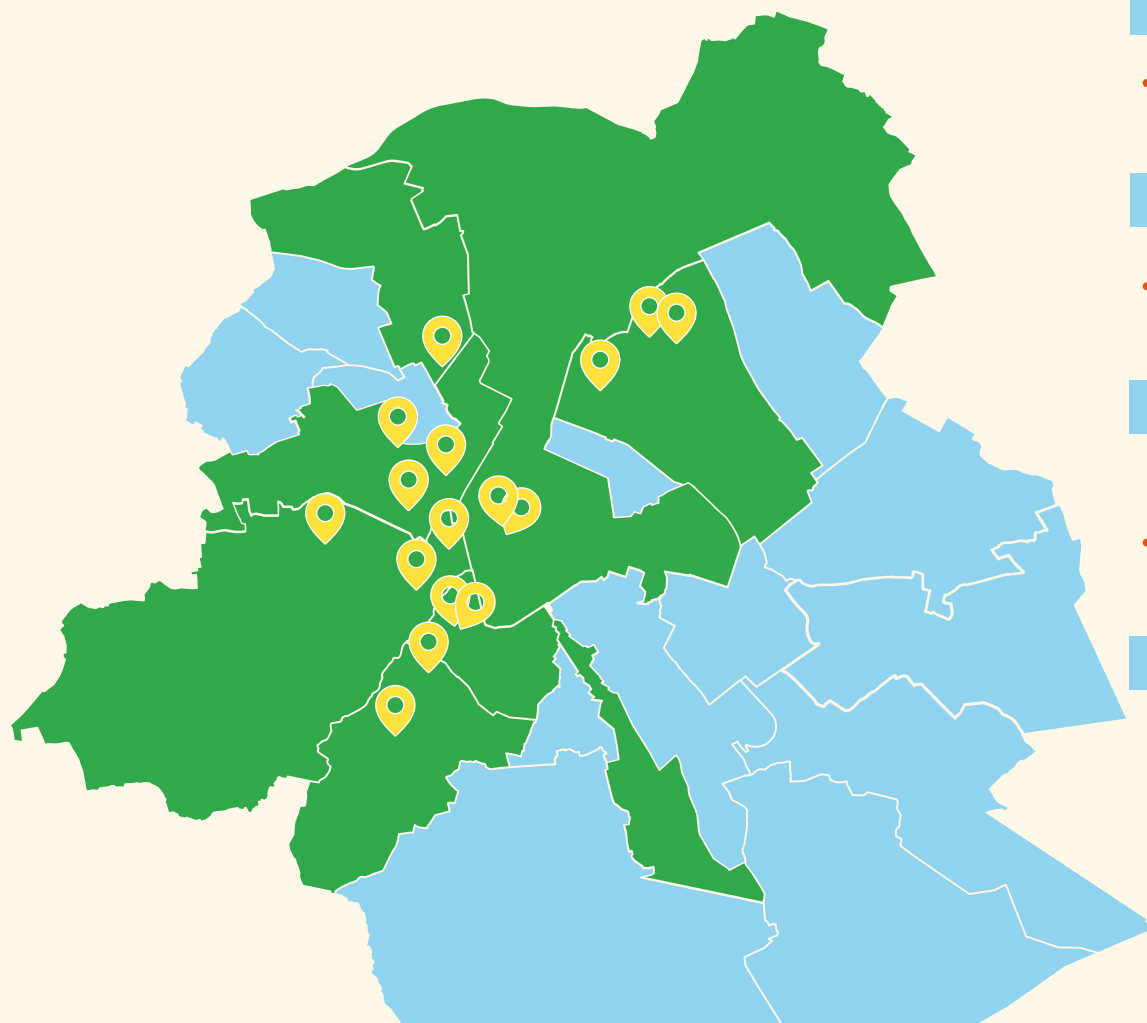


# JAAR- 2020-2025 RAPPORT

FAIR GROUND BRUSSELS





1  
p.8

**Context:** een structureel antwoord op de **Brusselse wooncrisis**

2  
p.10

**Fair Ground Brussels:** een laboratorium voor vastgoedinnovatie

3  
p.15

**Balans 2025** en **terugblik 2020-2025**

4  
p.17

Onze **realisaties:** een overzicht

5  
p.22

De **coöperatie** en het **team:** gedeeld bestuur en gedreven expertise

6  
p.25

**Financieel** jaarverslag 2025





## Woord van de voorzitter

# 2025: een jaar van consolidatie

2025 was een jaar van consolidatie. De fusie met de coöperatie Livingstones vroeg veel van ons team.

Op operationeel, boekhoudkundig en financieel vlak werden er bergen verzet.

Deze integratie leidde tot een verdubbeling van ons vastgoedpatrimonium en bracht een aanzienlijk boekhoudkundig werk met zich mee, gezien de omvang van onze structuur.

We deden dan ook geen grote aankopen dit jaar. Toch stond ons kleine team van 3 voltijdsequivalenten geen moment stil: technische opvolging van de gebouwen, verdere werken, de verkoop van kantoorgebouw De Bruyne (geërfd via de fusie) en het dagelijks beheer van ons bestaand patrimonium.

We grepen het jaar ook aan om volop te prospecteren. Dankzij onze groeiende bekendheid overtuigden we enkele institutionele investeerders om bij te dragen aan onze financiering. Dat leverde 3 miljoen euro op, in de vorm van kapitaal en krediet, voor toekomstige investeringen. Een bemoedigende trend zet zich door: investeerders die op zoek zijn naar sociale impact vinden in Fair Ground Brussels een concreet instrument om dat doel te bereiken.

De politieke context, zowel lokaal als internationaal, zorgt ondertussen voor heel wat onzekerheid. Internationale spanningen leiden tot stijgende grondstofprijzen en inflatie, met een rechtstreekse impact op de bouwkosten. In België maken de besparingsmaatregelen de subsidies steeds onzekerder en vergroten ze de kwetsbaarheid van velen.

Sinds onze oprichting zorgen wij ervoor dat de middelen van onze coöperanten en investeerders uitsluitend worden ingezet voor vastgoedinvesteringen. De werkingskosten, exclusief personeelskosten, worden gedekt door onze brutomarge. In afwachting van een kritische omvang die ons toelaat onze personeelskosten zelf te financieren, blijven wij inzetten op een strategie gebaseerd op specifieke subsidies toegekend aan partner-vzw's of via projectoproepen. In dat opzicht zijn de beleidsmaatregelen die momenteel worden ingevoerd weinig hoopgevend, nog los van de 600 dagen zonder regering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De komende maanden en jaren worden niet makkelijk. Maar we hebben een stevige basis opgebouwd en de relevantie van ons model bewezen. Dat stelt ons in staat vandaag investeerders en vastgoedeigenaars aan te trekken voor wie het sociale doel belangrijker is dan het financiële rendement. We blijven dus optimistisch ondanks de uitdagingen die ons te wachten staan.

Wij zijn ervan overtuigd dat ons model de kostprijs van de creatie van gesocialiseerde woningen kan verlagen, terwijl het tegelijk meer flexibiliteit en slagkracht biedt. Daarom pleiten wij voor beleid dat de ontwikkeling ervan ondersteunt, zodat het op lange termijn volledig duurzaam en autonoom kan worden.

**Esther Jakober**  
Voorzitter

Wij zijn ervan overtuigd dat ons model de kostprijs van de creatie van gesocialiseerde woningen kan verlagen, terwijl het tegelijk meer flexibiliteit en slagkracht biedt.



7 600 m<sup>2</sup>

stedelijke ruimte definitief  
onttrokken aan vastgoedspeculatie.

67 woningen  
in  
15 gebouwen,  
via sociale verhuurkantoren (SVK's).

185

mensen in  
een **stabiele,  
waardige  
woning.**

5 **gemeenschapsruimtes** voor verenigingen  
en partners uit de sociale economie.

552 000€ jaarlijkse huurinkomsten,  
waarvan 90% door huis-  
vesting.

100% van de huurders voldoet aan  
de voorwaarden voor sociale huisvesting.

242

coöperanten  
(burgers en  
instellingen)

45 000€

aan coöperatieve aandelen  
gemiddeld geïnvesteerd  
per gecreëerde woning.

3 410 209€

eigen vermogen op 31 december 2025.



1

## CONTEXT

# Een structureel antwoord op de wooncrisis in Brussel



In Brussel is het recht op een waardig thuis een grondwettelijk recht geworden dat voor velen onbereikbaar is. **De klassieke modellen kunnen de sociale vraag niet meer opvangen.**

**62 000** gezinnen wachten op een sociale woning

een stijging van 25% in vier jaar tijd. De werkelijke vraag ligt echter veel hoger: bijna **200 000 Brusselse gezinnen** (meer dan één op drie) voldoen aan de inkomensvoorwaarden.

**9 777** dak- en thuislozen

eind 2024, **vijf keer zoveel** als 15 jaar geleden.

**1** op de **3** Brusselaars woont in een woning met ernstige gebreken.

**4 000** tot **6 000**

private woningen jaarlijks gebouwd of gerenoveerd maar **onbetaalbaar voor veel Brusselaars.**

**3,2%** groei van het sociale woningbestand in 10 jaar tijd.

Tussen 2015 en 2024 bleef het aantal sociale woningen quasi stabiel op 41.014 eenheden, waarvan meer dan 10% leegstaat in afwachting van renovatie. **Het jaar 2024 maakte deze blokkering bijzonder zichtbaar,** met slechts 346 nieuwe sociale woningen in het Gewest.

Precies om dat gat te vullen, richtten we Fair Ground Brussels op. **Tegenover een verzadigde publieke sector en een speculatieve private sector stellen we een derde weg voor: die van de sociale economie.**

# 2 FAIR GROUND BRUSSELS

## Een laboratorium voor vastgoedinnovatie

Fair Ground is een **sociale vastgoedcoöperatie**, opgericht eind 2020 door een **vijsftiental Brusselse verenigingen** met een gemeenschappelijk doel: **vastgoed permanent onttrekken aan de marktlogica**.

**Onze missie** is **woningen creëren** voor de meest kwetsbare personen en **betalbare ruimtes** voorzien voor verenigingsactiviteiten en sociale economie..

**Onze uitdaging** als coöperatie? Het evenwicht vinden tussen de economische leefbaarheid die nodig is om onze projecten te laten voortbestaan en onze eerste sociale roeping: **Brussel toegankelijk maken voor de meest kwetsbare Brusselaars**.

### STICHTENDE PARTNERS



### Wat wij concreet doen

Om haar missie te vervullen, werkt Fair Ground op de volledige vastgoedketen:

### Verwerving en onttrekking aan de markt

Wij verwerven bestaande panden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (huizen, opbrengstgebouwen, kantoren) en onttrekken deze definitief aan de marktlogica.

### Duurzame renovatie

Wij renoveren volgens hoge comfort- en energieprestatienormen. Het doel is dubbel: kwaliteitsvol wonen aanbieden en toekomstige huurders helpen hun energiekosten onder controle te houden.

### Gedelegeerd huurbeheer

Eenmaal gerenoveerd worden onze woningen toevertrouwd aan partner-sociale verhuurkantoren (SVK's). Zij verhuren de woningen aan kwetsbare doelgroepen tegen betaalbare huurprijzen en voorzien indien nodig sociale begeleiding.

### Ondersteuning van het verenigingsleven

Omdat het sociale weefsel van een wijk verder gaat dan wonen alleen, kopen wij ook ruimtes aan – voornamelijk gelijkvloerse verdiepingen – die we tegen democratische huurprijzen verhuren aan verenigingen en actoren uit de sociale economie.

### Controle op de wederverkoop prijs

Bij een eventuele verkoop behoudt Fair Ground controle over de toekomstige verkoopprijs. Zo voorkomen we speculatieve meerwaarde en garanderen we blijvende betaalbaarheid voor toekomstige kopers.

## SPLITSING VAN EIGENDOM

### grond en gebouw scheiden

Om ervoor te zorgen dat de eigendommen van de coöperatie voor altijd betaalbaar blijven, maakt Fair Ground gebruik van **een systeem van gesplitst eigendom geïnspireerd op het Community Land Trust-model**.

- **De grond** (tréfonds) wordt eigendom van onze Stichting en is beschermd door juridische statuten die wederverkoop verhinderen en de grond blijvend socialiseert.

- **Het gebouw** (erfpachtrecht) wordt door de coöperatie gekocht en verhuurd. De overeenkomst met de Stichting bepaalt een niet-speculatieve prijs en een permanente sociale bestemming. In sommige gevallen krijgt een andere partij (een vzw, stichting, ...) het erfpachtrecht.

Dit systeem verlaagt drastisch de kostprijs van aankoop of huur, aanzien de grondprijs niet langer wordt doorgerekend aan de bewoner.



## EEN BOTTOM-UPBENADERING

### Projecten gebaseerd op noden

De projecten worden vooraf uitgewerkt met en voor gespecialiseerde organisaties, zodat renovatie en

voorzieningen aansluiten bij de concrete noden van de toekomstige bewoners.



## DIVERSIFICATIE VAN MIDDELEN

Het economisch model van Fair Ground steunt op financiële innovatie om maximale sociale impact te combineren met economische leefbaarheid.

- **Diversiteit van kapitaal:** We mobiliseren uiteenlopende financieringsbronnen: burgeraandelen, obligaties, Proxi-leningen, inbreng in natura, schenkingen en samenwerkingen met sociaal geëngageerde institutionele investeerders.

- **Economische weerbaarheid:** deze strategie beperkt de afhankelijkheid van één enkele financier en maakt op maat gesneden financieringsconstructies mogelijk voor elk vastgoedproject.

## DUURZAAMHEID

### en energie-efficiëntie

In haar ambitie om de levenskwaliteit van kwetsbare groepen te verbeteren, wil Fair Ground ook een voorbeeld zijn op het vlak van energieprestaties.

- **Sterke energieprestaties:** onze recente renovaties behalen EPB-scores tot niveau A dankzij doorgevoerde isolatie, warmtepompen en zonnepanelen.

- **Zelfverbruik van energie:** in gebouwen zoals Serkeyn vertegenwoordigt de lokaal geproduceerde gratis elektriciteit 46% van het totale verbruik.

- **Ecologisch bouwen en hergebruik:** wij geven de voorkeur aan biobaseerde materialen, zoals kurkisolatie, en stimuleren hergebruik van materialen op de werf om de ecologische voetafdruk te beperken.



ACTEUR DE  
**L'ÉCONOMIE  
SOCIALE**

## SOCIALE ECONOMIE

### als kompas

Als laureaat van de **Prijs van de Sociale Economie 2023** positioneert de coöperatie zich als **alternatief** tussen de publieke en private sector.

#### Voorrang van mens en arbeid op kapitaal

Onze economische activiteit is geen doel op zich, maar een middel om meer betaalbare woningen te creëren in Brussel. Wij laten ons **nooit leiden door winstmaximalisatie**. Dividenden zijn beperkt tot 2% en coöperatieve aandelen mogen nooit boven hun uitgifteprijs verkocht worden.

#### Dienstbaarheid aan de gemeenschap

Hoewel Fair Ground een privé-initiatief is, vervullen wij een **publieke opdracht die inspeelt op een fundamenteel recht**. Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt immers dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woning die financieel toegankelijk is en aangepast aan de grootte van het gezin.

#### Democratisch en participatief beheer

Tijdens de Algemene Vergadering geldt het principe "één persoon = één stem", ongeacht het geïnvesteerde kapitaal. Binnen de raad van bestuur en het operationeel comité worden **beslissingen steeds in consensus genomen**.

Onze statuten voorzien bovendien in vertegenwoordiging van bewoners binnen de raad van bestuur en een **gendergelijkheid** van minstens 40% vrouwen. De **loonspanning mag niet groter zijn dan 1 op 2,5**.

#### Beheersautonomie

**Geen enkele openbare dienst of partijpolitieke** vertegenwoordiger zetelt in de raad van bestuur, waardoor de coöperatie volledige autonomie functioneert.



3

BALANS  
2025



TERUGBLIK

2020 – 2025

Sinds haar oprichting in december 2020 kende Fair Ground een exponentiële groei, dankzij de lancering van emblematische projecten zoals Calico, Arc-en-Ciel, Révision en Serkeyn.

2024 was een kanteljaar dankzij de fusie met de coöperatie Livingstones, waardoor de omvang van de coöperatie verdubbelde (+34 woningen) en Fair Ground uitgroeide tot een belangrijke speler in de sociale vastgoedsector.

### Fusie met Livingstones

Livingstones was een **coöperatie die bijna twintig jaar bestond** en qua visie sterk leek op Fair Ground. Ze ontwikkelde **zeven projecten**, voornamelijk in het kader van wijkcontracten. De coöperatie ontstond uit een samenwerking tussen sociale verhuurkantoren (Quartiers, Baita en Iris) en investeerders, waaronder Piet Colruyt en de Centrale Jociste.

Het project had een zekere mate van volwassenheid bereikt maar had nood aan een nieuwe dynamiek, die Fair Ground met zijn innovatieve aanpak

kon bieden. Na talrijke gesprekken tussen beide coöperaties werd beslist de krachten te bundelen om menselijke en financiële middelen en technische expertise te delen.

De statuten van Fair Ground werden behouden om het sociale en niet-speculatieve karakter van de activiteiten te garanderen. Living Stones fuseerde zo met Fair Ground door absorptie.



## Het jaar 2025, een jaar van consolidatie

In 2025 heeft de coöperatie geen nieuwe woningen aangekocht. Het was een jaar van technische en menselijke consolidatie waarin **verschillende strategische doelstellingen werden bereikt**.

Het team focuste op de **boekhoudkundige en technische integratie van de gebouwen afkomstig van Livingstones**.

**Geslaagde kapitaalophalingen** met de instap van **SFPIM (€ 100 000)** en **P&V Verzekeringen (€ 300 000)**.

Verschillende **aankoopprojecten** zijn in voorbereiding en voorzien de creatie van **27 woningen tussen midden 2026 en 2027**, evenals een **opvanghuis voor vrouwen en kinderen** (Nova Casa Vesta).



Verkregen financiering: **€ 1,4 miljoen aan EFRO-subsidies** voor Nova Casa Vesta, **€ 2 miljoen van de SFPIM** en **€ 700.000 van P&V** voor toekomstige investeringen.



## 4 ONZE VERWEZENLIJKNINGEN Overzicht



### Wonen voor emancipatie en inclusie



● **Mouchérons / Casa Viva**  
 ● BRUSSEL  
 ● 31 BEWONERS  
 ● 1400 M<sup>2</sup>  
 ● 2 000 000 €  
 ● 2018

Groot solidair en **intergenerationeel** woonproject met 12 woningen voor kwetsbare doelgroepen. Met een **dakmoes-tuin** en een **sociaal restaurant** op het gelijkvloers fungeert het project als katalysator voor sociale verbinding



● **Calico**  
 ● VORST  
 ● 18 BEWONERS  
 ● 700 M<sup>2</sup>  
 ● 1 500 000 €  
 ● 2021

10 appartementen en studio's exclusief bestemd voor **vrouwen** (met of zonder kinderen) in een kwetsbare situatie, van de VZW Angela D, op een terrein van CLTB.



● **Serkeyn**  
 ● JETTE  
 ● 8 BEWONERS  
 ● 320 M<sup>2</sup>  
 ● 1 050 000 €  
 ● 2022

Gebouw met 4 appartementen specifiek ontwikkeld voor **thuisloze personen**, waaronder **vrouwen met kinderen**. Een **pilootproject op energievlaak**.



### ● Nova Casa Vesta

📍 VORST € 2 200 000 €  
 👤 30 BEWONERS 📅 2024  
 🏠 630 M²

Project met EFRO financiering in samenwerking met vzw **Communa en New SamuSocial** dat een gemeenschappelijke woonruimte met 14 kamers zal aanbieden aan kwetsbare vrouwen met kinderen.



### ● Ninove

📍 MOLENBEEK € 1 200 000 €  
 👤 19 BEWONERS 📅 2018  
 🏠 654 M²

Voormalig postgebouw omgevormd tot **6 intergenerationele wooneenheden** met gedeelde ruimtes en een **gemeenschappelijke tuin**.



### ● Palais

📍 SCHAARBEEK € 965 000 €  
 👤 15 BEWONERS 📅 2024  
 🏠 620 M²

Samenwerkingsproject met **Pilôt** rond drie aangrenzende gebouwen: **dagcentrum en opvanghuis voor thuislozen**, woningen.



### ● Anderlechtsestraat

📍 BRUSSEL € 216 000 €  
 👤 10 BEWONERS 📅 2012  
 🏠 512 M²

Gemengd project met 2 woningen en een activiteitenruimte.



### ● Portaels

📍 SCHAARBEEK € 921 000 €  
 👤 7 BEWONERS 📅 2014  
 🏠 659 M²

3 volledig gerenoveerde huizen omgevormd tot 5 woningen.



### ● Denemarken

📍 SINT-GILLIS € 678 000 €  
 👤 6 BEWONERS 📅 2011 - 2012  
 🏠 381 M²

Herbestemming van twee aanpalende gebouwen tot 5 betaalbare woningen.



### ● Helmet

📍 SCHAARBEEK € 663 000 €  
 👤 17 BEWONERS 📅 2008  
 🏠 240 M²

3 grote gezinsappartementen.



### ● Central Gardens

📍 ANDERLECHT € 200 000 €  
 👤 1 BEWONER 📅 2022  
 🏠 50 M²

Individuele woning voor sociale integratie binnen een groter vastgoedcomplex.

## Gemeenschapsruimtes



### ● Otlet

ANDERLECHT  
18 BEWONERS  
1 270 M<sup>2</sup>

€ 1 200 000 €  
2024

Gemengd project met 10 woningen en 2 gemeenschapsruimtes (Walalou, Studio Globo).



### ● Arc-en-Ciel

MOLENBEEK  
1 LOKAAL  
160 M<sup>2</sup>

€ 300 000 €  
2021

Gemeenschapsruimtes voor activiteiten van **Vie Féminine** binnen een project van CLTB.



### ● Révision

ANDERLECHT  
9 BEWONERS  
560 M<sup>2</sup>

€ 265 000 €  
2022

Gebouw dat 3 woningen combineert met een grote creatieve ruimte.

Toen ik alleen kwam te staan met mijn kinderen, verbleef ik eerst bij mijn ouders en daarna in een appartement dat mij tijdelijk werd uitgeleend. **Drie jaar lang had ik geen echt thuis.** Daarna kwam ik bij Angela-D terecht en dankzij de verhuur via een SVK kan ik **eindelijk opnieuw ademen.**

**Katrien**, bewoonster van Calico

Het Serkeyn-project heeft **vier gezinnen uit extreme bestaansonzekerheid gehaald.** Het grootste voordeel van deze woningen is dat ze duurzaam zijn, waardoor thuisloze mensen zich opnieuw op lange termijn kunnen oriënteren.

**Jeanne**, projectmedewerker bij L'Ilot

Onze speltheek staat open de buurt en biedt de bewoners van het gebouw en de wijk **een vaste plek die een rustpunt biedt** in de context van onveiligheid in de buurt. Fair Ground verhuurt ons een lokaal aan een zeer democratische prijs, wat het project duurzamer maakt ondanks onzekere subsidies.

**Hanane**, coördinatrice van Walalou<sup>1</sup>

Er wonen mensen van **Marokkaanse, Congolese, Guineese, Oezbeekse en Belgische** afkomst, **éénoudergezinnen, pasgeborenen en tachtigers.** Allemaal als echte burens. Iedereen heeft een laag inkomen en woonde voordien in slechte omstandigheden.

**Karen**, directrice van LD3. Casa Viva

<sup>1</sup> Walalou is een project dat in 2004 van start ging, gericht op spel in de wijk Kuregem. De speltheek is het toegangspunt voor ondersteuning van ouders, huiswerk-begeleiding en een ruimte voor sociale samenhang. Eind 2025 kregen 35 kinderen er schoolondersteuning en waren 200 personen lid van de speltheek.



# 5 DE COÖPERATIE EN HET TEAM

## Gedeeld bestuur en geëngageerde expertise

De 15 stichtende verenigingen van de coöperatie staan garant voor de maatschappelijke impact van de coöperatie. Sinds de fusie zijn ook de 3 stichtende SVK's van Livingstones toegetreden.

### De Algemene Vergadering (AV)

De Algemene Vergadering komt minstens eenmaal per jaar samen om bestuurders te verkiezen, de rekeningen goed te keuren en de strategische richtlijnen vast te leggen.

Er bestaan vier soorten aandelen:

- **A-aandelen** voor de 18 **garant** staande **verenigingen**.
- B-aandelen voor bewoners<sup>2</sup>.
- **C-aandelen** voor **investeers** (minimum € 1.000).
- **D-aandelen** voor **sympathisanten** (€ 25).

### Ontwikkeling van het kapitaal over de eerste 5 jaar eind december 2025

| Type     | Aantal coöperanten | Totaalbedrag |
|----------|--------------------|--------------|
| <b>A</b> | 18                 | 450 €        |
| <b>C</b> | 71                 | 3 054 000 €  |
| <b>D</b> | 153                | 357 125 €    |
| Totaal   | 242                | 3 411 575 €  |

<sup>2</sup> Eind 2025 telden we nog geen bewoner(s) onder onze coöperanten, maar we blijven hen ontmoeten, en er is een plaats voor hen voorzien in ons bestuursorgaan.

Fair Ground is een utopie die werkelijkheid is geworden: een sociale vastgoedcoöperatie. Het is een structureel en concreet antwoord op de crisis van kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting in Brussel.

**Silvia**, coöperante

De ontwikkeling van Fair Ground tegen de stroom van klassieke modellen in, is een sterk en inspirerend signaal dat aantoont dat een andere wereld mogelijk is.

**Coralie**, coöperante

### Een representatief Bestuursorgaan

Het Bestuursorgaan telt 12 leden, gekozen voor 4 jaar, met genderpariteit (minimum 40% vrouwen) en vertegenwoordiging van onze expertisepolen:

- **SVK's:** Gert Van Snick (Baita), Thibaud Collignon (Quartier), Grace Faes (Comme chez toi) en Pierre Denis.
- **Investeers:** Paul Schouls (SFPIM), Denis Grimberghs (Rénovassistance), Guy Tordeur (Centrale Jociste) en Clément Rochette (Engie).
- **Partners:** Margaud Antoine-Farby (Communa), Anne-Laure Wibrin (CLTB), Edit Lakatos en Esther Jakober (L'Ilôt).
- **Bewoners:** één zetel draagt de stem van de bewoners mee in de strategische beslissingen.



## Een multidisciplinair operationeel team

Het dagelijkse beheer wordt verzekerd door een operationeel comité en een technisch team.

### ▶ Zoektocht naar financiering en vastgoedprospectie



Pierre-Arthur de Béthune  
(gedetacheerd L'ilot)



Esther Jakober  
(gedetacheerd L'ilot)

### ▶ Technisch beheer van de werven



Pierre Vandekerkhove

### ▶ Administratie, financiën, communicatie en huurbeheer



Antoine Baudot



Deborah Schwarzbaum

### ▶ Onderzoek en ontwikkeling (niet-residentiële functies)



Pepijn Kennis

### ▶ Boekhouding



Pierre-Pol Crucifix  
(vrijwilliger)



Pierre Denis  
(vrijwilliger)

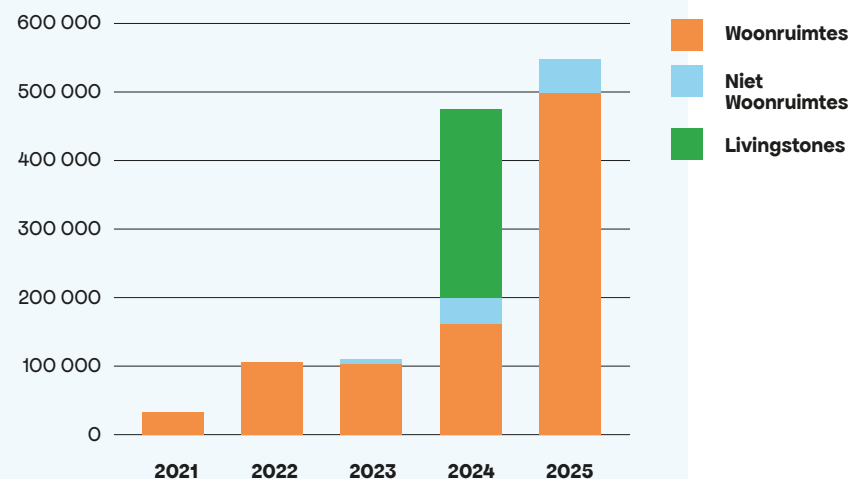


# 2025 6 Financieel verslag

2025 werd gekenmerkt door financiële stabilisatie. Bij gebrek aan nieuwe aankopen focuste de coöperatie zich op de **consolidatie van haar middelen**, de **voorbereiding van projecten** en het **aantrekken van nieuwe investeerders**.

## • Groei van inkomsten en beheersing van kosten

### ▶ Evolutie van de huurprijzen 2021 - 2025



● **Huurinkomsten:** deze volgden de groei van onze projecten en bereikten € 552.000 eind 2025.

● **Structuurkosten** (exclusief personeel): € 44.483 in 2025, of 8% van de ontvangen huurinkomsten.

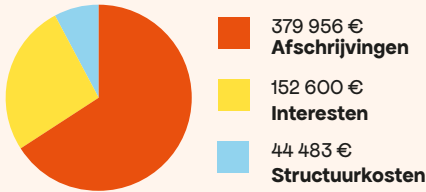
● **Diversificatie:** 10% van onze inkomsten komt voortaan uit de verhuur van gemeenschapsruimtes.

● **Personeelskosten**: conform onze principes worden de middelen van de coöperatieve aandelen niet gebruikt voor lonen. Deze

kosten worden gedragen door partnerverenigingen of specifieke projectoproepen.



Kostenverdeling 2025



⋮ Een negatief resultaat in 2025 door een strategische keuze

Het negatieve resultaat van het jaar houdt rechtstreeks verband met de verkoop van een gebouw.

Na de fusie met Livingstones erfde Fair Ground het kantoorgebouw De Bruyne. Omdat de verwachte Europese financiering voor de omzetting naar woningen uitbleef, bleef het gebouw gedeeltelijk leegstaan.

Om opnieuw een beter financieel evenwicht te bereiken, werd beslist het pand te **verkopen aan de vereniging Infirmiers de Rue**, zodat het een **nieuwe sociale bestemming kreeg**.

Deze verkoop woog voor **€ 102.004 op de lasten van 2025<sup>3</sup>**. Dit bedrag omvat met name een boekhoudkundige minderwaarde van € 75.351, en hoge kosten die niet doorrekenbaar zijn (onroerende voorheffing, financiële lasten, verzekering...).

<sup>3</sup> Deze lasten zijn de kosten van de eigenaar die niet aan de bewoners worden doorgerekend.

| RESULTATENREKENING <sup>4</sup>                         | 2025       | 2024       |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten                   | 651 771,09 | 440 686,17 |
| Omzet                                                   | 575 394,33 | 380 084,52 |
| Andere bedrijfsopbrengsten                              | 27,10      | 1 518,47   |
| niet-recurrente bedrijfsopbrengsten                     | 76 349,66  | 59 083,18  |
| Bedrijfskosten                                          | 570 482,83 | 336 540,16 |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen                  | 48 505,59  | 54 751,64  |
| Diensten en diverse goederen                            | 44 483,01  | 45 965,78  |
| Bezoldigingen en sociale lasten                         | 54 186,89  | 22 070,47  |
| Waardeverminderingen                                    | 385 758,80 | 170 885,43 |
| Andere bedrijfskosten                                   | 37 548,54  | 27 693,00  |
| Niet-recurrente bedrijfskosten                          |            | 15 173,84  |
| Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)                 | 81 288,26  | 104 146,01 |
| Afschrijvingen van subsidies op investeringen           | 44 595,07  | 10 974,96  |
| Financiële kosten                                       | 152 600,38 | 95 294,86  |
| Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-) | -26 717,05 | 19 826,11  |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen              | 1 110,80   | 555,40     |
| Belastingen op het resultaat (+)/(-)                    | 3 780,42   | 4 337,39   |
| Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)                | -29 386,67 | 16 044,12  |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves              | 765,05     | 1 078,12   |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar           | -28 621,62 | 17 122,24  |

<sup>4</sup> De resultaten van 2024 omvatten slechts de laatste 6 maanden van Livingstones, aangezien de boekhoudkundige fusie van de 2 coöperaties op 30/06/2024 heeft plaatsgevonden.





| ACTIVA                                  | 2025                 | 2024                 |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Oprichtingskosten</b>                | <b>39 766,22</b>     | <b>51 522,13</b>     |
| <b>Vaste activa</b>                     | <b>10 898 824,95</b> | <b>10 940 979,14</b> |
| Immateriële vaste activa                | 124 600,16           | 140 175,16           |
| Materiële vaste activa                  | 10 766 295,66        | 10 796 230,65        |
| Terreinen en gebouwen                   | 10 163 896,41        | 10 434 503,95        |
| Overige materiële vaste activa          | 532 409,92           | 353 335,56           |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen  | 72 707,76            | 8 391,14             |
| <b>Financiële vaste activa</b>          | <b>7 929,13</b>      | <b>4 573,33</b>      |
| Andere financiële vaste activa          | 7 929,13             | 4 573,33             |
| Aandelen                                | 25,00                | 25,00                |
| Vorderingen en borgtochten in contanten | 7 904,13             | 4 548,33             |
| <b>Vlottende activa</b>                 | <b>1 670 016,31</b>  | <b>1 853 779,77</b>  |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar     | 1 507 494,53         | 1 501 587,91         |
| Handelsvorderingen                      | 31 284,16            | 51 664,28            |
| Overige vorderingen                     | 1 476 210,37         | 1 449 923,63         |
| Liquide middelen                        | 154 261,30           | 352 191,86           |
| Overlopende rekeningen                  | 8 260,48             |                      |
| <b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>             | <b>12 608 607,48</b> | <b>12 846 281,04</b> |

De vaste activa van de coöperatie **bleven in 2025 zeer stabiel**. Zonder nieuwe vastgoedaankopen compenseerde de waarde gecreëerd door renovatiewerken de normale boekhoudkundige afschrijvingen van het patrimonium.

De overige vorderingen stemmen overeen met de activering van de EFRO-subsidie voor het project Nova Casa Vesta.

| PASSIVA                                                                  | 2025                 | 2024                 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                    | <b>5 662 928,58</b>  | <b>5 105 380,22</b>  |
| Inbreng                                                                  | 3 552 677,07         | 3 222 627,07         |
| Reserves                                                                 | 30 675,52            | 31 440,56            |
| Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)                                     | 12 074,11            | 40 695,74            |
| Kapitaalsubsidies                                                        | 2 067 501,88         | 1 810 616,85         |
| <b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>                          | <b>22 215,87</b>     | <b>23 326,67</b>     |
| Uitgestelde belastingen                                                  | 22 215,87            | 23 326,67            |
| <b>Schulden</b>                                                          | <b>6 923 463,03</b>  | <b>7 717 574,15</b>  |
| <b>Schulden op meer dan één jaar</b>                                     | <b>5 477 545,93</b>  | <b>7 295 225,08</b>  |
| Financiële schulden                                                      | 5 477 545,93         | 7 295 225,08         |
| Achtergestelde leningen                                                  | 2 536 383,28         | 4 177 636,09         |
| Kredietinstellingen                                                      | 500 342,69           | 595 553,84           |
| Overige leningen                                                         | 2 440 819,96         | 2 522 035,15         |
| <b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>                                  | <b>1 368 759,22</b>  | <b>366 938,89</b>    |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen              | 1 317 679,15         | 209 861,62           |
| Handelsschulden                                                          | 33 150,36            | 91 747,71            |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 12 940,24            | 19 277,83            |
| Overige schulden                                                         | 4 989,47             | 46 051,73            |
| <b>Overlopende rekeningen</b>                                            | <b>77 157,88</b>     | <b>55 410,18</b>     |
| <b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>                                             | <b>12 608 607,48</b> | <b>12 846 281,04</b> |



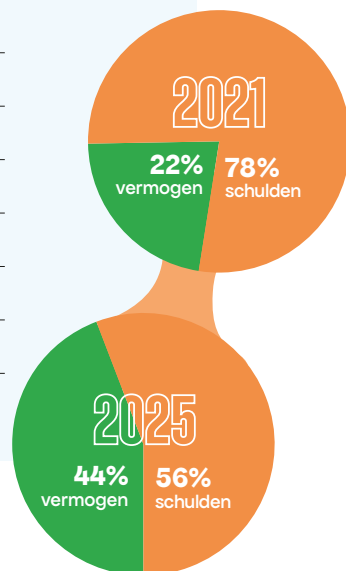
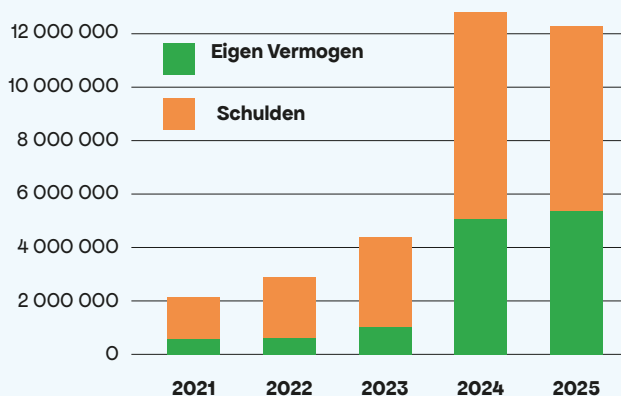
## • Een gezondere financiële structuur sinds 2020

Onze schuldgraad (de verhouding tussen onze schulden en de totale passiva) is in vier jaar tijd gedaald van 78% naar 56%.

Deze verbetering is grotendeels te verklaren door de activering van EFRO-subsidies (€ 1,4 miljoen) en de terugbetaling van kortlopende schulden, mogelijk gemaakt door onze exploitatiekasstroom.

**Onze schuldgraad daalde van 78% naar 56% in vier jaar tijd.**

### ► Verdeling van het passief en schuldgraad



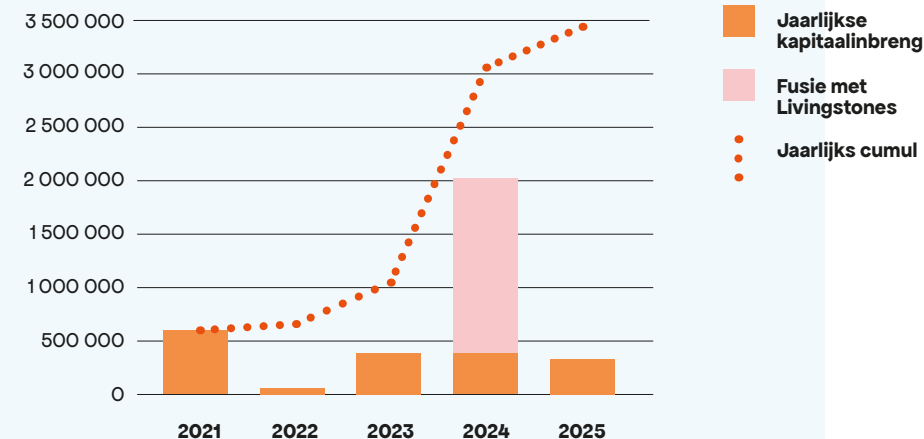
## • Een kapitaal dat maal zes ging

- In vijf jaar tijd werd het kapitaal van Fair Ground verzesvoudigd.
- Eind 2025 bedraagt het eigen vermogen € 3.410.209. Deze positieve dynamiek bewijst het sterke vertrouwen van de burgers en de instellingen in onze sociale impact en in ons vermogen om

onze projecten te financieren en onze kredieten terug te betalen.

- Nieuwe institutionele spelers traden toe in 2025, waaronder SFPIM (€ 100.000 in juli) en P&V Verzekeringen (€ 300.000 in november).

### ► Ontwikkeling van het kapitaal over de eerste 5 jaar



Een belangrijke financiële uitdaging voor onze coöperatie is het plannen van toekomstige cashflows: kredietaflossingen, evolutie van projecten, grote herstellingen, mogelijke leegstand enzovoort. Fair Ground Brussels beschikt

hiervoor over een financieel dashboard dat dient om het beheer op te volgen en hypothesen op te stellen zodra een nieuw project wordt voorgesteld.

## • Vooruitzichten: de uitdaging van autonomie

Vandaag dekt onze omzet precies onze operationele kosten. Het doel van het team en de raad van bestuur voor de komende jaren is het aantal gebouwen in beheer aanzienlijk te verhogen.

Nieuwe schaalvoordelen zijn essentieel om voldoende marges te creëren om op termijn minstens een deel van de personeelskosten zelf te dragen en minder afhankelijk te worden van subsidies.



# Conclusie

## Perspectieven en doelstellingen

De kleine sociale vastgoedcoöperatie die midden in de COVID-periode in 2020 werd opgericht, staat vandaag sterker dan ooit. Ze heeft ondanks haar jonge leeftijd al een aanzienlijke omvang bereikt, en wil blijven groeien:

- Wij willen ons vastgoed-patrimonium elk jaar met 15% blijven laten groeien.
- In de huidige context moet **Fair Ground Brussels uitgroeien tot een onmisbare speler voor het beleid rond** de creatie van écht betaalbare woningen.

- De groei van het aantal woningen zal leiden tot **minder afhankelijkheid van subsidies** en tot **een duurzaam team met erkende expertise**.
- Wij willen dat ons **model het toekomstige overheidsbeleid beïnvloedt** door onze expertise breed te verspreiden.

Deze groei zal op een doordachte en professionele manier moeten gebeuren, rekening houdend met de socio-economische context, de evolutie van bouwrijzen, nieuwe technologieën en het regelgevend kader.



# Hoe Fair Ground ondersteunen?

## Word coöperant

via de knop “Ons steunen” op onze website: [fairground.brussels](https://fairground.brussels)



**U kunt ons ook ondersteunen via een lening of een legaat van vastgoed.**

Neem contact op met ons team om de mogelijkheden te bespreken.  
[info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)



#### Foto's

Paul Jules Smith

#### Lay-out

Switch vzw

#### Verantwoordelijke uitgever

Esther Jakober  
Fair Ground Brussels  
72 Gulden Vlieslaan  
1060 Sint-Gillis

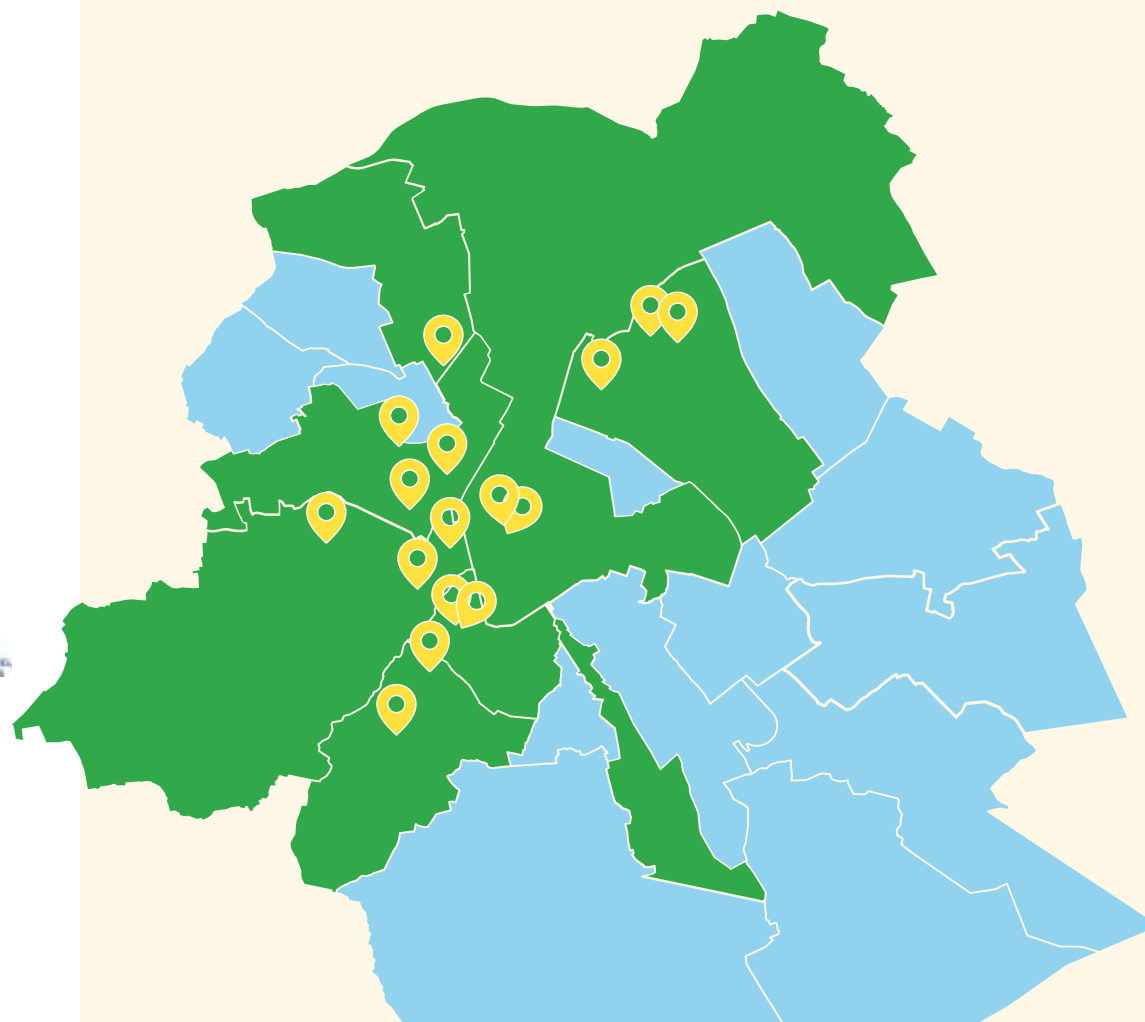
#### FINANCIËLE STEUN



La Région et l'Europe investissent dans votre avenir !  
Het Gewest en Europa investeren in uw toekomst!



Blaat die steun van de Koninklijke Vlaamse Regioering  
Aussi les soutien de la Région flamande du Brabant





[fairground.brussels](https://fairground.brussels)



[info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)

