



WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MEMORANDUM 2024 - 2029

www.fonds.brussels

Inhoudsopgave

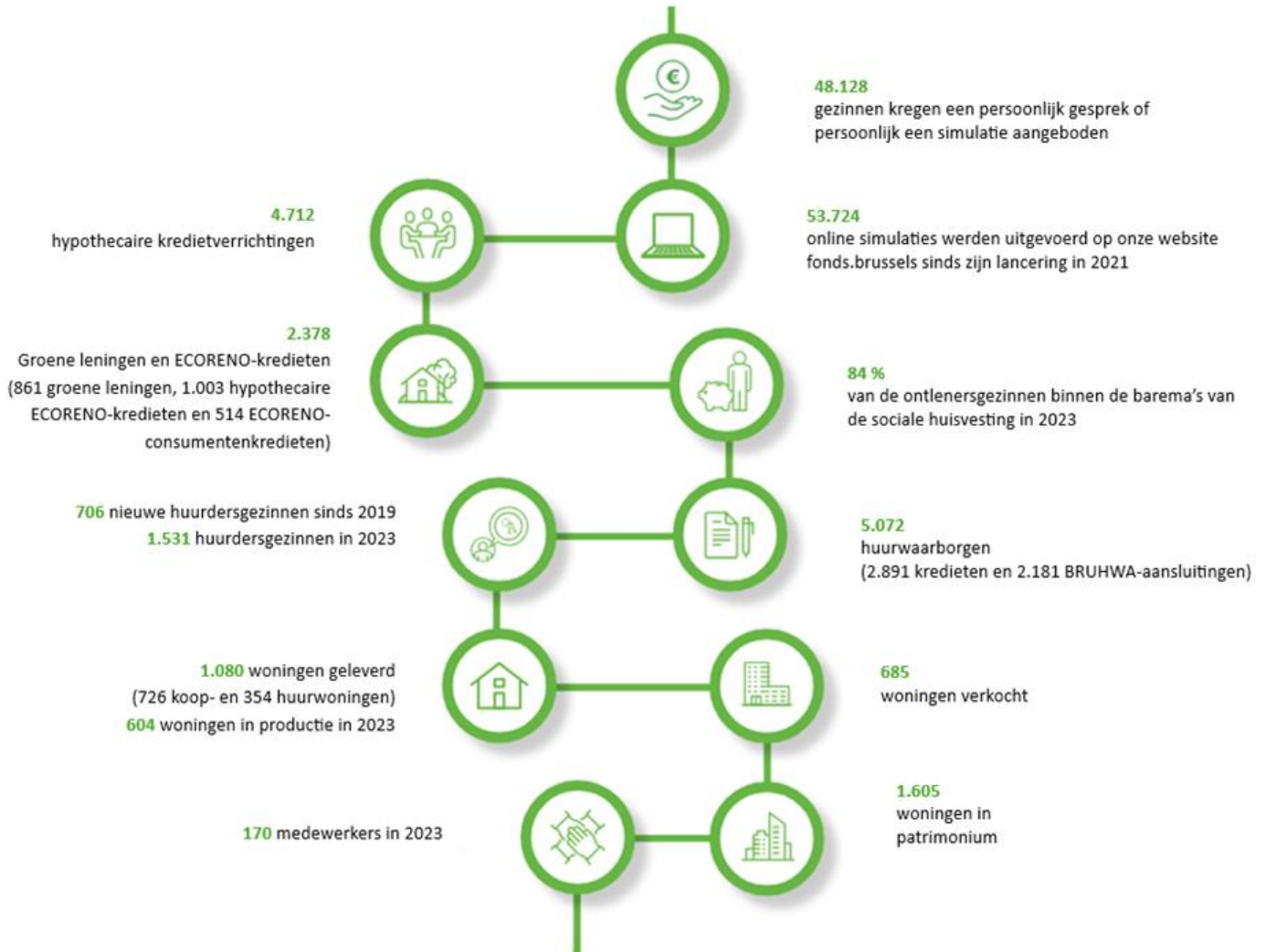
WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MEMORANDUM 2024 - 2029

1. <i>Het Woningfonds en zijn opdrachten</i>	3
2. <i>Aankoopkredieten</i>	5
3. <i>ECORENO-kredieten, hypothecair, consumentenkrediet of investeringskrediet</i>	6
4. <i>Huurwaarborg – BRUHWA-fonds</i>	6
5. <i>Huursector : Patrimonium van de huurhulp</i>	7
6. <i>Productie en verkoop van woningen</i>	8
7. <i>Innovatie</i>	9
8. <i>Gedeconsolideerde entiteit</i>	10

1. Het Woningfonds en zijn opdrachten

Het Woningfonds in enkele kerncijfers (2019-2023):



Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een coöperatieve vennootschap naar privaat recht, werd opgericht in 1989. Het ontstond uit de regionalisering van het "Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België", dat in april 1929 werd opgericht om de bevolking die het sterkst een risico op armoede loopt, toegang te geven tot waardige leefomstandigheden en in het bijzonder tot degelijke huisvesting.

Het doel van het Fonds is om de toegang een behoorlijke huisvesting te bevorderen in overeenstemming met artikel 23 van de Grondwet.

Sinds zijn regionalisering heeft het Fonds, in samenwerking met het Gewest, geleidelijk een globale strategie ontwikkeld om het recht op huisvesting te verwezenlijken, door zijn activiteiten te diversifiëren en beter af te stemmen op het "woonparcours" van zijn doelgroepen. Een dergelijke aanpak is noodzakelijk gezien de complexiteit van deze materie. De Brusselse gezinnen die bij het Fonds aankloppen, hebben erg verschillende sociaaleconomische profielen, en hebben dus diverse behoeften en middelen.

Door zijn initiatieven zorgt het Fonds voor het tot stand komen van een reële sociaaleconomische mix.

De afgelopen jaren is het Fonds ook een belangrijke speler geworden in de gewestelijke strategie om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren, bekend als de "RENOLUTION", die het transversaal toepast in al zijn activiteiten.

Deze diversiteit aan activiteiten is de drijvende kracht achter de innovatie bij het Fonds, dat met talrijke proefprojecten kan experimenteren op basis van zijn multidisciplinaire expertise op het gebied van huisvesting.

De belangrijkste activiteiten van het Fonds zijn:

- Het verstrekken van ethische kredieten¹ tegen verlaagde tarieven voor de aankoop, bouw en renovatie van woningen en voor de verbetering van de energieprestaties;
- Het verhuren van woningen aan gezinnen die binnen de inkomensbarema's voor de sociale huisvesting vallen en de sociale begeleiding ervan;
- De productie van huur- en koopwoningen;
- Hulp bij het samenstellen van een huurwaarborg in de vorm van een krediet of een aansluiting bij het BRUHWA-fonds.

In zijn ontwikkeling, en vooral sinds het Fonds in 2015 door het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) werd ingedeeld bij de overheidssector, lijken de politieke wereld en de administratie het Fonds te willen beschouwen als een instelling van openbaar nut (ION). Ze houden hierbij geen rekening met zijn specificiteit of met het feit dat het Fonds economische activiteiten uitoefent, met name het verstrekken van hypothecaire kredieten, in een concurrerende sector die onderworpen is aan de strikte bepalingen van het Wetboek van Economisch Recht.

Het is geen onderafdeling van de overheid en zijn activiteiten zijn geen decentralisatie van de openbare dienstverlening. Het Gewest heeft aan het Fonds geen activiteiten gedelegeerd die het niet al uitvoerde; het heeft het publieke nut van de door het Fonds uitgevoerde activiteiten erkend door ze op te nemen in de Brusselse Huisvestingscode. In dit opzicht voert het Fonds taken van openbaar nut uit, maar dit maakt het nog geen overheidsinstelling op zich.

Het specifieke karakter van het Fonds moet behouden blijven in het belang van het gewestelijk woonbeleid en de Brusselse gezinnen.

Het is van essentieel belang voor een onderneming, zoals het Woningfonds, om over voldoende manoeuvreerruimte te beschikken om haar activiteit aan te passen aan de eisen van de markt waarin zij actief is in het algemeen. Dit is nodig om concrete antwoorden te kunnen bieden op de nieuwe behoeften van de gezinnen, met name door te diversifiëren, bestaande instrumenten te versterken, te verbeteren of te innoveren. We denken hier in het bijzonder aan de kredietactiviteit, die sterk afhankelijk is van de voorwaarden van de bankmarkt en het toepasselijke wettelijke en regelgevende kader.

Het Fonds handelt als een autonome marktdeelnemer om zijn opdrachten van openbare nut uit te voeren en te ontwikkelen, binnen de beperkingen van de markt.

Het Fonds bevestigt zijn wens om een reëel partnerschap met het Gewest te onderhouden, om de Brusselse gezinnen toegang te geven tot behoorlijke huisvesting door doeltreffende instrumenten te ontwikkelen die aangepast zijn aan hun behoeften. Bij dit partnerschap zal rekening worden gehouden met de politieke visie en de middelen van het Gewest, en met de expertise en de vereisten van het Fonds op het vlak van efficiëntie, reactiviteit en rendabiliteit.

¹ Bij zijn kredietverleningsprocedures ziet het Fonds erop toe dat onhoudbare schuldsituaties voor gezinnen worden vermeden.

Gezien de budgettaire impact van zijn vastgoedinvesteringen op de geconsolideerde regionale begroting, verkreeg het Fonds in 2023 een gedeeltelijke deconsolidatie van zijn vastgoedactiviteiten (huursector, productie en verkoop van woningen) door het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR).

Voor de begroting van 2024 kon het Fonds een negatief begrotingssaldo van 67 MEUR vermijden, dat werd overgedragen naar een quasi-onderneming voor vastgoed, conform de ESR-regels. Deze innovatieve structuur is een primeur voor het Gewest. Het bestaan van deze quasi-onderneming, die juridisch gezien deel blijft uitmaken van het Fonds, hangt af van haar beheersautonomie, haar afzonderlijke boekhouding en haar niveau van marktinkomsten, d.w.z. huurgelden en vastgoedverkoop.

Om dit voor het begrotingsresultaat van het Gewest gunstige mechanisme te bestendigen en eventueel te kopiëren, moet de werkelijke onafhankelijkheid van de gedeconsolideerde entiteiten worden gewaarborgd in het kader van de uitvoering van de nieuwe gewestelijke financiële codex. De uitvoeringsbesluiten en circulaires moeten het bestaan en de beheersautonomie van deze door het INR gedeconsolideerde entiteiten erkennen.

In deze nieuwe legislatuur dient het Fonds een aantal opmerkingen en voorstellen in om de impact van het Fonds ten gunste van de Brusselse gezinnen te vergroten.

2. Aankoopkredieten

Het aankoopkrediet is sinds de oprichting van het Fonds het belangrijkste instrument voor toegang tot behoorlijke huisvesting. Het is een doeltreffende en vooral snelle manier om gezinnen in staat te stellen hun recht op huisvesting op een permanente en onafhankelijke basis uit te oefenen. Gezien het feit dat meer dan 80 % van de ontlenersgezinnen binnen de barema's van de sociale huisvesting valt, kan het krediet een aantal van de meer dan 50.000 gezinnen helpen die wachten op een sociale woning en het kan bijdragen om de uittocht van jonge middenklasse te beperken. Bovendien komt dit neer op een potentiële besparing voor het Gewest van 2,25 MEUR per jaar in termen van huurtoeslagen in afwachting van een sociale woning (d.w.z. ongeveer 3.600 EUR per gezin).

De maximale leentermijn is 30 jaar, de geleende quotiteit kan tot 120 % bedragen en de rentevoet wordt vastgesteld binnen een vork van 3,25 % - 5 %, afhankelijk van het inkomen en de samenstelling van het gezin. Het is ook mogelijk om te profiteren van een progressieve mensualiteit voor een deel of voor de gehele looptijd van het krediet.

In de afgelopen 10 jaar bedroeg de interventie van het Gewest per krediet gemiddeld 9.196 EUR. Uitgaande van een gemiddelde looptijd van 27 jaar per krediet, komt dit neer op een jaarlijkse tussenkomst van het Gewest van 341 EUR.

De gegevens van 2023 geven ons de volgende kenmerken voor de kredietnemer: een krediet van 215.909 EUR (inclusief werken, voor een woning met een gemiddelde oppervlakte van 99 m²) voor een looptijd van 27 jaar en een vaste mensualiteit van 957 EUR/maand. Naast de registratierechten betaalt de kredietnemer jaarlijks een onroerende voorheffing van ongeveer 1.140 EUR² aan het Gewest.

Om dit middel te versterken, wordt voorgesteld dat een doelgroep (bv. gezinnen met de laagste inkomens, jonge gezinnen, jonge gezinnen waarvan een van de kredietnemers een baan heeft in Brussel, enz.) een steun ontvangt, die al dan niet terugvorderbaar is, in de vorm van een degressieve maandelijkse gewestelijke tussenkomst om de last van de eerste 5 jaar van hun krediet te verlichten. Als de steun terugvorderbaar is, kan deze worden terugbetaald via een maandelijkse aflossing over 5 jaar aan het einde van het krediet en/of als het onroerend goed onder levenden of door overlijden

² Het gemiddeld geïndexeerd KI volgens Brussel Fiscaliteit (index van 1,9084) bedraagt 2.184,19 EUR. De theoretische gemiddelde onroerende voorheffing in het BHG in 2022 bedraagt dus 1.138,18 EUR (hierbij is geen rekening gehouden met de verschillen tussen gemeenten).

wordt vervreemd. De steun zou dan gerecycleerd kunnen worden ten gunste van andere gezinnen naargelang de looptijd van de kredieten waarop deze steun betrekking heeft.

Voorstel: Om de toegang tot woningeigendom voor een doelgroep te bevorderen, kent het Gewest een steun toe, al dan niet terugvorderbaar, in de vorm van een degressieve gewestelijke tussenkomst gedurende de eerste 5 jaar van het krediet.

Vereisten: Toekenning aan het Woningfonds van een jaarlijkse en circulaire dotatie van 1,8 MEUR, waarmee 500 gezinnen gedurende de eerste 5 jaar van hun krediet een degressieve tussenkomst van 100 naar 20 EUR gaand kunnen genieten. Deze uitgave kan eventueel worden opgenomen onder code 8.

3. *ECORENO-kredieten, hypothecair, consumentenkrediet of investeringskrediet*

In 2022 lanceerde het Fonds een uniek Ecoreno-krediet, in de vorm van een hypothecair of een consumentenkrediet, bestemd voor de financiering van renovatiewerken en werken om de energieprestatie te verbeteren. Het maakt zo deel uit van de ambitieuze gewestelijke strategie van de RENOLUTION om woningen in Brussel energie-efficiënt te maken tegen 2050. In 2023 werden er meer dan 1000 Ecoreno-kredieten verstrekt.

Het Ecoreno-krediet wordt ook aangeboden als investeringskrediet voor de financiering van energiebesparende werken in gebouwen in mede-eigendom. De eerste proefprojecten werden uitgevoerd in 2024.

Om deze voorziening aantrekkelijker te maken en gezinnen aan te moedigen om te investeren in energie-efficiëntieverbeteringen, wordt voorgesteld om een interestbonificatie in te voeren die gekoppeld is aan een sprong in klasse (of een vermindering in termen van kWh/m²/jaar) met een minimum van klasse E (doel te bereiken tegen 2033). De bonificatie zou 0,25 % of 0,50 % kunnen bedragen en zou worden toegekend op vertoon van een EPB-certificaat na voltooiing van de werken, waaruit blijkt dat het doel is bereikt.

Voorstel: Om deze voorziening aantrekkelijker te maken en gezinnen aan te moedigen om te investeren in energie-efficiëntieverbeteringen, wordt een verlaging van de rentevoet met 0,25 % of 0,50 % toegekend voor het verstrekte Ecoreno-krediet in geval van een sprong in de EPB-klasse (of een daling in termen van kWh/m²/jaar), met een minimaal te bereiken klasse E (uitgedrukt in kWh/m²/jaar) na uitvoering van de gefinancierde werken.

Vereisten: De berekening van de investeringsdotatie die het renteverskil dekt, zal moeten worden herzien om rekening te houden met de mogelijke verlaging van de rentevoet die werd vastgesteld bij de toekenning van het krediet, als de energiedoelstellingen worden gehaald.

4. *Huurwaarborg – BRUHWA-fonds*

Sinds 1999 verstrekt het Fonds kredieten tegen 0 % om gezinnen in staat te stellen hun huurwaarborg samen te stellen. In 2018 werd deze mogelijkheid aangevuld met het mutualistisch BRUHWA-fonds. In 2023 is er 1.150 keer hulp toegekend aan gezinnen die geen huurwaarborg konden samenstellen, onder de vorm van een krediet of een voorschot van het BRUHWA-fonds.

Sinds 2019 heeft het Gewest een jaarlijkse werkingsdotatie van gemiddeld 0,64 MEUR toegekend aan het Fonds³. De tussenkomst van het Gewest in een huurwaarborg bedraagt 638 EUR. De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is echter vrij kort, variërend van 16 tot 34 maanden (exclusief huurovereenkomsten van het Fonds).

Uit de statistieken voor 2023 blijkt dat het gemiddelde bedrag van de hulp 1.477 EUR bedraagt voor een krediet tegen 0 % en 1.432 EUR voor het mutualistisch BRUHWA-fonds. De gemiddelde mensualiteit bedraagt 84 EUR voor het krediet (gemiddelde aflossingstermijn 18 maanden) en de gemiddelde bijdrage is 16 EUR voor de leden van het BRUHWA-fonds.

Sinds 2023 zijn de toegangsbarema's voor het publiek dat in aanmerking komt voor de hulp uitgebreid tot deze die van toepassing zijn voor de vastgoedkredieten van het Fonds, zodat de overgrote meerderheid van de huurders van het BHG er toegang toe krijgt. Daarnaast kan de hulp ook worden toegekend voor de huur van een transitwoning of van een studentenwoning

Het Fonds is ervan overtuigd dat deze regeling een permanent karakter moet krijgen.

Voorstel: Het Fonds wil de activiteit van de hulp bij het samenstellen van een huurwaarborg voortzetten in de vorm van een lening tegen 0 % of een voorschot van het mutualistisch BRUHWA-fonds. Gezien het succes van de hulp bij de huurwaarborg zal deze activiteit in de komende jaren, in voorkomend geval, een herfinanciering van het fonds B3 (huurwaarborgen) vereisen.

5. Huursector : Patrimonium van de huurhulp

Het Fonds verhuurt woningen tegen gunstige huurprijzen aan huurders met een inkomen dat binnen de barema's voor sociale huisvesting valt. Het verleent huurverminderingen ten opzichte van de "contractuele huur", d.w.z. de huur die in de huurovereenkomst staat, afhankelijk van het gezinsinkomen. Eind 2023 bedraagt de verlaging van de huur gemiddeld 1.024 EUR per huurwoning en per jaar. Deze huurverminderingen worden niet gefinancierd door een dotatie van het Gewest.

Sinds 2017 draagt het Gewest wel bij in de kosten voor de taken die niet onder de verantwoordelijkheid van een particuliere verhuurder vallen, namelijk de sociale begeleiding en het bijhouden van het register van kandidaten⁴. In 2023 bedraagt deze dotatie 1.221 EUR per huurwoning per jaar, voor een gemiddeld aantal van 1.494 huurwoningen.

Volgens de statistieken voor 2023 betalen de huurders een gemiddeld maandelijks bedrag van 753 EUR voor een woning met een gemiddelde bruto woonoppervlakte van 101 m², d.w.z. gemiddeld 7 EUR per m² bruto woonoppervlakte.

Het huurpatrimonium van het Fonds bestaat uit 1.605 woningen verdeeld over 380 gebouwen. Op termijn zal het uit 1.650 woningen bestaan. De bezettingsgraad van het patrimonium eind 2023 is 97 %. Het onderhoud en de renovatie van het huurbestand worden volledig betaald uit eigen middelen.

In het kader van de RENOLUTION-strategie kreeg het Fonds van het Gewest de opdracht om een gemiddeld theoretisch verbruik van 100 kWh/m²/jaar te bereiken voor al zijn gebouwen tegen 2040, 10 jaar eerder dan het Brussels Gewest als geheel. Het geraamde budget ligt hiervoor rond de 100 MEUR en er is geen financiële steun voor het Fonds voorzien. Het evenwicht in de huursector zal hierdoor worden verstoord en er zullen maatregelen moeten worden genomen om dat evenwicht te herstellen, wil men de stijging van de huren beperken. Verdichtingsmechanismen kunnen worden overwogen, mits de stedenbouwkundige toelatingen, maar deze verdichting brengt ook kosten met zich mee die het Fonds onmogelijk kan dragen. Het Fonds heeft geen toegang tot renovatiepremies en

³ In 2021 heeft het Gewest een krediet van 3 MEUR verstrekt om deze activiteit te financieren, terug te betalen in overeenstemming met de geleden verliezen, maar aangezien dit op 33 jaar moet worden terugbetaald, is het niet in deze berekening opgenomen.

⁴ Er is ook een tussenkomst in de verhoging van de onroerende voorheffing sinds 2016, die is vastgesteld op 122.000 EUR voor 2023.

is sinds 2022, voor de energiepremies, ingedeeld in een minder gunstige categorie, hoewel alle huurders die er wonen beantwoorden aan de inkomensbarema's voor de sociale huisvesting.

De gewestelijke ondersteuningsmechanismen van de aankoopcentrale NRClick bieden een aanzienlijke steun voor energierenovatieprojecten.

Voorstel: Om de doelstellingen van de RENOLUTION-strategie voor al zijn huurwoningen tegen 2040 te bereiken, heeft het Fonds een gewestelijke interventie nodig om de impact op de huurprijzen te beperken.

Het Fonds vraagt om het permanent maken van de gewestelijke ondersteuningsmechanismen in de vorm van aankoopcentrales voor de uitvoering van de energierenovatiestrategie.

6. Productie en verkoop van woningen

De afgelopen 10 jaar werd het Fonds door het Gewest belast met de ontwikkeling van programma's van huurwoningen (Huisvestingsplan) en koopwoningen ("bouw-verkoop" en Alliantie Wonen), met het oog op het bevorderen van de toegang tot degelijke huisvesting voor gezin met een laag, bescheiden of middeninkomen. Het Huisvestingsplan is nu bijna voltooid en wordt beheerd door de huursector.

De programma's voor koopwoningen die door het Fonds of op verzoek van het Gewest werden opgestart, zijn de volgende:

- Bouw-renovatie-verkoop-programma's:

Deze woningen kwamen er meestal op initiatief van het Fonds, met name om een mix van huur- en koopwoningen te creëren in de projecten van het Huisvestingsplan. Deze programma's ontvangen geen overheidsfinanciering en worden tegen kostprijs verkocht aan kopers die voldoen aan de toekenningscriteria die voor de hypothecaire kredieten van het Fonds gelden. Het laatste project is momenteel bijna volledig verkocht. Door de sterke stijging van de bouwkosten en de schaarste aan grond zijn deze verrichtingen vandaag de dag niet haalbaar zonder overheidsinterventie.

- Programma Alliantie Wonen:

Het Fonds is in 2013 door het Gewest belast met de bouw van 1.000 koopwoningen in het kader van het programma van de Alliantie Wonen. Het ontving een investeringsdotatie van 50 MEUR, die op een innovatieve manier werd geïmplementeerd in de **vorm van een circulaire subsidie**. Het grootste deel van deze dotatie wordt gebruikt als een voorschot op de verkoopprijs, dat uiterlijk bij de overdracht van het onroerend goed wordt terugbetaald (ook bekend als de "uitgestelde prijs"). Dit voorschot stelt de meest kansarme gezinnen in staat om een geschikte nieuwe woning te kopen. De terugbetalingen van het uitgestelde deel van de prijs, gespreid over een periode van tientallen jaren, vormen middelen die via hetzelfde mechanisme gerecycleerd kunnen worden om huisvesting toegankelijker te maken voor andere gezinnen.

In 2023 viel het inkomen van 80 % van de gezinnen die een woning van het Fonds kochten binnen de inkomensbarema's van de sociale huisvesting. 83 % van hen sloot zijn krediet af bij het Fonds.

Er zij aan herinnerd dat sinds de deconsolidatie van de vastgoedactiviteiten van het Fonds in 2023, de investeringen van het Fonds niet langer wegen op het begrotingssaldo van het Gewest.

Het Fonds is ervan overtuigd dat het Gewest zijn doelstelling kan bereiken door alle actoren die betrokken zijn bij de productie van woningen te mobiliseren en zo de risico's te beperken die verbonden zijn aan bouwprojecten (procedures voor het verkrijgen van vergunningen, vertragingen bij de bouwwerken, enz.)

Voorstel: Een circulair dotatiemechanisme, vergelijkbaar met dat van de Alliantie Wonen (d.w.z. ongeveer 20 % van de prijs van de woningen), zou het mogelijk maken om een terugkerend programma voor de bouw van 80 koopwoningen per jaar te ontwikkelen, waardoor evenveel gezinnen toegang krijgen tot een nieuwe woning met hoge energieprestaties tegen een betaalbare prijs. Er zou een circulaire dotatie van 5,5 MEUR per jaar nodig zijn, een uitgave die eventueel in code 8 kan worden opgenomen.

Daarnaast zou de terbeschikkingstelling door het Gewest van openbare gronden of bestaande gebouwen die kunnen worden omgebouwd tot woningen, en waar het Fonds omkaderde woningen kan inrichten, het mogelijk maken om een mechanisme te ontwikkelen van gesplitste zakelijke rechten en om kwaliteitsvolle woningen nog toegankelijker te maken voor kansarme gezinnen. Op die manier behoudt het Gewest de controle over zijn grond en ontwikkelt het tegelijkertijd een beleid voor betaalbare huisvesting.

Alleen door nieuwe woningen te blijven ontwikkelen, kunnen we de toegang tot woningen van hoge energiekwaliteit blijven vergemakkelijken voor gezinnen die geen nieuwe woning op de particuliere markt kunnen kopen.

7. Innovatie

Innovatie is belangrijk voor het Fonds: het heeft onder andere op de volgende gebieden geëxperimenteerd:

- Gesplitst zakelijk recht: de verrichting "Requette-Lemaire", waarbij in 2013 een recht van opstal is verleend voor 50 door het Fonds ontwikkelde woningen aan kandidaat-huurders uit het kandidatenregister van de huurhulp; de projecten "Ottervanger" in Watermaal-Bosvoorde en "Sans-Souci" in Elsene;
- Goedkeuring in 2008 van een lastenboek voor "ontwerp en uitvoering" voor een betere controle van de budgetten voor de projecten;
- Rechtstreekse aankoop van woningen vanaf 2016, via een oproep tot het indienen van blikken van belangstelling van projectontwikkelaars, met het oog op diversificatie van de ontwikkelingsrisico's en optimalisering van de productietijden voor de woningen;
- Introductie van een vrijwillige interim-syndicus in de huisvestingsprojecten die door het Fonds worden geproduceerd, om kopers wegwijs te maken in de aspecten van het mede-eigenaarschap. Deze missie is tijdelijk (1 tot 2 jaar) en stelt de mede-eigenaars in staat om te beslissen over de keuze van hun vaste syndicus;
- Specifiek gebruik van de Alliantie Wonen-dotatie (zoals hierboven uitgelegd);
- Het Project "Vandenpeereboom - De Gunst" in Sint-Jans-Molenbeek, waar de woningen bestemd zijn voor aankoop door huurders van het Fonds.

Het Gewest heeft een aantal taken aan het Fonds gedelegeerd, waaronder de oprichting van een opvanghuis voor slachtoffers van huiselijk geweld, intergenerationele projecten, voorzieningen voor gehandicapten, een opvanghuis voor dakloze vrouwen, enz. Dankzij het innovatievermogen van het Fonds en zijn flexibiliteit heeft het positief kunnen ingaan op al deze verzoeken.

Het Fonds wenst deze samenwerking met het Gewest en de verschillende operatoren voort te zetten om projecten te realiseren die gericht zijn op kwetsbare groepen.

8. Gedeconsolideerde entiteit

Gezien de budgettaire impact van zijn vastgoedinvesteringen op de geconsolideerde regionale begroting, verkreeg het Fonds in 2023 een gedeeltelijke deconsolidatie van zijn vastgoedactiviteiten (huursector, productie en verkoop van woningen) door het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR).

Voor de begroting van 2024 kon het Fonds een negatief begrotingsaldo van 67 MEUR vermijden, dat is overgedragen naar een quasi-onderneming voor vastgoed, conform de ESR-regels. Deze innovatieve structuur is een primeur voor het Gewest. Het bestaan van deze quasi-onderneming, die juridisch gezien deel blijft uitmaken van het Fonds, hangt af van haar beheersautonomie, haar afzonderlijke boekhouding en haar niveau van marktinkomsten, d.w.z. huurgelden en vastgoedverkoop.

Om dit voor het begrotingsresultaat van het Gewest gunstige mechanisme te bestendigen en eventueel te kopiëren, is een reële onafhankelijkheid van de gedeconsolideerde entiteiten nodig in het kader van de uitvoering van de nieuwe gewestelijke financiële codex. De uitvoeringsbesluiten en circulaires moeten het bestaan en de beheersautonomie van deze door het INR gedeconsolideerde entiteiten erkennen.



WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST CV – MEMORANDUM 2024 - 2029
Verantwoordelijk uitgever: Mevrouw LAEMANT-SCHEERLINCK, Zomerstraat 73 - 1050 Brussel