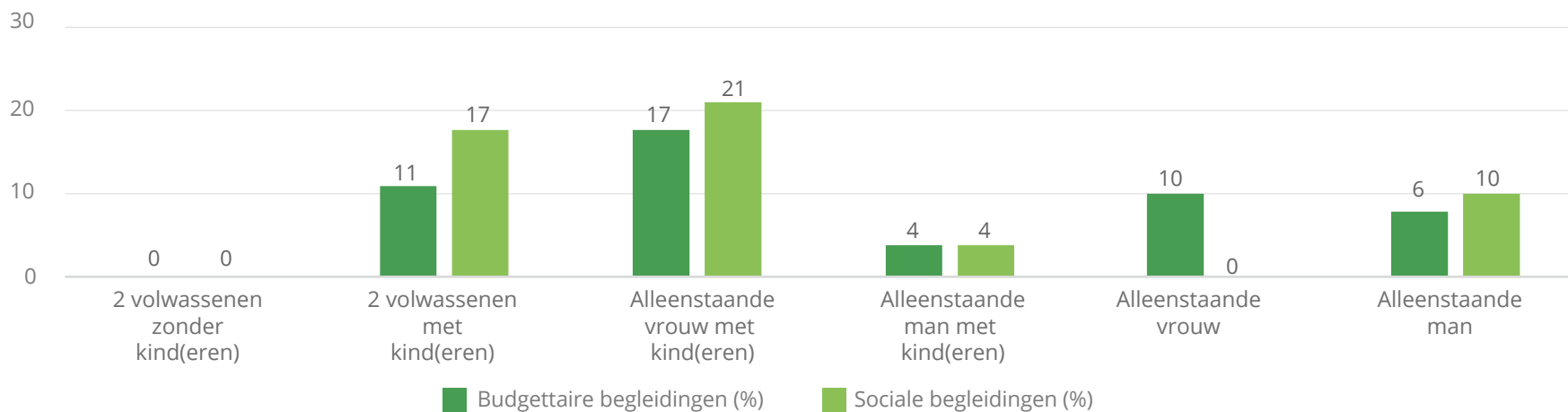
Eind 2023 was voor 52 gezinnen een begeleiding gaande, wat neerkomt op 3% van de huurders. Dit percentage blijft stabiel voor alleenstaanden (5%) of eenoudergezinnen die worden geleid door een vrouw (5%).

### Gezinnen met begeleiding 31/12/2023



De eenoudergezinnen waren eind 2023 goed voor 46% van de lopende begeleidingen. Dit percentage laat zien hoe kwetsbaar ze zijn.

### Soort begeleiding 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 25 gezinnen hoofdzakelijk om een budgettaire begeleiding. Bij de 27 andere gezinnen ging het vooral om sociale begeleiding voor zaken als het beheer van de woning of gezinsproblemen. Daarvan gaan er 3 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 ondersteuning betrof 2 vrouwen met een gezinslast en 1 alleenstaande vrouw 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 752 formulieren verstuurd (686 in 2022). Aan het einde van het jaar waren 10 dossiers nog onvolledig (1,33%) en hadden 73 huurders geen enkel document bezorgd (9,71%). Aan deze 83 huurders (11,04%) wordt dan ook geen enkele vermindering van het te betalen bedrag toegekend bij de indexatie op 1 januari 2024. Tenzij ze een herhuisvestingstoelage krijgen, zijn deze huurders de contractuele huur verschuldigd.

Na indexatie bedraagt het gemiddelde maandelijks te betalen bedrag dat daadwerkelijk door de huurders moet worden betaald in 2023 **753 EUR** (vergeleken met 716 EUR in 2022), wat neerkomt op gemiddeld 27% van het gezinsinkomen (vergeleken met 29% in 2022). 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.

30% (27% 2022) 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 2023 geen enquête moesten indienen, werd enkel geïndexeerd.

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

In 2023 heeft het Fonds 224 aanvragen tot herziening van het maandelijks te betalen bedrag onderzocht. 190 van deze aanvragen zijn ingewilligd (85% tegenover 79% in 2022). 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.

In 2023 bedroeg de totale tussenkomst van het Fonds in de huur van huurdersgezinnen 1.568.011 EUR, wat neerkomt op een gemiddelde jaarlijkse tussenkomst per woning van 1.024 EUR.

Aangezien de steun van het Woningfonds ondergeschikt is aan alle andere steun waarvan huurders kunnen profiteren, werd 712.919 EUR ontvangen als huurtoelage, dit is gemiddeld 466 EUR per huurwoning.





## Mutaties

In de loop van het jaar werden 30 nieuwe aanvragen voor een mutatie ingediend en werden 2 aanvragen geweigerd. Eind 2023 telde het register 223 mutatieaanvragen die als ontvankelijk beschouwd werden en waren er 14 nog in onderzoek.

### Reden voor de mutatieaanvraag

Inschrijvings-jaar	Aangepaste woning	Onder-bezetting	Over-bezetting	Sociale reden	Werken	Totaal
Vóór 2019	29	16	26	0	0	71
2019	13	3	13	0	0	29
2020	11	4	15	0	0	30
2021	14	8	18	0	0	40
2022	17	2	15	0	0	34
2023	7	2	10	0	0	19
<b>Totaal</b>	<b>91</b>	<b>35</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223</b>

43% van de aanvragen betreft een overbezetting van de woning. In 40% 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 16% van de aanvragen was de huidige woning onderbezet.

Uit de analyse van deze aanvragen blijkt dat het Fonds geen aangepaste woningen in zijn patrimonium heeft voor bepaalde kandida-

ten 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 mutatie-aanvragen hebben namelijk vooral betrekking op woningen met 3 of 4 slaapkamers aangepast aan PBM.

### Mutatieaanvragen volgens het gewenste type woning

Aantal de slaapkamers	Aangepaste woning	Onder-bezetting	Over-bezetting	Sociale reden	Werken	Totaal
1 slaapkamer	21	11	1			33
2 slaapkamers	18	8	14			40
3 slaapkamers	31	15	57			103
4 slaapkamers	17	1	17			35
5 slaapkamers	3	0	7			10
6 slaapkamers	1	0	1			2
<b>Totaal</b>	<b>91</b>	<b>35</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223</b>

## 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 2023 werd 1 huurovereenkomst van bepaalde duur verlengd tot een overeenkomst van 9 jaar.

Er zijn geen huurovereenkomsten opgezegd voor een overschrijding van het barema. Gezinnen die het barema overschrijden, worden minimaal 3 jaar begeleid voordat ze hun opzeg krijgen, zodat ze ofwel alternatieve huisvesting in de particuliere sector kunnen vinden, ofwel spaargeld kunnen opbouwen om een woning te kopen. Er worden hun ook oplossingen zoals collectieve en solidaire spaargroepen en de Community Land Trust aangeboden.

Het Fonds heeft op zijn beurt 63 opzeggingen van huurders ontvangen (48 in 2022), waarvan er 59 een woning betroffen en 4 een parkeerplaats.

5 gezinnen (8%) zijn eigenaar van een woning geworden en 20 gezinnen (34%) kregen een sociale of gemeentelijke woning toegewezen. Het aantal gezinnen dat zijn woning heeft verlaten omdat hen een sociale woning werd toegewezen is afgenomen (54% in 2022). Het aantal gezinnen dat is vertrokken omwille van de aankoop van een woning daalt ten opzichte van 2022 (11% in 2022).

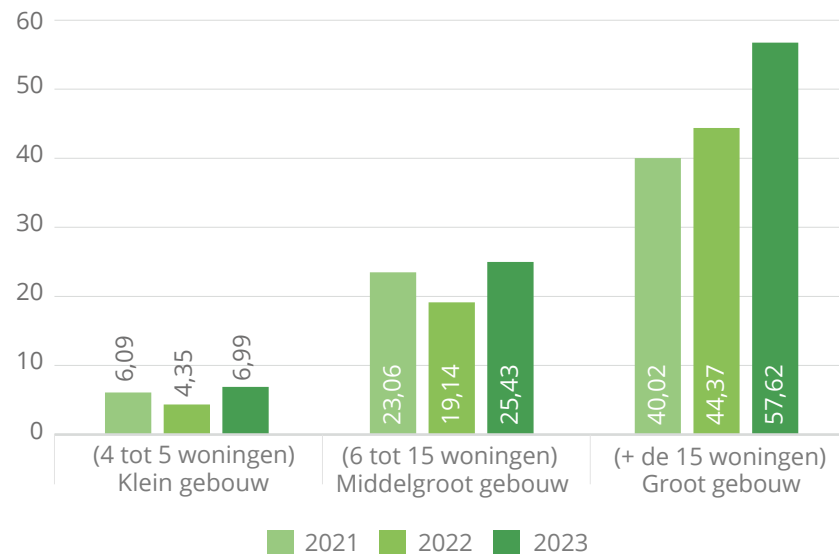
### Huurlasten

In 2023 werden 153 afrekeningen voor de lasten (tegenover 177 in 2022) verstuurd naar de bewoners in de vorm van een globale jaarlijkse afrekening waarin alle individuele en gemeenschappelijke lasten zijn opgenomen.

In de loop van het jaar werd 1.203.866 EUR (inclusief provisies) aangerekend aan de huurders.

De 153 afrekeningen betroffen 731 woningen (tegenover 829 in 2022), wat neerkomt op 47% 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 29 EUR (tegenover 23 EUR in 2021 en 2022).

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 7 en 58 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 in het opzetten van een technisch en financieel beheer, zodra het beheer van de gebouwen is overgedragen aan de cel Mede-eigendom. De cel legt de basis voor een efficiënt en transparant beheer, zodat de nieuwe mede-eigenaren vervolgens een professionele syndicus kunnen kiezen die voldoet aan hun behoeften en verwachtingen. De opdracht van de cel eindigt dan, voor elk gebouw, na één tot twee jaar beheer.

In de loop van 2023 nam de cel mede-eigendom het beheer over van het Malherbe-gebouw in Anderlecht en droeg ze het beheer van de gebouwen "Iris" en "Sneeuwkllokje" op de Erasmus-site over aan professionele syndici, in samenwerking met alle mede-eigenaars. Dit gebeurde ook voor het project Steyls-Hippodroom - blok A, dat 95 woningen omvat, waarvan een deel eigendom blijft van het Fonds en bestemd is voor de huursector.

In andere gebouwen blijft het Fonds mede-eigenaar en is het een actief lid van de raad van mede-eigendom. Het gaat om de gebouwen "Steyls-Hippodroom blokken A' en CC'", "Plejaden", "Emaillerie", "Wiertz", "Groeninckx", "Suikerfabriek" en "Herder". In deze gebouwen blijft de cel Mede-eigendom waken over de kwaliteit van de diensten die worden geleverd door de bestaande syndici, om de continuïteit van efficiënt beheer in de mede-eigendommen te waarborgen.

## 1.3.3. BEHEER VAN DE BETALINGEN

In 2023 bedroegen de huurkosten ten laste van de huurders **15.151.584 EUR** :

Aard van de kosten	Bedrag
Huur/te betalen bedragen	14.562.074 EUR
Sociale kortingen en vrijstellingen	-1.577.167 EUR
Huurlasten	1.203.866 EUR
Huurtoelagen	712.919 EUR
Verhuur van parkeerplaatsen	148.009 EUR
Diverse terugvorderingen (huurschade, juridische kosten, woonvergoeding, enz.)	101.883 EUR
<b>Totaal</b>	<b>15.151.584 EUR</b>

Op 31 december 2023 waren er **2.395** lopende overeenkomsten (waarvan 1.553 voor woningen).

Bij deze overeenkomsten bestaat voor **395** klanten een betalingsachterstand, alles samen voor een totaal bedrag van **875.297 EUR** (tegen 940.634 EUR in 2022), inclusief herhuisvestingstoelagen, wat neerkomt op een daling van de betalingsachterstand met bijna 7% ten opzichte van 2022. 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 **5,8%** van het totale bedrag dat in 2023 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 <sup>(1)</sup>	312	835.583	2.678
≤ 3 maanden <sup>(2)</sup>	83	39.714	478
<b>Totaal</b>	<b>395</b>	<b>875.297</b>	<b>2.216</b>

<sup>(1)</sup> Vorderingen met een saldo van meer dan 50 EUR.

<sup>(2)</sup> Klanten met een betalingsachterstand van meer dan 5 EUR.

De beheersovereenkomst die in 2022 werd afgesloten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bepaalt het volgende:

*“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 tussenkomst van het betrokken OCMW of enige andere betrokken sociale instelling.*

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

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 2023 waren er **260** 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, voor zover dit mogelijk is. Bij die gelegenheid wordt meestal veel uitleg gevraagd door de huurder, die hem dan ook wordt verstrekt, in verband met de staat van zijn huurrekeningen: herziening van het te betalen bedrag, de gevolgen van een beslissing inzake herhuisvestingstoelagen, toelichtingen over een bepaalde afrekening van kosten of lasten, enz.

Wanneer de achterstallige betalingen blijven duren of nog 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)
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
<b>2023</b>	<b>2.395</b>	<b>875.297</b>	<b>130.543</b>	<b>1.005.839</b>

Het Fonds heeft op het einde van het boekjaar een uitzonderlijk verlies van 130.543 EUR geregistreerd. Het betreft 42 vroegere huurders waarvoor er geen enkele hoop op terugbetaling meer was.

In 2023 werden 16 nieuwe procedures ingeleid, waarvan:

- 10 voor huurachterstand;
- 3 voor bezetting zonder recht of titel;
- 1 voor overschrijding van het barema;
- 2 voor ernstige contractuele tekortkomingen door de huurders.

Bij deze procedures:

- is voor 15 dossiers een afbetalingsplan overeengekomen dat wordt nageleefd;
- is in 1 geval onderhandeld over het vrijwillig vertrek van de huurders

Het Fonds moest in 2 gevallen de huurders/bewoners uitzetten:

- in 1 geval maakte de schuldenlast van de huurders het onmogelijk om de relatie met het Fonds voort te zetten;
- in 1 geval werd de woning zonder recht of titel bewoond.

Het aantal ingeleide procedures bedroeg 18 in 2022, 21 in 2021 en 34 in 2020.

Bovendien zitten 15 huurders, net als de kredietnemers, in een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig de artikelen 1675/2 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. In 2023 startten twee gezinnen een dergelijke procedure.

### 1.3.4. PATRIMONIUM

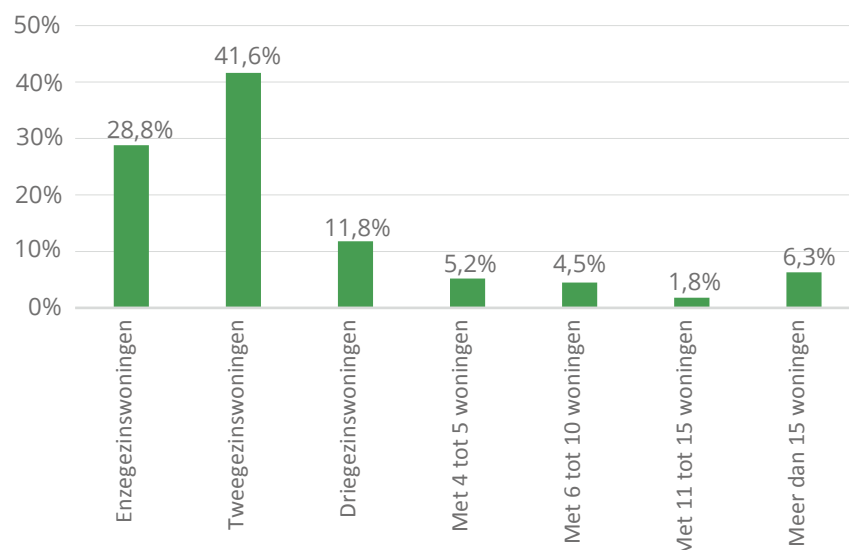
#### 1.3.4.1. Gebouwen en woningen

##### Gebouwen

Eind 2023 bestaat het huurhulppatrimonium uit **380** gebouwen. Het gaat om gebouwen die verhuurd zijn of al eerder verhuurd werden in het kader van de huurhulp (de zogenaamde 'oude gebouwen').

Deze gebouwen bevinden zich voornamelijk in de volgende 5 gemeenten: Schaarbeek (21,32%), Brussel (9,16%), Anderlecht (11,26%), Sint-Jans-Molenbeek (10,47%) en Jette (10,47%). Alle andere gebouwen zijn gelegen in één van de gemeenten binnen de eerste kroon. 2 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

Aan het einde van 2023 bestond het patrimonium van de huurhulp uit **1.605** woningen. Dit aantal omvat bewoonde woningen, vrijgekomen woningen die al verhuurd zijn geweest en nieuwe woningen die wachten om voor het eerst verhuurd te worden.

**41** 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.

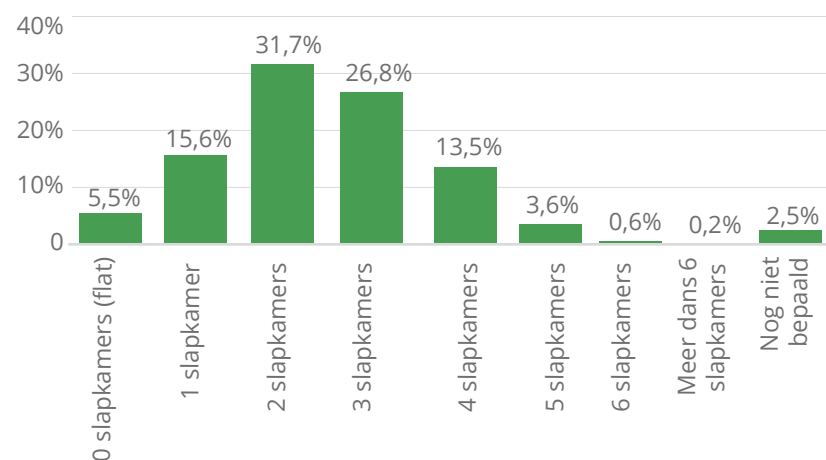
Van het woningbestand zijn 1.553 woningen bezet, wat een totale bezettingsgraad van **96,76%** oplevert.

52 onbewoonde woningen hebben volgend statuut:

- 18 woningen worden weer verhuurklaar gemaakt:
  - » 12 woningen zijn toewijsbaar
  - » 1 woning aan het eind van de interventie
  - » 1 woning waarin werken aan de gang zijn
  - » 4 woningen in afwachting van een interventie
- 34 woningen worden gerenoveerd:
  - » 8 woningen zijn toewijsbaar
  - » 5 opgeleverde woningen
  - » 11 woningen waarin werken aan de gang zijn
  - » 2 woningen waarvoor de werken besteld zijn
  - » 4 woningen in de studiefase
  - » 1 woning in afwachting van de stedenbouwkundige vergunning
  - » 3 beschadigde woningen

Na de realisatie van de 41 woningen in aanbouw zal het huurhulppatrimonium uit **1.646** woningen bestaan.

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





### 1.3.4.2. Beheer van het vastgoedpatrimonium

Voor 2023 bedroegen de uitgaven voor renovatie en onderhoud van het oude patrimonium in totaal 6.763.786 EUR, waarvan 2.734.502 EUR werd besteed aan onderhoudswerken en 4.029.284 EUR aan investeringen. In dit laatste bedrag zijn alle afschrijfbaar werken opgenomen, inclusief de renovatieprojecten voor leegstaande woningen, de werken in het kader van het energierenovatieplan voor het patrimonium en de grote werken uitgevoerd op bewoonde locaties.

Deze bedragen hebben betrekking op alle werken die in 2023 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 2022 is er 2.821.618 EUR meer besteed aan dergelijke werken.

De aanzienlijke stijging van de investeringsuitgaven kan deels worden verklaard door het grotere aantal renovaties en deels door de werken om de energieprestaties van het gebouwenbestand te verbeteren, als onderdeel van het Renolution-programma. De stijging is ook het gevolg van hogere materiaalprijzen en de indexering van de raamovereenkomsten.

De uitgaven voor onderhoud stegen eveneens met 1.015.236 EUR als gevolg van de stijging van de kosten voor de onderhoudscontracten en de geleidelijke uitbreiding van het patrimonium.

Evolutie van de uitgaven in deze sector sinds 2000

Jaar	Gereno- veerde woningen	Herstelde woningen	Investering (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
2023	30	58	4.029.284	2.734.502	6.763.786
<b>Totaal</b>	<b>639</b>	<b>926</b>	<b>46.184.471</b>	<b>30.129.293</b>	<b>76.313.764</b>

In 2023 werden **88** woningen gerenoveerd en afgewerkt. Voor 30 ervan ging het om een eigenlijke renovatie en 58 werden hersteld om weer te verhuren.

### Renovaties

De gemiddelde kostprijs van de renovatiewerken aan de 30 woningen (19 in 2022) bedraagt 629 EUR per m<sup>2</sup> bruto bewoonbare oppervlakte (tegenover 502 EUR in 2022) voor een gemiddelde oppervlakte van 135 m<sup>2</sup> per woning (tegenover 125 m<sup>2</sup> in 2022). Het gaat voornamelijk om woningen die al meer dan 20 jaar werden bewoond.

### Herstellingswerken

In 2023 werden 58 woningen weer verhuurklaar gemaakt (tegenover 48 in 2022), voor een gemiddelde kostprijs van 3.782 EUR per woning (tegenover 2.149 EUR in 2022). Deze kosten omvatten niet die van het technisch team of van de materialen wanneer het werk door hen wordt uitgevoerd. Gemiddeld waren er 1,54 maanden nodig om een woning in de oorspronkelijke staat te herstellen (tegenover 1,05 maanden in 2022), uitgaande van de plaatsbeschrijving bij vertrek.

### RENOLUTION-strategie

Op 31/12/2023 beschikten 1.474 woningen over een EPB-certificaat, wat overeenkomt met 92% van het patrimonium (tegenover 79% in 2022).

In de loop van het jaar verkregen 211 woningen een EPB-certificaat of een vernieuwing van het verlopen certificaat (tegenover 133 in 2022). Bij de 20 woningen in grote complexen die begin jaren 2000 werden gerenoveerd/gebouwd en waarvan het certificaat werd

vernieuwd, moet worden opgemerkt dat de resultaten voor 11 van deze woningen die geen energiewerken hadden ondergaan sinds ze voor het eerst werden bewoond, aanzienlijk slechter waren. Dit wijst erop dat de gebruikte software strenger is geworden voor dezelfde situatie en met dezelfde documenten als deze die voordien werden verstrekt.

De voltooiing van de certificeringscampagne werd vertraagd door de overbelasting van de 4 door het Fonds aangewezen certificeringsbureaus, die de grote vraag in het Brusselse Gewest niet aankunnen.

### EPB-niveau van de woningen (bestaand en in productie)

	2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%
A-, A*	283	17,19%	253	15,37%
B-, B, B+	215	13,06%	240	14,58%
C+	108	6,56%	118	7,17%
C-, C	143	8,69%	158	9,60%
D-, D et D+	225	13,67%	265	16,10%
E-, E et E+	130	7,90%	163	9,90%
F	81	4,92%	121	7,35%
G	139	8,44%	197	11,97%
Geen certificering	322	19,56%	131	7,96%
	<b>1.646</b>	100%	<b>1.646</b>	100%

\* Voor woningen in productie wordt standaard uitgegaan van een EPB-niveau "A". Wanneer de woningen worden geleverd, kan het uiteindelijke certificaatresultaat lager zijn.

Het werkelijke primaire energieverbruik in kWh/m<sup>2</sup> per jaar van elke gecertificeerde woning is nu ingevoerd, zodat het gemiddelde voor het hele patrimonium nauwkeuriger is dan voorheen. Voor de 131 niet-gecertificeerde woningen is de standaardwaarde G, met een

primair energieverbruik van 346 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. In 2023 zal het gemiddelde theoretische primaire energieverbruik per m<sup>2</sup> per jaar voor het hele patrimonium **199 kWh/m<sup>2</sup> per jaar** bedragen, tegenover 208 kWh/m<sup>2</sup> per jaar begin 2022.

In het kader van het in 2022 geïntroduceerde jaarplan om de energieprestaties te verbeteren, met als doel om tegen 2040 een gemiddeld energieprestatieniveau van "C+" te bereiken voor het hele patrimonium, ondergingen **70 woningen** (tegenover 56 in 2022) in de loop van het jaar werken ter verbetering van de energieprestaties.









Adres		Type	Aantal slaapkamers	Dakisolatie	Gevelisolatie	Buitenschrijnwerk
Schaarbeek	Vondelstraat	eengezinswoning				
Koekelberg	Jules Debeckerstraat	eengezinswoning	6	X	X	X
Elsene (*)	Elzas-Lotharingenstraat	duplex beneden	4	X	X	X
Elsene (*)	Elzas-Lotharingenstraat	duplex boven	4	X	X	X
Schaarbeek	Dokter Elie Lambottestraat	eengezinswoning	3	X	X	X
Etterbeek	de Haernestraat	duplex beneden	4		X	
Etterbeek	de Haernestraat	2e	1		X	
Sint-Joost-ten-Node (*)	Molenstraat	eengezinswoning	3	X	X	X
Elsene (*)	Vandenbroeckstraat	gelijkvloers	1	X	X	X
Elsene (*)	Vandenbroeckstraat	duplex boven	5	X	X	
Schaarbeek	Notelaarstraat	duplex beneden	5	X	X	X
Schaarbeek	Notelaarstraat	duplex boven	4	X	X	X
Laken	Emile Wautersstraat	duplex beneden	3	X	X	
Laken	Emile Wautersstraat	duplex boven	3	X	X	
Sint-Joost-ten-Node	Verbiststraat	duplex beneden	3	X	X	
Sint-Joost-ten-Node	Verbiststraat	duplex boven	3	X	X	
Schaarbeek (*)	Lindestraat	eengezinswoning	6	X	X	X
Brussel	Belfortstraat	duplex beneden	4	X	X	
Brussel	Belfortstraat	duplex boven	4	X	X	
Brussel	Belfortstraat	4e	1	X	X	
Laken	de Wautierstraat	eengezinswoning	6	X		X
Sint-Jans-Molenbeek	Vanderdussenstraat	duplex beneden	3	X	X	
Sint-Jans-Molenbeek	Vanderdussenstraat	2e	1	X	X	
Sint-Jans-Molenbeek	Vanderdussenstraat	duplex boven	5	X	X	



Zonnepanelen	Warmtepompen	HVAC	Vloerisolatie	Kostprijs verbeteringswerken EPB (EUR)	Bruto bewoonbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Kostprijs EPB-werken per m <sup>2</sup> bruto bewoonbare opp. (EUR)	Totale kostprijs zware renovatie (woning + EPB)	EPB vóór werken		EPC na werken	
								Energieverbruik/m <sup>2</sup> /jaar		Energieverbruik/m <sup>2</sup> /jaar	
				42.577	158	269	289.126	346	G	245	E
				43.147	293	147	160.302	346	G	237	E
X	X	X	X	91.810	152	604		346	G	109	C+
X	X	X		75.438	135	559	191.633	346	G	69	B
		X		123.974	141	881	257.786	346	G	190	D
				12.844	131	98	63.602	273	E-	189	D
				5.196	53	98		346	G	188	D
X	X	X	X	72.879	124	587	204.572	346	G	55	B+
X	X	X		30.308	45	681	94.082	346	G	82	B-
X	X	X		82.645	106	777	224.531	188	D	79	B-
				62.066	178	349	222.195	346	G	184	D
				42.540	122	349		346	G	162	D+
				23.813	141	169		256	E-	209	D-
				22.893	113	203		240	E	179	D
				36.791	119	308		289	F	229	E+
				34.318	111	309	174.512	346	G	150	C-
X		X		82.404	221	372	190.184	346	G	110	C+
				35.933	179	201		299	F	208	D-
				34.528	172	201		260	E-	141	C-
				13.048	65	201		764	G	161	D+
				60.052	175	343		346	G	203	D-
				46.439	130	357		346	G	271	D-
				22.505	63	357		241	E	189	D
				63.229	177	357		256	E-	158	D+

	<b>Adres</b>	<b>Type</b>	<b>Aantal slaapkamers</b>	<b>Dakisolatie</b>	<b>Gevelisolatie</b>	<b>Buitenschrijnwerk</b>
	Sint-Joost-ten-Node	Artisjokstraat	eengezinswoning	5		X
	Etterbeek	Sint-Pieterssteenweg	duplex beneden	3	X	X
	Etterbeek	Sint-Pieterssteenweg	duplex boven	3	X	X
	Sint-Jans-Molenbeek	Onderwijsstraat	gelijkvloers	4	X	X
	Sint-Jans-Molenbeek	Onderwijsstraat	1e	1	X	X
	Sint-Jans-Molenbeek	Onderwijsstraat	duplex boven	3	X	X
	Anderlecht	Obusstraat	eengezinswoning	4	X	
	Koekelberg	Jules Debeckerstraat	eengezinswoning	4		X
	Jette	de Keersmaekerstraat	duplex beneden	5		X
	Jette	de Keersmaekerstraat	duplex boven	3		X
	Sint-Jans-Molenbeek	Vanderdussenstraat	eengezinswoning	5	X	X
	Sint-Jans-Molenbeek	Voorspoedstraat	duplex beneden	4		X
	Sint-Jans-Molenbeek	Voorspoedstraat	duplex boven	3		X
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	gelijkvloers	2		X
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	1e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	1e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	2e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	2e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	3e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	3e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	4e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	4e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	gelijkvloers	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	gelijkvloers	2		

Zonnepanelen	Warmtepompen	HVAC	Vloerisolatie	Kostprijs verbeteringswerken EPB (EUR)	Bruto bewoonbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Kostprijs EPB-werken per m <sup>2</sup> bruto bewoonbare opp. (EUR)	Totale kostprijs zware renovatie (woning + EPB)	EPB vóór werken		EPC na werken	
								Energieverbruik/m <sup>2</sup> /jaar		Energieverbruik/m <sup>2</sup> /jaar	
				10.055	135	75		346	G	208	D-
				38.836	162	240		451	G	309	F
				33.082	138	240		167	E-	270	D+
				41.429	166	250		346	G	185	D
				14.725	59	250		455	G	177	D
				37.937	123	308	55.316	346	G	179	D
				37.370	146	256		346	G	208	D-
				10.338	195	53	132.103	346	G	183	D
				25.875	160	162		346	G	190	D
				20.053	124	162		480	G	209	D-
				44.210	178	248		329	F	274	E-
				24.625	130	189		346	G	225	E+
				23.868	126	189		346	G	209	D-
		X		4.769	89	53		208	D-	204	D-
		X		4.769	94	51		113	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		113	C+	99	C+
		X		4.769	94	51		110	C+	98	C+
		X		4.769	92	51		110	C+	98	C+
		X		4.769	94	51		111	C+	100	C+
		X		4.769	92	52		110	C+	98	C+
		X		4.769	89	53		175	D	172	D
		X		4.769	92	52		175	D	159	D+
		X		4.769	75	64		196	D-	190	D
		X		4.769	89	53		196	D-	190	D

	<b>Adres</b>	<b>Type</b>	<b>Aantal slaapkamers</b>	<b>Dakisolatie</b>	<b>Gevelisolatie</b>	<b>Buitenschrijnwerk</b>
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	1e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	1e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	2e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	2e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	3e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	3e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	4e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Edingenstraat	4e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	gelijkvloers	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	gelijkvloers	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	1e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	1e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	1e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	2e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	2e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	2e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	3e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	3e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	3e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	4e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	4e	2		
	Sint-Jans-Molenbeek	Nicolas Doyenstraat	4e	2		
	<b>Totaal des 70 woningen</b>		<b>70</b>			
	Gemiddelden					

<sup>(\*)</sup> totale energierenovatie

Zonnepanelen	Warmtepompen	HVAC	Vloerisolatie	Kostprijs verbeteringswerken EPB (EUR)	Bruto bewoonbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Kostprijs EPB-werken per m <sup>2</sup> bruto bewoonbare opp. (EUR)	Totale kostprijs zware renovatie (woning + EPB)	EPB vóór werken		EPC na werken	
								Energieverbruik/m <sup>2</sup> /jaar		Energieverbruik/m <sup>2</sup> /jaar	
		X		4.769	92	52		113	C+	99	C+
		X		4.769	92	52		112	C+	99	C+
		X		4.769	92	52		110	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		109	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		110	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		109	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		187	D	159	D+
		X		4.769	92	52		175	D	159	D+
		X		5.736	78	74		209	D-	200	D-
		X		5.736	101	57		190	D	183	D
		X		5.736	84	68		107	C+	100	C+
		X		5.736	84	68		106	C+	100	C+
		X		5.736	84	68		123	C	116	C
		X		5.736	84	68		118	C	111	C+
		X		5.736	84	68		106	C+	98	C+
		X		5.736	85	68		113	C+	109	C+
		X		5.736	84	68		118	C	106	C+
		X		5.736	84	68		106	C+	98	C+
		X		5.736	85	68		116	C	109	C+
		X		5.736	84	68		171	D	164	D
		X		5.736	84	68		145	C-	139	C-
		X		5.736	77	68		178	D	171	D
				<b>1.694.688</b>							
				<b>24.210</b>		<b>191</b>					



Op basis van de voltooide werven blijkt dat bij renovatieprojecten het bereiken van een theoretisch primair energieverbruik van 100 kWh/m<sup>2</sup> per jaar, gelijk aan "C+", erg moeilijk is en bijna onmogelijk op bezette locaties, wat een probleem zal vormen voor de mutaties en de bezettingsgraad van het patrimonium. Een volledige energierenovatie van een woning in een gebouw uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw heeft een aanzienlijke financiële impact. In 2023 bedragen de gemiddelde kosten van werken die enkel betrekking hebben op de energieprestatie van de 6 woningen die een uitgebreide energierenovatie hebben ondergaan, 595 EUR/m<sup>2</sup> om een gemiddeld primair energieverbruik van 84 kWh m<sup>2</sup> per jaar te bereiken, wat overeenkomt met een "B-" niveau.

Een gebouw in de Saksen-Coburgstraat in 1210 Brussel met 7 woningen, is voorgedragen in het kader van **RENOLAB**, een oproep voor ontwerp en/of uitvoering van duurzame en circulaire renovatieprojecten. In 2022 werd het project **laureaat** van RENOLAB voor de ontwerpfase. Het zal in het tweede kwartaal van 2024 aan de jury worden voorgelegd voor de uitvoeringsfase. De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning is in 2023 ingediend en een beslissing wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2024. De start van de werf is voorzien in de loop van 2024.

De geplande vervanging in 2023 van de afgeschreven speciale technieken in 3 grote gebouwen die begin jaren 2000 gerenoveerd werden, is uitgesteld door de aanpassing van de planning van de aankoopcentrale van SIBELGA/RENOCLICK, die overstelpt wordt door de talrijke aanvragen van andere Brusselse operatoren. Eind 2023 zaten de werken voor de vervanging van de HVAC-systemen in het gebouw aan de Anderlechtstraat (16 woningen) in de aanbestedingsfase. De opdracht zal begin 2024 gegund worden voor een uitvoering binnen het jaar. De verwarmingsketels van de 33 woningen in de Edingenstraat worden in 2023 vervangen.

### Bezoeken aan het patrimonium

Oudere panden die al lange tijd worden bewoond, krijgen nog steeds voorrang bij de jaarlijkse bezoeken, gezien de hogere gezondheids- en veiligheidsrisico's die daar bestaan. In 2023 vond in 207 gebouwen een preventief bezoek plaats. Naast deze bezoeken werkten de multidisciplinaire teams op locatie in 21 gebouwen met meer dan 10 woningen.

In de 2 nieuwe gebouwen die in 2023 werden toegevoegd aan het patrimonium van de huurhulp zijn de bewoners ingelicht over de technische specificaties van de woning en er is ondersteuning voor deze huurders opgezet door de multidisciplinaire teams.

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

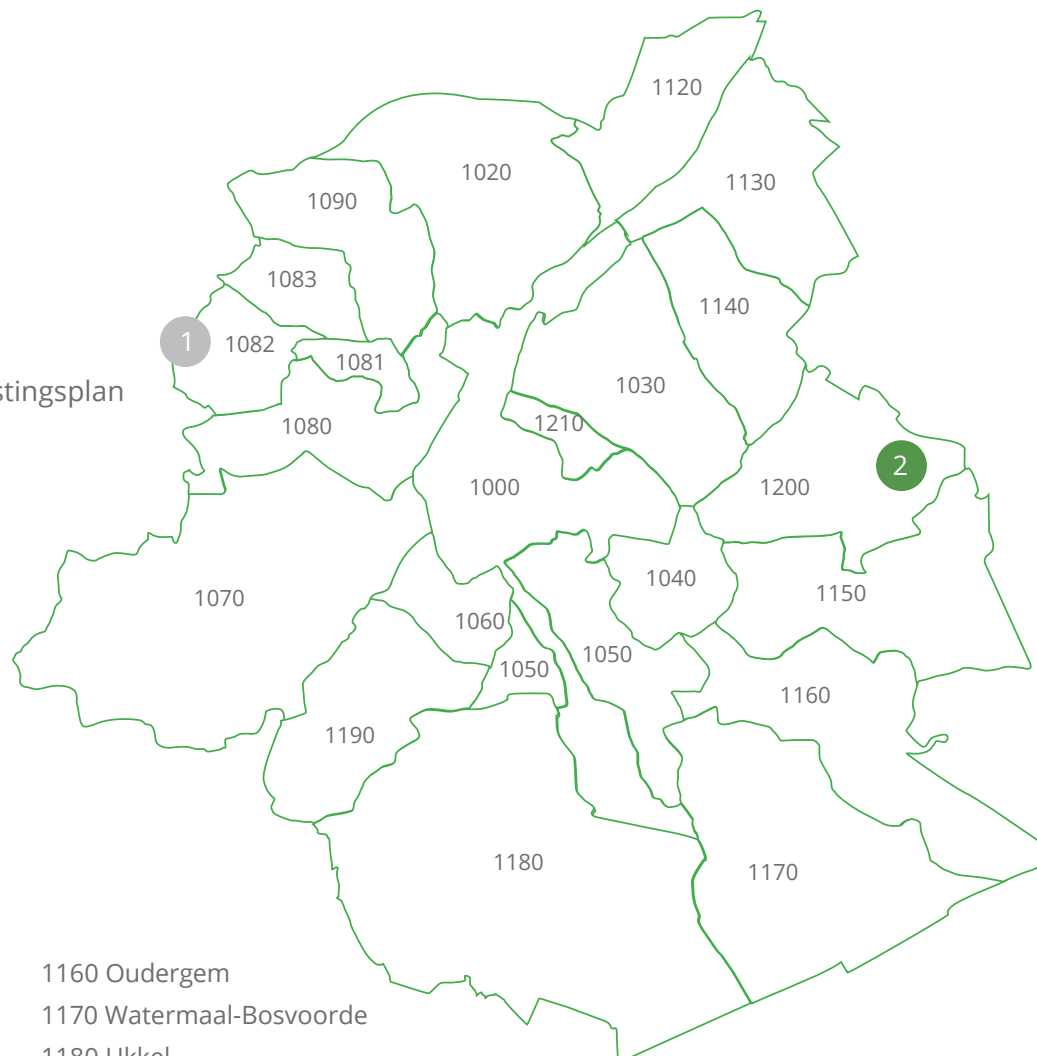
Gemeente	Aantal	%
Schaarbeek	255	15,49
Sint-Jans-Molenbeek	227	13,79
Anderlecht	197	11,97
Brussel <sup>(1)</sup>	146	8,87
Sint-Gillis	125	7,59
Elsene	95	5,77
Vorst	87	5,29
Jette	83	5,04
Sint-Agatha-Berchem	67	4,07
Sint-Joost-ten-Node	68	4,13
Sint-Lambrechts-Woluwe	67	4,07
Laken	73	4,43
Neder-Over-Heembeek	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
<b>Totaal</b>	<b>1.646</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> De gemeente Brussel is opgedeeld in Brussel (Vijfhoek), Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek

41 woningen in productie / Situatie op 31/12/2023

- 1 KWEEPEREBOOM / 8 woningen
- 2 VANDERVELDE / 33 woningen

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



1000 Brussel	1081 Koekelberg	1160 Oudergem
1020 Laken	1082 Sint-Agatha-Berchem	1170 Watermaal-Bosvoorde
1030 Schaarbeek	1083 Ganshoren	1180 Ukkel
1040 Etterbeek	1090 Jette	1190 Vorst
1050 Elsene	1120 Neder-Over-Heembeek	1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
1060 Sint-Gillis	1130 Haren	1210 Sint-Joost-ten-Node
1070 Anderlecht	1140 Evere	
1080 Sint-Jans-Molenbeek	1150 Sint-Pieters-Woluwe	

## 1.4. SECTOR WONINGVERKOOP



### SAMENGEVAT

- In de loop van 2023 hebben **574** bezoeken plaatsgevonden. Er werden **81** woningen verkocht onder de vorm van een vastgesteld recht<sup>22</sup>, tegenover 144 in 2022. Dit is een **daling van 44%** die wordt verklaard **door een veel kleinere voorraad woningen dan in voorgaande jaren**.
- Van de **66** koopakten die in 2023 werden ondertekend, voornamelijk voor woningen, werden er **58 (88%)** gefinancierd met een **krediet van het Fonds**.
- **79%** van de gezinnen had een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de **sociale huisvesting**, 16% beschikte over een bescheiden inkomen en 5% over een middelgroot inkomen<sup>23</sup>. Van de gezinnen die hun krediet niet bij het Fonds hebben afgesloten, viel **50%** onder de inkomensbarema's voor sociale huisvesting, beschikte 38% over een 'bescheiden' inkomen en 12% over een 'middeninkomen'.
- Voor **23** van de 38 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 29% van de aankoopprijs exclusief btw. 96% van de gezinnen had een inkomen dat beantwoordde aan de barema's voor de sociale huisvesting en 4% had een bescheiden 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 **220.906 EUR** en de gemiddelde mensualiteit **1.033 EUR**.
- Sinds zijn lancering in 2019 heeft de nieuwsbrief 18.061 inschrijvingen verzameld, waarvan 2.131 in 2023.

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

23. Zie hiervoor de inkomensbarema's van de kredietsector onder punt 1.1 Sector vastgoedkredieten.

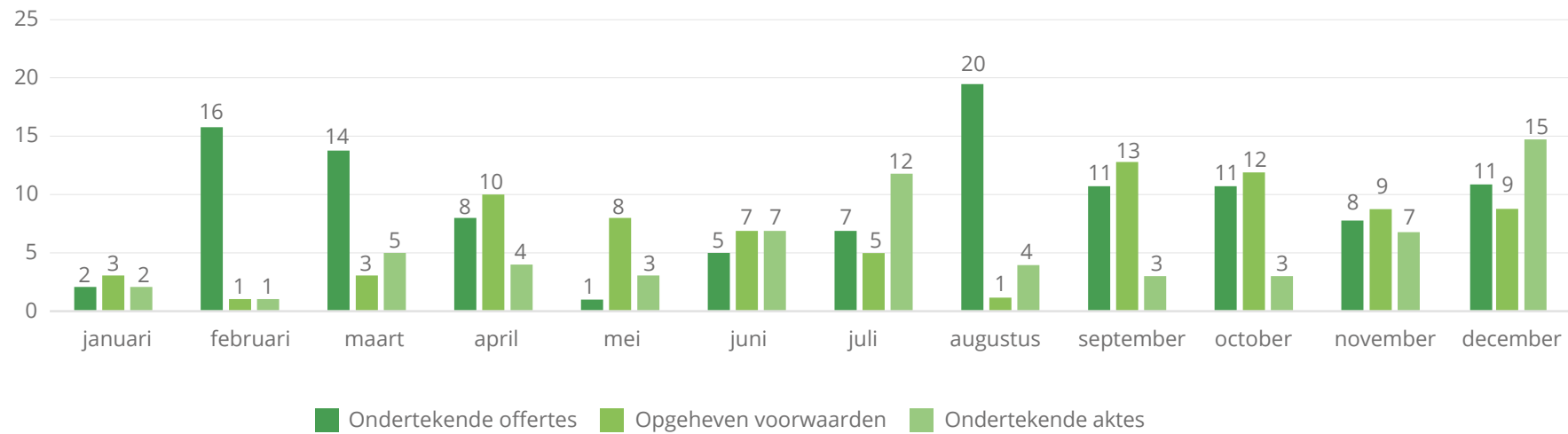
### 1.4.1. VERKOOP

In 2023 zijn twee nieuwe projecten "Malherbe" (38 woningen) en "Steyls II" (75 woningen) op de markt gebracht. De verkoop van woningen ging ook door op 6 andere sites, voor de projecten "Suikerfabriek", "Dormont", "Groeninckx", "Steyls I", "Erasmus", en "De Wilgen".

**81 woningen** hebben het voorwerp uitgemaakt van een vastgesteld recht, tegenover 144 in 2022.

De daling van het aantal verkopen kan enerzijds worden verklaard door de beperking van de toegangsbarema's voor de hypothecaire kredieten van het Fonds vanaf mei 2023, waardoor gezinnen met een bescheiden of middeninkomen die geen voldoende waarborg konden bieden bij een bankinstelling, of die gewoon geen krediet elders dan bij het Fonds wensten af te sluiten, de facto werden uitgesloten. Anderzijds is de vertraging in de verkoop ook het gevolg van het uitstel van 4 maanden voor de verkoop van het Steyls II-project (blok A) door de late afgifte van het advies van de DBDMH.

Maandelijkse evolutie van de verkopen



Vorderingsstaat per project

Projecten	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
Delta								22
Moestuin								40
Van Volxem								12
Ottervanger								11
Suikerfabriek	24	1	1	1	3	2	2	60
Plejaden								15
Dormont	4	1	1	1	1	1		24
Groeninckx		13	9				1	18
Nautilus								10
B-House								30
Destouvelles								19
Beukenootjes								36
Bergen-Albert								19
Vandenpeereboom								32
Steyls I	89	13	9	11	15	14	2	197
Wilgen	1	3	2	1	2	2	1	79
Erasmus	5		1	1			1	63
Emaillerie								4
Malherbe	165	41	38	29	24	22	9	29
Steyls II	286	72	53	37	21	17	38	37
<b>Totaal</b>	<b>574</b>	<b>144</b>	<b>114</b>	<b>81</b>	<b>66</b>	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>781</b>



Voor de **66** authentieke koopakten die in 2023 werden ondertekend, werd de aankoop in 58 gevallen (88%) gefinancierd met een krediet van het Fonds, terwijl 6 aankopen (9%) werden gefinancierd met een bankkrediet. 2 kopers (3%) beschikten over voldoende eigen middelen en hebben geen krediet moeten aangaan.

Parkeerplaatsen, die verplicht moeten worden aangelegd in het kader van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, blijven moeilijk te

verkoopen. Het Fonds heeft daarom een makelaarskantoor belast met de verkoop van de parkeerplaatsen via een concessieopdracht voor diensten, om zo een breder publiek te bereiken. Bovendien werden de parkeerplaatsen op de sites van "Malherbe", "Suikerfabriek", "Steyls I" en "Bergen-Albert" te huur aangeboden voor de tijd die nodig is om ze op de markt te brengen. Voor de laatste 3 locaties is hiervoor een toelating van de VME aangevraagd en zijn kleine werken nodig in verband met de veiligheid.

#### *Type woningen en parkeerplaatsen die nog te koop staan per project*

Projecten te koop	Studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	Parkings
Moestuin	0	0	0	0	0	2
Ottervanger	0	0	0	0	0	1
Suikerfabriek	0	0	0	2	0	15
Plejaden	0	0	0	0	0	8
Dormont	0	0	0	0	0	13
Groeninckx	1	0	0	0	0	9
Nautilus	0	0	0	0	0	5
Destouvelles	0	0	0	0	0	3
Beukenootjes	0	0	0	0	0	19
Bergen-Albert	0	0	0	0	0	15
Steyls I	0	1	1	0	0	83
Wilgen	0	0	1	0	0	1
Erasmus	0	1	0	0	0	22
Malherbe	3	1	1	2	2	47
Steyls II	2	10	21	3	2	41
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>284</b>
<b>%</b>	<b>11%</b>	<b>24%</b>	<b>45%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	

## Profiel van de kopersgezinnen

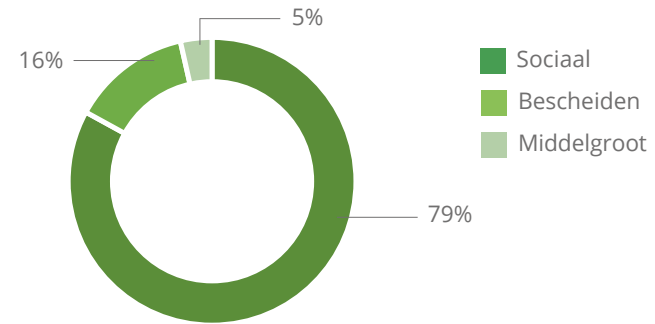
De 66 gezinnen die een door het Fonds geproduceerde woning hebben verworven, vertegenwoordigen in totaal 163 personen. Deze gezinnen bestaan gemiddeld uit 2,47 personen.

Van de 58 gezinnen die een woning hebben gekocht en daarvoor een krediet hebben afgesloten bij het Fonds, beschikt 93% over een beroepsinkomen. 64% daarvan werkt als bediende, 26% als arbeider en 10% als zelfstandige. 7% ontvangt een vervangingsinkomen. Voor 25% van hen is dit een werkloosheidsuitkering, voor 50% een leefloon en 25% ontvangt een uitkering van het ziekenfonds.

Het gemiddelde kredietbedrag is 220.906 EUR. De gemiddelde mensualiteit van 1.033 EUR (795 EUR in 2022), vertegenwoordigt een terugbetalingslast van 31% ten opzichte van de gemiddelde netto-inkomsten van de gezinnen die 3.336 EUR bedragen (kinderbijslag inbegrepen).

Deze stijging van de mensualiteit kan worden verklaard door de stijging van de gemiddelde rentevoet van 1,85% naar 3,35%. Daarnaast is de gemiddelde prijs van een woning gestegen van 233.000 EUR in 2022 naar 261.000 EUR, een stijging van 11%, inclusief het Malherbe-project.

Verdeling van de gezinnen die een woning hebben gekocht met een krediet van het Fonds naar inkomenscategorie<sup>24</sup>



Van de 8 authentieke akten die werden ondertekend in 2023 door gezinnen die geen lening hebben afgesloten bij het Fonds, hebben er 6 een krediet afgesloten bij een bank. 50% van de gezinnen had een inkomen dat voldeed aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 33% beschikte over een bescheiden inkomen en 17% over een middelgroot inkomen. De 2 gezinnen die geen lening hoefden aan te gaan, hadden respectievelijk een inkomen dat beantwoordde aan de barema's van de sociale huisvesting en een bescheiden inkomen.

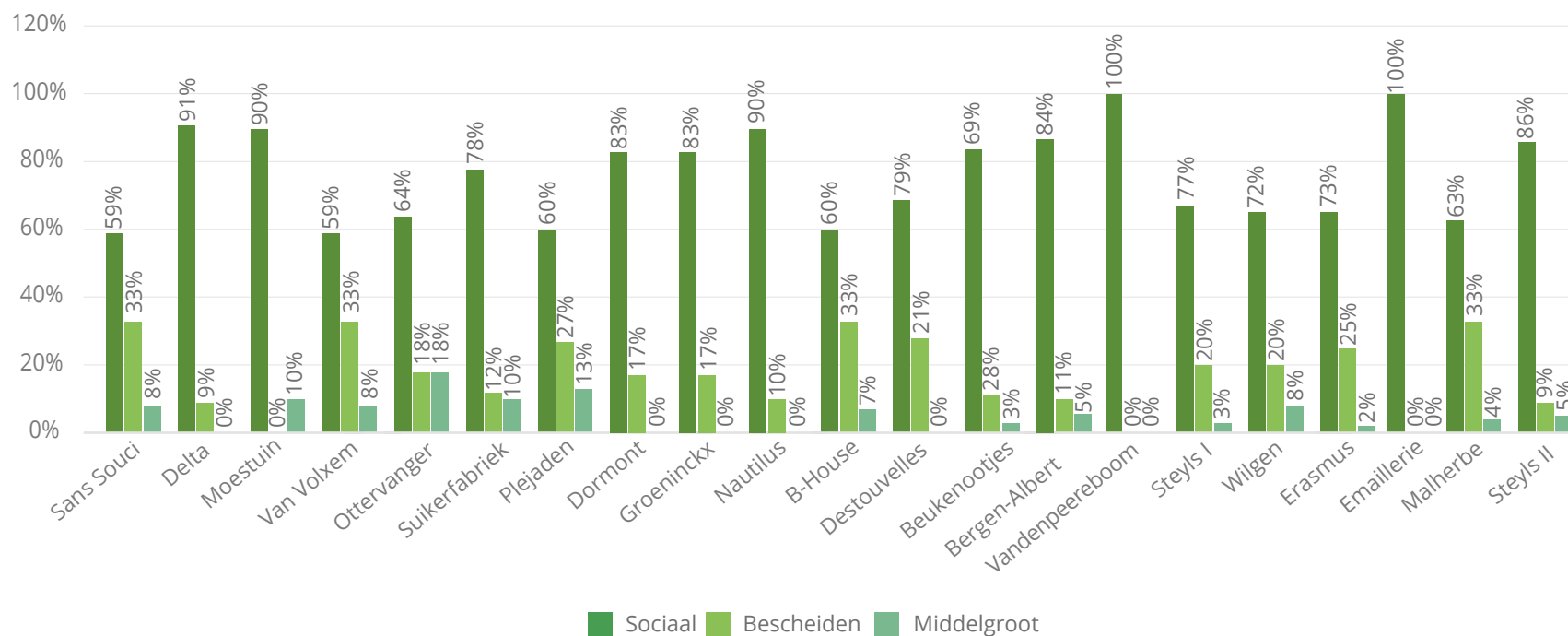


24. Voor de bepaling van de inkomenscategorieën wordt verwezen naar de kredietsector.

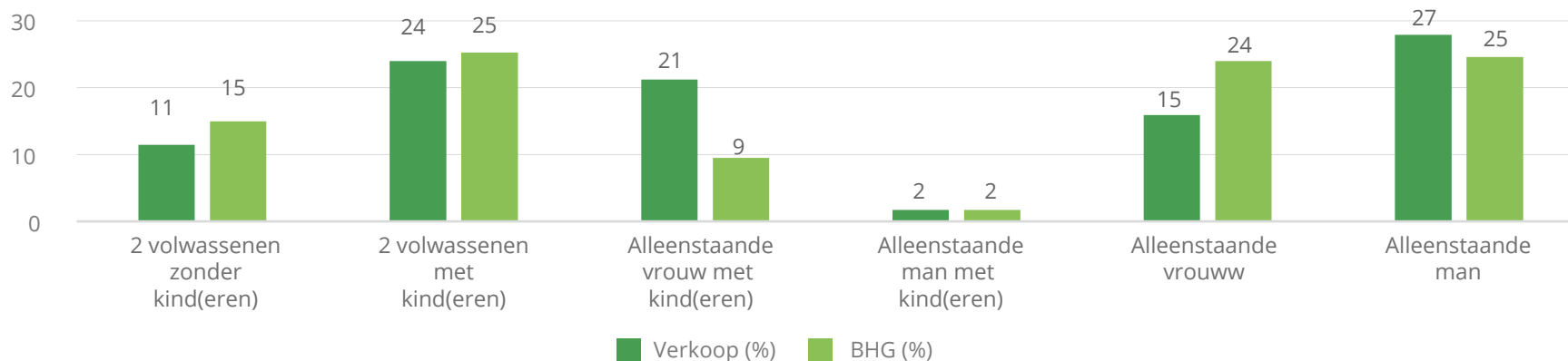
Sociaal-economisch profiel van de verschillende kopersgezinnen volgens het type gekochte woning

Type woning	Type gezin		Gemiddeld belastbaar inkomen (EUR)	Gemiddeld netto-inkomen (EUR)	Gemiddelde eigen bijdrage (EUR)	Gemiddelde leeftijd
	Alleenstaande of eenoudergezin	Elk ander gezin				
Studio	6	0	27.539	2.054	11.417	39
1 slaapkamer	14	1	24.098	2.043	55.965	36
2 slaapkamers	20	10	25.309	2.748	47.215	37
3 slaapkamers	2	11	28.881	3.174	24.162	39
4 slaapkamers	1	1	25.366	2.711	49.000	42
<b>Totaal/ gemiddeld</b>	<b>43</b>	<b>23</b>	<b>25.942</b>	<b>2.624</b>	<b>40.560</b>	<b>37</b>

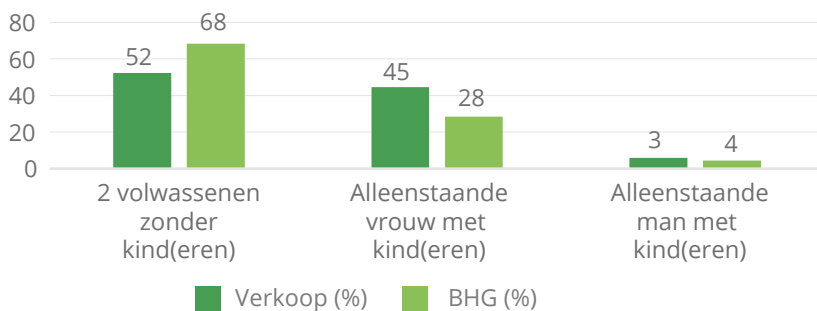
Verdeling van inkomstencategorieën per project (%)



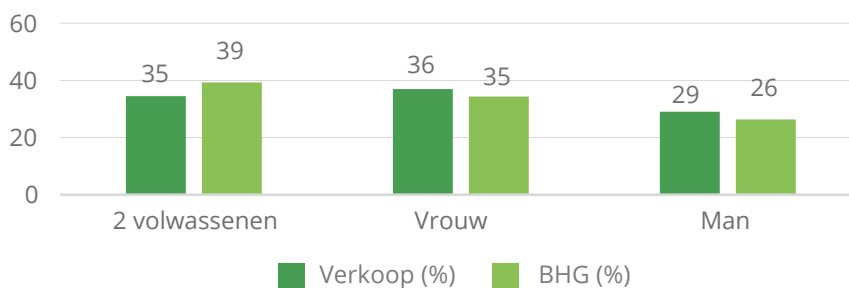
### Type kopersgezin



### Kopersgezinnen met kind(eren)



### Kopersgezinnen



Van alle kopersgezinnen waren er 47% met een gezinslast. Eenoudergezinnen vormen 48% van deze huishoudens, waarvan de meerderheid (93%) wordt geleid door een vrouw.

Het is bemoedigend om te zien dat zelfs als de gemiddelde prijs van een woning van het Fonds hoger ligt dan het gemiddeld bedrag voor de aankoop van een bestaande woning op de particuliere markt (inclusief het eventuele ECORENO-krediet dat nodig is om de woning te renoveren), deze woningen toch nog steeds toegankelijk zijn voor potentieel meer kwetsbare huishoudens, zoals eenoudergezinnen en alleenstaanden.

Bovendien maken vrouwen hier 36% van de kopersgezinnen uit, hoewel ze statistisch gezien kansarmer zijn dan mannen.

### Vergoeding van de meerwaarde bij de wederverkoop van een onroerend goed

6 eigenaars van een woning van het Fonds hebben hun woning doorverkocht en 4 van hen waren daarvoor een vergoeding aan het Fonds verschuldigd van in totaal 110.334 EUR.

Ter herinnering: een koper of rechthebbende die zijn of haar rechten binnen een periode van tien jaar overdraagt, is automatisch een degressieve vergoeding aan het Fonds verschuldigd die wordt berekend op basis van het verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke aankoopprijs. Voor verkopen die na 1 augustus 2022 werden gesloten, worden in de initiële aankoopprijs de kosten, belastingen en heffingen in verband met de initiële aankoop opgenomen, en wordt de aankoopprijs geïndexeerd om de waarde van het onroerend goed en de kosten die eraan verbonden zijn te weerspiegelen.

### 1.4.2. ALLIANTIE WONEN

In 2023 startte, in het kader van het programma van de Alliantie Wonen, de verkoop van het project "Steyls II" (75 woningen) en werd die van de projecten "Erasmus", "De Wilgen" en "Steyls I" voortgezet. Van de 38 gezinnen die in het kader van dat programma een woning hebben verworven, valt 89% (34) onder de inkomstencategorie van de sociale huisvesting, 8% (3) onder de categorie van de bescheiden inkomens en 3% (1) onder die van de middeninkomens.

#### *Alliantie Wonen - Verdeling van de gezinnen naar inkomens-categorie*

23 gezinnen (8 voor het project "Steyls I", 1 voor het project "De Wilgen" en 14 voor het project "Steyls II") van de 38 (d.w.z. 61%) genieten een "uitgesteld deel van de prijs"<sup>25</sup>, zodat de mensualiteit van het krediet draaglijk is voor de kopers. 22 (96%) gezinnen vallen onder de inkomenscategorie van de sociale huisvesting en 1 gezin (4%) valt onder die van de bescheiden inkomens.

Het uitgestelde deel van de prijs bedraagt gemiddeld 76.361 EUR (65.642 EUR in 2022) per gezin. In totaal gaat het om 518.000 EUR

voor "Steyls I", 77.400 EUR voor "De Wilgen" en 1.160.900 EUR voor "Steyls II".

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

Projecten	Inkomen sociale huisvesting	Bescheiden inkomen	Middeninkomen
Steyls I	7	1	0
De Wilgen	1	0	0
Steyls II	14	0	0
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>%</b>	<b>96%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>

Van de ontvangen dotatie werd een bedrag van 9.603.535 EUR gebruikt voor het systeem van het "uitgestelde deel van de prijs", d.w.z. 19% van de dotatie voor de eerste 422 (42%) woningen die in het kader van het programma van de 1.000 woningen zijn verkocht. Gezien de stijging van de bouwkosten wordt meer beroep gedaan op een uitgestelde betaling van een deel van de prijs. Dit zal nog toeneemen wanneer de rest van de woningen in aanbouw van het Alliantie Wonen-programma in productie wordt gebracht.

Uit de steekproef van de woningen die eind 2023 waren verkocht in het kader van de Alliantie Wonen, hetzij 57% van de verkochte woningen, blijkt dat 89% van de gezinnen een inkomen heeft dat voldoet aan de voorwaarden van de sociale huisvesting, 8% ontvangt een bescheiden inkomen en 3% heeft een middeninkomen.

Sinds de start van het programma hebben 146 gezinnen (35%) gebruik gemaakt van de uitgestelde betaling. Van deze gezinnen had 90% een inkomen dat beantwoordde aan de barema's voor de sociale huisvesting en 6% een bescheiden inkomen.

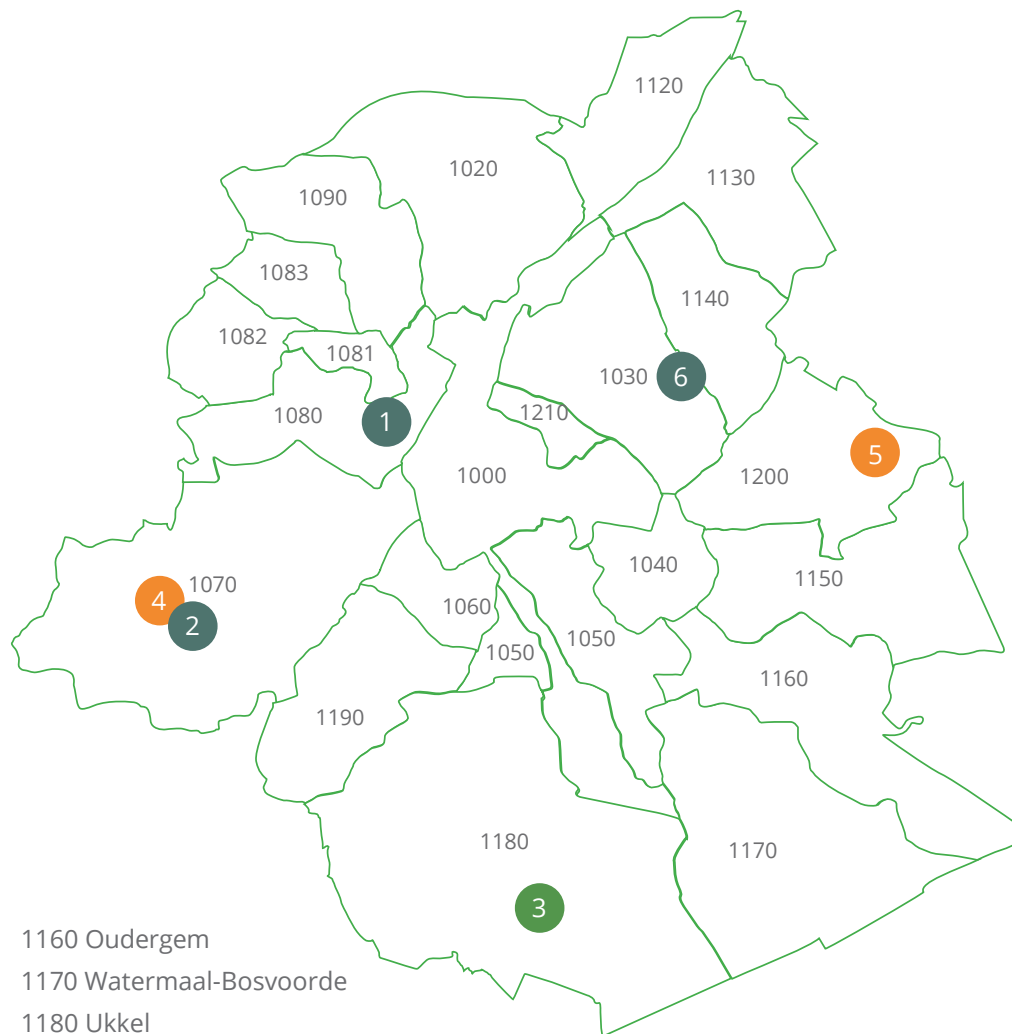
25. Deel van de prijs dat niet verschuldigd is op het moment van de verkoop, rekening houdend met de financiële draagkracht van het gezin, noch tijdens de volledige duur dat het gezin de woning bewoont. Ten laatste wanneer het goed verkocht (of geërfd) wordt, wordt dit deel van de prijs aan het Fonds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



563 woningen in productie / Situatie op 31/12/2023

- 1 VANDENPEEREBOOM - DE GUNST / 36 woningen
- 2 KLAVER / 461 woningen
- 3 SINT-JOB / 13 woningen
- 4 LA BRAISE / 16 woningen
- 5 VANDERVELDE / 14 woningen
- 6 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

## 1.5 PRODUCTIE VAN WONINGEN – VASTGOEDVERRICHTINGEN



### SAMENGEVAT

Eind 2023 omvat de woningproductie van het Fonds **574** woningen in verschillende stadia van ontwikkeling en twee opvangcentra equivalent aan **30** woningen. Van deze 604 woningen zijn er **41** voor de huursector bestemd en **563** voor de aankoopsector. Deze productie vertegenwoordigt een totale investering van **206.548.694 EUR** exclusief btw voor de bouw van **61.192 m<sup>2</sup>** bruto bewoonbare oppervlakte, inclusief de voorzieningen voor het "Klaver-project".

Deze investering is over verschillende programma's verdeeld: **1.927.771 EUR** (2.067.082 EUR inclusief btw) voor de huurhulpsector (programma's buiten het Huisvestingsplan), **7.735.181 EUR** (8.213.100 EUR inclusief btw) voor het Huisvestingsplan, **5.280.110 EUR** exclusief btw voor de Bouw/renovatie-verkoopverrichtingen, **181.413.571 EUR** exclusief btw voor het programma van de Alliantie Wonen en **10.192.060 EUR** exclusief btw voor de twee opvangcentra.

In 2023 werden er **188** woningen geleverd.

De vorderingsstaat van de productie van deze **604** woningen per type programma ziet er als volgt uit:

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

- 1 project met 8 woningen in Sint-Agatha-Berchem wordt momenteel door twee buurtbewoners aangevochten bij de Raad van State. Zij verzetten zich tegen de beslissing van Urban Brussels, die de stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd.

#### **33 woningen voor het Huisvestingsplan:**

- 1 project bestaande uit 33 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe waarvan de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning in onderzoek is.

#### **13 woningen voor de Bouw/renovatie-verkoop (BRV):**

- 1 project bestaande uit 13 woningen in Ukkel ligt stil omwille van een gerechtelijke procedure aangespannen door een buur.

#### **520 woningen voor het Huisvestingsplan:**

- Het project "Klaver", dat 3 percelen in Anderlecht omvat en goed is voor 461 woningen en verschillende voorzieningen, waaronder een crèche, bevindt zich in de werffase;
- 1 project bestaande uit 36 woningen in Sint-Jans-Molenbeek bevindt zich in de werffase;
- 1 project bestaande uit 23 woningen in Schaarbeek bevindt zich in de onderzoeksfase van de verkavelingsvergunning voor de volledige Josaphat-site.

#### **Aan deze woningen moeten 2 opvangcentra worden toegevoegd:**

- Het project van de vzw La Braise, goed voor het equivalent van 16 woningen in Anderlecht, wacht op een toewijzing;

- Het project van de vzw La Clairière, goed voor het equivalent van 14 woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe, wacht op de stedenbouwkundige vergunning.

In vergelijking met het boekjaar 2022, waarin 116 woningen in oprichting waren in de sector van de huurhulp, zien we een daling van 75 eenheden:

### Huisvestingsplan

- Levering van 55 woningen in Anderlecht (Malherbe-project);
- Levering van 20 woningen in Laken (Steyls-project blok A).

Er blijven bijgevolg nog **41** woningen in productie voor de sector van de huurhulp.

### Bouw/Renovatie-Verkoop (BRV)

- Levering van 38 woningen in Anderlecht (Malherbe-project);

Het oorspronkelijk gestelde doel om 350 BRV-woningen (bouw/renovatie-verkoop) te produceren gelijktijdig met het Huisvestingsplan is dus gehaald, met 354 opgeleverde woningen.

### Alliantie Wonen

- Levering van 75 woningen in Laken (Steyls-project blok A).

Er blijven bijgevolg nog **563** woningen in productie voor de aankoopsector:

- 520 woningen voor de Alliantie Wonen;
- 13 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 m<sup>2</sup> bruto zijn ook de parkeerplaatsen en alle oppervlakte op de ondergrondse verdieping voor de techniek en de circulatie inbegrepen.



Eerste steen Klaver © Serge Brison

Woningen voltooid in 2023 – uitgevoerde investeringen, oppervlakte en kostprijs van de woningen (EUR)

Adres	Aard van de werken <sup>(1)</sup>	Kost exclusief btw (EUR)			Bruto oppervlakte in m <sup>2</sup>		Kost (EUR/m <sup>2</sup> bruto)		Totaal woningen	Type woningen				
		Aankoop	Werken & honoraria	Totaal	Totaal <sup>(2)</sup>	Bewoonbaar <sup>(3)</sup>	Totaal	Bewoonbaar		Studio	1 slk	2slk	3 slk	4 slk
"Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor (Huisvestingsplan)"	B	2.612.813	10.583.220	13.196.033	6.039	5.203	2.185	2.536	55	0	12	23	18	2
"Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor (BRV)"	B	1.634.075	6.618.836	8.252.911	3.659	3.254	2.256	2.536	38	0	15	14	7	2
Laken, Steyls – Delva (Alliantie Wonen)	B	3.199.210	16.606.808	19.806.018	7.541	6.997	2.626	2.831	75	0	20	32	16	7
Laken, Steyls – Delva (Huisvestingsplan)	B	1.055.277	5.477.850	6.533.127	2.616	2.308	2.497	2.831	20	0	1	8	5	6
<b>Totaal</b>		<b>8.501.375</b>	<b>39.286.714</b>	<b>47.788.089</b>	<b>19.855</b>	<b>17.762</b>	<b>2.407</b>	<b>2.690</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>77</b>	<b>46</b>	<b>17</b>
<b>Gemiddelden woning</b>		<b>45.220</b>	<b>208.972</b>	<b>254.192</b>	<b>106</b>	<b>94</b>	<b>2.407</b>	<b>2.690</b>						

Legende

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

<sup>(1)</sup> ZR: zware renovatie - B: bouw

<sup>(2)</sup> 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).

<sup>(3)</sup> 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 31/12/2023 - oppervlakte en kost van de woningen (EUR)

	Sites in productie op 31-12-2023	Investeringsbedrag in EUR			Bruto bewoonbare oppervlakte	Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m <sup>2</sup> 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
P0071	Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde <sup>(1)</sup>	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	2.613
P0021	Ukkel, Sint-Job	929.401	4.119.943	5.049.344	1.193	4.234
P0021	Ukkel, Sint-Job (1 voorziening)	42.476	188.291	230.767	55	4.234
P0073	S.-J.-Molenbeek, Vandenpeereboom - De Gunst	463.475	12.718.543	13.182.018	4.025	3.275
P0113	Schaarbeek, Josaphat	740.145	7.354.480	8.094.625	2.370	3.415
P0067	Anderlecht, Klaver 1	11.314.413	50.642.183	61.956.596	17.502	3.540
P0083	Anderlecht, Klaver 2	9.875.271	42.261.667	52.136.938	15.028	3.469
P0089	Anderlecht, Klaver 3	7.881.993	32.820.716	40.702.709	12.409	3.280
P0067	Anderlecht, Klaver 1 (4 voorzieningen)	144.161	254.662	398.823	223	1.788
P0083	Anderlecht, Klaver 2 (5 voorzieningen)	195.922	307.565	503.487	298	1.690
P0089	Anderlecht, Klaver 3 (1 voorziening)	59.800	156.400	216.200	92	2.350
P0089	Anderlecht, Klaver 3 (crèche equivalent 12 woningen)	718.614	3.503.561	4.222.175	1.133	3.727
<b>GEDELEGERDE OPDRACHTEN: OPVANGCENTRA</b>						
P0091	La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	3.793
P0071	La Clairière <sup>(1)</sup>	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	2.758
	<b>Totaal 10 sites</b>	<b>35.318.060</b>	<b>171.230.634</b>	<b>206.548.694</b>	<b>61.192</b>	<b>3.375</b>

<sup>(1)</sup> 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) geschiedt 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	Sector & aantal woningen					Vorderingsstaat
		Huursector		Verkoop		Totaal won.	
		HH	HVP	BRV	AW		
Sint-Jans-Molenbeek, Edingen/Nicolas Doyen	B		33			33	Voltooid
Schaarbeek, Broederschap	ZR		25			25	Voltooid
Vorst, Delta	B		40	22		62	Voltooid
Haren, Moestuin	B		36	40		76	Voltooid
Anderlecht, Delcourt/Aumale	B		9			9	Voltooid
Laken, Steyls	ZR		22			22	Voltooid
Elsene, Sans Souci	B			24		24	Voltooid
Vorst, Van Volxem	ZR			12		12	Voltooid
Watermaal-Bosvoorde, Ottervanger	B			11		11	Voltooid
Brussel, Slachthuis	ZR	22				22	Voltooid
Neder-Over-Heembeek, Beukenootjes	B	10	53	36		99	Voltooid
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenboogaerde - Opzichter	ZR en B			62		62	Voltooid
Schaarbeek, Koningin - Destouvelles	B		53	19		72	Voltooid
Sint-Agatha-Berchem - Jacques Dormont	B		37	24		61	Voltooid
Anderlecht, Maria Groeninckx - De May	B		28	19		47	Voltooid
Sint-Jans-Molenbeek, Alphonse Vandenpeereboom	B			32		32	Voltooid
Sint-Lambrechts-Woluwe, Plejaden	ZR		34	15		49	Voltooid
Anderlecht, Vaartdijk/Paapsemiaan	B				10	10	Voltooid
Anderlecht, Bergen	B				19	19	Voltooid
Laken, Steyls - Delva A'	B				61	61	Voltooid
Laken, Steyls - Delva C-C'	B				138	138	Voltooid
Elsene, Wiertz	ZR en B	16				16	Voltooid

Sites	Type verrichting	Sector & aantal woningen					Vorderingsstaat
		Huursector		Verkoop		Totaal won.	
		HH	HVP	BRV	AW		
Evere, Grosjean	B				30	30	Voltooid
Molenbeek, Ninove (Emaillerie)	B		11		4	15	Voltooid
Anderlecht, Erasmus	B				64	64	Voltooid
Vorst - Brits Tweedelegerlaan	B				80	80	Voltooid
Sint-Joost-ten-Node, Warmoes	ZR		1			1	Voltooid
Elsene, Waver	B	16				16	Voltooid
Jette, Wilg	B		15			15	Voltooid
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor	B		55	38		93	Voltooid
Laken, Steyls - Delva	B		20		75	95	Voltooid
<b>Totaal 31 sites voltooid</b>		<b>64</b>	<b>472</b>	<b>354</b>	<b>481</b>	<b>1.371</b>	
Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	B	8				8	Beroep bij de Raad van State
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde	B		33			33	Stedenbouwkundige vergunning
Ukkel, Sint-Job	B			13		13	Gerechtelijke procedure
Anderlecht, Klaver 1	B				178	178	Werf
Anderlecht, Klaver 2	B				156	156	Werf
Anderlecht, Klaver 3	B				127	127	Werf
Sint-Jans-Molenbeek, Vandenpeereboom-De Gunst	B				36	36	Werf
Schaarbeek, Josaphat	B				23	23	Verkavelingsvergunning
<b>Totaal 8 sites in ontwikkeling</b>		<b>8</b>	<b>33</b>	<b>13</b>	<b>520</b>	<b>574</b>	

Sites	Type verrichting	Sector & aantal woningen					Totaal won.	Vorderingsstaat
		Huursector		Verkoop				
		HH	HVP	BRV	AW			
<b>OPVANGCENTRA/GEDELEGEERDE OPDRACHTEN</b>								
Anderlecht, Lemoine / Voets (La Braise)	B			16		16	In afwachting van toewijzing (budget vzw onvoldoende)	
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde (La Clairière)	B			14		14	Stedenbouwkundige vergunning	
<b>Totaal 2 sites in ontwikkeling</b>				<b>30</b>		<b>30</b>		
<b>Totaal 10 sites in ontwikkeling</b>		<b>8</b>	<b>33</b>	<b>43</b>	<b>520</b>	<b>604</b>		
		<b>41</b>		<b>563</b>				
<b>Algemeen totaal 41 sites</b>		<b>72</b>	<b>505</b>	<b>397</b>	<b>1.001</b>	<b>1.975</b>		
		<b>577</b>		<b>1.398</b>				
		<b>1.975</b>						

Woningen in productie per programma – investering, oppervlakte, kost en grondweerslag (EUR)

Sites in productie	Bedrags d'investisement (EUR)			Bruto bewoon- bare opper- vlakte	Gemiddelde kost van de grond per bruto bewoon- bare m <sup>2</sup>	Gemiddelde kost van de grond per bruto bewoonbare m <sup>2</sup> exclusief btw	Aantal woningen	Grond- weerslag per woning	Gemiddelde kost per woning exclusief btw
	Aankoop	Werken en honoraria exclusief btw HTVA	Totaal exclusief btw						
<b>HUURHULP</b>									
Sint-Agatha-Berchem, Kweepereboom	70.290	1.857.481	1.927.771	885	79	2.178	8	8.786	240.971
	<b>70.290</b>	<b>1.857.481</b>	<b>1.927.771</b>	<b>885</b>	<b>79</b>	<b>2.178</b>	<b>8</b>	<b>8.786</b>	<b>240.971</b>
<b>HUISVESTINGSPLAN</b>									
Sint-Lambrechts-Woluwe, Vandervelde <sup>(1)</sup>	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	460	2.613	33	41.301	234.399
	<b>1.362.929</b>	<b>6.372.252</b>	<b>7.735.181</b>	<b>2.960</b>	<b>460</b>	<b>2.613</b>	<b>33</b>	<b>41.301</b>	<b>234.399</b>
<b>BOUW RENOVATIE VERKOOP</b>									
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
	<b>971.877</b>	<b>4.308.233</b>	<b>5.280.110</b>	<b>1.247</b>	<b>779</b>	<b>4.234</b>	<b>13</b>	<b>71.492</b>	<b>388.411</b>
<b>ALLIANTIE WONEN</b>									
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	740.145	7.354.480	8.094.625	2.370	312	3.415	23	32.180	351.940
Anderlecht, Klaver 1	11.314.413	50.642.183	61.956.596	17.502	646	3.540	178	63.564	348.071
Anderlecht, Klaver 2	9.875.271	42.261.667	52.136.938	15.028	657	3.469	156	63.303	334.211
Anderlecht, Klaver 3	7.881.993	32.820.716	40.702.709	12.409	635	3.280	127	62.063	320.494
<b>Aanvullingen op de programma's - woningequivalenten</b>									
Anderlecht, Klaver 1 (4 voorzieningen)	144.161	254.662	398.823	223	646	1.788		36.040	99.706
Anderlecht, Klaver 2 (5 voorzieningen)	195.922	307.565	503.487	298	657	1.690		39.184	100.697
Anderlecht, Klaver 3 crèche (1 voorziening)	59.800	156.400	216.200	92	650	2.350		59.800	216.200
Anderlecht, Klaver 3 crèche (equivalent 12 woningen) <sup>(1)</sup>	718.614	3.503.561	4.222.175	1.133	634	3.727		55.278	324.783
	<b>31.393.794</b>	<b>150.019.777</b>	<b>181.413.571</b>	<b>53.080</b>	<b>591</b>	<b>3.418</b>	<b>520</b>	<b>60.373</b>	<b>348.872</b>
<b>GEDELEGEERDE OPDRACHTEN: OPVANGCENTRA</b>									
La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	427	3.793	16	48.073	426.681
La Clairière <sup>(2)</sup>	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	615	2.758	14	53.571	240.369
	<b>1.519.170</b>	<b>8.672.890</b>	<b>10.192.060</b>	<b>3.020</b>	<b>503</b>	<b>3.375</b>	<b>30</b>	<b>50.639</b>	<b>339.735</b>
<b>Totaal 10 sites</b>	<b>35.318.060</b>	<b>171.230.634</b>	<b>206.548.694</b>	<b>61.192</b>	<b>577</b>	<b>3.375</b>	<b>604</b>	<b>58.474</b>	<b>341.968</b>

Werken en honoraria inclusief btw	Totaal inclusief btw	Gemiddelde kost per bruto bewoonbare m <sup>2</sup> inclusief btw	Gemiddelde kost per woning inclusief btw
1.996.792	2.067.082	2.336	258.385
6.850.171	8.213.100	2.775	248.882
<b>6.850.171</b>	<b>8.213.100</b>	<b>2.775</b>	<b>248.882</b>

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

<sup>(2)</sup> De crèche vertegenwoordigt het equivalent van 12 woningen.

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.





## 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 2023, 1.010 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. Huurhulp (programma voorafgaand aan het Huisvestingsplan)

2016

#### *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 afgegeven door Urban Brussels, maar stootte op het bezwaar van de gemeente Sint-Agatha-Berchem die beroep aantekende bij de Gewestregering. Eind van het eerste kwartaal van 2023 heeft de Regering de beslissing van de gedelegeerd ambtenaar bevestigd om de stedenbouwkundige vergunning toe te kennen. Twee buurtbewoners tekenden vervolgens beroep aan bij de Raad van State tegen de beslissing van de Regering. Op 31 december 2023 is de zaak nog in behandeling.

Inhoudiging Steyls © Georges de Kinder



### 1.5.2.2. Gedelegeerde of daarmee gelijkgestelde opdrachten

## Opvangcentra

2016

### *Anderlecht – Dokter Lemoinelaan/Victor Voetssquare – Samenwerking met La Braise Hébergement*

Nieuwbouw.

Programma: Dag- en opvangcentrum voor 15 volwassenen met een hersen- of hoofdletsel met de nodige medische ondersteuningsvoorzieningen. 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 via een mededingingsprocedure met onderhandeling. Na deze selectie werden verschillende offertes ingediend en onderhandelingen gevoerd met het oog op de verbetering ervan in het eerste kwartaal van 2023. Uit een begrotingscontrole van de vzw La Braise bleek echter dat het budget ontoereikend was en de verrichting werd uitgesteld, zodat de toekenningsprocedure nog steeds loopt. Deze verrichting maakt deel uit van de aan het Fonds "gedelegeerde opdrachten" van de Regering.

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

Nieuwbouw.

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

Totale investering: 11.578.267 EUR.

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

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

Ontwerper: ARCHIWIND - Société d'Architectes.

Aannemer: SOCATRA NV.



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

Zie hierna "verrichting Vanderveldestraat".





© Georges de Kinder

### 1.5.2.3. 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 omvat) een aantal koopwoningen ingepland.

Op 31 december 2023 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 **472** opgeleverd voor een investering van **104.471.863 EUR** inclusief btw en **33** woningen zijn in productie voor een investering van **8.213.100 EUR** inclusief btw.
- 367 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 **17** bijkomende woningen ten opzichte van het oorspronkelijke programma van 350 eenheden, voor een investering van **79.285.717 EUR** exclusief btw. **354** woningen zijn reeds opgeleverd voor een investering van **74.005.607 EUR** exclusief btw en er worden momenteel **13 woningen** en een ruimte voor een vrij beroep zijn in productie voor een investering van **5.280.110 EUR** exclusief btw. Er zijn geen overheidssubsidies voor dit programma. Het verschil met de balans van 2022 wordt verklaard door de overdracht van 7 woningen, die oorspronkelijk gepland waren in het project van de Steylsstraat (Blok A), naar het Alliantie Wonen-programma ter compensatie van het verlies van 6 woningen in het "Klaver-project".

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	Inclusief 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				
Warmoes	2022			69.789	1		
Wilg	2022			3.754.419	15		
Malherbe	2023			13.989.774	55	8.252.911	38
Steyls (blok A)	2023			6.861.798	20		
<b>Totaal</b>		<b>10.676.656</b>	<b>42</b>	<b>104.471.863</b>	<b>472</b>	<b>74.005.607</b>	<b>354</b>

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

### *Anderlecht - Birminghamstraat, François Malherbestraat en James Ensorstraat*

Nieuwbouw.

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

Investering: 21.448.944 EUR excl. 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. De werken werden in het eerste kwartaal van het jaar opgeleverd en op 31 december 2023 zijn nog 9 van de 38 woningen te koop en zijn alle huurwoningen 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 geruimd voor een kantoorgebouw van het Fonds op de Roodebeeksteenweg en een opleg 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. Het overlegcomité dat in oktober bijeenkwam en zeer talrijk werd bijgewoond door de omwonenden, bracht een ongunstig advies uit waarin de dichtheid van het project werd bekritiseerd. Na een aantal vergaderingen met de gemeentelijke en gewestelijke administraties om overeenstemming te bereiken over de wijzigingen in de plannen voor de bouwvergunningen, werd de 2e bijeenkomst van het overlegcomité in oktober 2023 opnieuw goed bijgewoond door de omwonenden. Het comité bracht een gunstig advies uit, onder voorbehoud van enkele wijzigingen, maar de gemeente maakte bezwaar. Op 31 december 2023 werden de plannen aangepast met het oog op indiening begin 2024. Als gevolg van deze onderhandelingen verloor het oorspronkelijke project, dat 33 woningen omvatte, 8 woningen bestemd voor het Huisvestingsplan en 4 woningen die waren geïntegreerd in het gebouw van La Clairière.

### *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 werden in 2014 verkregen, maar opgeschort in afwachting van een 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 behandeld door de vrederechter, die de mandeligheid 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 deze stedenbouwkundige vergunning bevestigd. Op 31 december 2023 loopt de juridische procedure nog, net als de onderhandelingen met het ontwerp- en bouwteam over de prijsindexen die op de opdracht moeten worden toegepast. De werkzaamheden zouden in de eerste helft van 2024 moeten van start gaan, na de uitspraak van de rechter.

### Laken – Steylsstraat – Blok A

Bouw - Rechtstreekse aankoop.

Programma: 20 appartementen (HVP) in mede-eigendom bestemd voor verhuur en 75 woningen te koop in het kader van het Alliantie Wonen-programma.

Investing: 6.861.798 EUR inclusief btw voor de 20 huurwoningen, wat neerkomt op een gemiddelde van 343.090 EUR inclusief btw/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 huurwoningen kunnen vrijwel autonoom door het Fonds worden beheerd. De 75 woningen en 75 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor het programma van de Alliantie Wonen. De oplevering van de werken wordt verwacht in mei 2023. Op 31 december 2023 zijn alle 20 woningen van het Huisvestingsplan verhuurd.

#### 1.5.2.4. Alliantie Wonen

Eind 2023 zijn de 1.000 woningen die voor dit programma waren voorzien, in ontwikkeling of voltooid. Van deze 1.000 woningen zijn er **417** aangekocht op de particuliere markt voor een totaalbedrag van **101.266.667 EUR** exclusief btw, na een oproep tot het indienen van

blijken van belangstelling. De totale investering van het programma wordt geraamd op **297.023.264 EUR** exclusief btw voor een potentieel van **1.001** woningen en 10 buurtvoorzieningen evenals een grote crèche (equivalent aan 12 woningen). Net als bij het Huisvestingsplan zijn het aantal woningen en de overeenstemmende investeringen, waarvan sommige gebaseerd zijn op schattingen, onderhevig aan mogelijke veranderingen, vaak opgelegd door de stedenbouwkundige vergunningen en de evolutie van de indexcijfers in de prijs-herzieningsformule. De samenvattende tabel aan het einde van dit hoofdstuk geeft de ontwikkeling van de situatie aan het einde van elk boekjaar weer.

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

Afbraak - wederopbouw.

Programma: 36 (oorspronkelijk 43) woningen.

Investing: 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 die bebouwd was met hangars en een feestzaal, werd door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek te koop gesteld in het kader van Luik II van het wijkcontract "Sluis-Sint-Lazarus". Ze is opgenomen in categorie 3 van de inventaris van de verontreinigde bodems van Leefmilieu Brussel. De aankoop van de site vond plaats in 2017. Het project bestaat enkel uit woningen met 2, 3 en 4 slaapkamers en is

bedoeld om verkocht te worden aan huurdersgezinnen van het Fonds. De opdracht werd in maart 2020 gegund en de vergunningsaanvragen werden in juni 2020 ingediend. Tijdens de eerste vergadering van het overlegcomité 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 overlegvergadering op 19 september 2021 leidde opnieuw tot een aantal verzoeken tot wijzigingen. De opnieuw gewijzigde plannen zijn vervolgens weer ingediend. De stedenbouwkundige vergunning werd eind april 2022 afgegeven en de werken zijn in het laatste kwartaal van het jaar begonnen. De door het overlegcomité opgelegde verplichtingen en wijzigingen hebben geleid tot extra kosten van 1.234.580 EUR exclusief btw, en de herziening van de prijzen gedurende de twee jaar van de onderzoeksprocedure van de vergunning, kende een stijging van 6% tot 28%, wat neerkomt op ongeveer 1.000.000 EUR extra op de begroting. Op 31 december 2023 zijn de werken aan de gang en de oplevering is gepland voor augustus 2025.

### Anderlecht – Duurzame wijk "Klaver"



### Anderlecht - "Klaver Perceel 1"

Nieuwbouw.

Programma: 178 woningen (oorspronkelijk 220) + 4 buurtvoorzieningen en een gemeenschapszaal.

Investering: 62.355.419 EUR exclusief btw. Dit komt overeen met gemiddeld 348.071 EUR exclusief btw per woning en gemiddeld 99.706 EUR exclusief btw per voorziening.

Ontwerpers: R<sup>2</sup>D<sup>2</sup> Architecture & Urban Platform.

Aannemer: HOUYOUX CONSTRUCTIONS NV.



© R<sup>2</sup>D<sup>2</sup> Architecture & Urban Platform



### Anderlecht - "Klaver Perceel 2"

Nieuwbouw.

Programma: 156 woningen (oorspronkelijk 193) + 5 buurtvoorzieningen en een gemeenschapszaal.

Investering: 52.640.425 EUR exclusief btw. Dit komt overeen met gemiddeld 334.211 EUR exclusief btw per woning en gemiddeld 100.697 EUR exclusief btw per voorziening.

Ontwerpers: CERAU & CARNOY-CRAYON.

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



© CERAU

### Anderlecht - "Klaver Perceel 3"

Nieuwbouw.

Programma: 127 woningen (oorspronkelijk 166) + een crèche voor 49 kinderen, een buurtvoorziening en een gemeenschapszaal.

Investering: 45.141.084 EUR exclusief btw. Dit komt overeen met gemiddeld 320.494 EUR exclusief btw per woning, 4.222.175 EUR exclusief btw voor het kinderdagverblijf en 156.400 EUR exclusief btw voor de handelsruimte.

Ontwerpers: ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture.

Aannemers: DEMOCO NV & in Advance NV.



© ARCHIWIND & LD2 Architecture



Voor een algemeen overzicht van de aanleg van deze duurzame wijk op 3 percelen wordt verwezen naar het jaarverslag 2018. Om het duurzaamheidsaspect maximaal te integreren, heeft het Fonds samengewerkt met talrijke 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 voorafgaand aan de publicatie van de opdracht heeft twee jaar in beslag genomen.

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, zijn 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 bracht het een gunstig advies uit, zij het echter onder voorwaarde van een aantal wijzigingen. De belangrijkste daarvan hebben betrekking op de volumetrie en het aantal woningen en op de vervanging van alle gasgestookte verwarmingssystemen door warmtepompen. Deze veranderingen brengen aanzienlijke extra kosten met zich mee. De gewijzigde plannen werden in september ingediend bij Urban Brussels. De 3 stedenbouwkundige vergunningen zijn op de volgende datums afgegeven:

#### **Perceel 1 :**

- De stedenbouwkundige vergunning: op 1 februari 2023;
- De milieuvergunning: op 12 mei 2023.

#### **Perceel 2 :**

- De stedenbouwkundige vergunning: op 26 januari 2023;
- De milieuvergunning: op 24 maart 2023.

#### **Perceel 3 :**

- De stedenbouwkundige vergunning: op 1 februari 2023;
- De milieuvergunning: op 11 april 2023.

Op 31 december zijn de werken aan de 3 percelen aan de gang. De eerste leveringen zijn gepland voor begin 2025.

#### *Schaarbeek - "Josaphat-site"*

Nieuwbouw.

Programma: 23 (oorspronkelijk 25) woningen.

Investing: 8.335.904 EUR exclusief btw, wat neerkomt op een gemiddelde van 362.431 EUR exclusief btw/woning.

Promotor: Eiffage Benelux.

Architecten: A2RC Architects, Karbon' architecture et Urbanisme, OFFICE architectes, R<sup>2</sup>D<sup>2</sup> Architecture en TVK Architectes/Urbanistes.

Aannemers: Valens/Eiffage.





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 m<sup>2</sup>).

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 (thans 23).



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 zijn er 2 uitgesloten. De onderhandelingen in het kader van de concurrentiegerichte dialoog en de analyse van de offertes werden voortgezet en zijn afgerond op 31 december 2022. De opdracht werd in maart 2023 gegund. De aanvraag voor de verkavelingsvergunning werd in oktober ingediend en is op datum van 31 december 2023 in onderzoek.

### *Laken – Steylsstraat – Blok A*

Bouw - Rechtstreekse aankoop.

Programma: 75 woningen (evenals 20 woningen bestemd voor verhuur (HVP)).

Investing: 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 75 woningen maken deel uit van een complex met in totaal 95 woningen (waaronder de 20 huurwoningen) en 75 parkeerplaatsen. Wat de koopwoningen betreft, zijn de 75 woningen gereserveerd voor het programma van de Alliantie Wonen. De oplevering van de werken vond plaats eind mei 2023. Op datum van 31 december 2023 zijn 37 van de 75 woningen verkocht.

Overzichtstabel van het programma Alliantie Wonen

Opgeleverde projecten	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Ontwikkeling van het Fonds:</b>									
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	14.343.026
	64	64	64	64	64	64	64	64	64
<b>Verwervingen op de particuliere markt:</b>									
Anderlecht, Industrielaan/ Van Kalken			2.032.647	2.032.647	2.046.761	2.073.103	2.073.103	2.073.103	2.073.103
			10	10	10	10	10	10	10
Anderlecht, Bergensesteenweg				4.255.960	4.195.221	4.212.946	4.212.946	4.212.946	4.212.946
				19	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	14.145.378
			61	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	5.802.158
			30	30	30	30	30	30	30
Vorst, Brits Tweedelegerlaan				19.250.000	19.293.829	19.582.579	19.582.579	19.582.579	19.582.579
				80	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	34.457.752
			138	138	138	138	138	138	138
Sint-Jans-Molenbeek, Ninove					1.140.000	1.186.733	1.186.733	1.186.733	1.186.733
					4	4	4	4	4
Laken, Steyls Blok A						18.455.768	18.455.768	18.874.735	19.806.018
						68	68	68	75
<b>Investering (EUR)</b>	<b>14.521.673</b>	<b>13.880.000</b>	<b>69.591.593</b>	<b>92.876.882</b>	<b>94.478.196</b>	<b>114.899.608</b>	<b>114.259.444</b>	<b>114.678.411</b>	<b>115.609.693</b>
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>303</b>	<b>402</b>	<b>406</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>481</b>

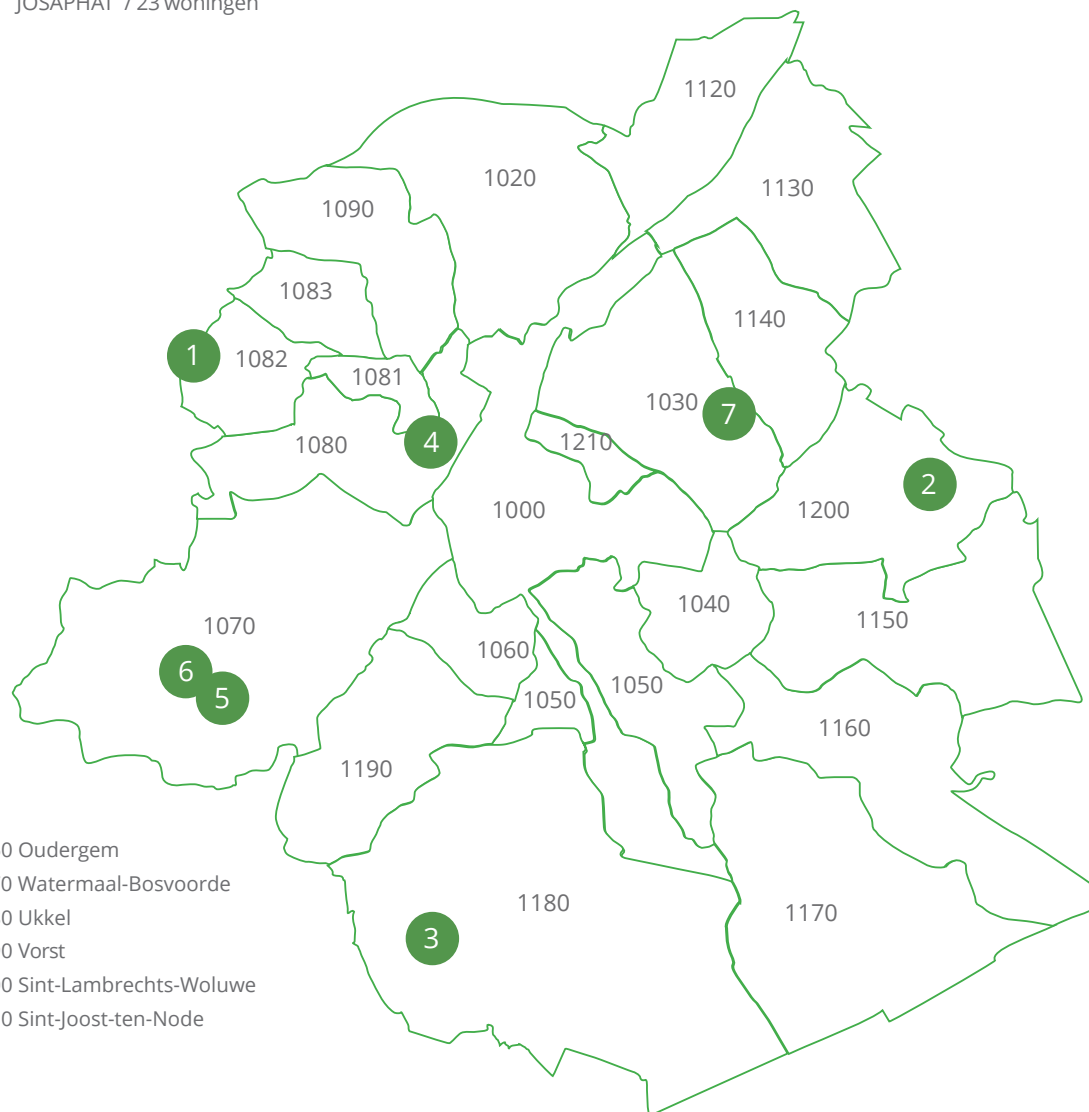
Lopende projecten	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anderlecht, Klaver 1 (buurtvoorzieningen inbegrepen)	47.616.461	47.616.461	47.856.924	47.172.709	49.366.149	48.104.956	49.366.150	49.366.150	62.355.419
	220	220	180	181	181	181	181	181	178
Anderlecht, Klaver 2 (buurtvoorzieningen inbegrepen)	41.089.235	41.089.235	41.934.133	41.477.424	43.419.968	42.302.649	43.419.968	43.419.968	52.640.425
	193	193	158	159	159	159	159	159	156
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	45.141.084
	166	166	128	126	126	126	127	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	13.182.018
	43	43	43	43	36	36	36	36	36
Schaarbeek, Josaphat			6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000	8.094.625
			25	25	25	25	23	23	23
<b>Investering (EUR)</b>	<b>131.806.486</b>	<b>131.806.486</b>	<b>138.000.486</b>	<b>137.794.068</b>	<b>145.805.131</b>	<b>142.567.310</b>	<b>146.085.122</b>	<b>146.085.122</b>	<b>181.413.571</b>
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>622</b>	<b>622</b>	<b>534</b>	<b>534</b>	<b>527</b>	<b>527</b>	<b>526</b>	<b>526</b>	<b>520</b>
<b>Algemeen totaal investering (EUR)</b>	<b>146.328.159</b>	<b>145.686.486</b>	<b>207.592.079</b>	<b>230.670.950</b>	<b>240.283.327</b>	<b>257.466.918</b>	<b>260.344.566</b>	<b>260.763.533</b>	<b>297.023.264</b>
<b>Algemeen totaal aantal woningen</b>	<b>686</b>	<b>686</b>	<b>837</b>	<b>936</b>	<b>933</b>	<b>1.001</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.001</b>

NB. 7 woningen in het Steyls-project, oorspronkelijk bedoeld voor het BRV-programma, zijn overgeheveld naar het Alliantie Wonen-programma ter compensatie van het verlies van 5 woningen na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen voor het Klaver-project.



604 woningen in productie / Situatie op 31/12/2023

- 1 KWEEPEREBOOM / 8 woningen
- 2 VANDERVELDE / 47 woningen
- 3 SINT-JOB / 13 woningen
- 4 VANDENPEEREBOOM – DE GUNST / 36 woningen
- 5 KLAVER / 461 woningen
- 6 LA BRAISE / 16 woningen
- 7 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 opleidingssessies over de verschillende aspecten van de eigendom.

Het Fonds neemt ook deel aan het proefproject PAS-SOLO dat is opgezet door CIRÉ en dat tot doel heeft alleenstaande moeders te helpen bij het realiseren van een aankoopproject en hen, meer algemeen, te ondersteunen bij andere aspecten van hun dagelijks leven (opleiding, het vinden van werk, enz.).

### → HOMEGRADE en het NETWERK WONEN

Sinds de lancering van het Ecoreno-krediet door het Fonds is een samenwerking opgezet tussen het Fonds en Homegrade evenals het Netwerk Wonen. Dit partnerschap maakt deel uit van het RENOLUTION-project.

De adviseurs van Homegrade en het Netwerk Wonen begeleiden Brusselse gezinnen die hun woning willen renoveren, onder meer met het oog op betere energieprestaties. Zij zijn ook bevoegd 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 dan hun aanvraag voor een ECO-RENO-krediet onderzoekt.

In 2023 organiseerde het Fonds een eerste workshop met adviseurs van Homegrade, het Netwerk Wonen en beheerders van de kredietafdeling van het Fonds. Tijdens de bijeenkomst werden manieren geïdentificeerd om de samenwerking tussen de drie entiteiten te verbeteren en zo het partnerschap nog te versterken dat werd opgezet bij de lancering van het Ecoreno-krediet door het Fonds.

### → SOLIVAL

Het Fonds zet zijn samenwerking voort met Solival. Deze ondersteunings- en adviesdienst helpt mensen met fysieke, mentale of zintuiglijke beperkingen, die hun zelfstandigheid verliezen of ouder worden, om in hun eigen huis te blijven wonen.

Solival helpt ook de gezinnen die een Ecoreno-krediet aanvragen om hun woning aan te passen, zodat ze erin kunnen blijven wonen of deze toegankelijker kunnen maken, rekening houdend met hun handicap.

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 woningen worden ter beschikking gesteld en verhuurd in het kader van een therapeutisch project voor drugsverslaafden die een ontwenningprogramma volgen. Op verzoek van de vzw heeft de Raad van Bestuur in december 2022 ingestemd met een uitbreiding van de samenwerking met 2 extra woningen met 1 slaapkamer, ongeacht de gemeente. In 2023 konden echter geen hiermee overeenstemmende bijkomende woningen worden toegewezen. Het quotum van 2 extra woningen wordt bijgevolg overgedragen naar 2024.



- **Vzw RAPA L'AUTRE LIEU:** 3 woningen worden verhuurd in het kader van een project gericht op alternatieve huisvesting voor mensen met psychische stoornissen.
- **Vzw LHIVING:** 2 woningen worden, in het kader van de vroegere samenwerking, bewoond door gezinnen waarvan de leden getroffen zijn door een ernstige ziekte en die worden begeleid 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. Gezien het geplande quotum was bereikt, heeft de raad van bestuur in december 2022 ingestemd met een uitbreiding van de samenwerking tot 3 woningen, waarvan er één werd toegewezen in 2023.
- **Vzw Le 8<sup>ème</sup> 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 aan de vzw "Jardins du 8<sup>ème</sup> Jour". Het doel is het huisvesten van ouder wordende personen met een verstandelijke handicap, die hun zelfstandigheid verliezen. De vzw Les Jardins du 8<sup>ème</sup> Jour wenst ook haar activiteiten uit te breiden in het kader van haar AMIKO-project. Het Fonds onderzoekt daarvoor momenteel de mogelijkheid om een gemeenschapsruimte op de site Koningin-Destouvelles te verhuren.
- **Vzw Centre de Prévention des violences conjugales et familiales (Centrum voor de preventie van huiselijk en familiaal geweld):** De eerste samenwerking betrof de oprichting van een opvanghuis, "La Parenthèse". Dit huis werd door het Fonds aan de vzw overgedragen in de vorm van een erfpachtovereenkomst voor een periode van 27 jaar, die eind januari 2044 verstrijkt. 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 2023 werden in dit kader 3 prioritaire toewijzingen gedaan.

- **Vzw Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique (SMES-B):** De vzw helpt daklozen die in een zeer precare situatie verkeren en die te maken hebben met geestesstoornissen en verslavingen, door hen rechtstreeks en onvoorwaardelijk toegang tot huisvesting te bieden. 3 woningen worden door de vzw gehuurd in het kader van het 'Housing First'-project. De woningen worden aan deze doelgroep ter beschikking gesteld om 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 heeft nog niet aan deze vraag kunnen voldoen. Deze 2 woningen zouden in 2024 kunnen worden toegewezen, afhankelijk van de beschikbaarheid.

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

- **Vzw Solidarité Grands Froids:** Een opslagplaats in de Dene-markenstraat in 1060 Brussel is aan de vzw verhuurd voor het opslaan en sorteren van ontvangen giften, die onder de behoeftigen worden herverdeeld. 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. Er wordt gewerkt aan de inrichting van het gebouw en de uitrusting, maar het advies van de brandweer stelt een probleem en vertraagt het project enigszins.
- **Vzw Labolobo:** Een opslagplaats in de Firmin Lecharlierstraat te Jette kreeg een herbestemming 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.

De huurovereenkomst, die begin 2018 werd ondertekend, loopt nog steeds.

- **Vzw Ensemble pour 1060 !:** De vzw coördineert de programma's voor sociale cohesie voor de gemeente Sint-Gillis. In de gemeenschapszaal van het gebouw in de Coenraetsstraat in Sint-Gillis worden brei- en naaiateliers georganiseerd.
- **Vzw Singa:** Sedert december 2018, organiseert de vzw een teken- en schilderworkshop in de gemeenschapszaal in de Coenraetsstraat in 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 gemeenschapszaal van het gebouw in de Coenraetsstraat in Sint-Gillis.
- **Samenwerking met de vzw KAIOS:** Deze in 2019 opgerichte vzw is gespecialiseerd in sociaal-economische ontwikkeling en projectbeheer en helpt jongeren uit kansarme milieus. Ze heeft zich als doel gesteld de autonomie, de competenties en bekwaamheden 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 kinderdiëtiste die gespecialiseerd is in sportvoeding. De activiteiten vinden plaats in de gemeenschapszaal in de Coenraetsstraat in Sint-Gillis. De vzw heeft 3 workshops voorgesteld in 2023 rond het bereiden van maaltijden die goedkoop, ecologisch en gezond zijn.
- **Samenwerking met de gemeente Schaarbeek:** Een erfpachtovereenkomst die eind oktober 2006 werd ondertekend voor een duur van 27 jaar en eind oktober 2033 eindigt, 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 tot stand na een oproep tot intergenerationele projecten van het Fonds eind 2017. Het partnerschap met de vzw 1 Toit 2 Ages begon in maart 2018 en werd opgezet in een gebouw met 22 woningen met een gemeenschappelijke tuin en gedeelde ruimten, gelegen in de Steylsstraat te Laken. Het partnerschap met de vzw Habitat et Participation, die werd aangeduid voor de 12 intergenerationele woningen en een gemeenschapszaal in de Beukenootjesstraat te Neder-Over-Heembeek, is in 2022 beëindigd. Het Woningfonds heeft een nieuwe oproep gelanceerd om dit intergenerationeel project voort te zetten. Slechts één vzw diende een kandidaatsdossier in, maar werd niet geselecteerd door de jury tijdens haar vergadering van 16 november 2023. De oproep tot het indienen van projecten is vervolgens opnieuw gelanceerd. De uiterste datum voor de ontvangst van de kandidaatsdossiers is vastgelegd op 31 januari 2024.

### **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.











## HOOFDSTUK 02

# ADMINISTRATIE – BESTUUR – WETGEVING

## 2.1. ADMINISTRATIE

### *Dubbele classificatie van het Fonds door het INR - ESR 2010*

Zoals aangegeven in de vorige verslagen is het Fonds in beroep gegaan tegen de opeenvolgende beslissingen van het INR waarbij het werd ingedeeld in de sector van de overheidsdiensten, subsector deelstaatoverheden (S.1312). De laatste beslissing in die zin was die van 15 april 2020, waartegen het Fonds zijn laatste beroep indiende, dat door de Raad van State werd verworpen in zijn arrest nr. 255.041 van 17 november 2022.

Hoewel het INR het Fonds in zijn beslissing van 2020 indeelde onder code S.1312, merkte het op dat de "niet-financiële" activiteiten uit deze indeling kunnen worden verwijderd indien ze worden samengevoegd in een quasi-onderneming in de zin van het ESR 2010. Een quasi-onderneming is een afzonderlijke eenheid die onafhankelijk van haar "moeder" optreedt en waarvan de activiteiten marktgericht zijn, met een volledige en afzonderlijke boekhouding. Binnen het Fonds zijn deze activiteiten:

- de verkoop en verhuur van woningen, inclusief de sociale begeleiding;
- de productie en het beheer van vastgoed.

Een quasi-onderneming is een institutionele eenheid binnen het kader van de ESR 2010-verordening, die geen rechtspersoonlijkheid heeft.

Op 12 juni 2023 heeft het Fonds het INR om advies heeft gevraagd over de sectorale indeling van de niet-financiële activiteiten van het Fonds.

Het instituut heeft positief op dit verzoek gereageerd en op 27 oktober 2023 besloten om de niet-financiële activiteiten van het Fonds in te delen als een quasi-onderneming in de marktsector S.11 van het ESR 2010 op basis van de volgende conclusie:

*"Gelet op de in deze nota ontwikkelde elementen is het INR van oordeel dat de entiteit WF-Immo in het kader van haar hoofdfunctie beslissings-autonomie geniet, in staat is een volledige en gescheiden boekhouding te voeren en marktgericht is. Zij kan daarom worden beschouwd als een quasi-onderneming die moet worden ingedeeld in de sector van de niet-financiële vennootschappen, S.11."*

Er is dus een dubbele classificatie van de activiteiten van het Fonds (S.11 voor vastgoedactiviteiten en S.1312 voor de financiële activiteiten) die geen afbreuk doet aan de eenheid van de rechtspersoonlijkheid van de onderneming.

### *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 zal 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 anonimisering van de gegevens ontwikkelen.

Dit project wordt ontwikkeld in samenwerking met de functionaris voor gegevensbescherming (DPO), wat noodzakelijk is aangezien het Fonds toegang heeft tot veel persoonlijke gegevens. Het is daarom noodzakelijk om de IT-beveiliging te versterken. Samenwerking met de ICT-afdeling blijft daartoe essentieel.

In 2022 werkte het Fonds met een externe DPO. Er werd daarop een transitieperiode voorzien om de DPO-functie intern te maken. Sinds mei 2023 wordt de functie intern uitgevoerd.

### *Communicatie*

In 2023 zette het Fonds verder in op communicatie.

**De website** werd verder ontwikkeld. Zo werd er onder andere een pagina gewijd aan de **Huurdersgids** in opgenomen. Deze pagina zal in 2024 verder worden uitgebouwd met nog meer inhoud. Het 'Klaver'-project heeft nu ook een eigen pagina. Alle essentiële informatie over deze nieuwe wijk wordt erop verzameld en ook het verkoopproces zal er worden ondergebracht. Ook de digitalisering van het verkoopproces is in ontwikkeling.

De tweede fase van de **Huurdersgids**, bestaande uit de onderhoudsfiches en de folders "Ik installeer mij in de woning" en "Ik verlaat mijn woning", is afgerond. Het doel van dit grootschalige project, waarbij medewerkers van verschillende teams (Frontoffice, Vastgoedbeheer, Huurhulp en IT) zijn betrokken, is om huurders gedurende hun hele verblijf bij het Fonds te begeleiden.

Er is ook een nieuwe **video** over de **Huurwaarborg** gemaakt om meer uitleg te geven over deze dienst die het Fonds aanbiedt.

2023 was een overgangsjaar voor de tool die wordt gebruikt om de prestatie-indicatoren van de site te meten. Sinds 1 juli heeft **Google Analytics 4** Universal Analytics vervangen en dit biedt een nieuwe organisatie van de parameters, waardoor het dus niet mogelijk is om een lopend rapport op te stellen voor 2023.

De aanwezigheid van het Fonds op de **sociale netwerken** blijft groeien. Op 31 december 2023 telt de Facebookpagina 2.100 abonnees (191 meer dan in 2022), de publicaties zijn 109.138 keer bekeken. Op dezelfde datum telt het Instagram-account, dat in januari 2022 werd gelanceerd, 405 abonnees (150 meer dan in 2022) en 42.500 weergaven.

In 2023 verstuurde het Fonds **3 nieuwsbrieven** en **5 persberichten**.

Op 24 januari huldigde het Fonds de 95 zeer lage-energieappartementen van het Steyls-Delva-project in Laken in. En op 18 oktober legde het de eerste steen voor het **Klaver-project**, dat 461 zeer energiezuinige woningen zal leveren in een duurzame wijk in Anderlecht.

Het Fonds nam deel aan de 64<sup>e</sup> editie van **Batibouw** en deelde er een stand met andere organisaties uit het Brussels Hoofdstedelijk 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 commissarissen.

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.

Sinds 2022 komt op regelmatige basis een door de Raad van Bestuur opgericht Comité van toezicht op de rentevoeten en de vastleggingen bijeen. Het bestaat uit leden van het directiecomité en vertegenwoordigers van de kabinetten van Huisvesting en Begroting. Het doel is om de Raad van Bestuur te adviseren over het sturen van de rentetarieven, op basis van de financiële situatie van de markten en de tarieven die worden toegepast op de bankenmarkt.



Eerste steen Klaver © Serge Brilhon







Klaver-project © Serge Brison

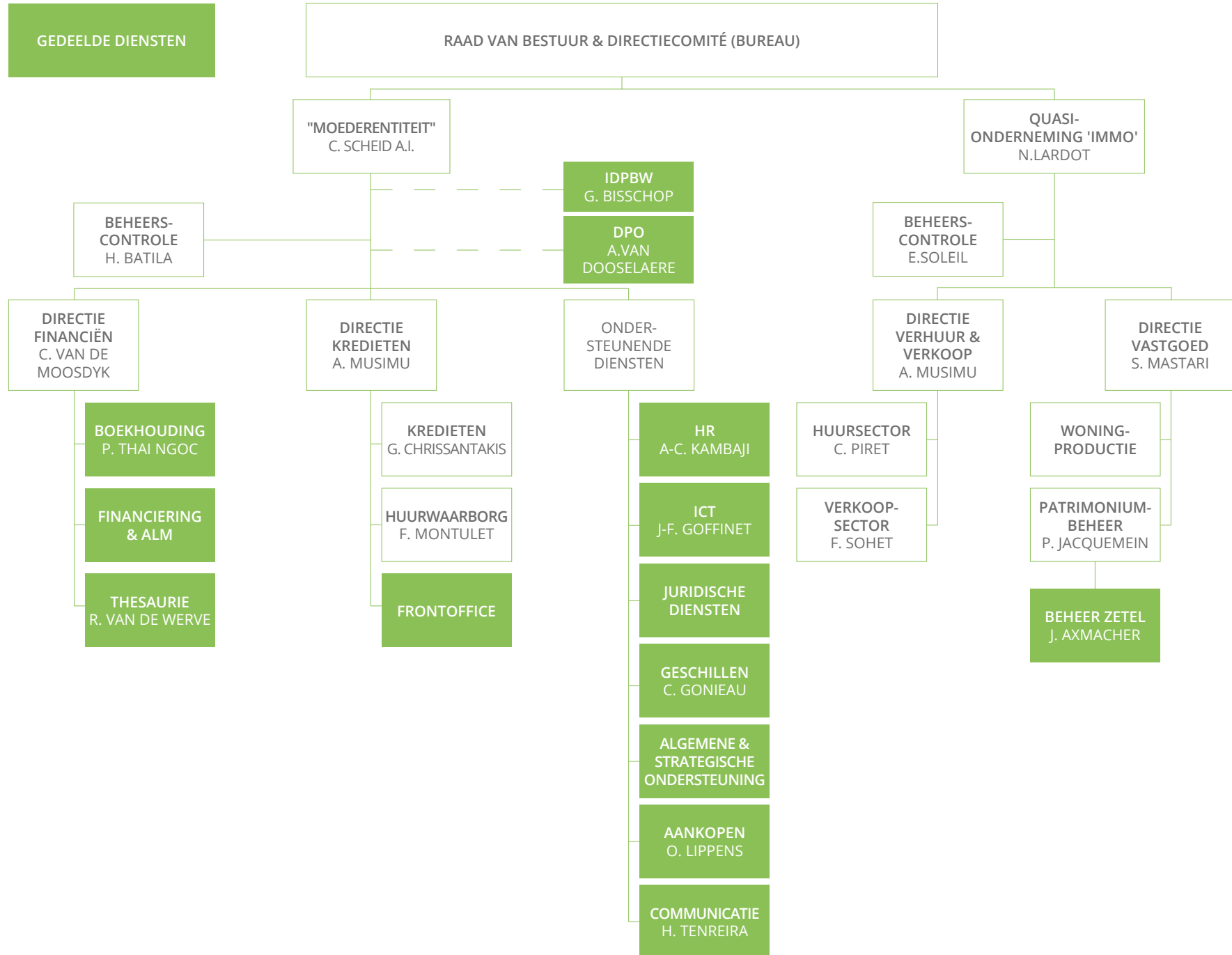
verhuur- en verkoopsector, heeft de Raad van Bestuur in december 2023 het nieuwe organigram van de vennootschap gevalideerd, waarmee de autonomie van de quasi-onderneming wordt aangetoond.

Het belangrijkste element hierbij is de scheiding van het dagelijks bestuur: de algemene directie is voortaan verantwoordelijk voor de financiële activiteiten, en de adjunct-algemene directie voor de vastgoedactiviteiten.

Tegelijkertijd keurde de Raad een nieuwe delegatie van externe machten goed, die binnenkort in het Belgisch Staatsblad zal worden gepubliceerd. Het doel is om in deze delegatie de wijzigingen in het nieuwe organigram over te nemen, om de coherentie te waarborgen en de autonomie van de quasi-onderneming te versterken.

Voor het publiek en de belanghebbenden blijft het Fonds een en dezelfde organisatie, die zich al meer dan 30 jaar inzet om de toegang tot fatsoenlijke huisvesting te bevorderen, dankzij haar brede scala aan activiteiten. Deze gedeeltelijke deconsolidatie opent een nieuw hoofdstuk en nieuwe vooruitzichten voor het Fonds.





### Project Management Office (PMO)

In 2023 zet het Fonds het digitaliseren van zijn processen voort met de voltooiing van twee belangrijke projecten, de **MyFonds-klantenzone** en de **nieuwe onthaalterminal**.

**MyFonds** werd op 24 oktober gelanceerd met een aantal basisfuncties, met name voor het raadplegen en uitwisselen van documenten en het versturen van berichten naar dossierbeheerders. In de volgende fase, gepland voor 2024, zullen klanten informatie over hun saldo's kunnen opvragen en betalingen kunnen verrichten.

De **onthaalterminal** werd officieel ingehuldigd op 9 oktober. Vanaf nu hoeven bezoekers niet meer in de rij te staan bij het onthaal, maar kunnen ze in de wachtruimte plaatsnemen nadat ze een ticket hebben genomen. Klanten met een afspraak kunnen zich direct aanmelden bij een beheerder door een QR-code op het apparaat te scannen.

Het Fonds blijft zich echter bewust van de digitale kloof en het onderhouden van persoonlijk contact met zijn publiek blijft een van zijn topprioriteiten.

Het **nieuwe intranet van het Fonds**, dat de naam "Dory" kreeg, werd op 23 juni gelanceerd ter gelegenheid van het Personeelsfeest. Deze nieuwe tool, ontwikkeld in Sharepoint, zal de interne communicatie van het Fonds versterken door een referentieplatform te worden voor alle medewerkers.

### Gelijke kansen

In 2023 volgde het Fonds zijn 4 belangrijkste acties verder op, die werden voorgesteld in het kader van het gewestelijk beleidsplan voor *gendermainstreaming* en gelijkheid tussen vrouwen en mannen.

→ Actie 1: Algemeen toezicht op de activiteiten van het Fonds vanuit genderperspectief

Genderstatistieken werden opgesteld voor de aanvaarde en afgewezen aanvragen voor de sector van de hypothecaire kredieten en de huurwaarborg. Deze nieuwe gegevens werden begin 2023 geanalyseerd voor het opstellen van het jaarverslag 2022.

Dezelfde statistieken zijn ook beschikbaar voor de nieuwe huurders, de huurders die sociale begeleiding krijgen van het Fonds en de gezinnen die een door het Fonds gebouwde woning kopen.

Er worden nieuwe genderstatistieken over gezinnen met betaalachterstand ontwikkeld, die in de loop van 2024 beschikbaar zouden moeten zijn.

→ Actie 2: Informatie aan gezinnen voor hun renovatieproject

Als onderdeel van de implementatie van het Ecoreno-krediet heeft het Fonds partnerschappen ontwikkeld met Homegrade, het Netwerk Wonen en Leefmilieu Brussel om de gezinnen zo goed mogelijk te begeleiden in hun renovatieparcours. Het Fonds geeft gezinnen ook informatie over het prioriteren van de werken die moeten worden uitgevoerd om de gezondheid, bewoonbaarheid en energieprestaties van de te renoveren woning te verbeteren. Ze worden ook ingelicht over hoe ze de RENOLUTION-premies kunnen verkrijgen en over de werken die kunnen worden gefinancierd met een krediet van het Fonds.

Hiervoor zijn een aantal hulpmiddelen ontwikkeld die beschikbaar zijn op de website van het Fonds:

→ een video met uitleg over het Ecoreno-krediet;

→ een 5-stappen-procedure voor het verkrijgen van een Ecoreno-krediet, met de mogelijkheid om een simulatie van het krediet uit te voeren en een afspraak te maken om een aanvraag in te dienen;

- informatie over de RENOLUTION-premies, met een link naar Iris-box om een simulatie uit te voeren, en naar Homegrade en het Netwerk Wonen voor een algemene, gratis begeleiding bij de uit te voeren werken en het verkrijgen van de premies;
- een checklist van de werken die gefinancierd kunnen worden met een ECORENO-krediet, onderverdeeld in 3 thema's: klassieke renovatie, energie, autonomie.

Deze informatie, die beschikbaar is op de website van het Fonds, wordt ook mondeling aan alle gezinnen gegeven tijdens de informatieafspraken en bij de behandeling van de kredietaanvraag. In dat laatste geval is het de bedoeling om samen met de kandidaat-kredietnemers de verplichte werken te identificeren die in de woning moeten worden uitgevoerd om de veiligheid, gezondheid en woonbaarheid ervan te garanderen, evenals de werken die moeten worden uitgevoerd om de energieprestaties te verbeteren.

#### → Actie 3: Productie en renovatie van egalitaire woningen

Opleidingen over egalitaire huisvesting werden aangeboden aan de teams die betrokken zijn bij de productie en renovatie van woningen. In 2023 werd voor de productie- en vastgoedbeheer-afdelingen en voor de huurdersreferenten een eerste opleiding georganiseerd door de vzw Angela.D rond het thema feministische egalitaire huisvesting.

#### → Actie 4: Prioritaire mutatie aangeboden aan huurdersgezinnen van het Fonds die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld

De analyse van de uitvoering van deze mutaties is nog gaande. In 2023 nam het Fonds contact op met het Centre de Prévention des Violences conjugales (Centrum voor de preventie van huiselijk geweld) om advies te krijgen over de manier waarop de gezinnen die van deze hulp zouden profiteren, kunnen worden opgevangen en ondersteund.

In het kader van het antiracismeplan dat voortvloeit uit de aanbevelingen<sup>26</sup> van de antiracismeconferentie van het Brussels Parlement in 2021, kreeg het Fonds logischerwijs de opdracht toebedeeld om "het huurwaarborgfonds te versterken om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken". In 2023 heeft het Fonds de gewijzigde bepalingen ter zake doorgevoerd om de toegang tot de hulp uit te breiden tot een bijzonder kwetsbaar publiek, waaronder mensen uit etnische en culturele minderheidsgroepen met beperkte financiële middelen.

In 2023 bood het Fonds al zijn medewerkers een opleiding aan rond transidentiteit. Er wordt ook gewerkt aan inclusieve communicatie ten opzichte van transpersonen.

De "Infomiddagen", die eind 2023 opnieuw werden gelanceerd, zijn ook een gelegenheid om alle medewerkers onderwerpen aan te bieden die te maken hebben met gelijke kansen. De eerste middag, georganiseerd in november 2023 in samenwerking met de vzw Een-oudergezinnen'thuis, was gericht op de alleenstaande ouders.

In 2023 realiseerde het Fonds een Huurdersgids om de huurdersgezinnen beter te begeleiden gedurende hun tijd bij het Fonds.

#### *The Bike Project*

Het Bike Project, voorgesteld door Leefmilieu Brussel en uitgevoerd door de vzw Pro Velo, markeerde een jaar van actieve betrokkenheid van het Fonds bij het promoten van fietsmobiliteit. Dit initiatief gaf de medewerkers de kans om deel te nemen aan een reeks activiteiten, waaronder een fietstest in maart, twee workshops fietsreparatie en een workshop 'rijden in de stad' in april, een themawandeling rond Art Deco in Elsene tijdens de Week van de Mobiliteit en de organisatie van een ontbijt voor de fietsers.

De interne communicatie was proactief, met onder andere een bewustwordingscampagne via regelmatige nieuwsbrieven, posters in de kantoren en een interne enquête om feedback van de medewerkers te verzamelen.

26. Pagina 7, [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>](http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2022/01/Verslag-van-de-aanbevelingen-van-het-maatschappelijk-middenveld-tijdens-de-assisen-tegen-racisme.pdf).

Dankzij het Bike Project heeft het Fonds zijn 'fietsbeleid' kunnen ontwikkelen. Er is een fietsenstalling voor bezoekers geïnstalleerd en momenteel loopt er een project om de fietsenstalling in de kelder van

de hoofdzetel uit te breiden. Door de deelname van het Fonds aan dit project kan het zich inzetten voor milieuvriendelijkere mobiliteit.

## 2.3. WETGEVING

### *Hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg*

**Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 september 2023 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**

Dit besluit is een rechtzetting. Het doel is om bij de analyse van de kredietaanvraag rekening te houden met het inkomen van de aanvrager en van alle personen in zijn of haar gezin, met uitzondering van personen die worden beschouwd als personen ten laste (onderwerp van de wijziging).

Het aldus gewijzigde besluit biedt meer flexibiliteit wat betreft het inkomen waarmee rekening wordt gehouden. Als gevolg hiervan wordt de hulp beschikbaar gesteld aan gezinnen die, hoewel ze aanvankelijk boven de toegangsbarema's zaten, een aanzienlijke inkomensdaling hebben doorgemaakt.

Tot slot zijn de bijdragen aan het BRUHWA-fonds verhoogd om deze vorm van "sparen" zijn nuttig effect te verlenen.

### *Overheidsopdrachten*

**Wet van 8 februari 2023 tot wijziging van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, met betrekking tot bestuur**

Het belangrijkste doel is om de monitoring te vergemakkelijken door de methode voor het verzamelen van gegevens voor zowel Europese als nationale markten aan te passen. Deze laatste zullen transparanter worden gemaakt.

De belangrijkste wijzigingen voor het Fonds zijn de volgende:

- gebruik van elektronische communicatiemiddelen voor de Belgische opdrachten zonder bekendmaking;
- publicatie van een aankondiging van gunning en niet-gunning voor Belgische opdrachten met een waarde van meer dan 30.000 EUR: vereenvoudigde aankondiging voor elke (niet)-gunning;
- de federale overheidsdienst BOSA stelt een elektronisch formulier ter beschikking om deze processen en transacties te automatiseren. De FOD zal vervolgens indicatoren publiceren omtrent de naleving van de verplichtingen betreffende de rapportage en de transparantie.

Deze wijzigingen zijn van kracht sinds 1 september 2023.

Andere zullen van toepassing zijn vanaf 1 januari 2025.

Hieronder vallen met name de verplichtingen die voortvloeien uit de transparantiedoelstellingen voor raamovereenkomsten (> 3.000 EUR) en opdrachten met een beperkte waarde.

De totale waarde van de opdrachten die zijn gegund op basis van raamovereenkomsten en opdrachten van beperkte waarde die in het voorgaande jaar zijn gesloten, zal moeten worden megedeeld aan de hand van een ad-hocformulier.

**Koninklijk besluit van 13 augustus 2023 inzake het bestuur van overheidsopdrachten en concessies en tot wijziging van diverse bepalingen van het koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren en van het koninklijk besluit van 18 juni 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de speciale sectoren inzake het bestuur van overheidsopdrachten en concessies**

Dit besluit regelt voornamelijk de samenstelling en de werking van het Comité inzake het bestuur van de overheidsopdrachten. Het comité staat de Kanselarij bij met de verslagen die moeten worden ingediend naar aanleiding van de aanscherping van de governance-regels.

Het bepaalt de inhoud van de vereenvoudigde aankondiging van de gunning waarnaar hierboven wordt verwezen.

**Koninklijk besluit van 4 september 2023 tot wijziging van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van het koninklijk besluit van 9 maart 2022 tot vaststelling van de modaliteiten aangaande de verplichting voor de ondernemers op het gebied van de elektronische facturering in het kader van overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten**

Het besluit wijzigt de borgtochtregeling en is bedoeld om de toegang van kmo's tot openbare aanbestedingsprocedures te bevorderen.

In essentie is artikel 25 van het koninklijk besluit versoepeld voor opdrachten die gepubliceerd zijn na 1 november 2023 of na die datum gepubliceerd hadden moeten worden.

Het is nu mogelijk om af te zien van de eis van een borgtocht of om een lager percentage te voorzien dan de 5% van de waarde van de opdracht die oorspronkelijk was voorzien.

**Ministerieel besluit van 13 december 2023 tot wijziging van de Europese bekendmakingsdrempels in meerdere koninklijke besluiten tot uitvoering van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten en de wet van 13 augustus 2011 inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten op defensie- en veiligheidsgebied**

Vanaf 1 januari 2024 worden de Europese bekendmakingsdrempels uit het koninklijk besluit inzake plaatsing aangepast:

- 5.538.000 EUR (in plaats van 5.382.000 EUR) voor opdrachten voor werken;
- 143.000 EUR (in plaats van 140.000 EUR) voor overheidsopdrachten voor leveringen en diensten van de federale aanbestedende diensten vermeld in bijlage 2, deel A, en voor de door hen georganiseerde prijsvragen;
- 221.000 EUR (in plaats van 215.000 EUR) voor door het Fonds geplaatste overheidsopdrachten voor leveringen en diensten.

**Wet van 22 december 2023 tot wijziging van de regelgeving inzake overheidsopdrachten teneinde de toegang van KMO's tot die opdrachten te bevorderen**

De wet voegt artikelen 12/1 tot 12/9 toe aan de wet op overheidsopdrachten, die het flexibeler maken om voorschotten op te nemen in opdrachtdocumenten om zo de toegang voor kmo's te bevorderen.

De wet moet in februari 2024 van kracht worden.



### Bescherming van het loon

De beslagdrempels zijn als volgt:

Voor beroepsinkomsten

Netto maandinkomen	Voor beslag/overdracht vatbaar gedeelte
tot 1.341 EUR	Niets
van 1.341,01 EUR tot 1.440 EUR	20% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
van 1.440,01 EUR tot 1.589 EUR	30% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
van 1.589,01 EUR tot 1.738 EUR	40% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
boven de 1.738,01 EUR	Alles vatbaar voor beslag of overdracht

Voor vervangingsinkomens:

Netto maandinkomen	Voor beslag/overdracht vatbaar gedeelte
tot 1.341 EUR	Niets
van 1.341,01 EUR tot 1.440 EUR	20% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
van 1.440,01 EUR tot 1.738 EUR	40% van de som begrepen tussen deze 2 bedragen
boven de 1.788,01 EUR	Alles vatbaar voor beslag of overdracht

Het in beslag te nemen of over te dragen deel kan worden vermindert met een bedrag voor elk kind ten laste. Dit bedrag is 83 EUR per kind ten laste vanaf 1 januari 2024.

### 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" (inwerkingtreding op 1 januari 2022);
- Boek 3:** inwerkingtreding op 1 september 2021 van Boek 3 "Goederen" waarvan de belangrijkste punten in het jaarverslag 2020 zijn uiteengezet;
- Boek 4:** bekendmaking van de wet van 19 januari 2022 houdende boek 4 "Nalatenschappen, schenkingen en testamenten" (inwerkingtreding op 1 juli 2022);
- Boek 5:** bekendmaking van de wet van 28 april 2022 van de wet houdende boek 5 "Verbintenissen" (inwerkingtreding op 1 januari 2023);
- Boek 8:** inwerkingtreding op 1 november 2020 van Boek 8 "Bewijs".

### Huisvestingscode

**Ordonnantie van 22 juni 2023 tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit**

De ordonnantie voert een nieuwe procedure in voor huurovereenkomsten en uitzettingen en wijzigt de middelen die door en aan het Begrotingsfonds voor Solidariteit worden toegewezen.

Specifiek is er een nieuwe afdeling 10 toegevoegd aan de code, die handelt over:

- de versterking van ondersteunings- en begeleidingsmechanismen voor huurders in elke fase van de uitzettingsprocedure, bij voorkeur ingeleid door een verzoekschrift. Het OCMW speelt hierin een centrale rol;
- een wintermoratorium van 1 november tot 15 maart, gecompenseerd door vergoedingen die door het Solidariteitsfonds aan verhuurders worden betaald;
- meer transparantie met een jaarlijkse monitoring van de uitzettingen.

De wet is op 31 augustus 2023 in werking getreden.

### **Ordonnantie van 28 september 2023 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden**

Vanaf 1 januari 2024 zullen huurders met een langlopende huurovereenkomst voor een woning waarin ze gedomicilieerd zijn, een voorkeursrecht genieten.

### **Ordonnantie van 13 oktober 2023 houdende wijziging van artikel 224/2 van de Brusselse Huisvestingscode**

De inwerkingtreding van deze verordening markeert het einde van het verbod op indexering van de huur. De indexering voor huurwoningen met een laag EPB-certificaat (E, F, G) is toegestaan volgens een aangepaste formule.

Deze correctiefactor heeft geen invloed op de OVM's of het Fonds.

### **Ordonnantie van 22 december 2023 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode**

De nieuwe verordening maakt een onderscheid tussen sociale woningen die worden verhuurd door de BGHM en de OVM's en andere woningen (waaronder het Fonds) om hier specifieke regels op toe te passen.

#### *Bescherming van persoonsgegevens*

Op wetgevend vlak zijn er geen noemenswaardige ontwikkelingen te melden in die zin dat de AVG, of de eerdergenoemde wet van 30 juli 2018, geen wijzigingen hebben ondergaan. Aan de andere kant is het aantal adviezen en besluiten van de Gegevensbeschermingsautoriteit sinds 2021 aanzienlijk toegenomen.



© Georges de Kinder





## HOOFDSTUK 03

# BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 24 – TE VERWACHTEN ONTWIKKELINGEN

### 3.1. INVESTERINGSVERMOGEN 2024

De ordonnantie houdende de Algemene Uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2024 voorziet in vereffeningskredieten betreffende de investeringsdotatie voor de hypothecaire kredieten en de niet-hypothecaire Ecoreno-kredieten, voor een totaalbedrag van respectievelijk 10.522.000 EUR (basisallocatie BHG 25.007.16.01.6141 - B-kredieten) en 789.000 EUR (basisallocatie BHG 15.009.16.02.61.42 - B-kredieten). Voor 2024 zijn investeringsdotaties van respectievelijk 21.803.000 EUR en 1.501.000 EUR voorzien.

De vereffeningsbegroting van de investeringsdotatie van de hypothecaire kredieten voor 2024 moet het volgende dekken:

- de tussenkomst van 300.000 EUR ten laste van het Gewest voor de tweede lening van 2007;
- de derde schijf van de verbintenis aangegaan in 2022 voor een bedrag van 811.000 EUR;
- de tweede schijf van de verbintenis aangegaan in 2023 voor een bedrag van 4.351.000 EUR;
- de eerste schijf van de verbintenis aangegaan in 2024 voor een bedrag van 5.060.000 EUR.

De vereffeningsbegroting van de investeringsdotatie van de niet-hypothecaire Ecoreno-kredieten voor 2024 moet het volgende dekken:

- de derde schijf van de verbintenis aangegaan in 2022 voor een bedrag van 38.000 EUR;
- de tweede schijf van de verbintenis aangegaan in 2023 voor een bedrag van 375.000 EUR;
- de eerste schijf van de verbintenis aangegaan in 2024 voor een bedrag van 376.000 EUR.

Op grond van artikel 106 van bovengenoemde ordonnantie kan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een waarborg van maximaal 200 MEUR verlenen voor leningen die het Fonds in 2024 afsluit. Zoals voor de voorgaande jaren voorziet artikel 56 van de ordonnantie in een begroting van 75 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, sterk zou afnemen.

De ordonnantie voorziet ook in de volgende subsidies:

- een subsidie van 1.608.000 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 1.495.000 EUR voor de werkingsuitgaven verbonden aan het programma van de huurwaarborgen (basisallocatie BHG 25.007.15.05.4140 - C-kredieten);
- een subsidie van 2.757.000 EUR voor de werkingsuitgaven voor de sociale begeleiding van de huursector (basisallocatie BHG 25.007.15.06.4140 - C-kredieten);

→ een subsidie van 108.000 EUR (basisallocatie BHG 25.007.15.08.4140 - C-kredieten) en een subsidie van 46.000 EUR met betrekking tot de onroerende voorheffing op sociale huisvesting (basisallocatie BHG 25.007.15.07.4140 - C-kredieten);

→ een subsidie van 657.000 EUR (basisallocatie BHG 15.009.15.07.4140 - C-kredieten) voor de werkingsuitgaven in verband met het programma van de niet-hypothecaire ECORE-NO-kredieten.

Na een jaar 2023 waarin de productie van kredieten beheersbaar kon blijven dankzij een aantal specifieke maatregelen, zal het Fonds zijn investeringsvermogen voor 2024 moeten besturen op basis van de evolutie van zijn thesaurie.

## 3.2. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2024

### *Erkenning van quasi-onderneming*

Na het positieve advies van het INR van 27 oktober 2023 met betrekking tot de gedeeltelijke deconsolidatie van de activiteiten van het Fonds, heeft de Raad van Bestuur er tijdens zijn vergadering van 25 januari 2024 akte van genomen dat de vastgoedactiviteiten van het Fonds op zich een quasi-onderneming vormen en afzonderlijk worden beschouwd door het INR, dat deze quasi-onderneming heeft geclassificeerd in sector S.11 van het ESR 2010.

Het bestaan van deze entiteit is dus officieel erkend door de Raad.

### *Batibouw 2024*

Het Fonds nam deel aan de Batibouw-beurs, die liep van 17 tot 25 februari 2024.

### *Opheffing van de beperkende maatregel voor het hypothecair krediet*

Op 1 maart heeft het Fonds de inkomensplafonds voor zijn hypothecaire kredieten opnieuw bijgesteld. Het hypothecaire aankoopkrediet en ECORENO-krediet zijn opnieuw eveneens toegankelijk voor Brusselse gezinnen met een bescheiden en middeninkomen.

### *Lening 2024*

Begin februari financierde het Fonds zijn volledig investeringsvermogen voor zijn vastgoedkredietactiviteit voor 2024 via een lening op middellange termijn met een looptijd van gemiddeld 24 jaar en 9 maanden voor een totaalbedrag van 200 MEUR.

### *Sociale verkiezingen*

2024 is een jaar van sociale verkiezingen. In overleg met de personeelsvertegenwoordigers zullen deze worden gehouden op 16 mei 2024.













## HOOFDSTUK 04

### DANKWOORD

Het Fonds bedankt mevrouw **Nawal Ben Hamou, staatssecretaris voor Huisvesting en Gelijke Kansen**, die sinds het begin van de legislatuur blijk heeft gegeven van haar wil om de toegang tot huisvesting voor iedereen te verbeteren. Mevrouw Ben Hamou kan rekenen op de expertise van het Fonds en de volle inzet van zijn teams bij de uitvoering van haar programma.

Het Fonds bedankt ook de heer **Xavier BODSON**, kabinetschef, mevrouw **Deborah GUSTIN**, adjunct-kabinetschef, mevrouw **Nagihan YILDIRIM**, opgevolgd door de heer **Jean-Pierre MABENGA**, verantwoordelijken voor de Begroting, mevrouw Mathilde DELVAUX, adviseur Huisvesting, mevrouw Annaïk DE VOGHEL en de heer **Mathieu NGUYEN**, woordvoerders, evenals mevrouw **Alisson STEVANONI**, verantwoordelijke voor de betrekkingen met het Parlement.

Het beleid van Financiën en Begroting 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 wil hem bedanken, evenals de heer **Stefan CORNELIS**, kabinetschef en mevrouw **Sigrid CALLEBERT**, adjunct-kabinetschef.

Het Fonds dankt ook de heer **Alain MARON, minister van Milieu en Klimaat**, de heer **Joël SOLÉ**, kabinetsdirecteur, evenals de heren **Jean-Bernard CUVELIER** en **Julien SIMON**, respectievelijk coördinator en adviseur van de cel Klimaattransitie, Leefmilieu en Energie, voor hun steun bij het opzetten en ontwikkelen van het Ecoreno-krediet.

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** en **Urban Brussels**. Bijzondere dank gaat hierbij uit naar de heer **Fabrice CUMPS**, burgemeester van de gemeente Anderlecht, en zijn team.

De samenwerking met de Brusselse Gewestelijke Overheidsdienst werd in 2023 constructief voortgezet. Het Fonds dankt mevrouw **Julie FISZMAN**, secretaris-generaal van de GOB, de heer **David VAN VOOREN**, directeur-generaal van Brussel Huisvesting, en de heer **Marc DEHOUX**, directeur-generaal van Brussel Financiën en Begroting, evenals hun medewerkers. Voor Brussel Huisvesting bedankt het Fonds in het bijzonder ook mevrouw **Laure D'ALTILIA**, evenals de heren **Jean-Pierre MABENGA**, **Tom LEJUSTE** en **Michel STEENS**.

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

Voor 2 van onze werknemers was 2023 het jaar waarin ze met pensioen gingen. Het Fonds bedankt de heren **Joseph MEZIANI** en **Mamadou SOUSSOKHO** voor hun inzet en waardevolle samenwerking gedurende hun vele 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**. Elk van de medewerkers is essentieel voor de succesvolle verwezenlijking van de maatschappelijke doelstelling van het Fonds, ongeacht de functie die hij of zij uitoefent.

Op 31 december 2023 telde het Fonds **170** personeelsleden.





**Welkom**  
in de duurzame Klaverwijk

461 zeer energiezuinige woningen  
• in Anderlecht  
• Dicht bij alle voorzieningen  
• Zachte mobiliteit  
• Kinderdagverblijf



## HOOFDSTUK 05

# FINANCIERING VAN HET FONDS – JAARREKENING

### 5.1. FINANCIERING VAN HET PROGRAMMA 2023

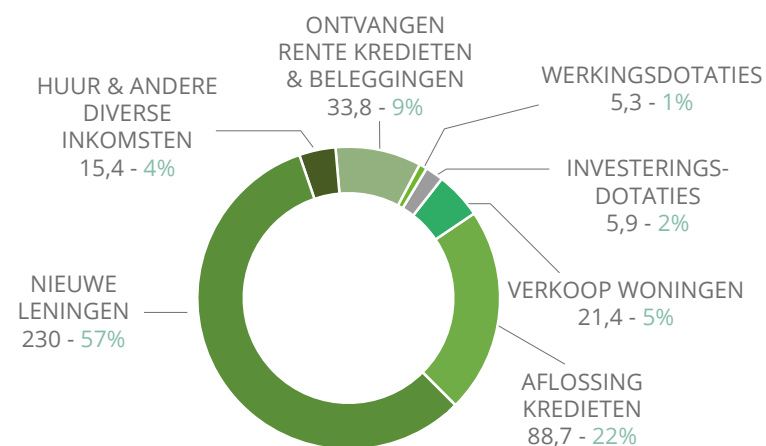
#### 5.1.1. UITGAVEN EN INKOMSTEN VAN 2023

De activiteiten van het Fonds worden gefinancierd door:

- de inkomsten afkomstig van de gezinnen, namelijk de huurgelden, de kredietaflossingen (kapitaal en interesten) en de opbrengst van 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 2023 bedroegen de totale **inkomsten 401 MEUR**.

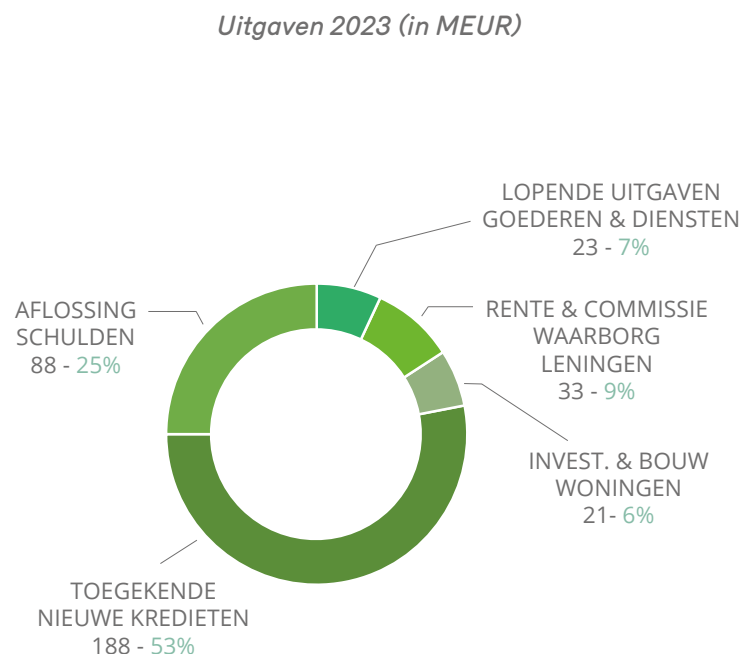
*Inkomsten 2023 (in MEUR)*



Het merendeel van de inkomsten is afkomstig van nieuwe leningen (230 MEUR) en de aflossingen van de kredieten door de gezinnen (88,7 MEUR kapitaal en 28,8 MEUR in interesten). Deze drie posten vertegenwoordigen 87 % van de inkomsten.



In 2023 bedroegen de totale uitgaven 353 MEUR.



De toekenning van nieuwe kredieten is de voornaamste uitgave (188 MEUR), gevolgd door de aflossing van vroegere leningen (88 MEUR in kapitaal en 33 MEUR in interesten en commissies voor de waarborg). Deze drie posten vertegenwoordigen 87% van de uitgaven.

Het globale verschil tussen de inkomsten en de uitgaven bedraagt 48 MEUR, hiermee kon de thesaurie worden versterkt.

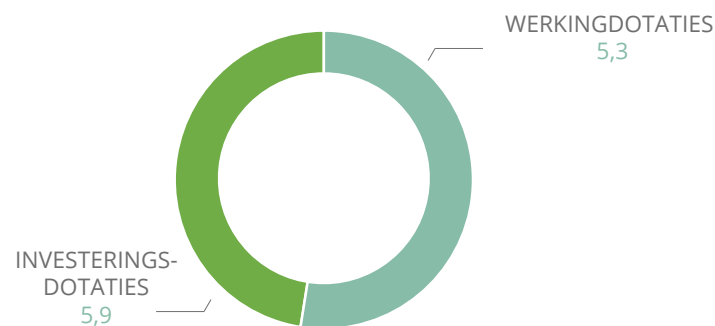
### 5.1.2. DOTATIES VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De in 2023 **vereffende** gewestelijke dotaties (investeringen en werking) bedragen **11,2 MEUR** en vertegenwoordigen 2,8% van de totale inkomsten van het Fonds, inclusief de nieuwe leningen (230 MEUR).

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

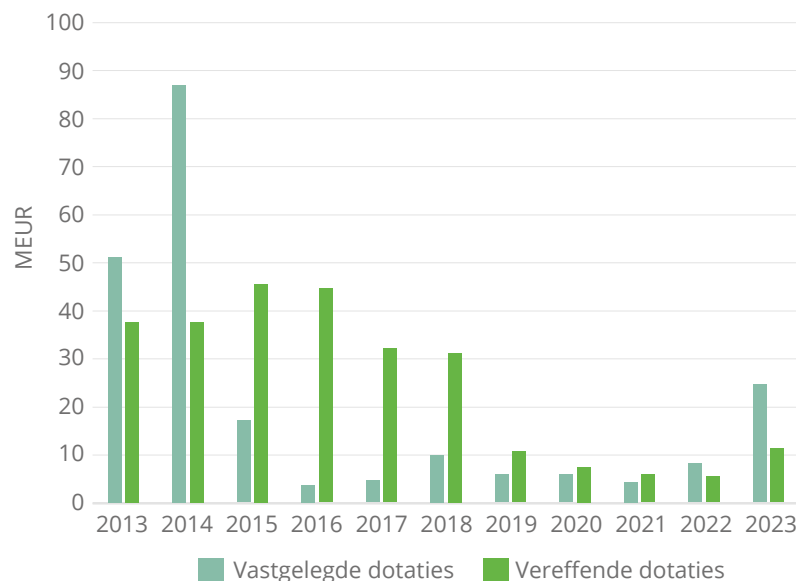
1. Investeringsdotaties voor de kredieten. Deze dotaties worden berekend in functie van het renteverskil en de beheerskosten voor de vastgoedkredietdossiers.
2. Investeringsdotaties voor de gedelegeerde opdrachten en programma's (bijvoorbeeld de Alliantie Wonen). Deze dotaties maken het mogelijk om de 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 2023 (in MEUR)*



**Totaal dotaties: 11,2 MEUR**

### Historiek van de vastgelegde en vereffende gewestelijke dotaties



De daling van de door het Gewest vastgelegde 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 vermindering van de tussenkomst van het Gewest om het verschil te dekken tussen enerzijds de rentevoeten van de kredieten, en anderzijds de rentevoeten van de leningen voor de financiering van het verstrekken van de kredieten. In 2022 begon de marktrente te stijgen en deze opwaartse trend zette zich voort in 2023. Gezien de aanzienlijke stijging van de herfinancieringsrente van het Fonds op de markten, deels in 2022 en vanaf 2023 in sterkere mate, is de investeringsdotatie voor de kredieten in 2023 vastgesteld op een hoger bedrag dan in de 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.

Het niveau van de dotaties beïnvloedt het bedrag dat het Fonds moet lenen om eenzelfde niveau van investeringsvermogen in kredieten te dekken.

### 5.1.3. INVESTERINGSVERMOGEN VAN HET INTERN FONDS B2<sup>27</sup>

Het intern fonds B2 omvat de verrichtingen die gerealiseerd worden met kapitalen die rechtstreeks of onrechtstreeks voortkomen uit:

- terugbetaalbare voorschotten die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend tussen 1992 en 1996 voor het verstrekken van de kredieten van het Woningfonds;
- leningen die het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1996 heeft afgesloten, met waarborg van het Gewest, en kapitaaldotaties toegekend sedert dezelfde datum;
- kapitaalsubsidies afkomstig uit opbrengsten van stedenbouwkundige lasten ontvangen door het Gewest en toegewezen aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2005 tot 2011;
- een renteloze lening met waarborg van het Gewest, aangegaan in 2007 zonder kapitaalpremie, maar met een jaarlijkse gewestelijke tussenkomst in de rentelasten;
- een renteloze lening afgesloten in 2009 bij de BGHM in het kader van het Huisvestingsplan;
- werkings- en investeringssubsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend voor de productie van koopwoningen in het kader programma van de Alliantie Wonen;

- investeringsdotaties die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend in het kader van bepaalde verrichtingen voor gedelegeerde opdrachten (in voorkomend geval);
- investeringsdotaties die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend in het kader van de kredietactiviteiten;
- werkingsdotaties die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft toegekend in het kader van de krediet- en huurhulpactiviteiten;
- leningen aangegaan door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf 2023, zonder gewestelijke garantie, om de productie van koopwoningen te financieren.

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 bouwen;
- 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 de optimale verdeling van de woningen volgens de noden en de financiële draagkracht van de gezinnen. Gezinnen die een woning kopen die in het kader van dit programma is geproduceerd, kunnen afhankelijk van hun situatie profiteren van een "uitgesteld deel van de prijs". (Voor de bijzonderheden zie 1.4.2.)

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.



Activiteitensector	Investeringsvermogen B2 <sup>28</sup>			
	Initieel voorzien		Effectief vastgelegd op 31/12/2023	
Kredieten	EUR	Aantal Kredieten	EUR	Aantal Kredieten
Hypothecaire aankoopkredieten	153.729.500	742	157.309.707	795
Hypothecaire Ecoreno-kredieten	17.380.000	584	<b>15.089.674</b>	594
Bouw/renovatie-verkoopprojecten buiten dotatie	19.391.000	79	4.807.995	23
Niet-hypothecaire Ecoreno-kredieten	8.625.000	500	7.044.665	424
<b>Totaal Kredietsector</b>	<b>199.125.500</b>	<b>1.905</b>	<b>184.252.040</b>	<b>1.836</b>
<b>Huurhulp</b>				
Renovatie patrimonium	5.600.000		4.029.284	
<b>Totaal huurhulp</b>	<b>5.600.000</b>		<b>4.029.284</b>	
<b>Totaal Kredietsector en Huurhulpsector</b>	<b>204.725.500</b>		<b>188.281.324</b>	

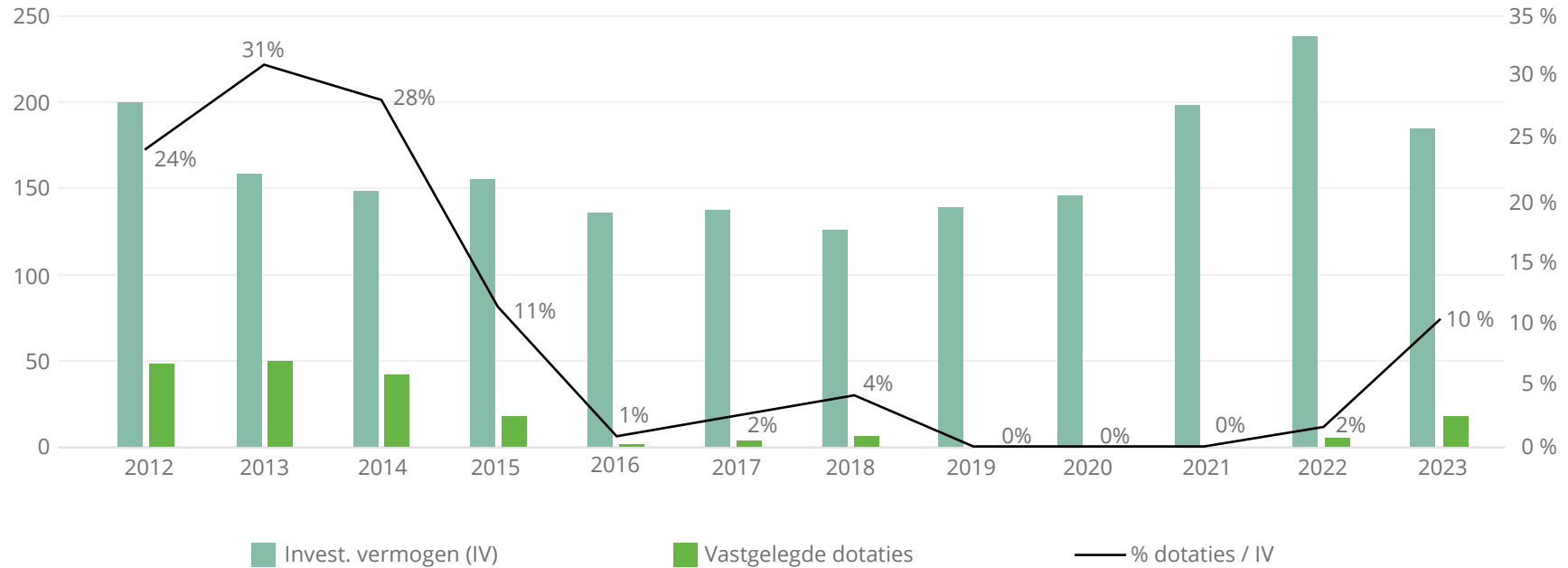
De **financiering** van het investeringsvermogen gebeurt via drie geldstromen: (1) de gewestelijke dotaties berekend conform de beheersovereenkomst, (2) de leningen die op de kapitaalmarkten worden aangegaan, (3) de thesaurie van het Fonds die onder meer gespijsd wordt door de vervroegde terugbetalingen 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 reëel gecontracteerde looptijd (gemiddeld 28 jaar);
- de renovatie van het huurpatrimonium.

28. Het aantal kredieten dat is vastgelegd voor de berekening van de dotatie omvat niet de kredieten die zijn gereserveerd op eerdere investeringsvermogens en toegekend in 2022 (inclusief 50% van de kredieten voor de verkopen van de Alliantie wonen). Het totale investeringsvermogen wordt in aanmerking genomen omdat het hier gaat om een analyse van de thesauriebehoeften.



Historische evolutie van de vastgelegde dotaties t.o.v. het investeringsvermogen voor de Hypothecaire kredieten en het ECORENO-consumentenkrediet (in MEUR en %)



### Financiering van de kredieten:

Om zijn investeringsvermogen voor de productie van kredieten te financieren, leende het Fonds in 2023 in totaal 230 MEUR op lange termijn met een garantie van het Gewest, in twee verrichtingen waarbij de middelen respectievelijk op 15 maart 2023 en 24 juli 2023 werden opgehaald.

### Financiering van de productie van koopwoningen in het kader van het Alliantie Wonen-programma:

In het kader van de financiering van het programma van de Alliantie Wonen, heeft het Fonds een bestaande lening van 20 MEUR in 2023 geherstructureerd door de aflossingsdatum met 3 jaar te verlengen tot in 2026.

In juni 2023 sloot het Fonds ook een lening af op middellange termijn zonder gewestelijke garantie, voor een totaalbedrag van 60 MEUR. Deze lening had een initiële opnameperiode van 9 maanden tot begin maart 2024. Eind 2023 had het Fonds de 60 MEUR nog niet opgenomen en er is opnieuw onderhandeld over een verlenging van de opnameperiodes. Er werd tot nu nog geen schijf van deze lening geïncasseerd.

Het totale financieringsbedrag voor 2023 is hoger dan oorspronkelijk voorziene bedrag, hoewel een deel ervan zal worden gebruikt om de financieringsbehoeften voor 2024 vóór te financieren.

#### 5.1.4. FINANCIERING VAN HET INTERN FONDS B3

Het intern fonds B3 omvat de verrichtingen verwezenlijkt met terugvorderbare voorschotten toegekend door het Gewest van 1998 tot 2000 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 voor de huurwaarborg die na maximaal 24 maanden werden terugbetaald, konden vervolgens weer andere leningen worden verstrekt. Sinds begin 2018 hebben de toename van het aantal verstrekte kredieten en de invoering van het mutualistisch BRUHWA-fonds het echter noodzakelijk gemaakt om het interne fonds B3 te herfinancieren om een toename van de verwerkte volumes en uitstaande bedragen op te vangen. Daarom heeft het Gewest het Fonds eind 2021 een nieuwe langlopende renteloze lening (33 jaar) van 3 MEUR toegekend om de activiteiten van het B3-fonds te financieren.

## 5.2. JAARREKENING

De onderstaande tabellen vormen een samenvatting van de jaarrekening van 2023. Een meer gedetailleerd verslag, alsook het beheersverslag en het verslag van de commissaris-revisor zullen vanaf mei 2024 beschikbaar zijn op de website van de Nationale Bank: [www.nbb.be/nl/balanscentrale](http://www.nbb.be/nl/balanscentrale) (menu "Consult").



© Serge Brison

*Balans 2023 (in 1.000 EUR)*

	2023	2022
<b>ACTIVA</b>		
VASTE ACTIVA	185.340	196.582
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Vorderingen op meer dan één jaar	1.492.003	1.383.830
Vorraden	63.088	60.611
Vorderingen op ten hoogste één jaar	86.846	65.436
Geldbeleggingen	30.000	20.000
Liquide middelen	102.059	71.452
Overlopende rekeningen	3.261	2.346
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>	<b>1.961.596</b>	<b>1.800.256</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Inbreng	2.500	2.500
Reserves	168.589	158.276
Kapitaalsubsidies	145.244	146.036
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	18.825	18.695
<b>SCHULDEN</b>		
Schulden op meer dan één jaar	1.450.910	1.290.624
Schulden op ten hoogste één jaar	107.202	121.144
Overlopende rekeningen	68.326	62.981
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>	<b>1.961.596</b>	<b>1.800.256</b>

*Resultatenrekening 2023 (in 1.000 EUR)*

	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten	23.152	20.656
Bedrijfskosten	-32.156	-28.573
Financiële opbrengsten	53.811	44.612
Financiële kosten	-33.962	-27.329
Winst (+) / verlies (-) vóór belasting	<b>10.845</b>	<b>9.445</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	938	1.230
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	-886	-194
Belastingen op het resultaat	-583	-534
Winst van het boekjaar	<b>10.314</b>	<b>9.947</b>

*Sociale balans 2023*

	Totaal	Mannen	Vrouwen	2022
Gemiddeld aantal werknemers in voltijdequivalenten (VTE)	166,8	66,8	100	167,5
	Totaal	Voltijds	Deeltijds	2022
Aantal werknemers op 31/12	170	155	15	171







[www.fonds.brussels](http://www.fonds.brussels)

