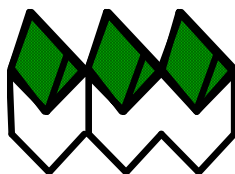


# VLAAMS WONINGFONDS CVBA

## ACTIVITEITENVERSLAG 2013



## **Raad van Bestuur:**

Voorzitter: de heer Danny Pauly

Eerste ondervoorzitter: de heer Eric De Wasch

Ondervoorzitters : de heren Alfons Duchateau en Marc Mahieu

Leden:

de heren Michel Cappan, Benny De Leener, Pascal Ennaert, Karel Geys, Jef Mannaerts, Georges Nagels; mevrouwen Cecile Segers, Gert Vanderheyden, Jo Van Hoorebeke en de heer Herman Vervloet

Directeur-generaal: de heer Peter Becuwe.

Maatschappelijke zetel:  
de Meeûssquare 26-27, 1000 Brussel

KBO 0421 111 543 RPR Brussel

FSMA 016598 A

## INHOUDSTAFEL

<b>INLEIDING .....</b>	<b>.....</b>
<b>AFKORTINGEN.....</b>	<b>12</b>
<b>DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>HOOFDSTUK I - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW .....</b>	<b>14</b>
<b>1. DE LENINGEN.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1. LENINGSAANVRAGEN.....</b>	<b>14</b>
<b>1.2. SPREIDING VAN DE LENINGEN VOLGENS HUN BESTEMMING .....</b>	<b>20</b>
<b>1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN .....</b>	<b>22</b>
<b>1.2.2. NIEUWBOUWVERRICHTINGEN.....</b>	<b>23</b>
<b>1.2.3. SANERINGSWERKEN .....</b>	<b>24</b>
<b>1.2.4. TERUGBETALING VAN SCHULDEN.....</b>	<b>24</b>
<b>1.3. LENINGEN IN TWEEDE HYPOTHECAIRE RANG .....</b>	<b>25</b>
<b>1.4. EVOLUTIE VAN DE DUUR VAN DE LENINGEN.....</b>	<b>27</b>
<b>1.4.1. ALGEMEEN .....</b>	<b>27</b>
<b>1.4.2. DUUR VAN DE LENINGEN VERSUS DE FINANCIERING EN RENDABILITEIT VAN DE LENINGSACTIVITEITEN.....</b>	<b>29</b>
<b>1.5. LENINGEN IN KERNSTEDEN.....</b>	<b>31</b>
<b>1.6. DE VLAAMSE RAND.....</b>	<b>32</b>
<b>2. HET ONTLEENERSGEZIN.....</b>	<b>33</b>
<b>2.1. SAMENSTELLING EN GROOTTE VAN DE ONTLEENERSGEZINNEN .....</b>	<b>33</b>
<b>2.2. SPREIDING VAN DE ONTLEENERS PER LEEFTIJDGROEP .....</b>	<b>37</b>
<b>2.3. BEROEP VAN DE ONTLEENERS.....</b>	<b>38</b>
<b>2.4. GEZINSINKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN .....</b>	<b>43</b>
<b>2.5. LENINGEN AAN GEZINNEN MET VREEMDE NATIONALITEIT.....</b>	<b>50</b>
<b>3. DE WONING.....</b>	<b>56</b>

<b>3.1. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN/ONGEZOND WONEN.....</b>	<b>56</b>
<b>3.2. KOSTPRIJS EN FINANCIERING VAN DE WONINGEN.....</b>	<b>57</b>
<b>  GLOBALE VERRICHTINGEN .....</b>	<b>58</b>
<b>  3.2.1. AANKOOP AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN.....</b>	<b>60</b>
<b>    3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS.....</b>	<b>60</b>
<b>    3.2.1.2. FINANCIERINGSBRONNEN .....</b>	<b>61</b>
<b>  3.2.2. PRIVE-BOUWVERRICHTINGEN.....</b>	<b>62</b>
<b>    3.2.2.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS.....</b>	<b>62</b>
<b>    3.2.2.2. FINANCIERINGSBRONNEN .....</b>	<b>63</b>
<b>  3.2.3. GROEPSBOUWVERRICHTINGEN .....</b>	<b>63</b>
<b>  3.2.4. SANERINGSWERKEN .....</b>	<b>64</b>
<b>    3.2.4.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS.....</b>	<b>64</b>
<b>    3.2.4.2. FINANCIERINGSBRONNEN .....</b>	<b>65</b>
<b>HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER.....</b>	<b>71</b>
<b>  1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR.....</b>	<b>71</b>
<b>  2. UITSTAANDE LENINGEN. ....</b>	<b>75</b>
<b>  3. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN.....</b>	<b>78</b>
<b>  4. AFGELOSTE LENINGEN. ....</b>	<b>83</b>
<b>  5. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT....</b>	<b>84</b>
<b>  6. VIJFJAARLIJKSE HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN. ....</b>	<b>85</b>
<b>  7. TIJDELIJKE KORTINGEN .....</b>	<b>98</b>
<b>DEEL 2 - SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN.....</b>	<b>99</b>
<b>  KRACHTLIJNEN.....</b>	<b>100</b>
<b>    1. VERWERVINGEN.....</b>	<b>102</b>
<b>    2. REALISATIES .....</b>	<b>104</b>
<b>      2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN.....</b>	<b>104</b>

<b>2.1.1. AANVRAAG SUBSIDIES.....</b>	<b>104</b>
<b>2.1.2. ONTWERPDOSSIERS .....</b>	<b>104</b>
<b>2.1.3. AANBESTEDING.....</b>	<b>105</b>
<b>2.1.4. GUNNINGSDOSSIERS.....</b>	<b>106</b>
<b>2.1.5. UITGEVOERDE WERKEN.....</b>	<b>107</b>
<b>2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN .....</b>	<b>109</b>
<b>3. HUURDERS .....</b>	<b>111</b>
<b>3.1. KANDIDAAT-HUURDERS .....</b>	<b>111</b>
<b>3.2. VERHURINGEN .....</b>	<b>113</b>
<b>3.3. PROFIEL VAN DE HUURDERSGEZINNEN .....</b>	<b>114</b>
<b>3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTENDE HUURDERS.....</b>	<b>116</b>
<b>3.4.1. ALGEMEEN .....</b>	<b>116</b>
<b>3.4.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES .....</b>	<b>118</b>
<b>3.4.3. COLLECTIEVE SCHULDENREGELING .....</b>	<b>120</b>
<b>3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS .....</b>	<b>121</b>
<b>3.5.1. ALGEMEEN .....</b>	<b>121</b>
<b>3.5.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES TEGEN GEWEZEN HUURDERS MET SCHULDEN .....</b>	<b>122</b>
<b>4. VERKOOP.....</b>	<b>122</b>
<b>DEEL 3 – ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING.....</b>	<b>123</b>
<b>1. ALGEMEEN BEHEER.....</b>	<b>124</b>
<b>1.1. ONTSLAG EN BENOEMING BESTUURDERS .....</b>	<b>124</b>
<b>1.2. ERE-BESTUURDERS.....</b>	<b>124</b>
<b>1.3. BEDRIJFSREVISOR .....</b>	<b>124</b>
<b>1.4. OVERLIJDEN.....</b>	<b>124</b>
<b>1.5. BEVORDERINGEN .....</b>	<b>124</b>
<b>1.6. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN.....</b>	<b>125</b>

<b>1.7. INFOVERSPREIDING .....</b>	<b>125</b>
<b>1.8. DANKWOORD .....</b>	<b>125</b>
<b>2. DIENSTVERLENING.....</b>	<b>127</b>

## **ACTIVITEITENVERSLAG 2013**



## **INLEIDING**

Dit activiteitenverslag is het dertigste verslag sinds de vennootschap operationeel werd op 1 januari 1984.

### **1. Algemene resultaten**

De resultaten van het boekjaar 2013 herbevestigen de grote nood aan sociaal en gezinsvriendelijk hypothecair krediet en aan sociale huurwoningen.

Ruim 31 000 gezinnen contacteerden het Vlaams Woningfonds het voorbije boekjaar voor informatie omtrent een bijzondere sociale lening of huurwoning.

Er werden 3 104 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel.

Het totaal aantal door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 2 751.

Eind 2013 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 35 837 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 797 148 aan in ons land geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2013, in uitvoering van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bij voorrang diende besteed te worden aan de strijd tegen ongezonde woningen, werd bij ministerieel besluit van 17 april 2013 bepaald op 30 %. Het Vlaams Woningfonds voldeed ruimschoots aan deze verplichting.

Op de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten waren er eind 2013 voor 192 woongelegenheden aan dossiers in behandeling.

### **2. Algemene financiële gegevens**

Volgende algemene financiële gegevens waren bepalend voor de slagkracht en de evolutie van de financiële toestand van de vennootschap tijdens het boekjaar 2013. Vanzelfsprekend worden de financiële resultaten over het voorbije boekjaar gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2013 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

In het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2013 van de Vlaamse Gemeenschap werd een investeringsvermogen voorzien van 366 756 000 EUR en een ontleenvermogen van eveneens 366 756 000 EUR verhoogd met het niet opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2012.

Het bedrag aan rentesubsidies, de enige post die effectief ten laste valt van de uitgavenbegroting, werd vastgesteld op 52 187 917 EUR.



## 2.1. Investeringsvermogen

Het investeringsvermogen 2013 ten bedrage van 366 756 000 EUR werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

De forse toename van het aantal leningsaanvragen leidde er echter toe dat dit investeringsvermogen ontoereikend was. Per eind juli 2013 was hiervan 254 480 701,03 EUR geïnvesteerd.

Daarom besliste de Raad van Bestuur op 21 augustus 2013, de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen om een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen 2013 te verzoeken.

Gezien op dit verzoek geen antwoord volgde werd, in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van 18 september 2013, opnieuw een brief gericht aan vermelde Vlaamse minister waarin nogmaals om een verhoging van het investeringsvermogen werd gevraagd. Tegelijkertijd werd voorgesteld om – in geval van een negatief antwoord - eigen middelen (Fonds B) aan te wenden teneinde voor een bijkomend bedrag van 30 miljoen EUR bijzondere sociale leningen te kunnen verstrekken.

Op 11 oktober 2013 werd hieromtrent een positief antwoord ontvangen van beide voogdijministers waarin zij bevestigden dat het aanwenden van middelen van het Fonds B tot de autonome bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort en ook stelden dat de middelen van het Fonds B en deze van het Fonds B2 strikt gescheiden dienen te blijven.

Door de aanwending van vermeld bedrag aan eigen middelen die geboekt werd in het Reservefonds 6 konden alle leningsaanvragen voor de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met werken ingediend op de maatschappelijke zetel per 25 september 2013, nog vóór het jaareinde gehonoreerd worden.

Het volledige investeringsvermogen 2013 werd bijgevolg geïnvesteerd, namelijk 368 759 930,39 EUR (inclusief ontvangen subsidies huurhulp ten bedrage van 2 004 420,97 EUR).

Hiervan werd 367 024 308,86 EUR of 99,53 % besteed voor leningsverrichtingen en 1 735 621,53 EUR of 0,47 % voor huurhulpverrichtingen.

Vermelde investeringen in het Reservefonds 6 bedroegen 28 835 351,78 EUR per 31 december 2013.

## 2.2. Ontleenvermogen

In 2013 mocht het (niet opgenomen) ontleenvermogen 2012 (360 271 000 EUR) – dat overeenkomstig artikel 15 van het decreet dd. 19 december 2012 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2013 van de Vlaamse Gemeenschap was toegevoegd aan het ontleenvermogen 2013 (366 756 000 EUR) – slechts deels, namelijk voor een bedrag van 297 000 000 EUR worden opgenomen. Op 21 maart 2013 en 19 september 2013 werd respectievelijk een bedrag van 70 207 000 EUR en 250 000 000 EUR opgenomen.

Voor de toekenning van de gewestwaarborg van de in 2013 opgenomen bancaire kredieten diende een bedrag van 2 718 655,86 EUR te worden betaald aan de Vlaamse overheid. Hiervan werd 880 569,25 EUR opgenomen in de kosten van het boekjaar 2013.

Op 25 september 2013 werd de procedure tot vrijgave en opname van een tweede deel van het ontleenvermogen 2013 ten bedrage van 200 miljoen EUR (i.e. het resterende saldo ontleenvermogen 2012 (63 271 000 EUR) en een eerste deel van het ontleenvermogen 2013 (136 729 000 EUR)) via een klassieke aanbesteding opgestart. De opname vond plaats op 9 januari 2014.

In 2013 formuleerde het Vlaams Woningfonds opnieuw voorstellen om tot een goedkopere financieringswijze van de activiteiten te komen.

Op initiatief van de vennootschap werd in nauw overleg met de administratie Financiën en Begroting, de VMSW en alle betrokken kabinetten voorgesteld om in 2014 tot de uitgifte van een obligatie via een Euro Medium Term Notes-programma over te gaan. Op 18 september 2013 bevestigde de Raad van Bestuur haar akkoord met dit voorstel.

Deze procedure tot vrijgave en opname van het saldo van het ontleenvermogen 2013 en een eerste deel van het ontleenvermogen 2014 ten bedrage van 300 miljoen EUR via de uitgifte van een obligatie kon en mocht in februari 2014 echter niet worden verdergezet onder de initiële voorwaarden. Als gevolg van deze stopzetting besliste de Raad van Bestuur op 19 februari 2014 noodgedwongen en via spoedprocedure de klassieke procedure opnieuw op te starten voor de opname van 200 miljoen EUR.

### 2.3. Rentesubsidies

Het volledige voorziene bedrag aan rentesubsidies (52 187 917 EUR) werd in 2013 rechtstreeks uitbetaald aan het Vlaams Woningfonds.

### 2.4. Rendabiliteit van de activiteiten

Ook in 2013 bleef de negatieve rendabiliteit van de activiteiten voortduren.

Op basis van de in 2013 van toepassing zijnde reglementering (besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005) waarbij de Raad van Bestuur besliste de maximale basisrentevoet aan te houden, daalde de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-leningen toegekend tijdens het voorbije boekjaar tot 1,78 %.

De prefinanciering van het ontleenvermogen bleef voortduren en nam zelfs nog toe. Eind 2013 was een deel van het oorspronkelijke ontleenvermogen 2012 (63 271 000 EUR) en het volledig ontleenvermogen 2013 (366 756 000 EUR) nog altijd niet opgenomen. Deze aanhoudende prefinanciering heeft tot gevolg dat er minder lang en bijgevolg enkel aan lage rentevoeten kan worden belegd.

Zoals hierboven reeds vermeld kon ondanks alle voorstellen en inspanningen van het Vlaams Woningfonds terzake opnieuw niet worden gewerkt met goedkopere vormen van financiering.

Bijgevolg was het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening opnieuw negatief. Er dient hierbij nogmaals te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit van de activiteiten volledig vreemd is aan het goede beheer door de vennootschap zelf.

Ten slotte dient ook nog te worden benadrukt dat de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten geconfronteerd blijft met het uitblijven van goedkeuringen van ontwerpdocs waardoor deze aanbestedingsklare projecten zeer veel vertraging blijven oplopen.

## **3. Toekomstperspectieven**

Op 13 september 2013 keurde de Vlaamse Regering het besluit houdende de voorwaarden waaronder het Vlaams Woningfonds en de VMSW vanaf 2014 bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan goed.

Sinds 1 januari 2014 is de harmonisatie van de sociale leningssector een feit en verstreken het Vlaams Woningfonds en de VMSW bijgevolg bijzondere sociale leningen onder dezelfde voorwaarden. De belangrijkste wijziging voor het Vlaams Woningfonds vormt de verdere uitbreiding van de doelgroep: voortaan kunnen ook leningen verstrekt worden aan alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen.

In aanloop naar vermelde harmonisatie werd - met ingang van 1 september 2013 - de lokale verankering van de dienstverlening versterkt tot 42 verschillende locaties en de toegankelijkheid van deze diensten verder verbeterd door het invoeren van een avondopening (cfr. deel 3 – Algemeen Beheer en Dienstverlening). Dankzij deze uitbreiding van de dienstverlening en de succesvolle interne implementatie van de nieuwe reglementering kon op 1 januari 2014 gestart worden met het aanbieden van de ééngemaakte bijzondere sociale lening.

Het succes van de bijzondere sociale leningen was in 2013 erg groot waardoor er 840 leningsaanvragen dienden te worden overgedragen naar huidig boekjaar.

Ook in 2014 zal de grote vraag ongetwijfeld aanhouden. Tijdens de maanden januari en februari werden bijna 9000 eerste contacten genoteerd en 983 nieuwe leningsaanvragen geopend.

Per 28 februari 2014 was reeds een bedrag van 342 153 437 EUR van het investeringsvermogen 2014 gereserveerd voor de in samenstelling zijnde dossiers. Op basis van reeds geopende dossiers wordt verwacht dat alle middelen in de loop van de maand april 2014 zullen gereserveerd zijn.

De betrokken voogdijministers werden reeds diverse keren geïnformeerd over deze zorgwekkende evolutie van het investeringsvermogen 2014. Er werd hen om een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen 2014 gevraagd op 27 februari laatstleden.

Het activiteitenverslag omvat drie delen.

Deel I is gewijd aan de statistische verslaggeving met sociale analyse van de verwezenlijkte leningsverrichtingen (vereffende leningen), opgesplitst in hoofdstuk I “dossieropbouw” en hoofdstuk II “dossierbeheer”.

Deel II is de statistische verslaggeving en sociale analyse van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Deel III behelst het algemeen beheer en de dienstverlening.

Naast het activiteitenverslag geeft het jaarverslag het financieel beeld weer van de cvba “Vlaams Woningfonds”.

## AFKORTINGEN

Onze verrichtingen worden ingedeeld in verschillende categorieën, Fondsen genaamd. Hieronder volgt een beknopte uitleg van de afkortingen die gebruikt worden om deze fondsen te onderscheiden.

**Fonds B2** Deze benaming wordt gegeven aan de verrichtingen, verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hecht en ook rentetoelagen verleent.

**Fonds B** Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met eigen middelen verwezenlijkt worden. Zo worden binnen dit Fonds leningen voor de aankoop van bouwgrond gefinancierd alsook personeelsleningen of andere initiatieven van de Raad van Bestuur (bv. in uitzonderlijke behartenswaardige gevallen).

Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen) en FAB (Fonds voor Aankoop Bouwgrond). Het voorbije dienstjaar werd een Reservefonds 6 gecreëerd om het tekort aan investeringsvermogen 2013 zo veel als mogelijk op te vangen. Het betreft een lening ten bedrage van 30 miljoen EUR van het Fonds B aan het Fonds B2. Teneinde een duidelijke scheiding van de middelen van het Fonds B en het Fonds B2 te behouden, werd deze lening geboekt in het Reservefonds 6.

# **DEEL 1**

---

# **LENINGSVERRICHTINGEN**

---

# **HOOFDSTUK I - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW**

## **1. DE LENINGEN**

In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het dienstjaar 2013 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

### **1.1. LENINGSAANVRAGEN**

Een eerste belangrijk element in de bespreking van de leningsactiviteiten vormt de evolutie van de vraag.

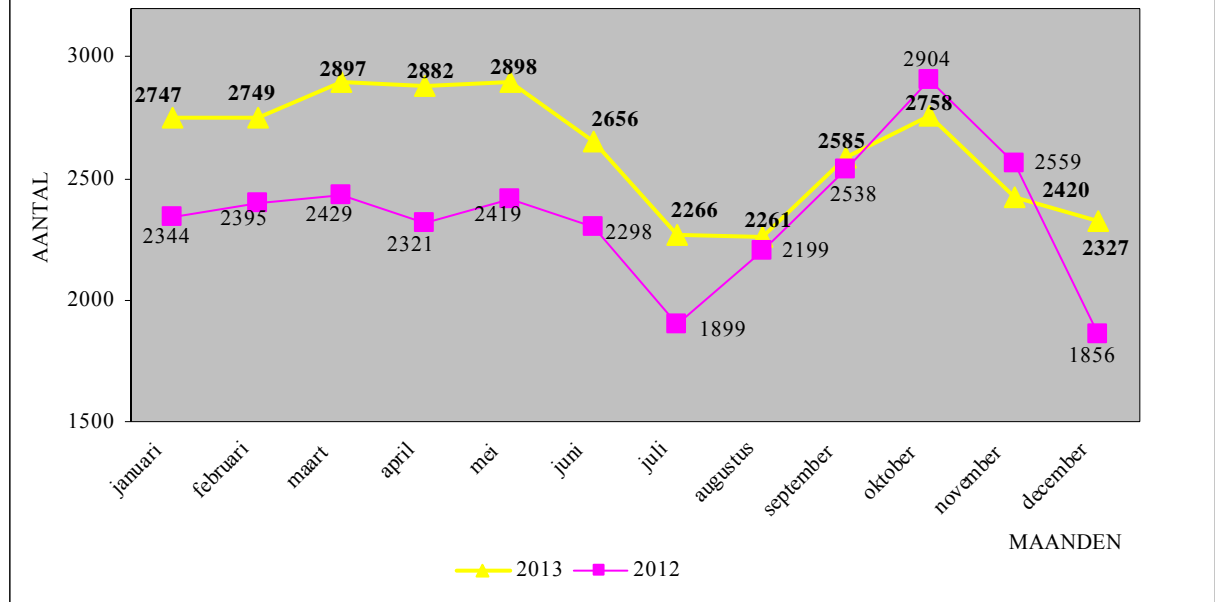
In onderstaande analyse wordt uitgegaan van het aantal ingediende leningsdossiers op de maatschappelijke zetel.

Er mag hierbij niet over het hoofd worden gezien dat het totale aantal vragen naar informatie over de leningsactiviteiten van het Vlaams Woningfonds veel hoger ligt. Gezien de vrij technische reglementering waarin de leningsvoorwaarden uitgebreid en gedetailleerd zijn opgenomen is het logisch dat het “aantal ingediende leningsdossiers op de maatschappelijke zetel” een sterk gefilterde versie is van wat algemeen als “vraag” zou kunnen omschreven worden.

In 2013 informeerden niet minder dan 31 446 gezinnen, of gemiddeld 2 621 gezinnen per maand, zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt. Dit betekent een gevoelige stijging ten opzichte van de reeds hoge cijfers tijdens de dienstjaren 2011 en 2012 toen maandelijks gemiddeld respectievelijk 2 375 en 2 347 eerste contacten werden genoteerd. Ter vergelijking: in 2009 en 2010 waren er respectievelijk gemiddeld 2037 en 2080 eerste contacten per maand.

Een overzichtelijk beeld van dit aantal “eerste contacten” wordt weergegeven in grafiek 1 “Eerste contact – aantallen per maand (2012 – 2013)”. Uit deze grafiek blijkt dat het aantal vragen naar informatie vooral tijdens de eerste jaarhelft beduidend hoger lag dan in 2012.

**Grafiek 1 - Eerste contact - aantallen per maand 2012 en 2013**



Niettegenstaande de reglementering vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 de vennootschap vrij grote slagkracht bood om de woonnoden van gezinnen met kinderen te lenigen wezen interne statistieken er nogmaals op dat een belangrijk aantal gezinnen na een eerste contactname op de Woningfondskantoren of zitdagen, noodgedwongen niet kon geholpen worden. De belangrijkste redenen hiervan waren opnieuw de volgende: (nog) geen kinderen ten laste hebben, een te hoge waarde van het door hen beoogde pand en het niet voldoen aan de geldende voorwaarden om een herfinanciering te bekomen.

Tijdens het dienstjaar 2013 bleken 5 064 kandidaat-ontlenersgezinnen (tegenover 5 297 gezinnen in 2012) bij hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds niet in aanmerking te komen:

- 1 418 (28,00 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin (nog) geen kinderen ten laste had;
- 1 091 (21,54 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 1 083 (21,39 %) omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 389 (7,68 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin onvoldoende kredietwaardig was;
- 1 083 (21,39 %) omwille van diverse andere redenen (onder meer: geen inkomstenugetuigschrift kunnen voorleggen, een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

Het niet kunnen toekennen van een lening omwille van de te hoge waarde van het pand vormt toch wel een belangrijk pijnpunt.

De reglementering voorziet weliswaar in een koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woningen aan de ABEX-index maar er mag niet uit het oog worden verloren dat de reële prijsstijgingen de indexering op basis van vermelde ABEX-index overtreffen.

In het op 13 september 2013 door de Vlaamse Regering goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder het VWF en de VMSW vanaf januari 2014 bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, wordt vermelde indexering op basis van de ABEX-index behouden. Anderzijds wordt de maximum toegelaten verkoopwaarde voor woningen gelegen in een kernstad, in het arrondissement Halle-Vilvoorde en in de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren verhoogd.

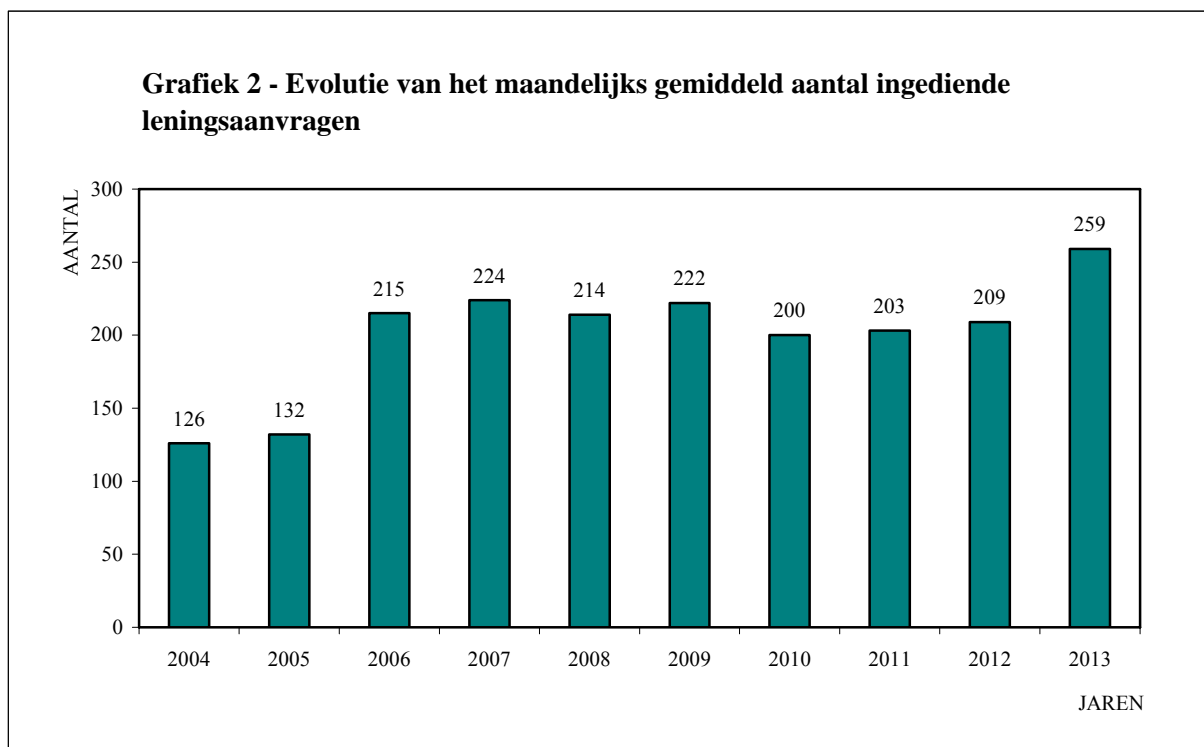
Ondanks de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 september 2010 tot ruimere interpretatie van “het beletten van een gedwongen verkoop” die de verrichting “terugbetaling van schuld” (al dan niet gecombineerd met werken) mogelijk maakt, dienden hiervoor ook in 2013 nog steeds 1 083 gezinnen (21,39 %) teleurgesteld te worden.

Niettegenstaande het belang van deze voorafgaande bemerkingen wordt de verdere analyse beperkt tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

De evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal op de maatschappelijke zetel ingediende leningsdossiers wordt per provincie weergegeven in tabel 1. Grafiek 2 illustreert de algemene evolutie over de jongste tien jaren.

**Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2009-2013**

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2009	82	33	45	35	27	222
2010	73	27	45	31	24	200
2011	76	29	44	29	25	203
2012	82	30	41	30	26	209
<b>2013</b>	<b>93</b>	<b>33</b>	<b>53</b>	<b>43</b>	<b>37</b>	<b>259</b>





De samenstelling van de leningsdossiers vindt plaats op de provinciale kantoren van het Vlaams Woningfonds waarna ze voor finale afhandeling worden ingediend op de dienst leningen (dossieropbouw) van de maatschappelijke zetel en ten slotte ter goedkeuring worden voorgelegd aan de directie of Raad van Bestuur. Dit betekent dat alle aanvragen die worden geannuleerd op de provinciale diensten niet verrekend worden in de statistieken met betrekking tot de leningsaanvragen.

In 2013 werden in totaal 3 104 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 512 in 2012), zijnde een stijging met 592 leningsaanvragen of 23,57 % in vergelijking met 2012.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is sterk gestegen, namelijk van 22,65 % in 2012 tot 29,22 % in 2013; hun aantal bedroeg 907 tegenover 569 in 2012.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen blijft nagenoeg onveranderd, namelijk 34,95 % (1 085 leningsaanvragen) in 2013 tegenover 35,55 % (893 leningsaanvragen) in 2012.

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt overal een toename vastgesteld.

De grootste stijgingen doen zich voor in de provincies West-Vlaanderen (+ 43,33 %), Vlaams-Brabant (+ 42,31 %) en Oost-Vlaanderen (+ 29,27 %). In Antwerpen waar in 2012 ook al een erg hoog aantal ingediende leningsaanvragen werd genoteerd, is er een stijging met 13,41 %. In Limburg wordt een stijging met 10 % vastgesteld.

In het licht van het voorgaande is een aanzienlijke stijging van het aantal door het Vlaams Woningfonds verstrekte leningen in 2013 volkomen logisch: er werden 2 751 leningen vereffend in 2013 tegenover 2 306 in 2012; dit is een stijging met 445 eenheden of 19,30 %. Wat het totaal ontleend bedrag betreft, werd een stijging genoteerd van 340 550 212,09 EUR in 2012 naar 425 711 441,31 EUR in 2013 of met 25,01 %.

De sterke stijging bij het Vlaams Woningfonds staat in schril contrast met de evolutie bij de banken die in de eerste 9 maanden van 2013 opnieuw fors minder leningen verstrekten. Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>1</sup> blijkt dat het totaal aantal vereffende leningen tijdens de eerste drie kwartalen van 2013 met 10,2 % daalde in vergelijking met dezelfde periode in 2012. Het totaal ontleend bedrag kende in deze periode een terugval van 8,9 %.

Ook de cijfers van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren<sup>2</sup> bevestigen deze trend. Het aantal nieuw geregistreerde hypothecaire leningen is in 2013 afgenomen met 8,2 % in vergelijking met 2012.

De forse toename van het aantal ingediende leningsaanvragen leidde ertoe dat het door de Vlaamse overheid ter beschikking gestelde investeringsvermogen 2013 ten bedrage van 366 756 000 EUR ontoereikend was. Eind juli 2013 was hiervan 254 480 701,03 EUR geïnvesteerd.

Daarom besliste de Raad van Bestuur op 21 augustus 2013 aan de Vlaamse minister bevoegd voor wonen een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen 2013 te verzoeken.

Gezien op dit verzoek geen antwoord volgde werd, in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van 18 september 2013, opnieuw een brief gericht aan vermelde Vlaamse minister waarin nogmaals om een verhoging van het investeringsvermogen werd gevraagd. Tevens werd voorgesteld om - ingeval van een negatief antwoord - eigen middelen (Fonds B) aan te wenden teneinde voor een bijkomend bedrag van 30 miljoen EUR bijzondere sociale leningen te kunnen verstrekken.

---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot 2013 Q3, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/statistics>.

<sup>2</sup> Nationale Bank van België, Kerncijfers december 2013 Centrale voor Kredieten aan Particulieren, [www.nbb.be](http://www.nbb.be)

Op 11 oktober 2013 werd hieromtrent een antwoord ontvangen van beide voogdijministers waarin zij bevestigden dat het aanwenden van middelen van het Fonds B tot de autonome bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort maar ook stelden dat de middelen van het Fonds B en deze van het Fonds B2 gescheiden dienden te blijven.

Door de aanwending van vermeld bedrag aan eigen middelen die geboekt werden in een Reservefonds 6 konden alle leningsaanvragen voor de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met werken ingediend op de maatschappelijke zetel per 25 september 2013, nog vóór het jaareinde gehonoreerd worden.

Overeenkomstig artikel 15 van het decreet dd. 18 december 2013 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 werd het investeringsvermogen 2014 verhoogd tot 423 891 000 EUR.

Een verhoging van het investeringsvermogen 2014 was – in het licht van het voorgaande (i.e. tekort in 2013) en naar aanleiding van de uitbreiding van de doelgroep (i.e. vanaf 1 januari 2014 kunnen immers ook alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen op basis van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 13 september 2013 een bijzondere sociale lening bij de vennootschap aanvragen) – dan ook noodzakelijk. Desalniettemin wordt ook in 2014 een tekort aan middelen verwacht. Per 28 februari 2014 werd op basis van de leningsdossiers in samenstelling reeds 225 974 218 EUR of 53,30 % van het investeringsvermogen 2014 gereserveerd. Daarom werd reeds opnieuw aan de bevoegde minister de vraag gesteld tot verhoging van het investerings- en ontleenvermogen. Deze evolutie wordt uiteraard van nabij gevolgd doch is eveneens afhankelijk van de solvabiliteitsregeling die bij ministerieel besluit van 30 januari 2014 werd vastgesteld.

Zoals reeds vermeld, werden tijdens het dienstjaar 2013 in totaal 2 751 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een totaal bedrag van 425 711 441,31 EUR.

Tabel 2 biedt een overzicht van de resultaten per Fonds. De indeling per Fonds duidt op de oorsprong van de middelen. De definities van de verschillende Fondsen zijn vooraan in het activiteitenverslag opgenomen.

**Tabel 2 - Leningen verwezenlijkt in 2013 - Alle fondsen samen**

Fonds	Aantal	B E D R A G			Gemiddelde
		Hoofdbedrag	Schuldsaldo-verzekering	Totaal	
B2	2 583	389 358 148,64	9 119 297,06	398 477 445,70	154 269,24
B (RF6)	164	26 497 610,00	586 267,45	27 083 877,45	165 145,59
B (FAB)	4	149 310,00	808,16	150 118,16	37 529,54
<b>Totaal</b>	<b>2 751</b>	<b>416 005 068,64</b>	<b>9 706 372,67</b>	<b>425 711 441,31</b>	<b>154 747,89</b>

In 2013 werden 2 583 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 398 477 445,70 EUR.

Met eigen middelen werden tijdens het vorige dienstjaar 168 leningen toegekend. Het betrof 4 leningen voor de financiering van de aankoop van bouwgrond voor een totaal bedrag van 150 118,16 EUR (5 leningen voor een totaal bedrag van 172 372,65 EUR in 2012). In het Reservefonds 6 werden 164 leningen verstrekt voor een bedrag van 27 083 877,45 EUR.

Leningen voor de financiering van bouwgrond blijven de grote uitzondering omdat de hoge kostprijs van de bouwgronden het de doelgroep van het Vlaams Woningfonds bijna onmogelijk maakt om nog een nieuwbouw te realiseren wanneer zowel voor de bouwgrond als voor het bouwen zelf een lening dient te worden afgesloten.

Tijdens het derde kwartaal 2013 werd in het Vlaams Gewest 5,42 % meer betaald voor een vierkante meter bouwgrond dan tijdens het dienstjaar 2012; de gemiddelde kostprijs bedroeg 166 EUR per m<sup>2</sup> in 2012 tegenover 175 EUR per m<sup>2</sup> in het derde kwartaal 2013.<sup>1</sup>

Tabel 3 toont de evolutie van het totaal ontleend bedrag, van het leningsgemiddelde alsook van het aantal leningen en jaarlijkse groeivoet ervan.

**Tabel 3 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen 2009-2013 - Alle fondsen samen**

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2009	2 512	-1,18	338 186 091,95	+0,30	134 628,22	+1,50
2010	2 347	-6,57	322 418 911,44	-4,66	137 374,91	+2,04
2011	2 372	+1,07	334 418 681,71	+3,72	140 985,95	+2,63
2012	2 306	-2,78	340 550 212,09	+1,83	147 680,06	+4,75
<b>2013</b>	<b>2 751</b>	<b>+19,30</b>	<b>425 711 441 31</b>	<b>+25,01</b>	<b>154 747,89</b>	<b>+4,79</b>

Hieruit blijkt de reeds vermelde sterke groei met 19,30 % inzake het totale aantal vereffende leningen en met 25,01 % inzake het totaal ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is opnieuw fors gestegen, namelijk van 147 680,06 EUR in 2012 tot 154 747,89 EUR in 2013, zijnde een vermeerdering met 7 067,83 EUR of 4,79 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2013 handelt uitsluitend – tenzij uitdrukkelijk vermeld – over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 93,89 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen. Niettemin zal ook telkens beknopt doch afzonderlijk gerapporteerd worden over de leningsactiviteiten in het Reservefonds 6.

<sup>1</sup> FOD Economie, Middenstand en Energie, Gemiddelde prijs van de verkopen van bouwgronden, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

## 1.2. SPREIDING VAN DE LENINGEN VOLGENS HUN BESTEMMING

In tabel 4 wordt de spreiding van de leningen naargelang hun bestemming weergegeven. De leningen worden opgedeeld in negen categorieën.

**Tabel 4 – Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2013-2012 - Fonds B2**

Categorieën	Bestemming van de geleende bedragen	2013					2012				
		Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
1	Nieuwbouw	74	2,86	12 063 924,70	3,03	163 026,01	63	2,74	9 635 960,38	2,83	152 951,75
2	Aankoop	1 649	63,84	262 282 692,29	65,82	159 055,60	1 507	65,52	234 414 423,06	68,89	155 550,38
3	Belangrijke werken	18	0,70	1 526 960,56	0,38	84 831,14	21	0,91	1 884 888,57	0,55	89 756,60
4	Weinig belangrijke werken	144	5,58	4 873 573,03	1,22	33 844,26	159	6,91	5 159 974,23	1,52	32 452,67
5	Aankoop en belangrijke werken	21	0,81	3 391 001,21	0,85	161 476,25	32	1,39	4 769 860,03	1,40	149 058,13
6	Aankoop en weinig belangrijke werken	636	24,62	107 989 420,02	27,10	169 794,69	475	20,65	77 380 427,68	22,74	162 906,16
7	Terugbetaling van schulden	31	1,20	4 921 353,98	1,24	158 753,35	33	1,44	5 239 011,99	1,54	158 757,94
8	Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0,05	191 248,00	0,06	191 248,00
9	Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	10	0,39	1 428 519,91	0,36	142 851,99	9	0,39	1 601 830,38	0,47	177 981,15
	<b>Totaal</b>	<b>2 583</b>	<b>100</b>	<b>398 477 445,70</b>	<b>100</b>	<b>154 269,24</b>	<b>2 300</b>	<b>100</b>	<b>340 277 624,32</b>	<b>100</b>	<b>147 946,79</b>

De resultaten vermeld in deze tabel bevestigen de impact van het woonbeleid van de Vlaamse Regering in het algemeen en van de geldende reglementering in het bijzonder. Daarnaast bepalen ook de sociaal-economische toestand van het voorbije dienstjaar en de evolutie van de vastgoedprijzen mede welke verrichtingen de doelgroep van het Vlaams Woningfonds aankan en/of aandurft. Ten slotte dient er op gewezen dat de spreiding van de leningen volgens hun bestemming ook werd beïnvloed door het feit dat sinds midden 2007 uitsluitend leningen voor de terugbetaling van schulden kunnen worden toegekend om de gedwongen verkoop van een woning te beletten.

Zoals hierboven reeds vermeld volstond het door de Vlaamse overheid in 2013 ter beschikking gestelde investeringsvermogen ten bedrage van 366 756 000 EUR niet om alle leningsaanvragen voor de verwerving en/of sanering van een woning te kunnen honoreren.

Hieronder volgt eerst een beknopte bespreking van de opvallendste algemene evoluties die uit tabel 4 blijken; daarna worden de drie belangrijkste basisverrichtingen, namelijk aankoop al dan niet gecombineerd met werken, nieuwbouw en saneringswerken verder toegelicht. Bij de vierde basisverrichting, namelijk terugbetaling van schulden al dan niet gecombineerd met werken, dient te worden vermeld dat deze momenteel slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk is.

Wanneer gefocust wordt op de bestemming van de tijdens het voorbije dienstjaar toegekende leningen blijkt dat het aandeel van de belangrijkste verrichting “aankoop van een woning” licht is gedaald, namelijk van 65,52 % in 2012 naar 63,84 % in 2013. Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van de verrichting “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” is vrij sterk gestegen, namelijk van 20,65 % in 2012 naar 24,62 % in 2013. In de categorie “aankoop gecombineerd met belangrijke werken” worden 21 leningen genoteerd.

De kernactiviteit van het Vlaams Woningfonds blijft erin bestaan bij te dragen tot het effectief laten bewonen en saneren van het bestaande patrimonium. Het aandeel van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met het financieren van werken bedroeg 89,27 % in 2013 ten opzichte van 87,56 % in 2012. Deze groep leningen vertegenwoordigt 93,77 % van het totaal ontleend bedrag (93,03 % in 2012).

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van “weinig belangrijke werken” daalt, namelijk van 6,91 % in 2012 tot 5,58 % in 2013. Het aantal leningen voor het financieren van “belangrijke werken” daalt tot 18 (21 in 2012) of amper 0,70 %.

Het aandeel van de verrichting “nieuwbouw” blijft status quo en bedroeg 2,86 % in 2013 tegenover 2,74 % in 2012.

Ondanks vermelde beslissing van de Raad van Bestuur van 15 september 2010 met betrekking tot de verrichting “terugbetaling van schuld” (al dan niet gecombineerd met werken), blijft ook het aandeel van deze verrichting zeer beperkt, namelijk 1,59 %.

Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 147 946,79 EUR in 2012 tot 154 269,24 EUR in 2013; dit is een vermeerdering met 6 322,45 EUR of 4,27 %.

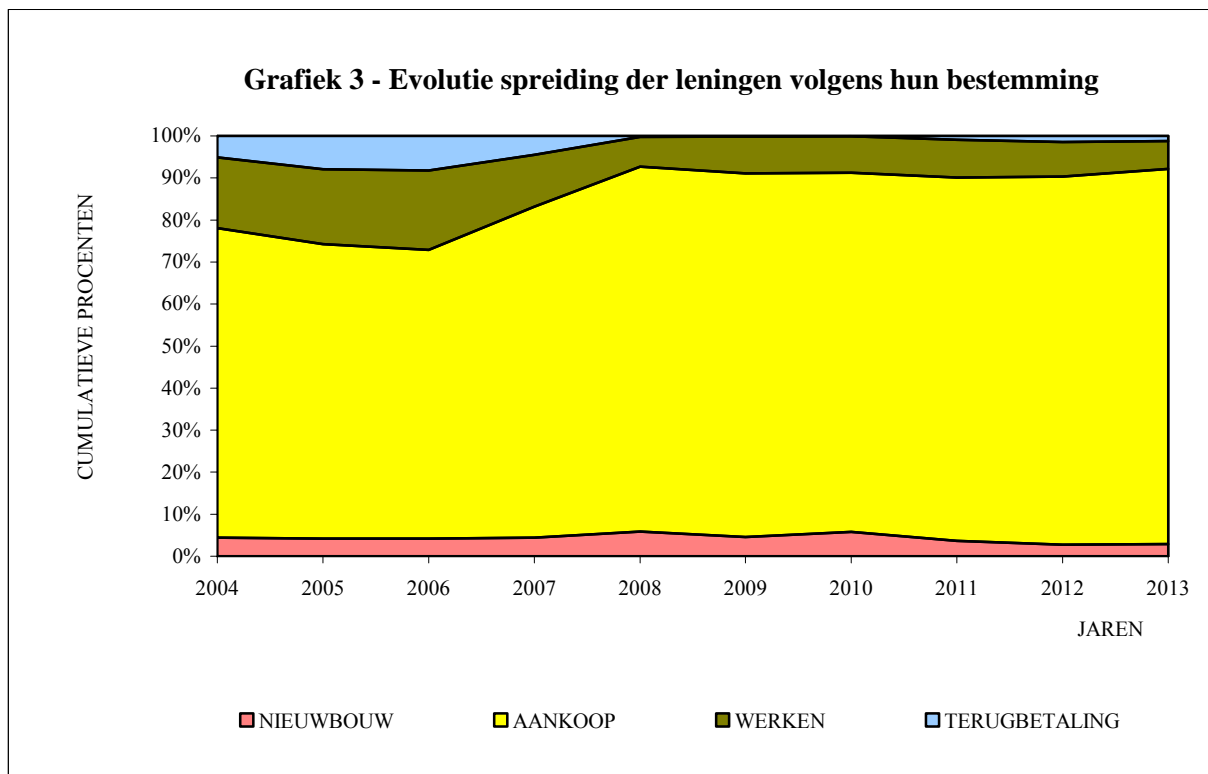
Met uitzondering van de categorieën “belangrijke werken” en “terugbetaling van schulden” al dan niet gecombineerd met weinig belangrijke werken is het gemiddeld leningsbedrag overal gestegen.

De grootste stijging doet zich voor bij de verrichting “aankoop en belangrijke werken”, namelijk met gemiddeld 12 418,12 EUR of 8,33 % tot gemiddeld 161 476,25 EUR. Ook bij de verrichting “nieuwbouw” wordt een vrij forse stijging genoteerd, namelijk met 10 074,26 EUR of 6,59 % tot gemiddeld 163 026,01 EUR. Het belang van deze toenames dient evenwel te worden gerelativeerd gezien het beperkt aantal toegekende leningen voor deze verrichtingen.

Bij de belangrijkste verrichting “aankoop van een woning” stijgt het gemiddeld ontleend bedrag met 3 505,22 EUR of 2,25 % tot 159 055,60 EUR.

Grafiek 3 geeft de evolutieve spreiding der leningen volgens hun bestemming weer. De 9 verrichtingen van tabel 4 worden in deze grafiek eveneens herleid tot enerzijds 4 basisverrichtingen, namelijk nieuwbouw (categorie 1), aankoop (categorieën 2, 5 en 6), werken (categorieën 3, 4, 8 en 9) en daarnaast de verrichting “terugbetaling van schulden” (categorie 7). De evolutie over de jongste 10 jaren wordt duidelijk weergegeven.

Ook de tabellen die op het einde van dit hoofdstuk gepubliceerd worden, werden op deze wijze opgesteld.



Vermelde basisverrichtingen worden hierna in het bijzonder toegelicht.

In het Reservefonds 6 werd 71,95 % van het totaal aantal leningen verstrekt voor de “aankoop van een woning”. Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van de verrichting “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” bedroeg 25 %. In de categorie “aankoop gecombineerd met belangrijke werken” worden 3 leningen genoteerd. Ten slotte werden 2 leningen toegekend voor de aankoop van een nieuwbouw.

Het algemeen gemiddeld leningsbedrag van de 164 leningen bedroeg 165 145,59 EUR.

### 1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

Zoals hierboven reeds vermeld, bestaat de voornaamste activiteit van het Vlaams Woningfonds erin het bestaande patrimonium te laten bewonen en te saneren: in 2013 werd 89,27 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met werken en vertegenwoordigde deze groep leningen 93,77 % van het totaal ontleend bedrag. Uiteraard worden deze percentages ook beïnvloed door de strenge voorwaarden van toepassing op de verrichting “terugbetaling van hypothecaire schulden”.

Wat het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning betreft, wordt een lichte daling genoteerd, namelijk van 65,52 % in 2012 naar 63,84 % in 2013. Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is toegenomen met 3 505,22 EUR of 2,25 % tot 159 055,60 EUR.

Ook uit cijfers van de FOD Economie<sup>1</sup> blijkt dat de prijzen voor huizen en appartementen in Vlaanderen tijdens het derde kwartaal van 2013 zijn gestegen, namelijk met respectievelijk 3,57 % tot gemiddeld 215 268 EUR en met 1,51 % tot gemiddeld 210 060 EUR in vergelijking met het dienstjaar 2012.

Het aandeel van de verrichting “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” stijgt van 20,65 % in 2012 naar 24,62 % in 2013. Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is gestegen, namelijk met 6 888,53 EUR of 4,23 % tot 169 794,69 EUR.

Het aantal leningen toegekend voor de verrichting “aankoop gecombineerd met belangrijke werken” daalt tot 21 of 0,81 % van het totaal aantal leningen (32 leningen in 2012). Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is gestegen met 12 418,12 EUR of 8,33 % tot 161 476,25 EUR.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>2</sup> blijkt dat in het derde kwartaal van 2013 in vergelijking met de dezelfde periode een jaar eerder bij de banken 22,43 % minder leningen werden toegekend voor de aankoop van een woning en het uitvoeren van werken. Tijdens het derde kwartaal 2013 werd gemiddeld 156 238 EUR ontleend voor deze verrichting. In vergelijking met het derde kwartaal 2012 is dit een daling met 9 351 EUR of - 5,65 %.

In het Reservefonds 6 werden 118 leningen of 71,95 % verstrekt voor de “aankoop van een woning”. Het gemiddeld leningsbedrag voor deze verrichting bedroeg 165 258,34 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van de verrichtingen “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” en “aankoop gecombineerd met belangrijke werken” bedroeg respectievelijk 25 % en 1,83 %. De gemiddelde leningsbedragen bedroegen achtereenvolgens 163 722,63 EUR en 159 668,44 EUR.

## 1.2.2. NIEUWBOUWVERRICHTINGEN

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is gestegen, namelijk van 63 in 2012 tot 74 in 2013. Het procentuele aandeel van deze verrichting bedraagt echter slechts 2,86 % van alle verrichtingen.

Dit bescheiden aandeel is niet verwonderlijk rekening houdende met de uitermate hoge kostprijs van een bouwgrond. Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg de gemiddelde kostprijs voor bouwgrond in het Vlaams Gewest tijdens het derde kwartaal van 2013 maar liefst 175 EUR/m<sup>2</sup> (cfr. supra).

Dergelijke dure bouwgronden en de kostprijs voor het bouwen van de woning maken het voor gezinnen behorende tot onze doelgroep bijzonder moeilijk een nieuwbouwverrichting te realiseren.

In 1980 had 38,83 % van de Vlaams Woningfonds-leningen nog betrekking op deze verrichting, in 1990 bedroeg dit percentage zelfs 40,07 %.

Het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor een nieuwbouwverrichting steeg met 6,59 % en bedroeg 163 026,01 EUR in 2013 tegenover 152 951,75 EUR in 2012.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>2</sup> blijkt dat het aantal verstrekte leningen voor nieuwbouw tijdens het derde kwartaal 2013 is gedaald met 1,86 % ten opzichte van het derde kwartaal 2012. Het gemiddeld ontleend bedrag steeg van 138 642 EUR tijdens het derde kwartaal 2012 tot 142 682 EUR tijdens het derde kwartaal 2013, het hoogste ooit voor dit soort kredieten. Tijdens het derde kwartaal 2013 bedroeg het aandeel van de bouwkredieten 10,78 % van het totaal.

In het Reservefonds 6 werden 2 leningen toegekend voor de aankoop van een nieuwbouw voor een totaal bedrag van 391 760,21 EUR. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 195 880,11 EUR.

---

<sup>1</sup> FOD Economie, Middenstand en Energie, Gemiddelde prijs van de verkopen van gewone woonhuizen, villa's en appartementen, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

<sup>2</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypotheckair krediet derde kwartaal 2013, <http://www.upc-bvk.be>.

### 1.2.3. SANERINGSWERKEN

Onder de verrichting “werken” ressorteren alle leningen die geheel of gedeeltelijk dienden voor het uitvoeren van renovatiewerken door een gezin dat reeds eigenaar is van de betrokken woning, namelijk “belangrijke werken” en “weinig belangrijke werken” eventueel gecombineerd met de verrichting “terugbetaling van schulden” (categorieën 3, 4, 8 en 9 van tabel 4).

Ten gevolge van de strenge voorwaarden van toepassing op de verrichting “terugbetaling van schulden” omvat deze verrichting in 2013 slechts 10 leningen uit de categorie 9 en geen enkele lening uit de categorie 8.

Het totale aandeel van de leningen voor “werken” bedraagt 6,67 % in 2013. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen belooft 45 517,75 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van “weinig belangrijke werken” is gedaald, namelijk van 6,91 % in 2012 tot 5,58 % in 2013. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting steeg en bedroeg 33 844,26 EUR in 2013 ten opzichte van 32 452,67 EUR in 2012.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van “belangrijke werken” bedraagt slechts 0,70 % (0,91 % in 2012). Gemiddeld wordt een bedrag van 84 831,14 EUR ontleend voor deze verrichting, zijnde een daling met 5,49 % in vergelijking met 2012.

De verrichtingen “weinig belangrijke werken gecombineerd met terugbetaling van schulden” en “belangrijke werken gecombineerd met terugbetaling van schulden” worden onder punt 1.2.4. besproken omdat daar de specificiteit van het overnemen van een bestaande schuld wordt toegelicht.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal renovatiekredieten in het derde kwartaal 2013 fors is gedaald (- 10,53 %) in vergelijking met het derde kwartaal 2012. Het gemiddeld ontleend bedrag bedraagt 41 840 EUR tijdens het derde kwartaal van 2013, een stijging met 3 948 EUR of 10,42 % ten opzichte van dezelfde periode in 2012.

### 1.2.4. TERUGBETALING VAN SCHULDEN

In juni 2007 besliste de Raad van Bestuur – op uitdrukkelijk verzoek van de voogdijoverheid – omwille van een dreigend tekort aan kredieten, uitsluitend nog leningen voor de verrichting “terugbetaling van schulden” toe te kennen om de gedwongen verkoop van een woning te vermijden. Er konden enkel nog leningen voor deze verrichting worden verstrekt indien de procedure van gedwongen verkoop van de woning was opgestart. Eind oktober 2007 werd deze maatregel op vraag van de voogdijoverheid bestendigd.

Omwille van de ernst van de gevolgen van de financieel-economische crisis voor een deel van de doelgroep van het Vlaams Woningfonds besliste de Raad van Bestuur op 15 september 2010 voortaan de gedwongen verkoop van de woning te beletten door een lening voor de terugbetaling van schulden (al dan niet gecombineerd met werken) mogelijk te maken indien de aanvragers minstens 50 % van hun gemiddeld maandelijks netto-inkomen van het voorbije kalenderjaar spenderen aan de afbetaling van de leningslast van de huisvestingsschulden.



Uit tabel 4 blijkt dat er 31 leningen voor de “terugbetaling van schulden” werden toegekend in 2013. Deze leningen vertegenwoordigden 1,20 % van het totaal. Het gemiddeld leningsbedrag bleef status quo en bedroeg 158 753,35 EUR (158 757,94 EUR in 2012).

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 31 gezinnen gemiddeld 696,38 EUR, terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 911,41 EUR bedroeg; dit betekent een daling met bijna een kwart.

Het belang van de verrichting “werken gecombineerd met een herfinanciering” mag evenmin onderschat worden: niet alleen krijgen de betrokken ontlenersgezinnen meer financiële ademruimte, terzelfdertijd dragen deze verrichtingen bij tot enerzijds een betere huisvesting van de gezinnen en anderzijds de sanering en renovatie van het woningbestand in het Vlaams Gewest.

Slechts 10 leningen of 0,39 % van het totale aantal werden toegekend ter financiering van de verrichting “weinig belangrijke werken en de terugbetaling van schulden”. Het leningsgemiddelde bedroeg 142 851,99 EUR.

Vóór de herfinanciering betaalden deze ontleners gemiddeld 898,96 EUR. Bij het Vlaams Woningfonds betalen ze voor de financiering van de overname van de bestaande schuld én renovatiewerken maandelijks gemiddeld 597,02 EUR.

Bovenstaande cijfers leveren het bewijs van de sociale meerwaarde van voornoemde verrichting: dankzij de overname van de leningen kunnen de gezinnen een dreigende verkoop van hun woning en een sociaal drama afwenden en daarenboven tegelijkertijd eventueel bijlenen voor werken.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>1</sup> blijkt dat het aantal verstrekte leningen voor externe herfinancieringen, dit wil zeggen het afsluiten van een nieuw leningscontract bij een andere kredietgever, is gedaald in het derde kwartaal 2013 met 4,18 % in vergelijking met dezelfde periode in 2012. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 124 583 EUR.

### 1.3. LENINGEN IN TWEDE HYPOTHECAIRE RANG

**Tabel 5 - Leningen in tweede hypothecaire rang - Fonds B2 - 2009-2013.**

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening					
			Weinig belangrijke werken		Belangrijke werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2009	236	38 866,41	178	75,42	30	12,71	28	11,87
2010	224	41 651,82	173	77,23	31	13,84	20	8,93
2011	226	36 784,28	189	83,63	16	7,08	21	9,29
2012	197	42 542,23	157	79,70	23	11,67	17	8,63
<b>2013</b>	<b>187</b>	<b>43 216,53</b>	<b>149</b>	<b>79,68</b>	<b>18</b>	<b>9,63</b>	<b>20</b>	<b>10,69</b>

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2013, <http://www.upc-bvk.be>.

Het aantal tweederangsleningen is opnieuw gedaald: er werden 187 dergelijke leningen toegekend tegenover 197 in 2012. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 7,24 % van alle toegekende leningen in 2013 tegenover 8,57 % in 2012.

Het gemiddeld ontleend bedrag is licht gestegen, namelijk van 42 542,23 EUR in 2012 naar 43 216,53 EUR in 2013 of een stijging met 1,59 %.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 149 tweederangsleningen (79,68 %) dienden voor de financiering van “weinig belangrijke werken” (categorieën 4, 6 en 9 van tabel 4) en 18 (9,63 %) voor “belangrijke werken” (categorieën 3, 5 en 8 van tabel 4).

De “andere verrichtingen” waarvan het aandeel is gestegen (10,69 % in 2013 tegenover 8,63 % in 2012) betreffen in 60 % van de gevallen leningen voor het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de gewezen partners in het kader van een echtscheiding of beëindigen van de relatie.

Er werden 131 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 41 283,94 EUR.

In 56 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 47 737,41 EUR.

In het Reservefonds 6 werden geen leningen toegekend in tweede hypothecaire rang.

## 1.4. EVOLUTIE VAN DE DUUR VAN DE LENINGEN

### 1.4.1. Algemeen

De evolutie inzake de leningsduur over een periode van 3 jaar wordt weergegeven in tabel 6.

**Tabel 6 - Spreiding van de leningen volgens duur - Fonds B2**

Categorieën	Duur van de lening in jaren	2013		2012		2011	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	1	0,04	1	0,04	0	0,00
2	=10	3	0,12	5	0,22	4	0,17
3	11-14	67	2,59	74	3,22	81	3,42
4	=15	64	2,48	49	2,13	80	3,38
5	16-19	138	5,34	130	5,65	110	4,64
6	=20	198	7,67	150	6,52	231	9,75
7	21-24	324	12,54	301	13,09	278	11,73
8	=25	1 788	69,22	1 590	69,13	1 585	66,91
9	>25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Totaal		2 583	100	2 300	100	2 369	100

De eerste vraag die door kandidaat-ontleners gesteld wordt, luidt meestal: “hoeveel dienen wij maandelijks te betalen?”. Het antwoord hierop is vaak beslissend voor het al dan niet realiseren van de beoogde verrichting en het afsluiten van de lening.

De te betalen mensualiteit bij het Vlaams Woningfonds hangt af van de rentevoet, het leningsbedrag en de leningsduur.

Bij de aanvang van de lening kan niet worden gegarandeerd dat de mensualiteit ongewijzigd zal blijven gedurende de volledige leningsduur en dit niettegenstaande wel onmiddellijk zekerheid bestaat over de maximum rentevoet. De Vlaams Woningfonds-rentevoeten zijn weliswaar marktvast maar kunnen – binnen vooraf bepaalde en bij akte vastgelegde grenzen – onder meer ook evolueren op basis van het gezinsinkomen. Bij een daling van het inkomen daalt de rentevoet (voor zover de minimumrentevoet nog niet van toepassing is) en bijgevolg de mensualiteit, maar bij een stijging van de rentevoet (als gevolg van een verhoogd inkomen) wordt de mensualiteit in principe verhoogd en blijft de duur van de lening ongewijzigd.

Op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de ontleners kan evenwel beslist worden de resterende duur van de lening te verlengen in plaats van het maandgeld te verhogen.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>1</sup> blijkt dat tijdens het derde kwartaal 2013 ruim acht op tien kredietnemers voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer hebben gekozen. De ontleners kiezen dus voor zekerheid.

De duur van de lening wordt vastgesteld door de directie of de Raad van Bestuur rekening houdend met onder meer het inkomen en de leeftijd van de aanvragers. De twee overige elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het (weliswaar individueel te bepalen) maximum leningsbedrag zijn in de reglementering (besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005) vastgelegd.

De directie of de Raad van Bestuur hebben de moeilijke opdracht een sociaal rechtvaardig en financieel evenwicht te zoeken tussen enerzijds de budgettaire verplichtingen van de vennootschap en anderzijds het door de ontlenersgezinnen te betalen maandgeld rekening houdend met de financiële en sociale draagkracht van elk gezin afzonderlijk. Steeds wordt er strikt op toegezien dat de gezinnen niet geconfronteerd worden met een overmatige schuldenlast.

Uit cijfers van de Nationale Bank van België<sup>2</sup> blijkt dat het aantal uitstaande hypothecaire leningen in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren eind december 2013 is toegenomen met 1,6 % ten opzichte van een jaar eerder. Het totale aantal uitstaande hypothecaire leningen met betalingsachterstand is gestegen met 6 %. Het totale uitstaande bedrag aan betalingsachterstand is toegenomen met 21 %. Het gemiddeld bedrag per achterstallig contract loopt eind 2013 op tot 36 398 EUR per krediet zijnde een toename met 14,3 %.

Het aantal negatief gemelde leningen van het Vlaams Woningfonds is toegenomen met 3 %, namelijk van 931 in 2012 tot 960 in 2013. Deze stijging is echter minder sterk dan vermelde toename (6 %) van het totaal aantal achterstallige woonkredieten in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren. Een grondige toelichting van deze problematiek wordt gegeven in Hoofdstuk 2 Leningsverrichtingen – dossierbeheer.

Uit het huishoudbudgetonderzoek van de FOD Economie<sup>3</sup> blijkt dat de totale gezinsuitgaven in 2012 in Vlaanderen gemiddeld 36 948 EUR (of 3 079 EUR per maand) bedroegen. De woning neemt hierin een belangrijke plaats: gemiddeld kostte deze post de Vlaamse gezinnen 10 206 EUR of 850,50 EUR per maand, waarvan uiteraard een groot gedeelte voor de afbetaling van een hypothecaire lening of de betaling van huur.

Om de financiële draagkracht van het gezin te bepalen is het nettobedrag van het inkomen niet de enige parameter: ook de aard van het inkomen, het beroep van de ontleners, de leeftijd van de ontleners en hun kinderen, de gezinsgrootte, de aanwezigheid van andersvalide gezinsleden, de huidige huisvestingslasten en de eventuele andere terugbetalingslasten van kredieten allerhande, worden door het Vlaams Woningfonds onder de loep genomen om een sociaal verantwoorde beslissing over de leningsduur te kunnen nemen. De leningsduur wordt besproken met de kandidaat-ontleners bij het opstarten van het leningsdossier, rekening houdend met voormelde parameters. Een individueel solvabiliteitsonderzoek is essentieel en zal moeilijker op dezelfde accurate wijze kunnen gebeuren wanneer - zoals voorzien in het ééngemaakt leningenbesluit - de criteria van dit onderzoek in een ministerieel besluit zijn vastgelegd.

---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2013, <http://www.upc-bvk.be>.

<sup>2</sup> Nationale Bank van België, Kerncijfers december 2013 Centrale voor Kredieten aan Particulieren, [www.nbb.be](http://www.nbb.be).

<sup>3</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Huishoudbudgetonderzoek 2012, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

Het belang van het onderzoek naar de kredietwaardigheid blijkt ook uit de verplichte raadpleging van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP). Hierdoor verwerft de kredietverstrekker een overzicht van alle lopende kredieten en eventuele wanbetalingen vooraleer eventueel een nieuwe lening wordt toegestaan. Daarenboven wordt de kredietverstrekker geacht bij het toekennen van een krediet rekening te houden met de feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van de kredietnemer om overkreditering te vermijden. Omdat in de wetgeving geen specifieke criteria zijn bepaald om de kredietwaardigheid en eventuele overkreditering van kandidaat-ontleners vast te stellen, werd door het Vlaams Woningfonds hiervoor zelf een formule uitgewerkt die echter steeds toelaat de soms noodzakelijke individuele sociale accenten te leggen. Het uiterst lage percentage aan wanbetalers (zelfs in de categorie ontlenersgezinnen met de hoogste terugbetalingslasten) bewijst de deugdzaamheid van deze formule en de sociale aanpak van het Vlaams Woningfonds.

Slechts 28 van de ontlenersgezinnen die in de periode 2009-2013 een lening afsloten met een lastenpercentage tussen 80 % en 90 % werden in vermelde periode in gebreke gesteld. 26 van deze gezinnen volgen een plan; voor 1 gezin zal ingevolge faillissement de verkoopprocedure door de curator worden opgestart en voor het andere gezin wordt een verzoeningszitting gepland.

Bij de ontlenersgezinnen die in vermelde periode een lening hebben afgesloten met een lastenpercentage van meer dan 90 % verlopen - op 1 dossier na - alle terugbetalingen regelmatig.

De verdere toename van het gemiddeld ontleend bedrag dwong de directie of de Raad van Bestuur ook in 2013 een hoge waakzaamheid terzake aan de dag te leggen. Het gemiddelde leningsbedrag kon opnieuw stijgen omdat in de reglementering enerzijds geen absolute leningsmaxima zijn bepaald en anderzijds omwille van de verhoging van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand naar aanleiding van de jaarlijkse indexatie ervan.

De toename van het gemiddeld ontleend bedrag noopte de directie of de Raad van Bestuur ertoe de gemiddelde leningsduur niet te beperken opdat de mensualiteiten niet verder zouden stijgen.

Uit tabel 6 blijkt dat het aandeel van de leningen met een duur groter of gelijk aan 20 jaar opnieuw lichtjes is gestegen, namelijk van 88,74 % in 2012 tot 89,43 % in 2013. Bijna 70 % van de leningen heeft een looptijd van 25 jaar.

In het Reservefonds 6 had 93,9 % van de leningen een looptijd groter of gelijk aan 20 jaar; 79,88 % heeft een duur van 25 jaar.

#### 1.4.2. Duur van de leningen versus de financiering en rendabiliteit van de leningsactiviteiten

De gemiddelde leningsduur van de hypothecaire lening is tevens een belangrijk element in de problematiek van de rendabiliteit van de leningsactiviteiten.

Tot en met 2008 konden voor de financiering van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds kredieten aangegaan worden waarvan de duur werd afgestemd op de duur van de toegekende hypothecaire leningen, namelijk kredieten in een duur van respectievelijk 15, 20 en 25 jaar. De Vlaamse overheid verbond er zich toe gedurende deze periodes rentesubsidies toe te kennen.

Door de bankencrisis en de voorbereiding van de invoering van de Basel III-normen was het echter niet meer mogelijk bij de banken geld te lenen in een duur van 25 jaar. Door de wijziging van het profiel van de kredietverstrekkers met name de interesse die verzekeringsmaatschappijen tonen, werd het bij het begin van 2013 opnieuw mogelijk om op dergelijk lange looptijd bilaterale kredieten op te nemen; een zo goed mogelijk match tussen de looptijd van de funding en deze van de verstrekte hypothecaire leningen is noodzakelijk.

Continue waakzaamheid bij het financieel beheer van de vennootschap blijft van primordiaal belang gezien de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten, de laattijdige vrijgave van het ontleenvermogen en de vroegere dervingen aan rentesubsidies.

Deze drie factoren werden reeds meermaals onder de aandacht gebracht van de beleidsverantwoordelijken.

Om de rendabiliteit van de leningsactiviteiten te verbeteren werd reeds in 2008 een concreet voorstel tot wijziging van de reglementering voorgesteld aan de voormalige Vlaamse minister bevoegd voor wonen. Dit voorstel dat onder meer een verhoging van de minimumrentevoeten inhield werd in 2009 ook onmiddellijk onder de aandacht van de huidige bevoegde minister gebracht. Ook het op 1 januari 2014 van kracht geworden besluit van de Vlaamse Regering de dato 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder het VWF en de VMSW bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, biedt hiervoor in de huidige marktomstandigheden slechts een geringe verbetering.

Daarenboven zal de beslissing van de bevoegde minister van Wonen de dato 8 mei 2011, om een retroactieve rentevoetherberekening door te voeren op de leningen die werden toegekend conform het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 ook de komende jaren op de rendabiliteit van de vennootschap blijven wegen.

Ook het niet of slechts gedeeltelijk rechtstreeks uitbetalen van de door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies (zoals dit in 2004, 2005, 2010 en 2011 het geval was) blijft zware financiële gevolgen hebben voor de vennootschap.

Bovendien dient benadrukt dat ook het niet tijdig mogen gunnen van het volledige ontleenvermogen het behoud van een gezonde financiële structuur van de vennootschap in het gedrang kan brengen. In 2013 diende het Vlaams Woningfonds net als in 2012 de activiteiten opnieuw gedurende een volledig jaar te prefinancieren.

In 2013 werd het ontleenvermogen 2012 (360 271 000 EUR) – dat overeenkomstig artikel 15 van het decreet dd. 19 december 2012 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2013 van de Vlaamse Gemeenschap was toegevoegd aan het ontleenvermogen 2013 (366 756 000 EUR) – deels, namelijk voor een bedrag van 297 000 000 EUR opgenomen, namelijk 47 000 000 EUR op 21 maart 2013 en 250 000 000 EUR op 19 september 2013.

Op 25 september 2013 werd de procedure tot vrijgave en opname van een tweede deel van het ontleenvermogen 2013 ten bedrage van 200 miljoen EUR (i.e. saldo ontleenvermogen 2012 (63 271 000 EUR) en een eerste deel van het ontleenvermogen 2013 (136 729 000 EUR)) via een klassieke aanbesteding opgestart. De opname vond plaats op 9 januari 2014.

De procedure tot vrijgave en de opname van het saldo van het ontleenvermogen 2013 en een eerste deel van het ontleenvermogen 2014 ten bedrage van 300 miljoen EUR via de uitgifte van een obligatie kon en mocht in februari 2014 niet worden verder gezet onder de initiële voorwaarden waardoor een goedkopere funding van de activiteiten voorlopig niet mogelijk wordt.

Niettemin kon het Vlaams Woningfonds dankzij een zo goed mogelijk intern financieel beleid en de volledige betaling van de verschuldigde rentesubsidies door de Vlaamse overheid in 2013 de financiële verplichtingen tijdens het voorbije dienstjaar blijven nakomen.

De algemeen gemiddelde leningsduur in 2013 is in vergelijking met 2012 niet gewijzigd en bedraagt 23 jaar en 4 maanden.

Uit cijfers van de Nationale Bank België<sup>1</sup> blijkt een duidelijke beperktere duur van de hypothecaire kredieten. Het aandeel van de kredieten met een looptijd van meer dan 25 jaar is in 2013 afgenomen van 19,0 % naar 12,0 %. De mediaan looptijd daalt daardoor van 20 jaar in 2012 tot 19 jaar in 2013.

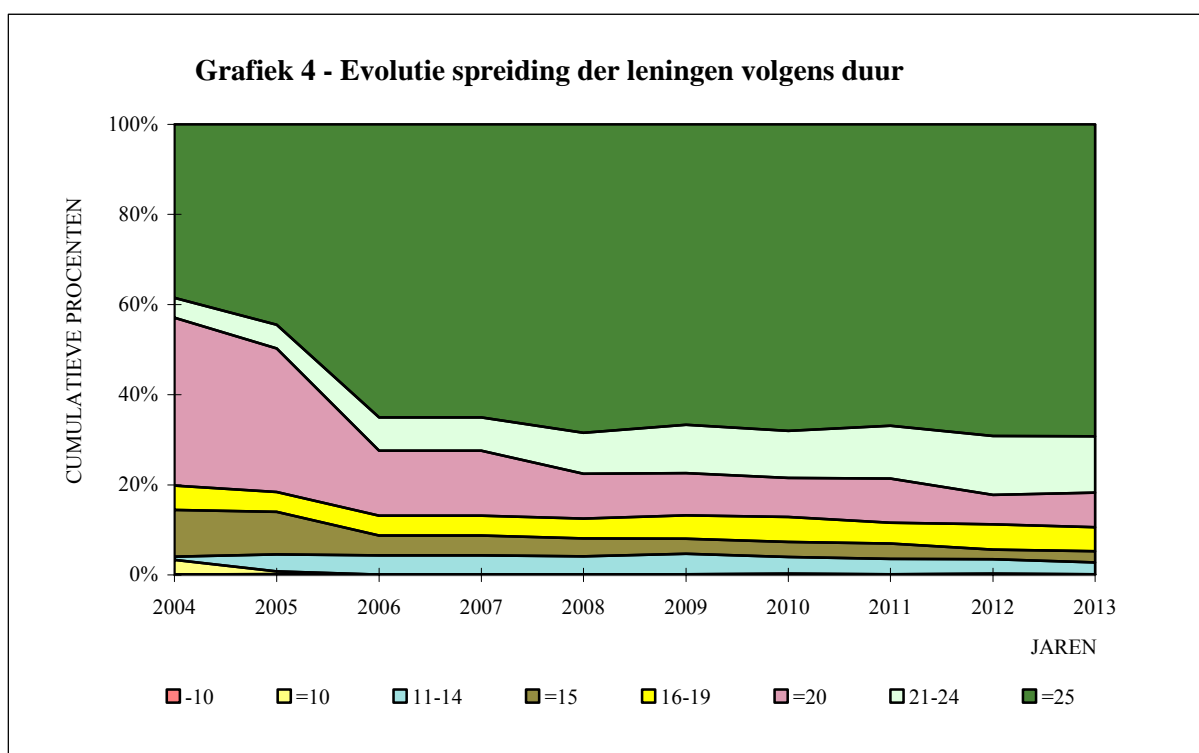
---

<sup>1</sup> Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2013, [www.nbb.be](http://www.nbb.be)

De gemiddelde leningsduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “aankoop en weinig belangrijke werken” en “weinig belangrijke werken” bedraagt respectievelijk gemiddeld 23 jaar en 11 maanden en gemiddeld 18 jaar en 8 maanden.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 161 411,23 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 119 188,20 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 76 956,57 EUR bedraagt.

De grafische voorstelling van de evolutie van de leningsduur wordt weergegeven in grafiek 4. Deze grafiek geeft de gecumuleerde spreiding weer per jaar en de wijze waarop de categorieën volgens leningsduur onderling evolueren tijdens de jongste 10 jaren.



De gemiddelde leningsduur in het Reservefonds 6 bedroeg 24 jaar. Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 165 969,80 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 140 489,60 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 114 602,53 EUR bedraagt.

### 1.5. LENINGEN IN KERNSTEDEN

De reglementering vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 voorziet in lagere rentevoeten (- 0,50 %punt) wanneer een pand zich in één van de kernsteden bevindt (Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout) en laat het Vlaams Woningfonds toe om het wonen in deze steden beter betaalbaar te houden.

In de beleidsbrief<sup>1</sup> inzake stedenbeleid formuleert de bevoegde Vlaamse minister als eerste strategische doelstelling het aantrekkelijker maken van wonen in de stad. Meer betaalbare woningen kunnen ertoe bijdragen inwoners in de stad te houden en eventueel nieuwe inwoners aan te trekken. Zeker in het kader van de nood om zuiniger om te springen met de beschikbare ruimte is het inzetten op een aangename stedelijke woonomgeving met goede voorzieningen cruciaal.

In 2013 werden 1 157 leningen of 44,79 % van het totaal aantal kredieten toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 178 929 087,84 EUR waarbij uiteraard vooral leningen voor de aankoop en/of het uitvoeren van werken aan een woning worden toegekend.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werd in totaal aan 619 gezinnen een lening toegekend.

In het Reservefonds 6 werden 73 leningen (44,51 %) voor een totaal bedrag van 12 190 188,15 EUR toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen.

In het op 13 september 2013 door de Vlaamse Regering goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder het VWF en de VMSW bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan vanaf januari 2014, is - zo de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd gelegen is in kernstad - voorzien in:

- een verhoging van de maximum verkoopwaarde;
- een verhoging van het maximum inkomen waarover men mag beschikken;
- een vermindering van de rentevoet.

## **1.6. DE VLAAMSE RAND**

De Vlaamse Rand rond Brussel bestaat uit 19 gemeenten (Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Overijse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem).

Uit gegevens van de Studiedienst van de Vlaamse Regering<sup>2</sup> blijkt dat de vastgoedprijzen er hoog liggen. In 2012 werd gemiddeld 262 756 EUR betaald voor een gewoon woonhuis (207 840 EUR in het Vlaams Gewest) en 206 354 EUR voor een appartement (205 975 euro in het Vlaams Gewest). De verkoopprijzen van de gewone huizen steeg in de Vlaamse Rand de voorbije tien jaar met 111 %, een vergelijkbaar percentage als het gemiddelde van het Vlaamse Gewest (+113 %) maar in de Vlaamse Rand lag het vertrekpunt al hoger. Ook de appartementen verdubbelden in prijs sinds 2002.

Desalniettemin werden in de 19 gemeenten van de Vlaamse Rand het voorbije dienstjaar 139 Vlaams Woningfonds-leningen toegekend voor een totaal bedrag van 23 792 666 EUR. In het Reservefonds 6 betrof het 4 leningen voor een totaal bedrag van 753 838,32 EUR.

Ook op dit punt komt de specifieke reglementering van het Vlaams Woningfonds (Besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005) door een vermindering van de rentevoet met 0,50 %punt indien de woning is gelegen in een door de minister aangeduid woonvernieuwings- of woningbouwgebied van de Vlaamse Rand, tegemoet aan een belangrijke bekommernis van de Vlaamse overheid.

---

<sup>1</sup> F. Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, Beleidsbrief Steden 2013-2014

<sup>2</sup> Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Rand – cijferboek 2013



In vermeld besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 zijn voor de Vlaamse Rand (en de overige gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren) dezelfde extra stimuli voorzien als voor de kernsteden.

Zo kan het Vlaams Woningfonds blijven bijdragen aan betaalbare huisvesting in de Vlaamse Rand.

## **2. HET ONTLEENERSGEZIN**

### **2.1. SAMENSTELLING EN GROOTTE VAN DE ONTLEENERSGEZINNEN**

Bij de analyse van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds wordt vanzelfsprekend uitgebreid ingezoomd op de doelgroep. Tijdens het voorbije dienstjaar 2013 was de doelgroep nog “beperkt” tot gezinnen met minstens 1 kind; vanaf 1 januari 2014 komen ook alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen in aanmerking (cfr. besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013).

De Woningfondslening maakte het ook in 2013 voor zijn doelgroep mogelijk om eigenaar te worden van een woning. Het bezitten van een eigen woning biedt (financiële) zekerheid.

Het verwerven van een eigendom is immers één van de belangrijkste vormen van pensioensparen. Over een eigen woning beschikken op actieve leeftijd bevrijdt de gezinnen in een latere levensfase van heel wat financiële kopzorgen inzake huisvesting. Hierdoor sluit het woonbeleid naadloos aan bij de strijd tegen armoede.

Dat een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds méér dan een duwtje in de rug is en tot een aanzienlijk financieel voordeel leidt voor de ontleeningsgezinnen blijkt uit onderstaand voorbeeld.

Op een ontleend bedrag van 100 000 EUR in een duur van 25 jaar geniet een gezin dat bij het Vlaams Woningfonds leent tegen een rentevoet van 1,78 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening in 2013 – van volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende marktrente 3 % zou bedragen: 59,54 EUR per maand, hetzij 17 804,04 EUR op 25 jaar !
- indien de aangerekende marktrentevoet 3,5 % zou bedragen: 85,12 EUR per maand, hetzij 25 452,66 EUR op 25 jaar !

Het is bijgevolg van groot belang dat het Vlaams Woningfonds enerzijds zijn activiteiten goed kenbaar maakt bij de doelgroep via gerichte infocampagnes en anderzijds over voldoende middelen kan beschikken om alle kandidaat-ontleenersgezinnen die op zoek zijn naar een degelijke en betaalbare eigen woning, van dienst te kunnen zijn.

De evolutie van de samenstelling van de ontleeningsgezinnen tijdens de jongste vijf jaren wordt weergegeven in tabel 8.

**Tabel 8 – Samenstelling van de ontlenersgezinnen Fonds B2 - 2009-2013**

Jaar	Aantal leningen	Totaal aantal personen	Gemiddeld aantal personen	Aantal ouders	Andere familieleden	Kinderen			
						Ten laste	Niet ten laste	Totaal thuis	Gemiddeld ten laste
2009	2 510	9 753	3,89	4 017	74	5 533	129	5 662	2,20
2010	2 346	9 282	3,96	3 818	80	5 300	84	5 384	2,26
2011	2 369	9 521	4,02	3 878	86	5 483	74	5 557	2,31
2012	2 300	9 354	4,07	3 783	60	5 443	68	5 511	2,37
<b>2013</b>	<b>2 583</b>	<b>10 188</b>	<b>3,94</b>	<b>4 246</b>	<b>63</b>	<b>5 781</b>	<b>98</b>	<b>5 879</b>	<b>2,24</b>
Totaal	12 108	48 098	3,97	19 742	363	27 540	453	27 993	2,27

Uit deze tabel blijkt dat het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin - in tegenstelling tot de voorbije jaren - is gedaald, namelijk van 4,07 in 2012 naar 3,94 in 2013.

Het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin daalt eveneens, namelijk van 2,37 in 2012 naar 2,24 in 2013.

Deze dalingen houden verband met de sterke stijging van het aantal gezinnen met 1 kind ten laste (cfr. infra).

In de periode 2009-2013 werd aan 12 108 gezinnen een Woningfondslening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 48 098 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 8 heeft betrekking op 56 ontlenersgezinnen die in totaal 63 personen in hun gezinnen hebben opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk inwonende ouders.

In het Reservefonds 6 bedroeg het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin 3,89 en het gemiddeld aantal kinderen ten laste 2,12.

De analyse van de gezinsstructuur van de ontlenersgezinnen en hun kinderaantallen enerzijds en een vergelijking hiervan met de vorige dienstjaren anderzijds wordt gemaakt aan de hand van tabel 9 die de spreiding van het aantal leningen weergeeft op basis van het aantal kinderen ten laste rekening houdende met de in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 behouden verruiming op basis van invaliditeit. Deze verruiming betekent dat een ernstig gehandicapt kind voor twee kinderen ten laste telt.

Voornoemd besluit definieert het begrip “persoon ten laste” zodanig dat ook mindervalide aanvragers of inwonende familieleden kunnen genieten van gunstmaatregelen zoals bijvoorbeeld een daling van de rentevoet en een verhoging van de maximum toegelaten waarde van de woning.

Het aanpassen van de woning aan een kind met een handicap kan immers een zware bijkomende financiële last voor het gezin betekenen.

Het Gelijke Kansenbeleid stelt de participatie in de samenleving van personen met een handicap centraal. De bevoegde Vlaamse minister<sup>1</sup> zet in op een inclusief beleid waarbij iedereen de kans krijgt zich voluit te ontplooiën.

De in de reglementering voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden dragen hiertoe ongetwijfeld bij.

Uit tabel 9 blijkt dat het aandeel van de ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste fors is gestegen, namelijk van 24,87 % in 2012 naar 29,54 % in 2013. Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen is ongeveer gelijk gebleven en bedroeg 35,31 % in 2013 (35,70 % in 2012). Bijgevolg had bijna 2 op 3 ontlenersgezinnen tijdens het voorbije dienstjaar maximum 2 kinderen ten laste.

**Tabel 9 – Spreiding van de leningen volgens het aantal "kinderen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2**

Aantal kinderen ten laste	2013			2012			2011		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	763	29,54	113 208 382,92	572	24,87	77 568 699,74	628	26,51	85 442 517,38
2	912	35,31	137 388 051,07	821	35,70	119 696 256,63	856	36,13	116 669 768,64
3	545	21,10	86 860 116,40	516	22,43	78 445 546,18	524	22,12	74 755 666,79
4	236	9,14	38 922 501,45	253	11,00	41 450 464,66	222	9,37	33 745 814,82
5	86	3,33	14 925 998,07	94	4,09	15 414 497,99	87	3,67	14 221 304,46
6	26	1,01	4 323 682,79	24	1,04	4 622 579,23	37	1,56	6 913 512,04
7	12	0,46	2 157 665,16	13	0,57	1 859 956,46	8	0,34	1 542 762,51
8 en +	3	0,11	691 047,84	7	0,30	1 219 623,43	7	0,30	1 002 058,08
Totaal	2 583	100	398 477 445,70	2 300	100	340 277 624,32	2 369	100	334 293 404,72

Ruim één op vijf ontlenersgezinnen (21,10 %) heeft 3 kinderen ten laste.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met minstens 4 kinderen ten laste is gedaald van 17 % in 2012 naar 14,05 % in 2013.

220 ontlenersgezinnen of 8,52 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 245 andersvalide gezinsleden.

In het Reservefonds 6 werden 54 ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste genoteerd en 62 ontlenersgezinnen met 2 kinderen ten laste; 30 ontlenersgezinnen hadden 3 kinderen ten laste en 18 ontlenersgezinnen hadden minstens 4 kinderen ten laste. Zes ontlenersgezinnen tellen 6 andersvalide gezinsleden.

<sup>1</sup> P. Smet, Vlaams minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel, Beleidsbrief Gelijke Kansen 2013-2014

In tabel 10 wordt de spreiding van het aantal leningen aan éénooudergezinnen volgens het aantal kinderen ten laste (rekening houdend met de verruiming op basis van invaliditeit) weergegeven.

**Tabel 10 – Spreiding van de leningen bij éénooudergezinnen volgens het aantal "kinderen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2**

Aantal kinderen ten laste	Alleenstaande MAN			Alleenstaande VROUW		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	46	48,94	6 356 136,28	288	34,87	37 172 956,37
2	35	37,23	4 620 351,84	333	40,32	43 645 508,02
3	9	9,57	1 313 125,86	141	17,07	20 496 662,66
4	4	4,26	231 892,98	42	5,08	6 539 889,97
5	0	0,00	0,00	17	2,06	3 038 187,32
6	0	0,00	0,00	4	0,48	526 702,48
7	0	0,00	0,00	1	0,12	148 337,54
<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>12 521 506,96</b>	<b>826</b>	<b>100</b>	<b>111 568 244,36</b>

Hieruit blijkt dat in 2013 aan 920 éénooudergezinnen, zijnde 35,62 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfondslening werd toegekend voor een totaal bedrag van 124 089 751,32 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2013 uit 826 alleenstaande vrouwen en 94 alleenstaande mannen.

De alleenstaande mannen en alleenstaande vrouwen met 1 kind ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 48,94 % en 34,87 % van het totaal. 4 op 10 alleenstaande vrouwen (40,32 %) hadden 2 kinderen ten laste. Het aandeel van de alleenstaande mannen met 2 kinderen bedroeg 37,23 %. Bijgevolg had 86,17 % van de alleenstaande mannen en 75,19 % van de alleenstaande vrouwen maximum 2 kinderen ten laste tijdens het voorbije jaar.

In het Reservefonds 6 werd aan 43 éénooudergezinnen een lening toegekend voor een totaal bedrag van 6 038 809,02 EUR. Het betrof 6 alleenstaande mannen en 37 alleenstaande vrouwen. 95,35 % van deze éénooudergezinnen had hoogstens 2 kinderen ten laste.

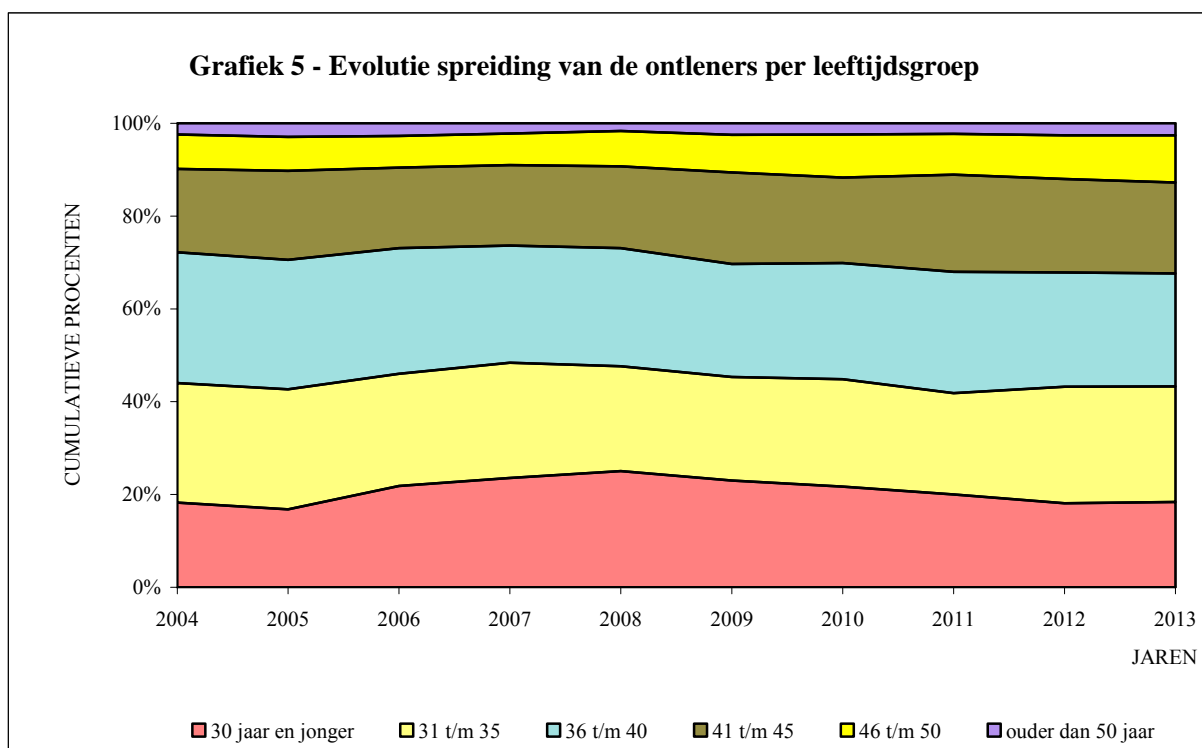
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van de lening het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van de lening genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk II - Leningsverrichtingen: dossierbeheer.

## 2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENNERS PER LEEFTIJDGROEP

De spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep over een periode van 5 jaren wordt weergegeven in tabel 11. De evolutie doorheen de jongste 10 jaren wordt overzichtelijk getoond in grafiek 5.

**Tabel 11 – Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep - Fonds B2**

Lenings- jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 35 jaar	36 tot 40 jaar	41 tot 45 jaar	46 tot 50 jaar	51 jaar en meer
	%	%	%	%	%	%
2009	22,99	22,35	24,38	19,68	8,13	2,47
2010	21,74	23,10	25,06	18,42	9,29	2,39
2011	19,97	21,86	26,17	20,94	8,78	2,28
2012	18,09	25,13	24,61	20,17	9,43	2,57
<b>2013</b>	<b>18,35</b>	<b>24,93</b>	<b>24,35</b>	<b>19,59</b>	<b>10,22</b>	<b>2,56</b>



In 2012 bedroeg in Vlaanderen de algemene gemiddelde leeftijd van de moeders bij de geboorte van hun eerste kind 28,5 jaar en 31,3 jaar bij de geboorte van een tweede of volgende kind.<sup>1</sup> Nooit eerder was de gemiddelde leeftijd van de vrouwen in Vlaanderen zo hoog.

<sup>1</sup> Studiecencentrum voor Perinatale Epidemiologie, Jaarverslag 2012, <http://www.zorg-en-gezondheid.be>.

Uit bovenstaande tabel en grafiek 5 blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen - in tegenstelling tot de voorbije jaren - heel licht is gestegen, namelijk van 18,09 % in 2012 naar 18,35 % in 2013. Het aandeel van de 31 tot 35-jarigen bleef nagenoeg ongewijzigd en bedroeg 24,93 % in 2013 tegenover 25,13 % in 2012. Deze jonge ontlenersgezinnen hebben samen een aandeel van meer dan 43 %.

Het aandeel van de groep 36 tot 40-jarigen en de groep ouder dan 40 jaar blijft status-quo en bedroeg respectievelijk 24,35 % en 32,37 % in vergelijking met respectievelijk 24,61 % en 32,17 % in 2012.

In het Reservefonds 6 was de helft van de ontleners maximaal 35 jaar.

Uit cijfers van de Nationale Bank van België<sup>1</sup> blijkt dat in 2013 bijna tweederde van de hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 25 en 44 jaar.

Bij het Vlaams Woningfonds bedroeg de gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder het voorbije jaar respectievelijk 36 jaar en 9 maanden en 34 jaar en 6 maanden tegenover respectievelijk 36 jaar en 11 maanden en 34 jaar en 2 maanden in 2012.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 8 maanden in 2013 (tegenover 7 jaar en 9 maanden in 2012).

Bij de leningen in het Reservefonds 6 bedroeg de gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder respectievelijk 35 jaar en 6 maanden en 32 jaar en 9 maanden. De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 6 jaar en 7 maanden.

### **2.3. BEROEP VAN DE ONTLEENERS**

Bij het nemen van de sociale foto van de ontlenersgezinnen staat het beroep van de ontleners vanzelfsprekend centraal.

Naast de hoogte van het inkomen vormt ook de aard van het beroepsinkomen een belangrijk element voor de directie of de Raad van Bestuur bij het nemen van een beslissing over de leningsduur. Het bepaalt immers mede de solvabiliteitsgraad.

De eerste factor die de indeling van de ontleners per beroep kan beïnvloeden is de economische conjunctuur. Ook in 2013 steeg de werkloosheid. Uit cijfers van de VDAB<sup>2</sup> blijkt dat Vlaanderen eind december laatstleden 229 570 werkzoekenden telde. Op jaarbasis groeide de werkloosheid met 19 543 of 9,3 %. De werkloosheidsgraad – de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking – bedroeg 7,76 % tegenover 7,11 % eind 2012.

Een tweede element dat bepaalde evoluties terzake gedeeltelijk kan verklaren is de van kracht zijnde reglementering.

Naast de hoogte van de maximum toegelaten inkomensbarema's beïnvloeden ook de maximum toegelaten waarde van de te financieren woning en het daaruit volgende maximum leningsbedrag de vertegenwoordiging van bepaalde beroeps categorieën.

Niettemin staande de jaarlijkse indexatie van de maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen diende in 2013 opnieuw een belangrijk aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed (cfr. supra).

---

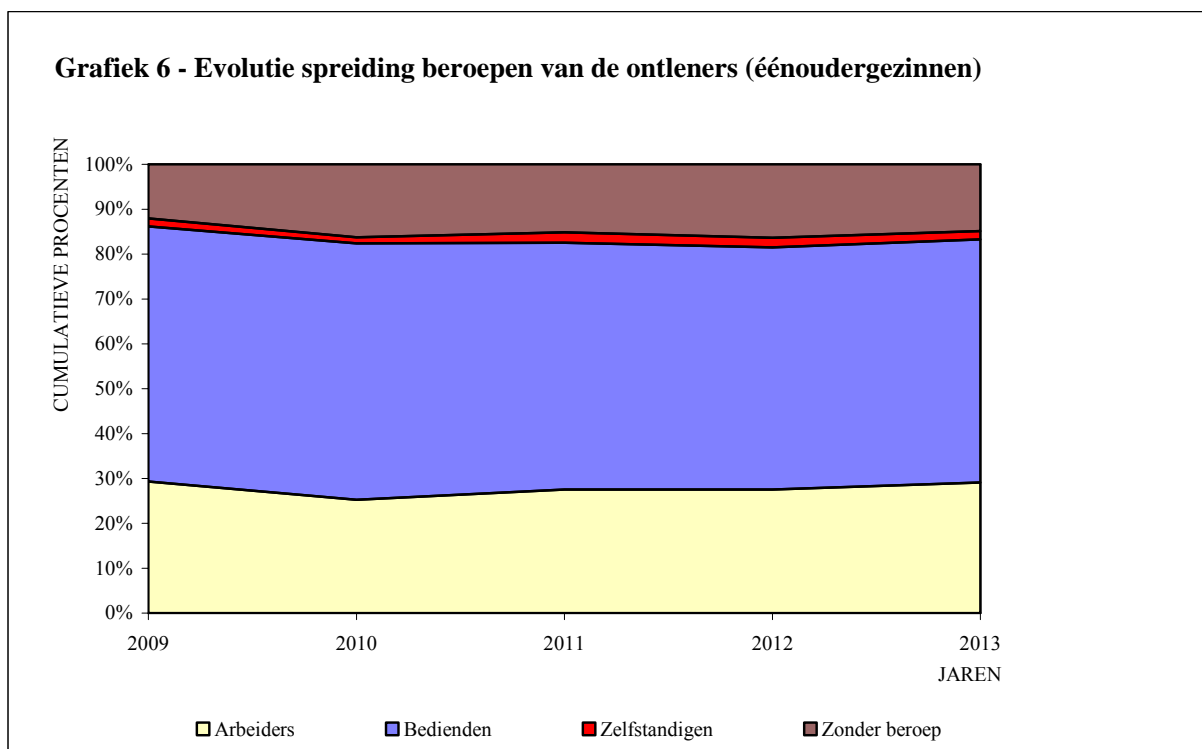
<sup>1</sup> Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2013, <http://www.nbb.be>.

<sup>2</sup> Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkloosheidsbericht december 2013, <http://www.vdab.be/trends>

Tabellen 12 en 13 bieden een overzicht van de beroepen van respectievelijk alleenstaande ouders en tweeoudergezinnen.

De evolutie van het beroep van de één- en tweeoudergezinnen gedurende de periode 2009-2013 wordt weergegeven in de grafieken 6 en 7.

In eerste instantie wordt het beroep van de éénoudergezinnen van naderbij bekeken (cfr. tabel 12 en grafiek 6).



Uit tabel 12 blijkt dat opnieuw meer dan de helft van de 920 éénoudergezinnen aan wie een Woningfondslening werd toegekend, namelijk 54,13 %, bediende is (tegenover 53,98 % in 2012).

**Tabel 12 – Beroep van de ontleners – éénooudergezinnen - Fonds B2**

Cat.	Beroep	2013				2012			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: - privé - overheid	52	191	243	26,41	28	176	204	24,97
		2	23	25	2,72	0	21	21	2,57
		<b>54</b>	<b>214</b>	<b>268</b>	<b>29,13</b>	28	197	225	27,54
2	Bedienden: - privé - overheid	22	290	312	33,91	13	289	302	36,97
		12	174	186	20,22	7	132	139	17,01
		<b>34</b>	<b>464</b>	<b>498</b>	<b>54,13</b>	20	421	441	53,98
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen - handelaars - landbouwers	0	2	2	0,22	0	0	0	0,00
		2	13	15	1,63	3	14	17	2,08
		0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
		<b>2</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>1,85</b>	3	14	17	2,08
4	Geen beroepsinkomsten: - werkloos - OCMW-steun - gepensioneerden - invaliden - huishouder/-ster	2	57	59	6,41	1	60	61	7,47
		0	22	22	2,39	0	14	14	1,71
		0	7	7	0,76	1	5	6	0,73
		2	44	46	5,00	5	44	49	6,00
		0	3	3	0,33	0	4	4	0,49
		<b>4</b>	<b>133</b>	<b>137</b>	<b>14,89</b>	7	127	134	16,40
<b>Totaal</b>		<b>94</b>	<b>826</b>	<b>920</b>	<b>100</b>	58	759	817	100

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is licht gestegen, namelijk van 27,54 % in 2012 tot 29,13 % in 2013.

Zeventien alleenstaande ouders of 1,85 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

Het aandeel van de éénooudergezinnen dat niet beschikt over een beroepsinkomen bedroeg 14,89 % tegenover 16,40 % in 2012. Niettegenstaande deze 137 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij toch door middel van een Woningfonds-lening een woning in eigendom verwerven en/of renoveren. De stelling van sommigen dat voor alle gezinnen met zeer lage inkomens een sociale lening te hoog gegrepen is, wordt door deze cijfers duidelijk weerlegd.

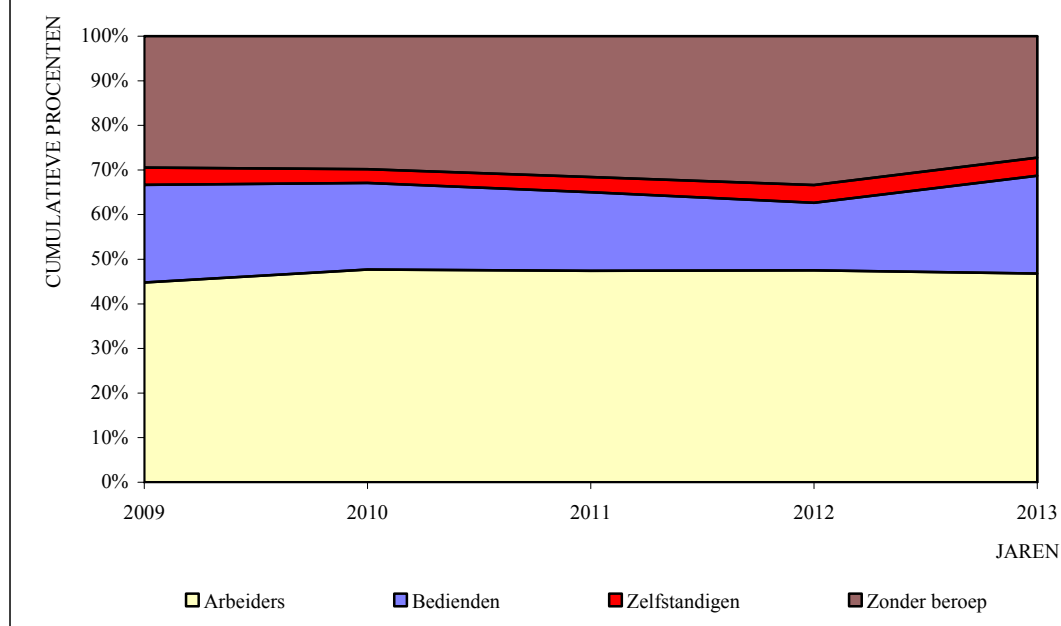
In tabel 13 en grafiek 7 worden de beroepen van de beide partners in de tweooudergezinnen in detail weergegeven.



**Tabel 13 – Beroep van de ontleners – tweeoudergezinnen - Fonds B2**

Cat.	Beroep	2013				2012			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders:								
	- privé	982	491	1 473	44,29	904	429	1 333	44,94
	- overheid	58	25	83	2,49	49	28	77	2,60
		<b>1 040</b>	<b>516</b>	<b>1 556</b>	<b>46,78</b>	953	457	1 410	47,54
2	Bedienden:								
	- privé	221	331	552	16,60	169	181	350	11,80
	- overheid	83	94	177	5,32	42	56	98	3,31
		<b>304</b>	<b>425</b>	<b>729</b>	<b>21,92</b>	211	237	448	15,11
3	Zelfstandigen:								
	- vrije beroepen	7	1	8	0,24	7	2	9	0,30
	- handelaars	102	26	128	3,85	83	26	109	3,68
	- landbouwers	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
		<b>109</b>	<b>27</b>	<b>136</b>	<b>4,09</b>	90	28	118	3,98
4	Geen beroepsinkomsten:								
	- werkloos	111	200	311	9,35	119	213	332	11,19
	- OCMW-steun	5	2	7	0,21	13	4	17	0,57
	- gepensioneerden	0	2	2	0,06	2	1	3	0,10
	- invaliden	48	52	100	3,01	41	40	81	2,73
	- huishouder/-ster	46	439	485	14,58	54	503	557	18,78
		<b>210</b>	<b>695</b>	<b>905</b>	<b>27,21</b>	229	761	990	33,37
<b>Totaal</b>		<b>1 663</b>	<b>1 663</b>	<b>3 326</b>	<b>100</b>	1 483	1 483	2 966	100

**Grafiek 7 - Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (tweeoudergezinnen)**



905 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 27,21 % van het totale aantal ouders.

Wat de overige beroeps categorieën betreft, worden volgende percentages genoteerd: 46,78 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 21,92 % is bediende en 4,09 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

Ter vervollediging van het beeld van het beroepsstatuut van de ontleners worden ten slotte nog volgende gegevens vermeld die betrekking hebben op alle ontlenersgezinnen (zowel éénouder- als tweeoudergezinnen) samen.

In 1 094 gezinnen is de vader arbeider en in 730 gezinnen de moeder; in 383 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut.

In 338 gezinnen is de vader bediende en in 889 gezinnen de moeder; beide ouders zijn bediende in 132 gezinnen.

In 214 gezinnen beschikt de vader niet over een beroepsinkomen en in 828 gezinnen de moeder; in 94 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen.

In 442 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 46 gezinnen staat de man in het huishouden.

In 113 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 257 gezinnen de moeder; in 3 gezinnen zijn beide ouders werkloos.

In 5 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 24 gezinnen betreft het de moeder.

In het Reservefonds 6 bedroeg het aandeel van de éénoudergezinnen dat niet over een beroepsinkomen beschikte 2,33 %. 27,91 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 67,44 % is bediende en 2,32 % oefent een zelfstandige activiteit uit. Bij de tweeoudergezinnen betreft het respectievelijk 25,61 %, 51,24 %, 21,08 % en 2,07 %.

In 2013 werden 77 leningen (2,98 % van het totaal) toegekend voor woningen die bijgebouwen of lokalen omvatten bestemd voor de uitoefening van een beroep (tegenover 48 leningen of 2,09 % van het totaal in 2012). Op deze leningen werd, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005, de normale degressieve rentevoet verhoogd met 0,50 % punt. Het betreft ontleners met een vrij beroep, ontleners die een landbouwactiviteit uitoefenen of een handelszaak uitbaten. In het Reservefonds 6 betrof het 1 lening.

In het op 13 september 2013 door de Vlaamse Regering goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder het VWF en de VMSW bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, wordt niet langer voorzien in een verhoging van de rentevoet zo de woningen waarvoor leningen worden verstrekt bijgebouwen of lokalen omvatten bestemd voor de uitoefening van een beroep. Niettemin blijft het vanzelfsprekend de bedoeling dat het beleende pand hoofdzakelijk bestemd moet zijn voor bewoning.

## 2.4. GEZINSINKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN

Het verwerven van een eigen woning betaalbaar maken voor gezinnen met kinderen en met een reglementair begreemd inkomen was de sociale opdracht die de decreetgever en de Vlaamse Regering tot en met 2013 aan de instelling had toevertrouwd.

Het is van cruciaal belang dat de gezinnen daadwerkelijk een aanvaardbaar financieel evenwicht vinden tussen hun maandelijks beschikbaar gezinsinkomen en de terugbetalingslasten van een Woningfondslening. Wanneer de huisvestingslasten al te fel belastend zijn, blijft onvoldoende beschikbaar inkomen over om de ouders en de kinderen volwaardig te laten participeren aan alle facetten van het maatschappelijk leven en dreigt men finaal in terugbetalingsmoeilijkheden te komen.

Bijdragen tot het creëren van dergelijk evenwicht is bijgevolg geen vrijblijvende oefening maar een taak die gewetensvol door het Vlaams Woningfonds wordt vervuld. Zoals hierboven reeds vermeld, waakt de directie en de Raad van Bestuur er steeds over dat de gezinnen geen onverantwoorde financiële engagementen aangaan.

Om een grondig en correct onderzoek naar de kredietwaardigheid te kunnen voeren zijn er duidelijke regels van kracht inzake de in aanmerking te nemen inkomsten, de leningsduur en borgstelling.

Voorafgaandelijk worden de begrippen “inkomen” zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 en het “huidig gezinsinkomen” gedefinieerd; het onderscheid is belangrijk bij het onderzoek van de leningsaanvraag.

Naast het aantal kinderen ten laste is het inkomen van het kandidaat-ontlenersgezin één van de beslissende elementen om al dan niet in aanmerking te komen voor een Woningfondslening én om de rentevoet te bepalen.

Overeenkomstig vermeld besluit van de Vlaamse Regering dient de som van het op basis van het laatste gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen van de aanvrager en het niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supra-nationale belastingsakkoorden als het “inkomen” te worden beschouwd.

Conform de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren die in de verplichting voorziet om bij het beoordelen van de kredietwaardigheid van de kredietnemers alle feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van betrokkenen tegen het licht te houden, houden de directie en de Raad van Bestuur bij het bepalen van het “huidig gezinsinkomen” rekening met het nettobedrag aan beroepsinkomsten van de beide ouders/partners (zowel uit hoofd- als bijberoep), alle vervangingsinkomsten, eventuele alimentatiegelden en de ontvangen kinder- en wezentoeslag.

De financiële situatie van de ontlenersgezinnen wordt weergegeven in de tabellen 14 tot en met 17 en in grafiek 8.

Bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven zoals opgenomen in tabel 14 wordt rekening gehouden met de inflatie van het voorbije jaar. De bedragen van de inkomensschijven werden verhoogd met 1,11 %, dit is de inflatiegraad in 2013<sup>1</sup>. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Uit deze tabel blijkt dat het maandelijks nettogezinsinkomen gemiddeld 2 550,33 EUR bedroeg in 2013. Dit is een stijging met 113,27 EUR of 4,65 % in vergelijking met 2012.

364 ontlenersgezinnen of 14,10 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 837 EUR; gemiddeld bedraagt het slechts 1 653,26 EUR.

---

<sup>1</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Inflatiecijfers 2013, <http://economie.fgov.be>

Tabel 14 vermeldt eveneens – per inkomensschijf - het gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakt van het ontlenersgezin.

**Tabel 14 – Spreiding van de ontlenersgezinnen naargelang hun maandelijks netto gezinsinkomen - Fonds B2**

Categorieën	Inkomensschijven	2013			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld netto-gezinsinkomen
1	Tot 1 224 EUR	4	0,16	2,00	1 204,25
2	tussen 1 224,01 en 1 530 EUR	61	2,36	2,43	1 429,51
3	tussen 1 530,01 en 1 837 EUR	299	11,58	2,88	1 704,92
4	tussen 1 837 ,01 en 2 143 EUR	463	17,92	3,34	1 993,42
5	tussen 2 143,01 en 2 449 EUR	453	17,54	3,79	2 288,07
6	tussen 2 449,01 en 2 754 EUR	386	14,94	4,17	2 596,47
7	meer dan 2 754 EUR	917	35,50	4,68	3 297,74
	<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>2 583</b>	<b>100</b>	<b>3,94</b>	<b>2 550,33</b>

Het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen van de 164 ontlenersgezinnen die een lening bekwamen met de middelen van het Reservefonds 6 bedroeg 2 556,96 EUR.

Het gemiddeld maandgeld of het concrete bedrag dat maandelijks dient te worden betaald, vormt samen met het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 4) het belangrijkste gegeven van tabel 15 en van grafiek 8.

**Tabel 15 – Maandelijks gezinsinkomen naargelang de aard van de verrichting - Fonds B2**

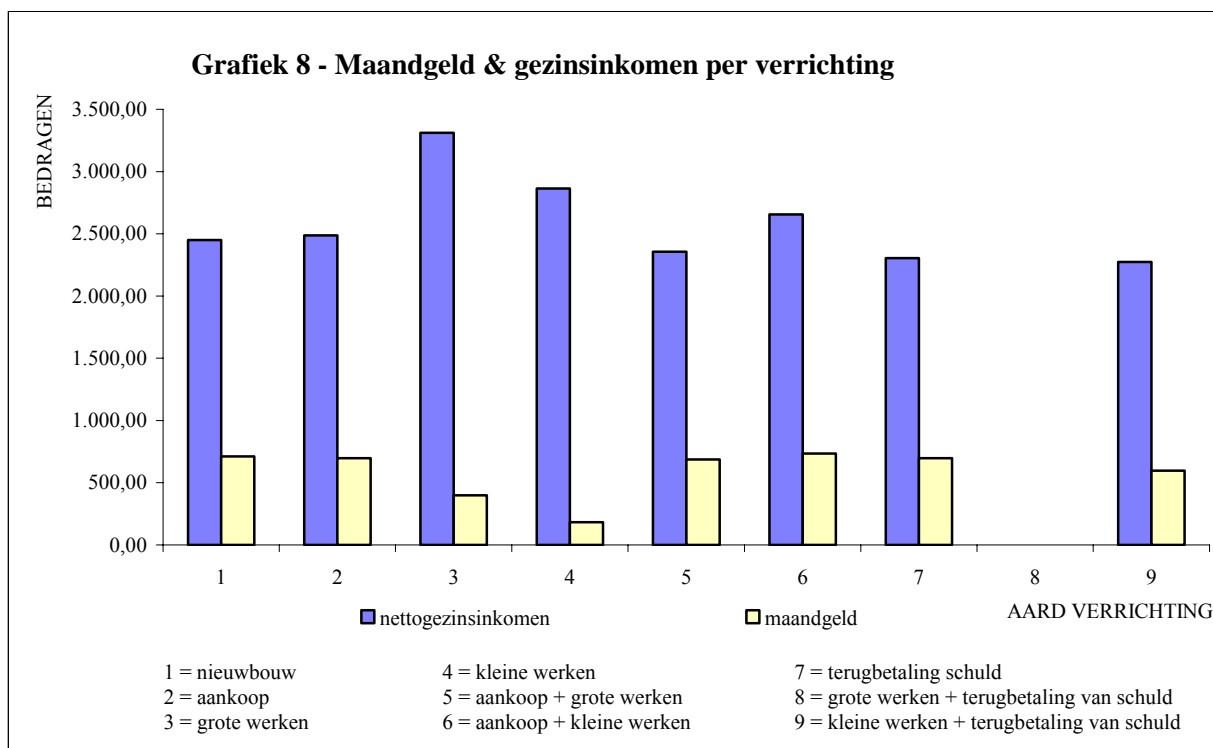
Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld netto-gezinsinkomen	Aantal inkomens
Nieuwbouw	74	712,48	2 448,41	98
Aankoop	1 649	698,08	2 487,35	2 442
Belangrijke werken	18	399,93	3 311,25	28
Weinig belangrijke werken	144	183,34	2 865,13	228
Aankoop en belangrijke werken	21	685,66	2 354,71	30
Aankoop en weinig belangrijke werken	636	736,37	2 655,42	989
Terugbetaling van schulden	31	696,38	2 304,97	42
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	10	597,02	2 274,55	13
<b>Gemiddelde</b>	<b>2 583</b>	<b>676,64</b>	<b>2 550,33</b>	<b>3 870</b>

Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 550,33 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 676,64 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 873,69 EUR (inclusief kinderbijlagen) over voor alle overige uitgaven waarmee een gezin met kinderen maandelijks wordt geconfronteerd.

De 10 gezinnen die een lening zijn aangegaan voor het uitvoeren van werken en tegelijkertijd voor het terugbetalen van schulden beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 274,55 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 597,02 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 18 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van belangrijke werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 3 311,25 EUR.

Grafiek 8 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks netto-gezinsinkomen en het maandgeld.



Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de gezinnen die een lening aangaan voor de aankoop van een woning en het uitvoeren van weinig belangrijke werken. Deze 636 gezinnen dienen maandelijks gemiddeld 736,37 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 365 gezinnen of 14,13 % van het totale aantal, daalden na het afsluiten van een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds. Met andere woorden: deze gezinnen kunnen een woning in eigendom verwerven door het betalen van een mensualiteit die kleiner is dan hun vroegere huisvestingslast, zijnde in bijna alle gevallen de maandelijks huurprijs.

In het Reservefonds 6 bedraagt het gemiddeld maandgeld 720,17 EUR. De 118 gezinnen die een lening zijn aangegaan voor de aankoop van een woning beschikken over een nettogezinsinkomen van gemiddeld 2 612,18 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 724,33 EUR.

Tabel 16 geeft de spreiding weer van de ontleners volgens hun nettobelastbaar inkomen.

**Tabel 16 – Spreiding van de ontlenersgezinnen naargelang hun nettobelastbaar inkomen - Fonds B2**

Categorieën	Nettobelastbaar inkomen	Aantal leningen	%	Aantal inkomens	Gemiddeld netto-belastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
1	<= 15 623 EUR	688	26,64	888	10 352,73	649,26
2	15 623,01 EUR - 18 749 EUR	253	9,79	331	17 150,76	640,84
3	18 749,01 EUR - 21 872 EUR	265	10,26	359	20 307,31	633,62
4	21 872,01 EUR - 24 998 EUR	278	10,76	408	23 455,63	669,34
5	24 998,01 EUR - 28 123 EUR	250	9,68	377	26 541,15	683,05
6	28 123,01 EUR - 31 247 EUR	221	8,56	358	29 605,69	685,23
7	31 247,01 EUR - 34 371 EUR	166	6,43	287	32 684,44	715,99
8	34 371,01 EUR - 37 495 EUR	160	6,19	290	35 938,82	731,85
9	37 495,01 EUR - 40 619 EUR	110	4,26	206	38 999,39	728,65
10	40 619,01 EUR - 43 742 EUR	70	2,71	129	41 943,01	743,05
11	43 742,01 EUR - 46 868 EUR	60	2,32	115	45 238,68	798,56
12	46 868,01 EUR - 49 992 EUR	34	1,32	67	48 059,91	721,31
13	49 992,01 EUR en meer	28	1,08	55	51 983,83	792,42
	<b>Gemiddelde</b>	<b>2 583</b>	<b>100</b>	<b>3 870</b>	<b>23 518,29</b>	<b>676,64</b>

Net zoals in tabel 14 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 1,11 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan hier eveneens gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Het algemeen gemiddeld nettobelastbaar inkomen is gestegen, namelijk van 20 324,62 EUR in 2012 tot 23 518,29 EUR in 2013, zijnde met 3 193,67 EUR of 15,71 %. Ondanks deze forse stijging bedraagt het algemeen gemiddeld nettobelastbaar inkomen 2011(aanslagjaar 2012) in het Vlaams gewest 30 058 EUR<sup>1</sup> per aangifte of 27,81 % meer dan het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van onze ontleners.

<sup>1</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, “Arbeidsmarkt en levensomstandigheden”- Fiscale statistiek van de inkomens , <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

Het aandeel van de ontlenersgezinnen in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) is fors gedaald, namelijk van 35,17 % in 2012 naar 26,64 % in 2013.

Deze 688 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 10 352,73 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 34 371 EUR (categorieën 8 tot en met 13) stijgt en bedroeg het afgelopen jaar 17,88 % tegenover 8,53 % in 2012.

Opmerkelijk is dat zelfs bij een vrij forse stijging van het gemiddeld nettobelastbaar inkomen de gemiddelde rentevoet nog – zij het minimaal – daalde tot 1,78 %.

In het Reservefonds 6 bedroeg het algemeen gemiddeld nettobelastbaar inkomen 25 607,32 EUR. Het aandeel van de ontlenersgezinnen in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedroeg 20,73 % terwijl het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 34 371 EUR (categorieën 8 tot en met 13) 21,35 % bedroeg.

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake nettobelastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2013 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

**Tabel 17 – Gemiddelde nettobelastbare inkomens en maandgelden - Fonds B2**

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2009	2 510	3 626	19 430,28	613,82
2010	2 346	3 468	20 199,14	615,93
2011	2 369	3 449	20 508,45	638,55
2012	2 300	3 327	20 324,62	648,36
<b>2013</b>	<b>2 583</b>	<b>3 870</b>	<b>23 518,29</b>	<b>676,64</b>

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 2 583 ontlenersgezinnen 23 518,29 EUR.

Het gemiddeld maandgeld is gestegen, namelijk van 648,36 EUR in 2012 tot 676,64 EUR in 2013.

De stijging van het gemiddeld ontleend bedrag ligt hiervan aan de grondslag. Gezien de gemiddelde leningsduur en de gemiddelde rentevoet niet of nauwelijks zijn gewijzigd was een stijging van de mensualiteit onvermijdelijk.

De rentevoeten van de Vlaams Woningfondslening worden berekend op basis van onder meer de referentierentevoet. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 wordt deze referentierentevoet op het einde van elke maand bepaald door het departement Financiën en Begroting op basis van een 15-jarige OLO. Deze referentierentevoet wordt maandelijks aan de instelling meegedeeld en dient als maximum rentevoet te worden toegepast voor zover er een schommeling is van minstens 20 basispunten ten overstaan van de door het Vlaams Woningfonds tot dan gehanteerde referentierentevoet.



Wanneer er zich een schommeling van 20 basispunten of meer voordoet kan de basisrentevoet worden aangepast door de Raad van Bestuur; overeenkomstig de reglementering dient deze minimum 70 % en maximum 95 % van de referentierentevoet te bedragen. De Raad van Bestuur besliste op 20 maart 2013 steeds het maximale percentage van 95 % te blijven toepassen zolang de rendabiliteit negatief blijft. Op deze manier wordt de negatieve rendabiliteit maximaal beperkt; meer kan het Vlaams Woningfonds reglementair niet ondernemen.

De toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2013 vijf maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 2,73 % tijdens de maanden januari en februari 2013; 2,97 % tijdens de maanden maart en april 2013; 2,63 % tijdens de maanden mei en juni 2013; 3,05 % tijdens de maanden juli en augustus 2013 en 3,28 % van september tot en met december 2013. Dit betekent dat de rentevoet voor ontleners (voor zover ze geen beroepsactiviteit in hun pand uitoefenen) die het voorbije jaar een lening aangingen bij het Vlaams Woningfonds, maximaal 2,63 % tot 3,28 % kan bedragen en dit tijdens de volledige leningsduur, ongeacht de hypothecaire rang, het leningspercentage en de evolutie van het inkomen.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening bedraagt 1,78 % in 2013; dit is het laagste gemiddelde ooit genoteerd. In 2012 bedroeg de gemiddelde rentevoet 1,80 %. Nogmaals, de toegepaste rentevoeten zijn het gevolg van de correcte toepassing van de reglementering waarbij de Raad van Bestuur besliste de maximale basisrentevoet te blijven hanteren.

Zowel aan de vorige Vlaams minister bevoegd voor Wonen als de huidige werd gevraagd om de minimum rentevoeten op een sociaal verantwoorde wijze te verhogen met het oog op het verbeteren van de rendabiliteit. Er werd hierop echter geen positief antwoord ontvangen. Ook het op 13 september 2013 door de Vlaamse Regering goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, biedt hiervoor in de huidige marktomstandigheden nauwelijks een oplossing.

Maar liefst 1 499 ontlenersgezinnen of 58,03 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % !

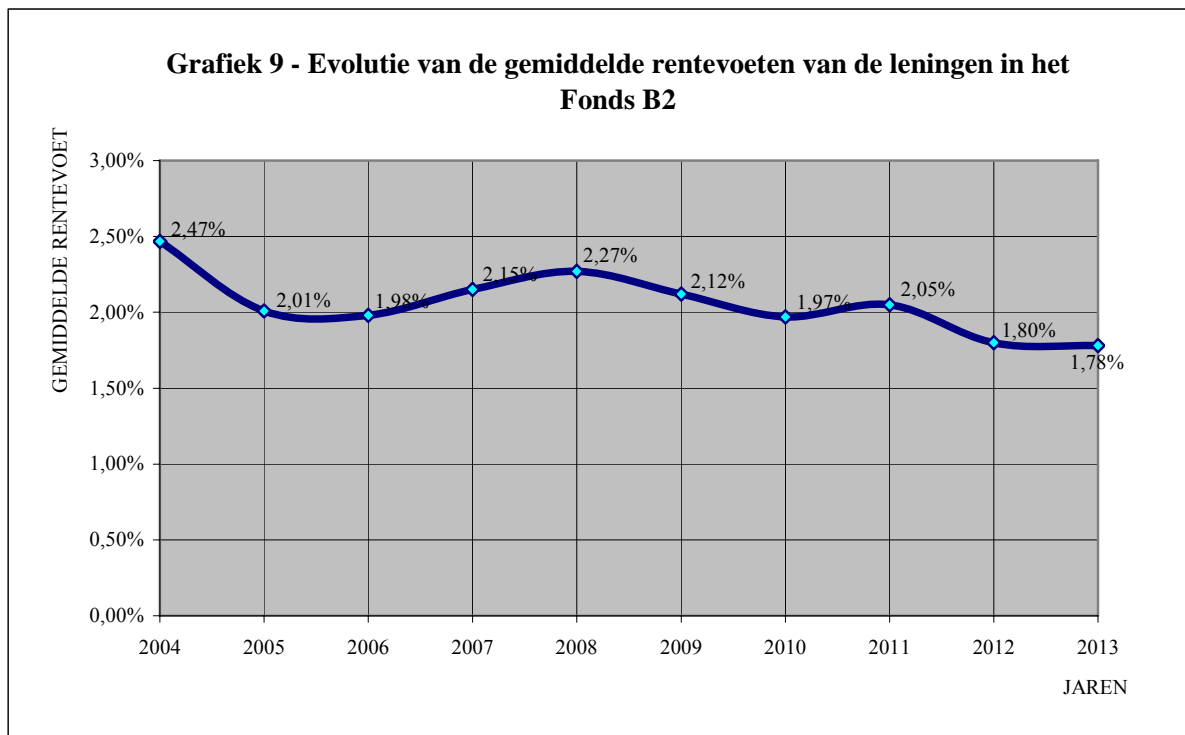
Daarnaast leenden 690 gezinnen of 26,71 % aan een rentevoet tussen 1,51 % en 2 %, 344 gezinnen of 13,32 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 2,01 % en 3 % en 50 gezinnen of 1,94 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 3,01 % en 3,78 %.

De jongste 10 jaren evolueerde de gemiddelde rentevoet van een Woningfondslening als volgt:

2004: 2,47 %  
2005: 2,01 %  
2006: 1,98 %  
2007: 2,15 %  
2008: 2,27 %  
2009: 2,12 %  
2010: 1,97 %  
2011: 2,05 %  
2012: 1,80 %  
2013: 1,78 %

Deze evolutie wordt overzichtelijk weergegeven in grafiekvorm (grafiek 9).

Voor de leningen toegekend in het Reservefonds 6 bedroeg de gemiddelde rentevoet 1,90 %.



## 2.5. LENINGEN AAN GEZINNEN MET VREEMDE NATIONALITEIT

De evolutie van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit, zowel in aantal als bedragen wordt weergegeven in tabel 18.

De Vlaamse Regering is er zich van bewust dat de toenemende diversiteit het samenleven beïnvloedt en ons voor de uitdaging plaatst om samen met burgers van verschillende herkomst en met respect voor ieders eigenheid een gedeelde samenleving op te bouwen. In de beleidsbrief<sup>1</sup> “Inburgering en Integratie 2013-2014” stelt de bevoegde minister dat de herkomst van mensen geen bepalende factor mag en zal zijn voor hun kansen op volwaardige participatie. Dat vraagt een inspanning, zowel van de ontvangende samenleving als van de burgers met een vreemde herkomst.

Door te voorzien in een kwaliteitsvolle betaalbare huisvesting kunnen de leningen die het Vlaams Woningfonds toekent aan gezinnen met vreemde nationaliteit bijdragen aan het integratiebeleid waarbij het begeleiden en stimuleren van individuele burgers om te participeren aan de samenleving centraal staat.

<sup>1</sup> G. Bourgeois, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand, Beleidsbrief Inburgering en Integratie 2013-2014

**Tabel 18 – Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit - Fonds B2 - 2009-2013**

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2009	2 510	555	22,11	83 207 142,10
2010	2 346	609	25,96	94 853 634,56
2011	2 369	659	27,82	103 993 762,48
2012	2 300	726	31,57	118 734 716,84
<b>2013</b>	<b>2 583</b>	<b>687</b>	<b>26,60</b>	<b>114 924 027,37</b>
<b>Totaal</b>	<b>12 108</b>	<b>3 236</b>	<b>26,73</b>	<b>515 713 283,35</b>

In 2013 vertegenwoordigen de 687 leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit 26,60 % van het totaal, zijnde een sterke daling tegenover het dienstjaar 2012 toen 31,57 % van het totaal aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend. Een onmiddellijke verklaring voor deze evolutie kan niet worden gegeven.

Tijdens de periode 2009-2013 werden in totaal 3 236 leningen toegekend aan gezinnen met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 515 713 283,35 EUR.

In het Reservefonds 6 betrof het 47 leningen (28,66 % van het totaal) voor een totaal bedrag van 8 058 501,73 EUR.

De spreiding van de gezinnen naargelang hun land van herkomst – uitgaande van economische politieke en geografische entiteiten – wordt weergegeven in tabel 19.

**Tabel 19 – Spreiding van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit volgens hun land/continent van herkomst - Fonds B2 – 2009-2013**

Land/continent van herkomst	Aantal leningen				
	2013	2012	2011	2010	2009
Nederland en Luxemburg	<b>125</b>	125	86	94	68
E.U.-landen zonder BENELUX-landen	<b>134</b>	127	117	98	83
Andere Europese landen	<b>81</b>	111	120	90	85
Turkije	<b>58</b>	59	71	73	72
Noord-Afrika: Marokko, Algerije, Tunesië, Libië, Egypte	<b>79</b>	91	71	86	93
Overig deel van Afrika	<b>91</b>	81	72	66	59
Andere landen	<b>119</b>	132	122	102	95
<b>Totaal</b>	<b>687</b>	726	659	609	555

De gezinnen uit de “EU-landen zonder Benelux-landen” waren het sterkst vertegenwoordigd in 2013. Hun aandeel bedroeg 19,50 % van het totaal tegenover 17,49 % in 2012.

Het aandeel van de gezinnen uit Nederland en Luxemburg is toegenomen, namelijk van 17,22 % in 2012 tot 18,20 % in 2013.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit het “overige deel van Afrika” is eveneens gestegen, namelijk van 11,16 % in 2012 naar 13,25 % in 2013.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de “Andere Europese landen” is daarentegen gedaald en bedroeg 11,79 % (15,29 % in 2012).

Het aandeel van de ontleners uit Noord-Afrika is eveneens gedaald, namelijk van 12,53 % in 2012 naar 11,50 % in 2013.

De groep gezinnen met de Turkse nationaliteit en de gezinnen uit de andere landen vertegenwoordigen respectievelijk 8,44 % en 17,32 % in 2013.

In het Reservefonds 6 waren de gezinnen uit de groep “Andere landen” het sterkst vertegenwoordigd. Hun aandeel bedroeg 21,28 %.

Tabel 20 geeft de spreiding weer van de ontlenersgezinnen volgens hun nationaliteit over de 5 Vlaamse provincies binnen het totaal aantal toegekende leningen in vergelijking met hun bevolkingsaantal.

**Tabel 20 – Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit per provincie - Fonds B2**

Provincie	Bevolking met vreemde nationaliteit op 01. 01. 2013 <sup>1</sup>		Totale bevolking op 01. 01. 2013 <sup>1</sup>		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2013		2012		2013	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	179 646	38,40	1 793 377	28,10	<b>326</b>	<b>47,45</b>	379	52,21	944	36,55
Vlaams Brabant	93 935	20,08	1 101 280	17,26	<b>100</b>	<b>14,56</b>	83	11,43	319	12,35
West-Vlaanderen	41 756	8,92	1 173 019	18,38	<b>58</b>	<b>8,44</b>	65	8,95	405	15,68
Oost-Vlaanderen	71 785	15,34	1 460 944	22,89	<b>137</b>	<b>19,94</b>	119	16,39	565	21,87
Limburg	80 760	17,26	853 239	13,37	<b>66</b>	<b>9,61</b>	80	11,02	350	13,55
<b>Totaal</b>	<b>467 882</b>	<b>100</b>	<b>6 381 859</b>	<b>100</b>	<b>687</b>	<b>100</b>	<b>726</b>	<b>100</b>	<b>2 583</b>	<b>100</b>

Bijna de helft van het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend aan gezinnen die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 326 leningen toegekend of 47,45 % van het totaal. Dit betekent wel een daling ten opzichte van 2012 toen in deze provincie 52,21 % van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werden verstrekt.

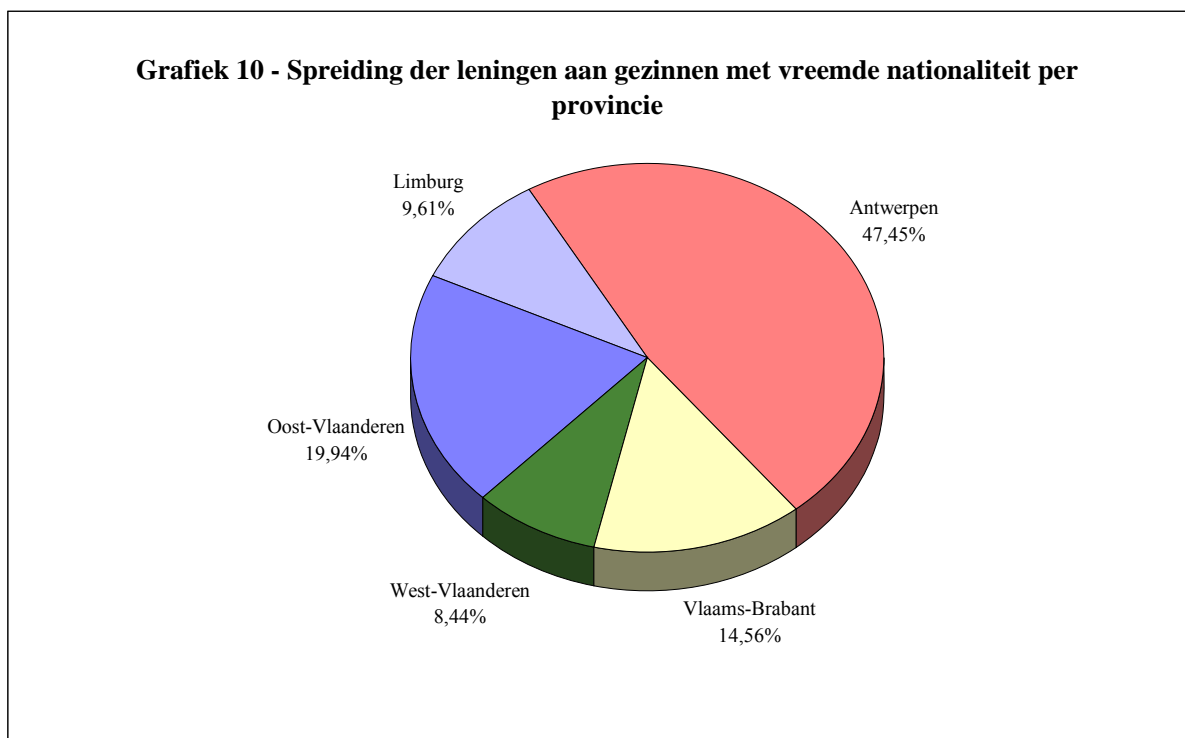
Het aandeel van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Oost-Vlaanderen is gestegen en bedroeg 19,94 % tegenover 16,39 % in 2012. Het aandeel van de ontlengersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Vlaams-Brabant stijgt eveneens van 11,43 % in 2012 naar 14,56 % in 2013.

In de provincie West-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 58 leningen of 8,44 % van het totaal aantal leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit tegenover 65 leningen of 8,95 % van het totaal in 2012.

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 66 leningen of 9,61 % van het totaal toegekend aan ontlengersgezinnen met vreemde nationaliteit.

<sup>1</sup> FOD economie, KMO, Middenstand en Energie, Structuur van de bevolking volgens huidige nationaliteit, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 10.



In het Reservefonds 6 werd 51,06 % van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit, toegekend aan gezinnen die zich in de provincie Antwerpen vestigden.

In de provincies Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg betrof het respectievelijk 17,02 %, 14,89 %, 12,77 % en 4,26 %.

Een vergelijking tussen het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit met het totale aantal toegekende leningen leidt tot volgende cijfers.

In de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit respectievelijk 326 op 944 (34,53 %), 100 op 319 (31,35 %) en 137 op 565 (24,25 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 350 leningen 66 of 18,86 % aan gezinnen met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 58 op 405 of 14,32 %.

Ter vervollediging van het beeld van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit worden nog enkele kenmerken vermeld die mede cultureel bepaald worden.

Het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin met vreemde nationaliteit bedraagt 4,51 tegenover 3,94 in het algemeen.

De 687 ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit tellen 1 752 kinderen ten laste of gemiddeld 2,55. In 2012 bedroeg dit gemiddelde 2,60. De ontlenersgezinnen met de Belgische nationaliteit hebben gemiddeld 2,13 kinderen ten laste in 2013.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 84 (12,23 %) éénoudergezinnen met vreemde nationaliteit zijn en 603 (87,77 %) tweoudergezinnen met vreemde nationaliteit. Het verschil met de ontlenersgezinnen met Belgische nationaliteit waar deze cijfers respectievelijk 44,09 % en 55,91 % bedragen, blijft in dit verband opvallend.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: meer dan de helft (51,19 %) heeft een arbeidersstatuut; 20,24 % van de alleenstaande ouders met vreemde nationaliteit is bediende; 1,19 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 27,38 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Ook bij tweoudergezinnen met vreemde nationaliteit wordt vastgesteld dat meer dan de helft (52,15 %) arbeider is; 12,03 % is bediende; 5,31 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 30,51 % heeft geen beroepsinkomen.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van deze gezinnen bedraagt 19 150,66 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 613,94 EUR.

De spreiding van de leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 3 leningen (0,44 %) beogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 663 leningen (96,51 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken, 16 leningen (2,33 %) financieren het uitvoeren van werken en 5 leningen (0,72 %) zijn bestemd voor het terugbetalen van schulden al dan niet gecombineerd met het uitvoeren van werken.

In het Reservefonds 6 bedroeg het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin met vreemde nationaliteit 4,47. De 47 ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit tellen 116 kinderen ten laste of gemiddeld 2,47.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 2 (4,26 %) éénoudergezinnen met vreemde nationaliteit zijn en 45 (95,74 %) tweoudergezinnen met vreemde nationaliteit.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van deze gezinnen bedraagt 22 462,97 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 601,26 EUR.

Het concreet en loyaal uitvoeren van het overheidsbeleid enerzijds zal samen met de inspanningen en het respect van de gezinnen met vreemde nationaliteit voor de taal en de culturele eigenheid van Vlaanderen anderzijds, ongetwijfeld tot resultaten leiden. Voor een structurele oplossing van de huisvestingsproblematiek van deze gezinnen kunnen de beleidsverantwoordelijken blijven rekenen op het Vlaams Woningfonds. De verbetering van hun huisvesting vormt de aanzet tot een grotere integratie in de samenleving. Eigendomsverwerving en kleinschaligheid zijn en blijven belangrijke pijlers voor een succesvol beleid terzake.

### 3. DE WONING

#### 3.1. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN/ONGEZOND WONEN

In dit onderdeel van de analyse over de leningsverrichtingen staat het voorwerp van de hypothecaire lening, namelijk “de woning” centraal.

Uit het jaarverslag “Het kind in Vlaanderen 2012” van Kind en Gezin<sup>1</sup> blijkt onder meer dat 22 % van de jonge kinderen in een woning met vochtproblemen woont, 9 % van de kinderen leeft in een woning met een tekort aan ruimte, 2,9 % heeft een gebrek aan basiscomfort en 5,3 % leeft in een te donkere woning.

Het beschikken over een aangepaste en kwaliteitsvolle woning is in de eerste plaats de zorg van het betrokken ontlenersgezin.

De gezinnen zijn bereid een belangrijk en langdurig financieel engagement aan te gaan maar wensen uiteraard dat deze investering uitzicht biedt op een woning die voldoet aan de huidige kwaliteitsnormen.

Een gezonde woning is bovendien nog zoveel meer dan een louter waardevol materieel gegeven. Een gezonde huisvesting vergroot immers de kansen op een kwaliteitsvol samenleven van alle gezinsleden.

Uit het jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie<sup>2</sup> blijkt dat 1 849 woontiteiten in 2012 geverbaliseerd werden. Er werden 1 764 technische verslagen opgesteld, waarbij een gevaar voor elektrocutie of brand door een gebrekkige elektrische installatie, een probleem met de sanitaire voorzieningen of vochtproblemen het vaakst werden vastgesteld.

Het Vlaams Woningfonds waakt er als loyale partner van de Vlaamse overheid steeds over dat een behoorlijke gezinswoning het voorwerp vormt van alle toegekende hypothecaire leningen.

Bij de behandeling van de leningsaanvragen voor de aankoop van een woning en/of het uitvoeren van werken vindt steeds een grondig technisch onderzoek plaats door een externe deskundige. Deze deskundige maakt in zijn verslag melding van alle werken die nog dienen te worden uitgevoerd opdat de woning goed bewoonbaar en geschikt zou zijn voor het gezin. Er wordt dan ook op toegezien dat vermelde werken (zoals bijvoorbeeld degelijke en veilige elektriciteitsinstallatie, sanitaire voorzieningen) op korte termijn worden uitgevoerd.

Indien dit niet door middel van de Vlaams Woningfondslening wordt (kan worden) gerealiseerd, worden de ontlengersgezinnen er via een speciale clause in de leenakte toe verplicht deze werken binnen een opgelegde termijn uit te voeren. Verschillende ontlengersgezinnen verkiezen immers kleine(re) werken met eigen middelen of zelf te realiseren.

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 dient vanaf 1 januari 2014 het bedrag voor de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode verplicht te worden ontleend.

---

<sup>1</sup> Kind en Gezin, Het kind in Vlaanderen 2012

<sup>2</sup> Vlaamse Wooninspectie, Jaarverslag 2012, <http://www.rwo.be>



Alle leningen die het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken of een vervangingsnieuwbouw financieren, dragen rechtstreeks bij tot de verbetering van de kwaliteit van de woningen.

Ook de Woningfondsleningen toegekend voor de aankoop van een woning waaraan werken voorzien zijn die niet gefinancierd worden door deze leningen dragen bij tot de sanering van het bestaande patrimonium. Er kan gesteld worden dat elke aankoop van een woning gepaard gaat met het uitvoeren van (beperkte) werken. In deze gevallen financieren de ontlenersgezinnen de werken meestal met eigen spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door hen zelf uitgevoerd.

Gezond wonen blijft uiteraard het speerpunt van de werking van het Vlaams Woningfonds. Zowat 95,93 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2013 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 381 492 167,02 EUR. In het Reservefonds 6 betrof het 98,78 % van het totaal aantal vereffende leningen voor een totaal bedrag van 26 692 117,24 EUR. In de sector van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten kadert in principe elke investering in de strijd tegen verkrotting. Hiermee voldeed de instelling ruimschoots aan de verplichting van het ministerieel besluit van 17 april 2013 dat het percentage van de leningen of kredieten aan te wenden in de strijd tegen verkrotting voor het dienstjaar 2013 op minstens 30 % heeft bepaald.

### **3.2. KOSTPRIJS EN FINANCIERING VAN DE WONINGEN**

De algemeen gemiddelde verkoopprijs van de gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedroeg tijdens het derde kwartaal van het voorbije jaar 215 268 EUR. Ten opzichte van het kalenderjaar 2012 betekent dit een stijging met 3,57 %<sup>1</sup>.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>2</sup> blijkt dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning 135 251 EUR bedroeg in het derde kwartaal van 2013. Voor de aankoop en renovatie van een woning werd in dezelfde periode gemiddeld 156 238 EUR ontleend.

Het bedrag van de Vlaams Woningfondslening is afhankelijk van de kostprijs van de beoogde verrichting en/of de waarde van het onroerend goed. De kostprijs wordt gefinancierd door de lening van onze instelling, de spaargelden van de gezinnen en eventuele andere tussenkomsten (voornamelijk bijkomende leningen).

Elk jaar worden de gegevens van het huidige dienstjaar vergeleken met de gegevens over de leningen toegekend tijdens de jongste vijf jaren.

Om een correcte analyse mogelijk te maken, worden vooraf de basisbegrippen gedefinieerd:

- kostprijs van de woning: het totaal van alle prijsoffertes met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de gezinnen-ontleners;
- lening van het Vlaams Woningfonds: het hoofdbedrag van de lening, exclusief de premie voor de schuldsaldoverzekering;
- eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;
- andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroegere lening toegekend door onze instelling en leningen of voorschotten toegekend door derden.

---

<sup>1</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Gemiddelde prijs van de verkopen van gewone woonhuizen, villa's en appartementen, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

<sup>2</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypotheckair krediet derde kwartaal 2013, <http://www.upc-bvk.be>

## GLOBALE VERRICHTINGEN

Tabel 22 geeft voor de periode 2009-2013 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

**Tabel 22 – Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2009-2013**

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van de woning		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2009	2 510	442 371 321,27	176 243,55	325 497 500,80	129 680,28	73,58	98 678 936,14	39 314,32	22,31	18 194 884,33	7 248,96	4,11
2010	2 346	419 242 541,20	178 705,26	310 454 897,36	132 333,72	74,05	90 589 957,73	38 614,65	21,61	18 197 686,11	7 756,90	4,34
2011	2 369	431 784 428,32	182 264,43	321 162 082,48	135 568,63	74,38	90 115 597,07	38 039,51	20,87	20 506 748,77	8 656,29	4,75
2012	2 300	428 765 757,01	186 419,89	328 707 299,27	142 916,22	76,67	81 738 149,79	35 538,33	19,06	18 320 307,95	7 965,35	4,27
<b>2013</b>	<b>2 583</b>	<b>496 503 207,54</b>	<b>192 219,59</b>	<b>389 358 148,64</b>	<b>150 738,73</b>	<b>78,42</b>	<b>88 043 667,36</b>	<b>34 085,82</b>	<b>17,73</b>	<b>19 101 391,54</b>	<b>7 395,04</b>	<b>3,85</b>
Totaal	12 108	2 218 667 255,34	-	1 675 179 928,55	-	75,50	449 166 308,09	-	20,25	94 321 018,70	-	4,25
Gemid-deelde	-	-	183 239,78	-	138 353,15	-	-	37 096,66	-	-	7 789,98	-

In een periode van 5 jaar investeerden 12 108 gezinnen een bedrag van 2 218 667 255,34 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 1 675 179 928,55 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlengersgezinnen investeerden zelf 449 166 308,09 EUR met eigen spaargelden terwijl de “andere tussenkomsten” 94 321 018,70 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt verder van 186 419,89 EUR in 2012 tot 192 219,59 EUR in 2013, hetzij met 5 799,70 EUR of 3,11 %.

De jaarlijkse indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning op basis van de ABEX-index voor de bouwkosten van privé-woningen maakte een verdere verhoging van de gemiddelde kostprijs mogelijk. In het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 wordt vermelde indexering op basis van de ABEX-index behouden. Bovendien wordt de maximum verkoopwaarde voor woningen gelegen in een kernstad, het arrondissement Halle-Vilvoorde en in de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, verhoogd.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedraagt 150 738,73 EUR in 2013 tegenover 142 916,22 EUR in 2012. Deze toename met 7 822,51 EUR of 5,47 % houdt eveneens verband met vermelde indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde op basis waarvan het maximum leningsbedrag kan worden bepaald.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering stijgt verder en bedraagt 78,42 % in 2013 (76,67 % in 2012).

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” daalt opnieuw en bedroeg 34 085,82 EUR in 2013 tegenover 35 538,33 EUR in 2012, zijnde een vermindering met 4,09 %.

Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daalt eveneens en bedraagt 17,73 % zijnde een daling met 1,33 % punten ten opzichte van 2012.

Ter vergelijking: uit cijfers van Immotheke<sup>1</sup> blijkt dat ondanks de toenemende woningprijzen en het gestegen leenbedrag, er in 2012 verhoudingsgewijs minder werd geleend van de totale kostprijs dan in 2011 als gevolg van de toename met 11 % van de eigen inbreng die ruim een derde van de investering bedraagt.

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” - dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden - is gedaald, namelijk van 7 965,35 EUR in 2012 tot 7 395,04 EUR in 2013 of met 7,16 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron is beperkt en bedraagt 3,85 % in 2013 tegenover 4,27 % in 2012.

In het Reservefonds 6 worden volgende éénheidsgemiddelden genoteerd:

- de kostprijs van de gefinancierde woning: 191 593,68 EUR;
- de lening: 161 570,79 EUR;
- de eigen spaargelden: 28 588,37 EUR;
- de andere tussenkomsten: 1 434,52 EUR.

De verdere analyse wordt gemaakt aan de hand van de financiële balans van de verrichtingen aankoop al dan niet gecombineerd met werken, privé-bouw en ten slotte saneringswerken.

---

<sup>1</sup> Immotheke, “Baksteen ligt steeds zwaarder op de maag, maar Belg leent nog steeds gezond.” (28 maart 2013), [www.immotheke.be/NL/Nieuws](http://www.immotheke.be/NL/Nieuws)

### 3.2.1. AANKOOP AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

Tabel 23 toont de balans van de verrichtingen aankoop al dan niet gecombineerd met werken (cfr. de categorieën 2, 5 en 6 van tabel 4) gedurende de 5 jongste activiteitsjaren.

**Tabel 23 - Balans van de verrichtingen aankoop, al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 - 2009-2013**

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van de woning		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2009	2 172	375 160 968,71	172 726,04	302 115 258,22	139 095,42	80,53	68 812 225,16	31 681,50	18,34	4 233 485,33	1 949,12	1,13
2010	2 004	349 588 785,95	174 445,50	284 248 454,73	141 840,55	81,31	61 954 182,60	30 915,26	17,72	3 386 148,62	1 689,69	0,97
2011	2 048	366 466 563,84	178 938,75	299 461 406,48	146 221,39	81,72	63 345 377,59	30 930,36	17,28	3 659 779,77	1 787,00	1,00
2012	2 014	369 312 805,30	183 372,79	305 873 604,22	151 873,69	82,82	59 678 295,52	29 631,73	16,16	3 760 905,56	1 867,38	1,02
<b>2013</b>	<b>2 306</b>	<b>437 086 230,80</b>	<b>189 543,03</b>	<b>365 133 262,64</b>	<b>158 340,53</b>	<b>83,54</b>	<b>68 169 349,46</b>	<b>29 561,73</b>	<b>15,60</b>	<b>3 783 618,70</b>	<b>1 640,77</b>	<b>0,86</b>
Totaal	10 544	1 897 615 354,60	-	1 556 831 986,29	-	82,04	321 959 430,33	-	16,97	18 823 937,98	-	0,99
Gemid-deelde	-	-	179 971,11	-	147 650,99	-	-	30 534,85	-	-	1 785,27	-

#### 3.2.1.1. Investerings en kostprijs

In 2013 had 89,28 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop al dan niet gecombineerd met werken tegenover 87,56 % in 2012. Nominaal stijgt het aantal dergelijke leningen van 2 014 in 2012 naar 2 306 in 2013.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 10 544 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 1 897 615 354,60 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen nà de uitvoering van eventuele werken bedraagt 189 543,03 EUR in 2013 tegenover 183 372,79 EUR in 2012. In vergelijking met het dienstjaar 2009 is deze gemiddelde kostprijs gestegen met 9,74 %, namelijk van 172 726,04 EUR naar 189 543,03 EUR.

In deze kostprijs zijn alle aktekosten, zowel deze van de aankoop als van de lening, alsook de kostprijs van de eventuele werken, begrepen.

### 3.2.1.2. Financieringsbronnen

Het aandeel van de leningen van het Vlaams Woningfonds in de totale financiering tijdens de periode 2009-2013 bedraagt 82,04 % of 1 556 831 986,29 EUR op 1 897 615 354,60 EUR. In 2013 omvat dit aandeel 83,54 % van het totaal.

In 2013 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 158 340,53 EUR; in vergelijking met 2012 toen dit gemiddelde 151 873,69 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 4,26 %.

Zoals hierboven reeds vermeld blijkt uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>1</sup> dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning gecombineerd met renovatiewerken 156 238 EUR bedroeg in het derde kwartaal van 2013 tegenover 165 589 EUR in het derde kwartaal van 2012.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden blijft ongeveer ongewijzigd en bedraagt 29 561,73 EUR in 2013 tegenover 29 631,73 in 2012. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 15,60 % in 2013 tegenover 16,16 % in 2012.

Het belang van de financieringsbron “andere tussenkomsten” blijft beperkt; het aandeel bedraagt maar 0,86 % (1,02 % in 2012). Het betreft bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden.

In het Reservefonds 6 werden 162 leningen verstrekt voor de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met werken. De gemiddelde kostprijs van de gefinancierde woning bedroeg 190 533,95 EUR. Er werd gemiddeld 161 202,47 EUR ontleend. De eigen inbreng bedroeg gemiddeld 27 879,25 EUR.

---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2013, <http://www.upc-bvk.be>

### 3.2.2. PRIVE-BOUWVERRICHTINGEN

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2009-2013 wordt weergegeven in tabel 24.

**Tabel 24 – Balans van de privé-bouwverrichtingen - Fonds B2 – 2009-2013**

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF				PASSIEF								
		Kostprijs van de woning				Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheidsgemiddelde			Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
			Bouwgrond	Nieuwbouw	Grond + Nieuwbouw	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2009	108	22 955 817,07	52 130,78	160 423,08	212 553,86	13 743 328,08	127 253,04	59,87	8 702 804,99	80 581,53	37,91	509 684,00	4 719,30	2,22
2010	115	25 992 027,82	57 009,78	169 007,86	226 017,63	15 413 839,63	134 033,39	59,30	10 151 427,19	88 273,28	39,06	426 761,00	3 710,97	1,64
2011	72	16 991 613,60	60 553,51	175 441,12	235 994,63	8 945 225,00	124 239,24	52,65	7 816 622,60	108 564,20	46,00	229 766,00	3 191,19	1,35
2012	51	12 314 402,35	65 171,84	176 287,03	241 458,87	7 344 145,05	144 002,84	59,64	4 808 128,26	94 277,02	39,04	162 129,04	3 179,00	1,32
<b>2013</b>	<b>64</b>	<b>16 377 404,59</b>	<b>75 744,62</b>	<b>180 152,33</b>	<b>255 896,95</b>	<b>10 131 146,00</b>	<b>158 299,16</b>	<b>61,86</b>	<b>5 951 368,59</b>	<b>92 990,13</b>	<b>36,34</b>	<b>294 890,00</b>	<b>4 607,66</b>	<b>1,80</b>
<b>Totaal</b>	<b>410</b>	<b>94 631 265,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 577 683,76</b>	<b>-</b>	<b>58,73</b>	<b>37 430 351,63</b>	<b>-</b>	<b>39,55</b>	<b>1 623 230,04</b>	<b>-</b>	<b>1,72</b>
Gemiddelde	-	-	60 286,64	170 521,33	230 807,96	-	135 555,33	-	-	91 293,54	-	-	3 959,10	-

#### 3.2.2.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2009-2013 financierden 410 gezinnen het bouwen van een woning door middel van een Vlaams Woningfondslening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 94 631 265,43 EUR.

Het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen bedraagt slechts 2,48 % in 2013 (2,22 % in 2012). Nominaal doet zich een stijging voor van 51 leningen in 2012 tot 64 leningen in 2013.

Voor de specifieke doelgroep van het Vlaams Woningfonds blijft het realiseren van een nieuwbouw duidelijk erg moeilijk.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging voor het Krediet<sup>1</sup> blijkt dat in het derde kwartaal van 2013 de bouwkredieten 10,78 % uitmaken van het totaal aantal toegekende hypothecaire kredieten.

De totale investeringen in deze verrichting zijn sterk gestegen, namelijk van 12 314 402,35 EUR in 2012 tot 16 377 404,59 EUR in 2013.

De gemiddelde kostprijs van een bouwgrond is fors verder gestegen, namelijk van 65 171,84 EUR in 2012 tot 75 744,62 EUR in 2013.

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2013, <http://www.upc-bvk.be>

Ook de gemiddelde kostprijs voor het bouwen is toegenomen, namelijk van 176 287,03 EUR in 2012 tot 180 152,33 EUR in 2013.

Bijgevolg steeg de totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting van 241 458,87 EUR in 2012 tot 255 896,95 EUR in 2013; dit betekent een toename met 14 438,08 EUR of 5,98 %.

### 3.2.2.2. Financieringsbronnen

Op een totale investering (2009-2013) van 94 631 265,43 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 55 577 683,76 EUR of 58,73 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening is fors gestegen, namelijk van 144 002,84 EUR in 2012 tot 158 299,16 EUR in 2013. Het procentuele aandeel bedraagt 61,86 % in 2013 tegenover 59,64 % in 2012.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is daarentegen gedaald en bedraagt 92 990,13 EUR in 2013 tegenover 94 277,02 EUR in 2012. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 36,34 % in 2013 (39,04 % in 2012). Het gaat meestal niet om spaargelden in de strikte zin van het woord maar om de netto-opbrengst van de verkoop van een vroegere (ongeschikte) woning of de inbreng van de bouwgrond en/of de waarde van het eigen werk.

Het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron “andere tussenkomsten” stijgt van 3 179 EUR in 2012 naar 4 607,66 EUR in 2013. Het procentuele aandeel ervan blijft erg beperkt en bedraagt 1,80 % in 2013 (1,32 % in 2012).

In het Reservefonds 6 werden 2 leningen toegekend voor de aankoop van een nieuwbouw. De totale investering bedroeg 554 863,81 EUR waarvan 382 810 EUR werd ontleend bij het Vlaams Woningfonds en 172 053,81 EUR werd bijgepast met eigen spaargelden.

### 3.2.3. GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

De categorie “groepsbouwverrichtingen” omvat de woningen die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen, door gemeenten, intercommunales en Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn recent gebouwd werden op een collectieve werf en nu – zonder ooit verhuurd te zijn geweest – door gezinnen worden aangekocht onder BTW-stelsel.

Een analyse van deze leningen en een vergelijking met de dienstjaren 2009-2013 is weinig zinvol daar in 2013 slechts 10 gezinnen (0,39 % van het totale aantal ontlenersgezinnen) eigenaar werden van dergelijke in groepsverband nieuw opgerichte woning door middel van een lening bij het Vlaams Woningfonds.

In het Reservefonds 6 werden geen dergelijke leningen verstrekt.

### 3.2.4. SANERINGSWERKEN

De balans van de saneringswerken (tabel 25) omvat alle leningsverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop van een woning of terugbetaling van schulden (categorieën 3, 4, 5, 6, 8 en 9 van tabel 4).

**Tabel 25 – Balans van de saneringswerken - Fonds B2 - 2009-2013**

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF				PASSIEF					
		Kostprijs van de woning				Groepering van Financieringsbronnen voor werken					
		Totaal	Eenheidsgemiddelde			Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden & andere tussenkomsten		
			Vóór de werken	Werken	Na de werken	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2009	704	127 247 662,90	150 748,62	30 000,90	180 749,52	18 690 398,00	26 548,86	88,49	2 430 235,60	3 452,04	11,51
2010	659	120 242 093,26	153 496,39	28 965,05	182 461,45	16 970 545,59	25 751,97	88,91	2 117 422,36	3 213,08	11,09
2011	731	135 449 957,40	157 748,00	27 546,06	185 294,06	18 138 625,11	24 813,44	90,08	1 997 544,75	2 732,62	9,92
2012	697	133 261 316,76	162 613,56	28 579,15	191 192,71	17 853 849,23	25 615,28	89,63	2 065 818,32	2 963,87	10,37
2013	829	162 007 681,63	168 023,98	27 401,45	195 425,43	20 426 173,00	24 639,53	89,92	2 289 629,05	2 761,92	10,08
Totaal	3 620	678 208 711,95	-	-	-	92 079 590,93	-	89,41	10 900 650,08	-	10,59
Gemiddelde	-	-	158 902,89	28 447,58	187 350,47	-	25 436,35	-	-	3 011,23	-

Door het hanteren van strenge voorwaarden voor de verrichting terugbetaling van schulden (sinds juni 2007) werden er in de periode 2008-2010 geen leningen toegekend voor het uitvoeren van werken gecombineerd met de terugbetaling van schulden (categorieën 8 en 9 van tabel 4). In 2011 werden 5 dergelijke leningen toegekend. In 2012 en 2013 betrof het telkens 10 leningen.

Het eerste deel van de tabel geeft voor voormelde verrichtingen een detail van de gemiddelde totale kostprijs van de woningen waaraan saneringswerken werden uitgevoerd. In het tweede deel van de tabel wordt nagegaan in welke mate het gedeelte “werken” van de categorieën 3, 4, 5, 6, 8 en 9 van tabel 4 gefinancierd werd met een lening van het Vlaams Woningfonds enerzijds en met eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten anderzijds.

#### 3.2.4.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2009-2013 financierden 3 620 gezinnen werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop of de overname van een hypothecaire schuld) door middel van een Woningfondslening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 678 208 711,95 EUR.



In 2013 werden 829 leningen voor deze verrichtingen toegekend (697 in 2012).

De gemiddelde kostprijs van de werken is gedaald met 4,12 % en bedroeg 27 401,45 EUR in 2013 ten opzichte van 28 579,15 EUR in 2012.

De stijging van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken met 3,33 % tot 168 023,98 EUR en de beperktere daling van de gemiddelde kostprijs van de werken leidt tot een verdere toename van de gemiddelde kostprijs van de woning na de werken, namelijk tot 195 425,43 EUR. In vergelijking met het dienstjaar 2009 is deze kostprijs met 8,12 % toegenomen.

#### 3.2.4.2. Financieringsbronnen

Zoals hierboven aangegeven handelt het tweede deel van de tabel over de mate waarin het gedeelte “werken” van bovenvermelde leningsverrichtingen gefinancierd werd met een Woningfondslening, eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten. Het is niet mogelijk om een uitsplitsing tussen “eigen spaargelden” en “andere tussenkomsten” te maken zoals in voorgaande tabellen (cfr. tabellen 22, 23 en 24) aangezien voor de categorieën 5, 6, 8 en 9 niet eenduidig kan worden vastgesteld welk bedrag van de spaargelden en/of andere tussenkomsten kan worden toegewezen aan de werken enerzijds en de aankoop of de terugbetaling van de hypothecaire schuld (voor de dienstjaren 2011 tot en met 2013) anderzijds.

In 2013 werd in totaal 20 426 173 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 24 639,53 tegenover 25 615,28 EUR in 2012. Met dit bedrag wordt 89,92 % van de kostprijs van de werken gefinancierd.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet<sup>1</sup> blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten 41 840 EUR bedroeg in het derde kwartaal 2013. In dezelfde periode een jaar eerder werd hiervoor gemiddeld 37 892 EUR geleend.

Het saldo, namelijk 10,08 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 761,92 EUR in 2013.

Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 12,61 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken.

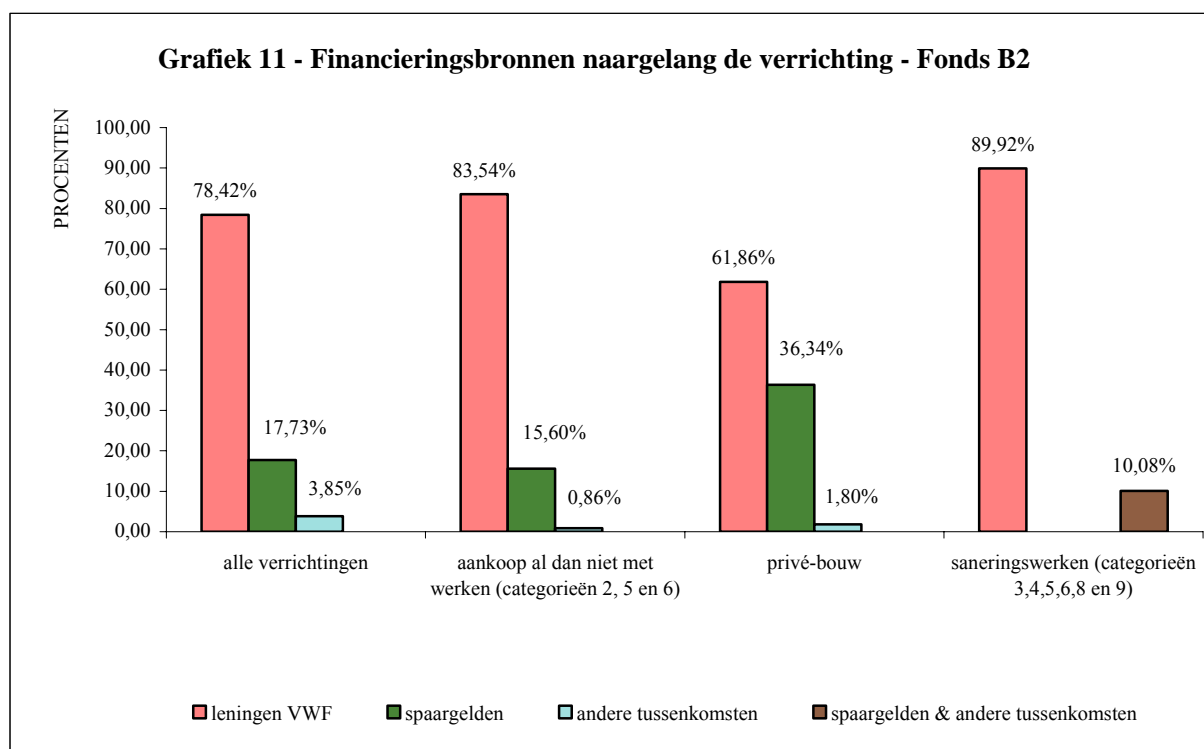
In het Reservefonds 6 werden 44 leningen toegekend voor werken (gecombineerd met de aankoop van een woning). De gemiddelde kostprijs van de werken bedroeg 24 059,55 EUR. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 21 389,55 EUR waarmee 88,90 % van de kostprijs van de werken gefinancierd wordt. Het saldo, namelijk 11,10 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 11,42 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken”.

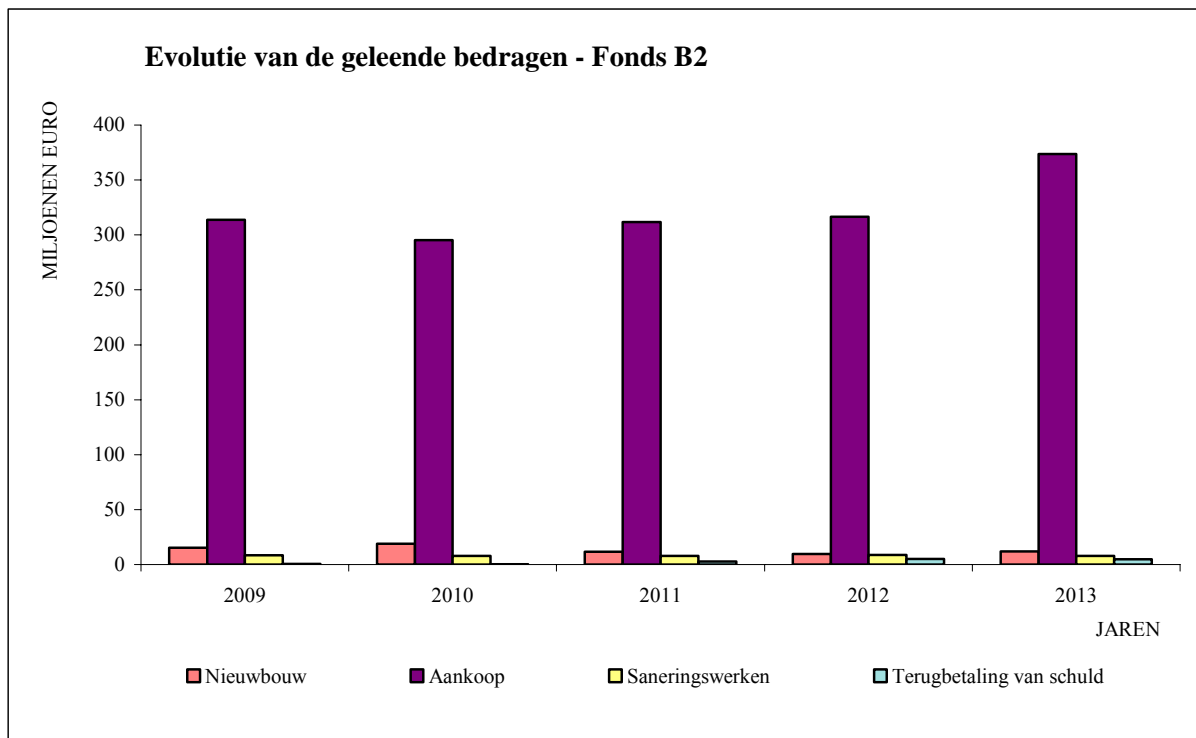
---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2013, <http://www.upc-bvk.be>

Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen (periode 2009-2013).

Met deze grafiek wordt de analyse van de kostprijs en de financiering van de woningen afgerond.





### Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2" - 2009-2013

Jaar	VOORWERP DER LENING									
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2009	115	15 338 349,73	2 172	313 815 888,39	219	8 495 266,48	4	446 735,38	2 510	338 096 239,98
2010	136	19 002 018,27	2 004	295 215 073,23	204	7 904 088,03	2	256 939,89	2 346	322 378 119,42
2011	87	11 597 813,20	2 048	311 793 328,18	213	7 967 298,11	21	2 934 965,23	2 369	334 293 404,72
2012	63	9 635 960,38	2 014	316 564 710,77	190	8 837 941,18	33	5 239 011,99	2 300	340 277 624,32
<b>2013</b>	<b>74</b>	<b>12 063 924,70</b>	<b>2 306</b>	<b>373 663 113,52</b>	<b>172</b>	<b>7 829 053,50</b>	<b>31</b>	<b>4 921 353,98</b>	<b>2 583</b>	<b>398 477 445,70</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2009-2013)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	108	15 191 095,57	4 092	635 518 955,60	273	12 837 243,71	38	5 412 656,28	4 511	668 959 951,16	
Vlaams-Brabant	32	4 663 601,69	1 308	217 009 303,92	111	4 004 623,43	14	2 267 188,59	1 465	227 944 717,63	
West-Vlaanderen	115	16 045 244,50	1 494	209 316 058,78	247	10 330 239,95	11	1 812 718,00	1 867	237 504 261,23	
Oost-Vlaanderen	99	14 471 320,04	2 266	339 660 221,67	200	8 252 491,36	9	1 297 866,79	2 574	363 681 899,86	
Limburg	121	17 266 804,48	1 384	209 547 574,12	167	5 609 048,85	19	3 008 576,81	1 691	235 432 004,26	
<b>Gewest</b>	<b>Absolute cijfers</b>	<b>475</b>	<b>67 638 066,28</b>	<b>10 544</b>	<b>1 611 052 114,09</b>	<b>998</b>	<b>41 033 647,30</b>	<b>91</b>	<b>13 799 006,47</b>	<b>12 108</b>	<b>1 733 522 834,14</b>
	<b>%</b>	<b>3,93</b>	<b>3,90</b>	<b>87,08</b>	<b>92,94</b>	<b>8,24</b>	<b>2,37</b>	<b>0,75</b>	<b>0,80</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2013)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	14	2 296 625,99	868	140 921 641,03	49	2 829 930,65	13	1 997 360,28	944	148 045 557,95	
Vlaams-Brabant	6	925 335,70	292	51 756 490,31	18	672 951,44	3	526 762,23	319	53 881 539,68	
West-Vlaanderen	16	2 641 263,08	347	52 397 114,60	39	1 676 536,83	3	484 801,92	405	57 199 716,43	
Oost-Vlaanderen	15	2 500 659,71	511	82 275 586,06	35	1 687 946,43	4	597 995,54	565	87 062 187,74	
Limburg	23	3 700 040,22	288	46 312 281,52	31	961 688,15	8	1 314 434,01	350	52 288 443,90	
<b>Gewest</b>	<b>Absolute cijfers</b>	<b>74</b>	<b>12 063 924,70</b>	<b>2 306</b>	<b>373 663 113,52</b>	<b>172</b>	<b>7 829 053,50</b>	<b>31</b>	<b>4 921 353,98</b>	<b>2 583</b>	<b>398 477 445,70</b>
	<b>%</b>	<b>2,86</b>	<b>3,03</b>	<b>89,28</b>	<b>93,77</b>	<b>6,66</b>	<b>1,96</b>	<b>1,20</b>	<b>1,24</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2009-2013)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	54	7 538 477,81	3 181	492 284 512,68	197	9 158 687,45	28	3 906 256,50	3 460	512 887 934,44	
Mechelen	19	2 824 857,72	581	92 009 889,35	47	2 183 947,75	6	830 772,25	653	97 849 467,07	
Turnhout	35	4 827 760,04	330	51 224 553,57	29	1 494 608,51	4	675 627,53	398	58 222 549,65	
Halle_vilvoorde	14	2 162 581,66	878	150 474 600,10	71	2 397 428,06	10	1 654 789,58	973	156 689 399,40	
Leuven	18	2 501 020,03	430	66 534 703,82	40	1 607 195,37	4	612 399,01	492	71 255 318,23	
Brugge	14	2 039 682,28	246	36 905 752,04	55	2 091 373,65	4	598 246,04	319	41 635 054,01	
Diksmuide	4	455 977,20	48	6 874 164,16	9	325 768,18	0	0,00	61	7 655 909,54	
Ieper	10	1 318 733,49	96	12 757 215,79	28	1 107 570,14	0	0,00	134	15 183 519,42	
Kortrijk	39	5 604 622,46	540	71 433 375,44	96	4 492 072,47	3	460 869,55	678	81 990 939,92	
Oostende	13	1 840 541,28	233	33 602 329,45	30	1 138 017,76	1	168 830,88	277	36 749 719,37	
Roeselare	26	3 438 677,95	217	31 243 403,90	18	625 082,40	3	584 771,53	264	35 891 935,78	
Tielt	3	335 190,82	68	10 087 136,41	7	392 098,82	0	0,00	78	10 814 426,05	
Veurne	6	1 011 819,02	46	6 412 681,59	4	158 256,53	0	0,00	56	7 582 757,14	
Aalst	22	3 167 795,76	670	102 797 372,84	51	1 977 544,97	4	597 995,54	747	108 540 709,11	
Dendermonde	12	1 468 498,41	257	39 211 251,81	28	1 342 471,99	0	0,00	297	42 022 222,21	
Eeklo	2	352 902,77	86	12 956 750,43	7	273 742,26	0	0,00	95	13 583 395,46	
Gent	28	4 158 531,70	584	89 391 841,35	70	2 860 007,37	5	699 871,25	687	97 110 251,67	
Oudenaarde	10	1 506 760,50	245	32 646 043,55	14	625 128,07	0	0,00	269	34 777 932,12	
Sint-Niklaas	25	3 816 830,90	424	62 656 961,69	30	1 173 596,70	0	0,00	479	67 647 389,29	
Hasselt	80	11 237 111,09	811	125 047 872,58	102	3 448 419,89	10	1 631 766,24	1 003	141 365 169,80	
Maaseik	25	3 505 168,69	237	35 093 863,42	32	1 050 434,64	5	826 658,44	299	40 476 125,19	
Tongeren	16	2 524 524,70	336	49 405 838,12	33	1 110 194,32	4	550 152,13	389	53 590 709,27	
<b>Gewest</b>	<b>Absolute cijfers</b>	<b>475</b>	<b>67 638 066,28</b>	<b>10 544</b>	<b>1 611 052 114,09</b>	<b>998</b>	<b>41 033 647,30</b>	<b>91</b>	<b>13 799 006,47</b>	<b>12 108</b>	<b>1 733 522 834,14</b>
	<b>%</b>	<b>3,93</b>	<b>3,90</b>	<b>87,08</b>	<b>92,94</b>	<b>8,24</b>	<b>2,37</b>	<b>0,75</b>	<b>0,80</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2013)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	7	1 136 499,64	656	105 305 516,82	36	2 021 372,84	9	1 355 465,89	708	109 818 855,19	
Mechelen	1	208 736,36	134	22 658 652,36	10	734 888,92	2	343 057,82	147	23 945 335,46	
Turnhout	6	951 389,99	78	12 957 471,85	3	73 668,89	2	298 836,57	89	14 281 367,30	
Halle_vilvoorde	3	470 847,86	191	34 874 231,09	13	472 530,97	1	189 376,60	208	36 006 986,52	
Leuven	3	454 487,84	101	16 882 259,22	5	200 420,47	2	337 385,63	111	17 874 553,16	
Brugge	0	0,00	49	7 628 557,90	8	282 538,18	1	86 994,78	58	7 998 090,86	
Diksmuide	0	0,00	10	1 649 305,98	5	127 165,31	0	0,00	15	1 776 471,29	
Ieper	1	171 767,07	18	2 783 411,96	9	499 408,05	0	0,00	28	3 454 587,08	
Kortrijk	11	1 785 843,73	129	18 125 764,57	11	557 087,58	1	194 127,15	152	20 662 823,03	
Oostende	2	367 071,95	48	7 651 180,44	5	173 950,30	0	0,00	55	8 192 202,69	
Roeselare	2	316 580,33	56	9 024 945,22	1	36 387,41	1	203 679,99	60	9 581 592,95	
Tielt	0	0,00	19	2 896 499,92	0	0,00	0	0,00	19	2 896 499,92	
Veurne	0	0,00	18	2 637 448,61	0	0,00	0	0,00	18	2 637 448,61	
Aalst	3	531 113,72	170	27 617 288,42	11	436 864,97	4	597 995,54	188	29 183 262,65	
Dendermonde	2	342 590,17	73	11 638 062,26	4	274 937,41	0	0,00	79	12 255 589,84	
Eeklo	1	206 015,91	23	3 503 287,19	0	0,00	0	0,00	24	3 709 303,10	
Gent	5	835 619,91	106	18 137 676,35	9	347 031,91	0	0,00	120	19 320 328,17	
Oudenaarde	2	260 019,99	42	6 103 358,74	3	222 965,02	0	0,00	47	6 586 343,75	
Sint-Niklaas	2	325 300,01	97	15 275 913,10	8	406 147,12	0	0,00	107	16 007 360,23	
Hasselt	13	2 093 126,72	162	26 677 536,67	14	423 591,42	5	855 116,39	194	30 049 371,20	
Maaseik	8	1 226 616,29	53	8 328 611,61	5	147 780,76	2	348 577,62	68	10 051 586,28	
Tongeren	2	380 297,21	73	11 306 133,24	12	390 315,97	1	110 740,00	88	12 187 486,42	
<b>Gewest</b>	<b>Absolute cijfers</b>	<b>74</b>	<b>12 063 924,70</b>	<b>2 306</b>	<b>373 663 113,52</b>	<b>172</b>	<b>7 829 053,50</b>	<b>31</b>	<b>4 921 353,98</b>	<b>2 583</b>	<b>398 477 445,70</b>
	<b>%</b>	<b>2,86</b>	<b>3,03</b>	<b>89,28</b>	<b>93,77</b>	<b>6,66</b>	<b>1,96</b>	<b>1,20</b>	<b>1,24</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER

Terwijl in het eerste hoofdstuk de leningen in het algemeen werden behandeld, inclusief het specifieke van de samenstelling en het onderzoek van de nieuwe leningsaanvragen, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op de aspecten eigen aan het dossierbeheer van de lopende leningen.

### 1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR.

Eén van de wezenlijke en specifieke kenmerken van een Vlaams Woningfondslening bestaat erin dat de lening toegekend wordt tegen een degressieve rentevoet, wat betekent dat de rentevoet omgekeerd evenredig is met het aantal kinderen ten laste in het ontlenersgezin.

Het principe van de degressiviteit wordt consequent verder toegepast tijdens de loop van de lening: in geval van toename van het aantal kinderen ten laste wordt aldus een intrestvermindering toegestaan.

Tot vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 bedroeg de toegekende rentevoetvermindering steeds 0,50 procentpunt per bijkomend kind ten laste, tenzij de reglementair bepaalde minimumrentevoet eerder bereikt werd.

Voor de leningen toegekend krachtens het besluit van 11 mei 1999 bedraagt de rentevoetvermindering ingeval van toegenomen gezinslast echter 10 % van de referentierentievoet, zonder dat de toegepaste rentevoet lager mag worden dan 40 % van de referentierentievoet.

Sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 wordt weer een vaste intrestvoetvermindering van 0,50 procentpunt toegekend per bijkomend kind ten laste.

Het leningsreglement schrijft voor dat de gezinstoestand op 1 januari van een volgend jaar tijdens de leningsduur, bepalend is voor een mogelijke rentevoetvermindering op het niet-ervallen saldo van de lening. Een rentevoetvermindering toegekend in 2013 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2012.

Het systeem van degressiviteit werd gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013: voor de leningen die zullen worden toegekend conform de bepalingen van dit besluit is de rentevoet jaarlijks aanpasbaar op de verjaardag van de leenakte als het aantal personen ten laste gestegen is.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30: in 2013 ging het om 1 067 gezinnen, namelijk 524 gezinnen (49,11 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 543 gezinnen (50,89 %) waar er wel een bijkomende geboorte geregistreerd werd maar waarbij dit geen onmiddellijke daling van de rentevoet veroorzaakte door de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet of door de toepassing van de referentierentievoet (zie tabel 32).

Deze bijkomende kinderlast kan echter wel een invloed hebben bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening. Telt men hierbij het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden tot een effectieve rentevoetvermindering aanleiding heeft gegeven (23) en deze waarbij de mindervaliditeit van één van de gezinsleden pas bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (15), dan stelt men vast dat bij 1 105 gezinnen de gezinslast gestegen is (ten opzichte van 762 in 2012). Dit betekent een stijging met 45,01 % ten opzichte van het vorige jaar.

Tijdens de periode 2009-2013 werd bij 4 053 ontlengersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2008-2012, namelijk 12 061, kan worden besloten dat bij ruim een derde (33,60 %) van onze ontlengersgezinnen het aantal kinderen ten laste verhoogt in de loop van de leningsduur.

**Tabel 30 - Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2009-2013**

Jaar waarin de gezinslast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2009	194	216	165	60	31	13	11	690
2010	231	234	172	61	26	7	12	743
2011	252	273	186	78	20	7	6	822
2012	262	263	134	50	17	4	1	731
<b>2013</b>	<b>256</b>	<b>351</b>	<b>244</b>	<b>124</b>	<b>44</b>	<b>19</b>	<b>29</b>	<b>1 067</b>
Totaal	1 195	1 337	901	373	138	50	59	4 053

In 2013 werd bij 256 (23,99 %) gezinnen met 1 kind ten laste de geboorte van een tweede kind geregistreerd en bij 351 (32,90 %) gezinnen met 2 kinderen ten laste werd de geboorte van een derde kind genoteerd.

Bij 244 gezinnen, zijnde 22,87 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 124 gezinnen (11,62 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 44 gezinnen (4,12 %) betreft het een zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 1,78 % van deze gezinnen (19) en ten slotte zijn er 29 van de 1 067 gezinnen (2,72 %) waar het een kind van minstens de achtste geboorterang betreft.

In tabel 31 werden de leningen, die recht geven op een effectieve rentevoetvermindering ten gevolge van een bijkomende geboorte, ingedeeld op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden. Eveneens op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden, toont tabel 32 de leningen met een bijkomende geboorte zonder dat deze leidt tot een onmiddellijke intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 49 ontlengersgezinnen die hun lening bekwamen in 1998 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontlengers van de jongste jaren (2008-2012). Zij vertegenwoordigen 69,63 % van het totaal.



**Tabel 31 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2013 een rentevoetvermindering werd toegestaan - Fonds B2**

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1998	-	-	1	1	-	-	-	-	-	2
2000	-	1	1	-	-	-	-	-	-	2
2001	-	1	3	-	-	1	-	-	-	5
2002	-	1	1	1	-	-	-	-	-	3
2003	-	2	3	2	-	-	-	-	-	7
2004	-	2	-	3	-	-	-	-	-	5
2005	-	3	4	1	-	-	-	-	-	8
2006	3	17	6	1	-	-	-	-	-	27
2007	14	28	13	1	1	-	-	-	-	57
2008	16	31	10	4	-	-	-	-	-	61
2009	41	28	15	2	-	-	-	-	-	86
2010	56	29	9	3	-	-	-	-	-	97
2011	65	29	11	2	1	-	-	-	-	108
2012	38	13	5	-	-	-	-	-	-	56
<b>Totaal</b>	<b>233</b>	<b>185</b>	<b>82</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>524</b>

**Tabel 32 – Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2013 een bijkomende geboorte werd geregistreerd die geen onmiddellijke invloed op de rentevoet uitoefent - Fonds B2**

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	Totaal
1998	-	4	10	12	8	3	3	4	3	47
1999	-	-	3	4	3	1	1	-	-	12
2000	-	1	1	1	1	-	-	-	-	4
2001	-	-	1	1	-	-	-	-	-	2
2002	-	-	2	1	-	1	1	1	-	6
2003	-	9	24	15	11	2	2	2	-	65
2004	-	1	5	6	7	3	2	1	1	26
2005	-	-	-	2	1	-	-	-	-	3
2006	-	3	6	2	-	-	-	-	-	11
2007	2	8	16	6	-	-	-	-	-	32
2008	17	67	44	20	5	4	2	2	-	161
2009	2	26	24	13	4	2	2	2	-	75
2010	1	17	11	6	1	1	-	-	-	37
2011	1	16	9	11	1	1	-	-	-	39
2012	-	14	6	3	-	-	-	-	-	23
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>166</b>	<b>162</b>	<b>103</b>	<b>42</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>543</b>

Naast de rentevoetverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 524 ontlenersgezinnen), werden er 23 rentevoetverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden, wat iets minder is dan vorig jaar toen er 25 dergelijke rentevoetverminderingen werden toegekend. In 10 gevallen (43,48 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders; bij de andere 13 betrof het de kinderen en 1 inwonende grootouder.

De hoegrootheid van de intrestdaling hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse Regering alsook van de referentierentevoet en van de minimumrentevoet. Aldus werd aan 7 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt toegekend, aan 421 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt en aan 7 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt. Voor de overige gezinnen (112) bedroeg de toegestane rentevoetvermindering minder dan het in de leenakte voorziene degressiviteitspercentage aangezien de daling van de rentevoet begrensd wordt door de van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Het aantal geboorten dat geen onmiddellijke intrestdaling meebrengt omwille van het feit dat ze reeds genieten van de minimumintrest, is in 2013 procentueel bijna verdubbeld ten opzichte van 2012: 543 van de 1 067 bijkomende geboorten, hetzij 50,89 %, ten opzichte van 208 van de 731 bijkomende geboorten (hetzij 28,45 %) op 1 januari 2012 en ten opzichte van 254 van de 822 bijkomende geboorten (hetzij 30,90 %) op 1 januari 2011. Het is ook zo dat vanaf geboorterang 4 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een intrestvermindering dan er geboorten zijn die wel een onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

Ten slotte werd bij 15 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 3 gezinnen betrof het de ouders; in de andere 12 gevallen betrof het de kinderen.

## **2. UITSTAANDE LENINGEN.**

Op 31 december 2013 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 2 514 306 994,91 EUR. Tegenover einde 2012 betekent dit een stijging met 221 018 526,48 EUR of 9,64 %.

De tabellen 33 en 34 geven meer volledige inlichtingen over de evolutie van de verschillende uitstaande leningen. Tabel 33 geeft een overzicht per fonds, zowel in aantal als in bedrag, van de leningssaldi op 31 december 2013 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2013. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 627 tot 30 571, wat te verklaren is door het feit dat er 2 124 leningen zijn terugbetaald in 2013 terwijl er in hetzelfde jaar 2 751 nieuwe werden in vereffening gesteld. De laatste 5 jaar wordt een permanente stijging van het aantal in omloop zijnde leningen genoteerd, namelijk een stijging met 658 in 2009, met 331 in 2010, met 147 in 2011, met 267 in 2012 en met 627 in 2013.

Ook het bedrag van de uitstaande leningen blijft stijgen nl. van 1 845 831 461,72 EUR op 31 december 2009, tot 1 999 207 579,84 EUR op 31 december 2010, tot 2 143 734 984,69 EUR op 31 december 2011, en tot 2 293 288 468,43 EUR op 31 december 2012.

Ook in 2013 is het uitstaande bedrag van de leningen gestegen, namelijk tot 2 514 306 994,91 EUR op 31 december 2013.

In tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan cumulatief voor alle jaren vanaf de oorsprong.

**Tabel 33 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen van het jaar 2013**

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2012	9	155.531,51	23	508.368,46	0	0,00	29.912	2.292.624.568,46	29.944	2.293.288.468,43
Nieuwe leningen in 2013	0	0,00	4	150.118,16	164	27.083.877,45	2.583	398.477.445,70	2.751	398.627.563,86
subtotaal	9	155.531,51	27	658.486,62	164	27.083.877,45	32.495	2.691.102.014,16	32.695	2.718.999.909,74
In 2013 gedebiteerde intresten	-	5.464,04	-	9.128,27	-	40.380,48	-	49.387.792,14	-	49.442.764,93
In 2013 gedebiteerde onkosten	-	10,00	-	178,99	-	0,00	-	1.102.361,88	-	1.102.550,87
subtotaal	9	161.005,55	27	667.793,88	164,00	27.124.257,93	32.495	2.741.592.168,18	32.695	2.769.545.225,54
<b>Af te trekken</b>										
Terugbetalingen ontvangen in 2013	-	28.345,03	-	131.035,70	-	25.342,87	-	255.053.507,03	-	255.238.230,63
(in 2013 afbetaalde leningen)	1	-	4	-	0	-	2.119	-	2.124	-
<b>Over te dragen op 31.12.2013</b>	8	132.660,52	23	536.758,18	164	27.098.915,06	30.376	2.486.538.661,15	30.571	2.514.306.994,91

**Tabel 34 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen sedert de oorsprong**

	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Sedert de oorsprong										
Vereffende leningen (oorspronkelijk bedrag)	451	4.214.927,16	194	3.455.889,43	164	27.083.877,45	88.966	5.859.430.149,09 (1)	89.775	5.894.184.843,13
Af te trekken: afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	443	3.873.194,02	171	2.626.265,98	0	0,00	58.590	2.534.896.415,90 (1)	59.204	2.541.395.875,90
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	8	341.733,14	23	829.623,45	164	27.083.877,45	30.376	3.324.533.733,19	30.571	3.352.788.967,23
Gedebiteerde intresten en kosten		161.488,51		41.991,15		40.380,48		411.412.369,65		411.656.229,79
subtotaal		503.221,65		871.614,60		27.124.257,93		3.735.946.102,84		3.764.445.197,02
Ontvangen terugbetalingen Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2013	8	370.561,13 132.660,52	23	334.856,42 536.758,18	164	25.342,87 27.098.915,06	30.376	1.249.407.441,69 2.486.538.661,15	30.571	1.250.138.202,11 2.514.306.994,91
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	8	132.660,52	23	536.758,18	164	27.098.915,06	30.255	2.484.264.722,23	30.450	2.512.033.055,99
Dubieuze schuldenaars							121	2.273.938,92	121	2.273.938,92
<b>Over te dragen op 31.12.2013</b>	<b>8</b>	<b>132.660,52</b>	<b>23</b>	<b>536.758,18</b>	<b>164</b>	<b>27.098.915,06</b>	<b>30.376</b>	<b>2.486.538.661,15</b>	<b>30.571</b>	<b>2.514.306.994,91</b>

(1) Inbegrepen 32 leningen toegekend in het fonds LIF voor een bedrag van 888 194 EUR

### 3. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN.

De volgende tabel (tabel 35) werd opgesteld om informatie te verschaffen over de regelmatigheid van de maandelijkse terugbetalingen.

Het aantal vervallen en niet-betaalde maandgelden bedraagt 2,35 % in 2013 wat iets hoger is dan in 2012, toen het 2,31 % bedroeg. Het aantal niet betaalde maandgelden blijft niettemin op een laag niveau.

**Tabel 35 - Verloop van de maandelijkse terugbetalingen in 2013 - Fondsen B2, FST en FAB**

Maanden	VERLOOP VAN DE MAANDELIJKSE TERUGBETALINGEN					
	Aantal ingewachte stortingen		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
	2013	2012	Absolute cijfers		%	
			2013	2012	2013	2012
januari	28 146	27 901	771	797	2,74	2,86
februari	28 192	27 909	677	664	2,40	2,38
maart	28 251	27 890	659	514	2,33	1,84
april	28 310	27 922	513	617	1,81	2,21
mei	28 383	27 952	563	574	1,98	2,05
juni	28 421	27 983	758	625	2,67	2,23
juli	28 505	28 002	532	604	1,87	2,16
augustus	28 551	28 019	817	704	2,86	2,51
september	28 636	28 008	798	882	2,79	3,15
oktober	28 733	28 029	603	575	2,10	2,05
november	28 837	28 060	817	635	2,83	2,26
december	28 851	28 094	534	559	1,85	1,99
<b>Totaal</b>	<b>341 816</b>	<b>335 769</b>	<b>8 042</b>	<b>7 750</b>	<b>2,35</b>	<b>2,31</b>

De interpretatie van deze percentages mag niet gescheiden worden van het onderzoek van de tabel 36. Deze laatste tabel toont aan dat bij het afsluiten van het dienstjaar 2013 de totale betalingsachterstand 6 501 635,64 EUR bedraagt, hetzij een nominale stijging met 404 326,45 EUR of 6,63 % ten opzichte van 2012 toen de totale betalingsachterstand 6 097 309,19 EUR bedroeg. Hierbij dient wel opgemerkt dat een stijging van de achterstand in absolute cijfers logisch te verklaren is doordat ook het aantal uitstaande leningen gestegen is, alsook het gemiddelde leenbedrag en het gemiddelde maandgeld. Indien men het gemiddelde bedrag aan achterstand per dossier vergelijkt, dan stelt men vast dat dit licht gestegen is, namelijk van 787,87 EUR in 2012 naar 830,99 EUR in 2013.

De gegevens in tabel 36 tonen ook aan dat het aantal ontleners (16 347), dat vroegtijdig betalingen deed, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 824). De vroegtijdige betalingen in 2013 beliepen 66 980 765,44 EUR, wat een nominale stijging met 6 094 431,95 EUR of 10 % betekent ten opzichte van 2012 (toen het om 60 886 333,49 EUR ging).

**Tabel 36 - Achterstand en voorsprong op vervaldagen**

FONDS		Aantal in 2013 actieve leningen (1)	Achterstand op de vervaldagen		Voorsprong op de vervaldagen		Achterstand of Voorsprong (2)+(4)	Leningen die in orde zijn (achterstand/voorsprong = 0) (7)
			Bedragen (2)	Aantal (3)	Bedragen (4)	Aantal (5)	(6)	
Fonds B2	1977	2	9 154,35	2	0,00	0	9 154,35	0
	1978	2	2 721,40	1	0,00	0	2 721,40	1
	1979	8	101 182,92	8	0,00	0	101 182,92	0
	1980	2	26 457,61	2	0,00	0	26 457,61	0
	1981	6	70 471,12	6	0,00	0	70 471,12	0
	1982	8	61 047,56	7	14,47	0	61 033,09	1
	1983	4	28 018,76	2	190,34	1	27 828,42	1
	1984	4	45 885,06	3	0,00	0	45 885,06	1
	1985	14	102 752,37	7	433,81	3	102 318,56	4
	1986	9	18 131,60	3	751,85	4	17 379,75	2
	1987	28	6 741,37	8	25 247,26	12	-18 505,89	8
	1988	253	10 256,75	26	86 722,24	178	-76 465,49	49
	1989	284	38 289,87	38	92 814,02	124	-54 524,15	122
	1990	216	18 267,43	31	60 971,54	70	-42 704,11	115
	1991	235	37 232,85	44	120 402,41	97	-83 169,56	94
	1992	128	51 591,48	37	50 302,29	50	1 289,19	41
	1993	398	32 946,14	46	211 642,91	295	-178 696,77	57
	1994	547	131 109,36	77	421 411,38	287	-290 302,02	183
	1995	689	310 069,28	171	443 961,29	365	-133 892,01	153
	1996	749	160 238,86	208	682 961,28	383	-522 722,42	158
	1997	854	264 036,44	216	946 004,43	463	-681 967,99	175
	1998	1 095	201 744,66	256	930 292,78	611	-728 548,12	228
	1999	1 280	208 298,67	328	961 979,82	648	-753 681,15	304
	2000	1 216	152 988,95	317	1 441 078,01	587	-1 288 089,06	312
	2001	1 346	143 266,24	381	2 645 045,07	635	-2 501 778,83	330
	2002	1 377	230 169,25	344	3 188 781,88	712	-2 958 612,63	321
	2003	1 229	160 621,86	259	2 539 303,32	646	-2 378 681,46	324
	2004	1 089	141 996,07	255	2 137 409,64	529	-1 995 413,57	305
	2005	1 143	359 740,24	335	1 709 521,84	533	-1 349 781,60	275
	2006	1 715	366 530,45	466	6 157 571,33	909	-5 791 040,88	340
	2007	2 397	583 468,96	557	9 739 011,50	1 375	-9 155 542,54	465
	2008	2 286	664 981,94	553	8 306 356,17	1 289	-7 641 374,23	444
	2009	2 363	493 854,51	625	10 101 085,42	1 261	-9 607 230,91	477
	2010	2 283	447 970,96	606	6 909 786,65	1 162	-6 461 815,69	515
	2011	2 354	358 864,00	622	4 328 570,07	1 021	-3 969 706,07	711
	2012	2 300	316 093,64	606	2 438 838,43	951	-2 122 744,79	743
	2013	2 583	143 358,60	363	253 337,39	1 060	-109 978,79	1 160
<b>Totaal Fonds B2</b>		<b>32 495</b>	<b>6 500 551,58</b>	<b>7 816</b>	<b>66 931 800,84</b>	<b>16 261</b>	<b>-60 431 249,26</b>	<b>8 419</b>
<b>Totaal Fonds FST</b>		<b>9</b>	<b>165,64</b>	<b>1</b>	<b>614,68</b>	<b>3</b>	<b>-449,04</b>	<b>5</b>
<b>Totaal Fonds FAB</b>		<b>27</b>	<b>776,70</b>	<b>4</b>	<b>37 199,26</b>	<b>10</b>	<b>-36 422,56</b>	<b>13</b>
<b>Totaal Fonds RF6</b>		<b>164</b>	<b>141,72</b>	<b>3</b>	<b>11 150,66</b>	<b>73</b>	<b>-11 008,94</b>	<b>88</b>
<b>Alle Fondsen</b>		<b>32 695</b>	<b>6 501 635,64</b>	<b>7 824</b>	<b>66 980 765,44</b>	<b>16 347</b>	<b>-60 479 129,80</b>	<b>8 525</b>

(1) Inbegrepen 2 124 afbetaalde leningen door terugbetaling in de loop van het jaar 2013

Tabel 37 werd opgemaakt uitgaande van de samengevoegde gegevens van de kolommen (2) en (3) van tabel 36. Hieruit blijkt dat zowel het aantal leningen in achterstand als het bedrag aan achterstand gestegen is. De meerderheid van de leningen met achterstand betreft echter leningen met een beperkte achterstand van maximum 1 maand: er zijn 6 688 dergelijke achterstallige leningen, hetzij 85,48 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen 19,60 % van het bedrag aan achterstand. Het bedrag in achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen is duidelijk gedaald. Alle andere groepen vertonen zowel in aantallen als in bedragen een lichte stijging.

**Tabel 37 - Achterstallige maandgelden – Fondsen B2, FST, en FAB**

Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten)	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
	2013	2012	2013	2012
Achterstand van meer dan 3 maanden	425	416	2 985 128,78	2 672 702,35
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	169	151	284 871,78	247 982,89
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	337	317	412 257,24	368 395,01
Achterstand van maximum 1 maand	6 688	6 642	1 274 471,98	1 230 376,02
Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen	205	213	1 544 905,86	1 577 852,92
<b>TOTAAL</b>	<b>7 824</b>	<b>7 739</b>	<b>6 501 635,64</b>	<b>6 097 309,19</b>

Sinds 1 juni 2003 voorziet de Vlaamse Regering een verzekering gewaarborgd wonen. In zijn huidige vorm geldt de verzekering voor 10 jaar en komt ze, ingeval zich een situatie van onvrijwillige werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid voordoet, gedurende maximaal 36 maanden tussen in de aflossing van de hypothecaire lasten, voor zover een wachttijd van 3 maanden verstreken is. Het Vlaams Woningfonds informeert de ontleners zo intens als mogelijk over het bestaan van deze verzekering via het verspreiden van de folder en het voorzien van verdere toelichting hierover op de website. Bovendien wordt na het vereffenen van de leenakte aan iedere ontleners het reeds ingevulde attest van de lening bezorgd dat bij het aanvraagformulier van de verzekering dient gevoegd te worden. In 2013 werd voor 604 ontleners de aanvraag voor de verzekering gewaarborgd wonen goedgekeurd d.i. 21,95 % van de in 2013 vereffende leningen ten opzichte van 9,28 % in 2012. In 2013 deden zich 52 gevallen (ten opzichte van 47 in 2012) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

Ontleners (niet-handelaar sinds meer dan 6 maanden) die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen op verzoekschrift via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling zoals deze voorzien is in de wet van 5 juli 1998.

Deze procedure kadert in de maatschappelijke zorg ter preventie van de overmatige schuldenlast en strekt ertoe de financiële toestand van de debiteur te herstellen.

In 2013 werden 78 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling (ten opzichte van 73 in 2012 en 73 in 2011) en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld.



Via de aangestelde schuldbemiddelaar wordt getracht met de schuldeisers een minnelijke aanzuiveringsregeling te sluiten, zoniet start de gerechtelijke fase waarin de arbeidsrechter een regeling kan opleggen.

Per eind december 2013 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 425 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (dit is 1,39 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,32 % in 2012 en 1,23 % in 2011).

Algemeen kan worden gesteld dat deze wettelijke regeling een positieve uitwerking heeft door aan ontlenersgezinnen wiens financiële situatie ontwricht is, de kans te bieden om op een gestructureerde wijze met al hun schuldeisers te onderhandelen over een vergelijk en dit onder toezicht van de arbeidsrechter.

In de overgrote meerderheid van de gevallen slaagt de bemiddelaar er inderdaad in een minnelijk aanzuiveringsplan tot stand te brengen waarbij dan essentieel het behoud van de woonzekerheid wordt vooropgesteld door verdere gewone aflossing van het woonkrediet, al dan niet met verlenging van de oorspronkelijke leningsduur. Een kwijtschelding van schuld komt zelden voor en enkel in de gevallen waarin na verkoping van het onderpand het resterende saldo van de totale schuldenlast niet in een redelijke termijn kan worden afgelost in acht genomen de financiële mogelijkheden van de betrokken debiteuren.

In het raam van de strijd tegen de overmatige schuldenlast bij gezinnen dient ook aandacht te gaan naar de sinds 1 juni 2003 van start gegane positieve kredietcentrale, Centrale voor Kredieten aan Particulieren (ingevolge de inwerkingtreding van de wet van 10 augustus 2001).

Het gaat hier om een gegevensbank in de schoot van de Nationale Bank van België, waarin informatie wordt opgenomen over alle (al dan niet achterstallige) kredietovereenkomsten aan particulieren.

Met de invoering van de wettelijke verplichting tot raadpleging van deze Centrale kunnen de kredietverstrekkers met een grotere kennis van zaken de kredietwaardigheid van de aanvragers van nieuwe kredieten beoordelen.

De leningen van het Vlaams Woningfonds worden geregistreerd per rekeningnummer, niet per lening(sakte).

Wat het positieve luik van de gegevensbank betreft, waren er eind 2013 in het bestand van de Centrale 35 837 kredietovereenkomsten (ten opzichte van 34 690 in 2012 en 34 256 in 2011) van het Vlaams Woningfonds opgenomen, hetzij 1,28 % van de 2 797 148 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten (ten opzichte van 1,26 % in 2012 en 1,27 % in 2011). Het betreft een totaal van 60 356 geregistreerde kredietnemers (ten opzichte van 58 692 in 2012 en 58 294 in 2011).

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft (al operationeel sinds 1987) waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 960 (ten opzichte van 931 in 2012) negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,68 % ten opzichte van 2,73 % in 2011). Het aantal negatief gemelde Vlaams Woningfondscontracten steeg aldus met 3,1%, wat toch gevoelig minder is dan de stijging van 6 % van het totaal aantal in de Centrale geregistreerde achterstallige hypothecaire contracten.

In de totale uitstaande achterstallige som is er een verdere stijging te noteren van 56 172 791,01 EUR in 2011 over 59 814 562,44 EUR in 2012 naar 66 995 924,73 EUR in 2013; dit is een verhoging met 12,01 % ten opzichte van 2012, hetgeen lager is dan de stijging van het globale achterstallige bedrag van hypothecaire leningen in de Centrale met meer dan 21 %. Te benadrukken is dat in dit achterstallige bedrag zijn begrepen zowel de gewone achterstallige aflossingen van de niet-opeisbaar gestelde contracten (die dus nog niet zijn opgevorderd) als de volledige kredietsaldi van de kredieten die vervoegd volledig werden opgevorderd, hetgeen de omvang van de aldus gemelde betalingsachterstand verklaart.

Daarnaast blijft het in zekere gevallen onvermijdelijk om gerechtelijke vervolgingen in te stellen tegen geldopnemers die in de onmogelijkheid zijn of weigeren hun verbintenissen na te komen.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt elke procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed voorafgegaan door een poging tot minnelijke schikking voor de beslagrechter. Deze verplichting kadert eveneens in de bestrijding van het fenomeen van de overmatige schuldenlast en heeft als doel, vooraleer kosten van tenuitvoerlegging te maken, partijen tot dialoog en onderhandelingen te brengen voor de beslagrechter, die zelf geen schikking kan opleggen.

In 2013 heeft onze vennootschap aldus voor 136 dossiers (tegenover 137 in 2012) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 67 gevallen ter gelegenheid van deze verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 3 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 66 gevallen (dit is 48,53 % tegenover 56,93 % in 2012) kon geen verzoening worden bereikt, voornamelijk omdat ontleners helemaal niet opdaagden.

In de mate dat de afgesloten verzoeningsregeling effectief wordt gevolgd, alsmede in de gevallen waarin nog vóór de datum in verschijning of eventueel erna een minnelijke regeling tot stand komt, heeft de verplichting tot oproeping in verzoening zeker een positieve uitwerking.

Wanneer de verzoeningspoging niet tot een effectief resultaat leidt, dient alsnog overgegaan te worden tot het inzetten van de procedure van gedwongen verkoop van de woning.

In 2013 werden aldus tegen 47 (ten opzichte van 33 in 2012, hetzij een stijging met 42,43 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 23 vervolgingen op ons initiatief (23 in 2012), de 24 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 10 in 2012). De belangrijke toename is dus volledig toe te schrijven aan derden-schuldeisers.

Van de in 2013 ingezette vervolgingen zijn er:

- 17 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 18 in 2012);
- 10 procedures hangig (ten opzichte van 8 in 2012);
- 20 procedures, waarvan 4 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van 7 in 2012).

De dossiers waarvoor in 2013 de gedwongen verkoop van de woning werd ingezet kunnen als volgt onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte:

<b>Jaartal</b>	<b>Aantal dossiers</b>
<b>2012</b>	2
<b>2011</b>	2
<b>2010</b>	9
<b>2009</b>	5
<b>2008</b>	2
<b>2007</b>	5
<b>2006</b>	4
<b>2005</b>	1
<b>2004</b>	5
<b>2003</b>	2
<b>2002</b>	3
<b>2001</b>	3
<b>2000</b>	2
<b>1997</b>	1
<b>1995</b>	1
<b>Totaal</b>	<b>47</b>

#### **4. AFGELOSTE LENINGEN.**

Er is nog een andere sector van het beheer van de rekeningen die speciale aandacht verdient. Het betreft de leningen die tijdens het jaar volledig terugbetaald werden. Er zijn er in totaal 2 124, waarvan 30 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontlener.

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2013 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 2 124 volledig terugbetaalde leningen waren er 1 uit het fonds FST (ten opzichte van 3 in 2012), 4 uit het fonds FAB (ten opzichte van 5 in 2012) en 2 119 uit het fonds B2 (ten opzichte van 2 031 in 2012).

**Tabel 38 - Afgeloste leningen in 2013 – Fondsen B2, FST en FAB**

Aantal “afgeloste” leningen in 2013						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vòòr de vervalddag	op de vervalddag	na de vervalddag	door vereffening levensverzekering. (overlijden)	door delging	door gedwongen verkoop	
1 316	764	11	30	2	1	2 124

## 5. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT

Vóór de inwerkingtreding van het ministerieel besluit van 9 december 1999 houdende het reglement van de lenings-, verkoop - en huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds in het kader van het Fonds B2 mochten de gelden van onze leningen niet in handen van de ontleners uitbetaald worden: bijgevolg werden alle leenbedragen bestemd voor het financieren van nieuwbouw of werken, in een rekening-courant geplaatst. Vanzelfsprekend konden ontleners er over beschikken volgens de overeengekomen modaliteiten: zij dienden namelijk de niet-vereffende facturen in verband met de werken aan hun woning voor akkoord met uitbetaling te ondertekenen waarna het Vlaams Woningfonds zorgde voor rechtstreekse betaling aan de aannemers.

Vermeld besluit van 9 december 1999 machtigde de Raad van Bestuur echter de voorwaarden vast te leggen waaronder de leningsgelden die in rekening-courant geplaatst zijn ter financiering van werken, rechtstreeks aan ontleners mogen uitbetaald worden. Sinds augustus 2000 wordt het nieuwe, soepeler en administratief minder belastend uitbetalingssysteem toegepast. Het bestaat erin dat een beperkt deel van de leningsgelden op verzoek van de ontleners in schijven op hun bankrekening kan gestort worden, mits a posteriori de aanwending van de uitbetaalde schijven verantwoord wordt door het voorleggen van voldane facturen. Sinds september 2001 mag maximum 6 200 EUR rechtstreeks aan ontleners overgemaakt worden.

De meerderheid van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, maakte in 2013 gebruik van de mogelijkheid om een gedeelte van het in rekening-courant geplaatste leningsbedrag op hun eigen bankrekening te ontvangen.

Tabel 39 geeft een globaal overzicht van het verloop van de betalingen uit rekening-courant.

**Tabel 39 - Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2013 - Fonds B2**

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	1 365
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar 2013	25 575 726,67
Overgedragen saldo (per 1/1/2013) van de leenbedragen in rekening-courant	13 834 753,53
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2013	25 271 192,34
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening geboekt	525 856,15
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2013	13 613 431,71

## 6. VIJFJAARLIJKSE HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN

Alle leningen toegestaan sinds juli 1991 worden om de 5 jaar herzien wat de rentevoet betreft, op basis van de evolutie van het inkomen van de ontleners, rekening houdend met de kinderlast verworven in de loop van de lening.

In 2013 werden 4 399 vijfjaarlijkse rentevoetherzelingen uitgevoerd ten opzichte van 5 033 in 2012. Deze vijfjaarlijkse rentevoetherzelingen gebeurden, naargelang van de bepalingen in de leenakte, op basis van 4 berekeningswijzen, namelijk deze voorzien in de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, van 23 november 1994, van 11 mei 1999 en van 9 december 2005.

Er waren in 2013 geen herberekeningen op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1991 betrof het de vierde vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van leenakten ondertekend in 1993. Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1994 ging het over de derde vijfjaarlijkse herziening. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 11 mei 1999 betrof het de tweede vijfjaarlijkse herziening. Voor de leningen herzien op basis van het besluit van 9 december 2005 tenslotte werd de rentevoet voor de eerste keer herberekend.

De systemen van 1991 en 1994 verschillen in die zin van elkaar dat de herziening volgens het besluit van 20 maart 1991 steunt op de kleinste basisrentevoet die van toepassing is ofwel bij het aangaan van de lening ofwel op datum van de herberekening terwijl de herziening volgens het besluit van 23 november 1994 gebaseerd is op de bij het aangaan van de lening geldende basisrentevoet. Deze basisrentevoet staat in elke leenakte afzonderlijk numeriek vermeld.

Bij de besluiten van 11 mei 1999 en 2005 gebeurt de herberekening op basis van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage (minimum 70 % - maximum 95 %) op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening.

Daarnaast zijn er tussen de 4 systemen nog belangrijke verschilpunten wat betreft de indexatieregeling, de toe te passen rentevoet ingeval van overschrijding van het toegelaten maximuminkomen en de gewijzigde gezinstoestand zoals die vastgesteld wordt op de referentiedatum.

Gelijklopend bij de 4 systemen is dat er wordt rekening gehouden met het gemiddelde inkomen van ontleners over een periode van 5 jaar, ingaande het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat.

Tabel 40 geeft een samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herziening uitgevoerd in 2013, volgens de gebruikte berekeningswijze.

In grafiek 17 worden, volgens de gebruikte berekeningswijze, de bewegingen van de herziene rentevoeten gevisualiseerd. Grafiek 18 geeft een globaal overzicht van de bewegingen van alle in 2013 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningsstelsel.

Opvallend is dat de rentevoet na herziening in 2013 daalt nl. met 0,21 %. Dit contrasteert met de gemiddelde stijgingen die in de periode 2007 – 2012 werden waargenomen nl. een gemiddelde stijging van 0,09 % in 2007, van 0,35 % in 2008, van 0,23 % in 2009, van 0,20 % in 2010, van 0,32 % in 2011 en van 0,09 % in 2012. Het cijfer van 2013 sluit terug aan bij de vroegere jaren waarbij de rentevoet na herziening daalde: van 2004 tot 2006 was er telkens een weliswaar lichtere daling (tussen 0,01 % en 0,08 %).

Wellicht is dit deels te verklaren door het feit dat in dit globale gemiddelde cijfer meer dan de helft eerste rentevoetherzelingen zijn opgenomen (namelijk 2 234 van de 4 399 uitgevoerde herzelingen) waarbij de stijging van de in aanmerking te nemen inkomens minder groot is dan bij latere vijfjaarlijkse herzelingen. Daarnaast zal ook het gegeven dat het rentevoetniveau in 2013 lager ligt in vergelijking met de vorige herziening in 2008 van de betreffende leningen een rol spelen.

**Tabel 40 - Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2013**

Herziening volgens	Aantal herziene leningen	Voor herziening				Na herziening											
		Rentevoet ≤ 2,50%		Minimum rentevoet		Rentevoet ≤ 2,50%		Minimum rentevoet		Aantal gestegen rentevoeten		Aantal gedaalde rentevoeten		Aantal gelijkgebleven rentevoeten		Gemiddelden in %	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Stijging	Daling
Besluit 1991	102	54	52,94	33	32,35	67	65,69	64	62,74	10	9,80	57	55,89	35	34,31	0,64	1,13
Besluit 1994	911	433	47,53	316	34,69	384	42,51	300	32,93	299	32,82	270	29,64	342	37,54	0,59	0,77
Besluit januari 1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Besluit mei 1999	1 152	658	57,12	499	43,32	853	74,04	717	62,24	98	8,51	548	47,57	506	43,92	0,79	0,82
Besluit 2005	2 234	1 722	77,08	1 207	54,03	1 950	87,29	1 484	66,43	257	11,50	833	37,29	1 144	51,21	0,69	0,75
<b>Totaal</b>	<b>4 399</b>	<b>2 867</b>	<b>65,17</b>	<b>2 055</b>	<b>46,71</b>	<b>3 254</b>	<b>73,97</b>	<b>2 565</b>	<b>58,31</b>	<b>664</b>	<b>15,09</b>	<b>1 708</b>	<b>38,83</b>	<b>2 027</b>	<b>46,08</b>	<b>0,66</b>	<b>0,79</b>

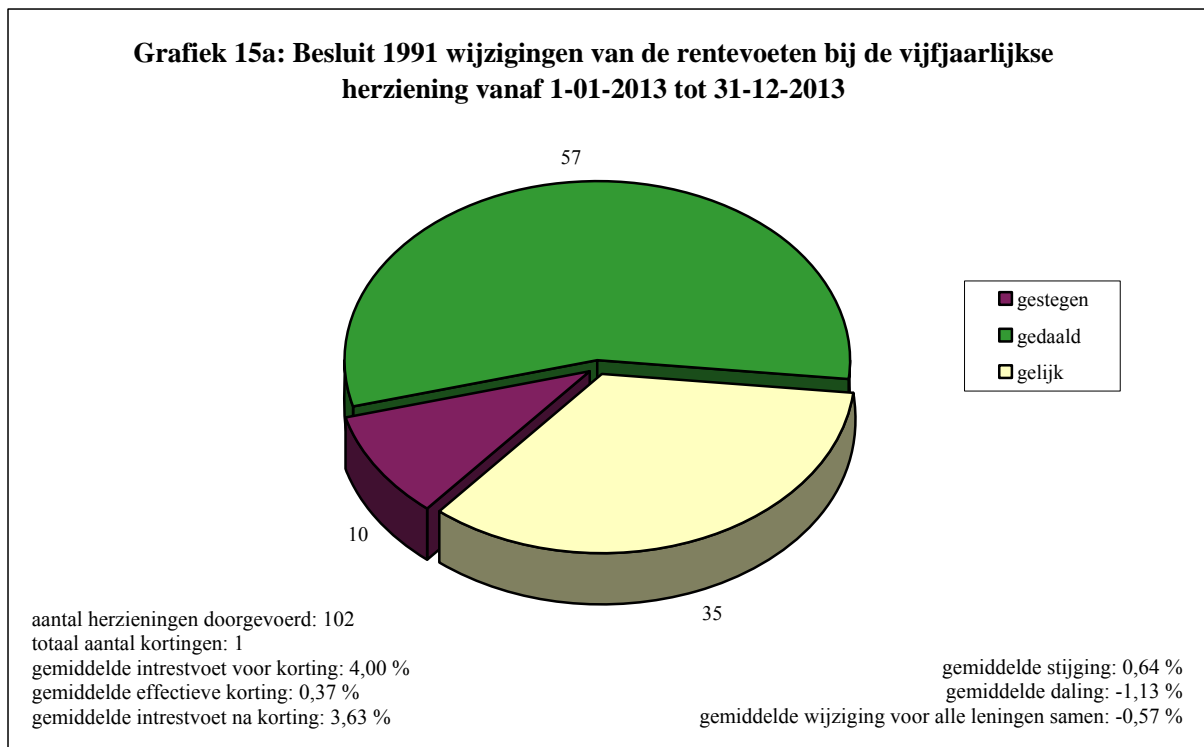
### Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991

In 2013 kwamen 102 leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991.

Volgens de grafiek 15a daalde de rentevoet van 57 leningen (55,89 % ten opzichte van 37,90 % in 2012); bij 10 leningen (9,80 % ten opzichte van 17,74 % in 2012) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 35 leningen (34,31 % ten opzichte van 44,36 % in 2012) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 0,64 procentpunt (ten opzichte van 1,13 procentpunt in 2012) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 1,13 procentpunt (ten opzichte van 0,95 procentpunt in 2012). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,57 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde daling van 0,16 procentpunt in 2012).

**Grafiek 15a: Besluit 1991 wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2013 tot 31-12-2013**



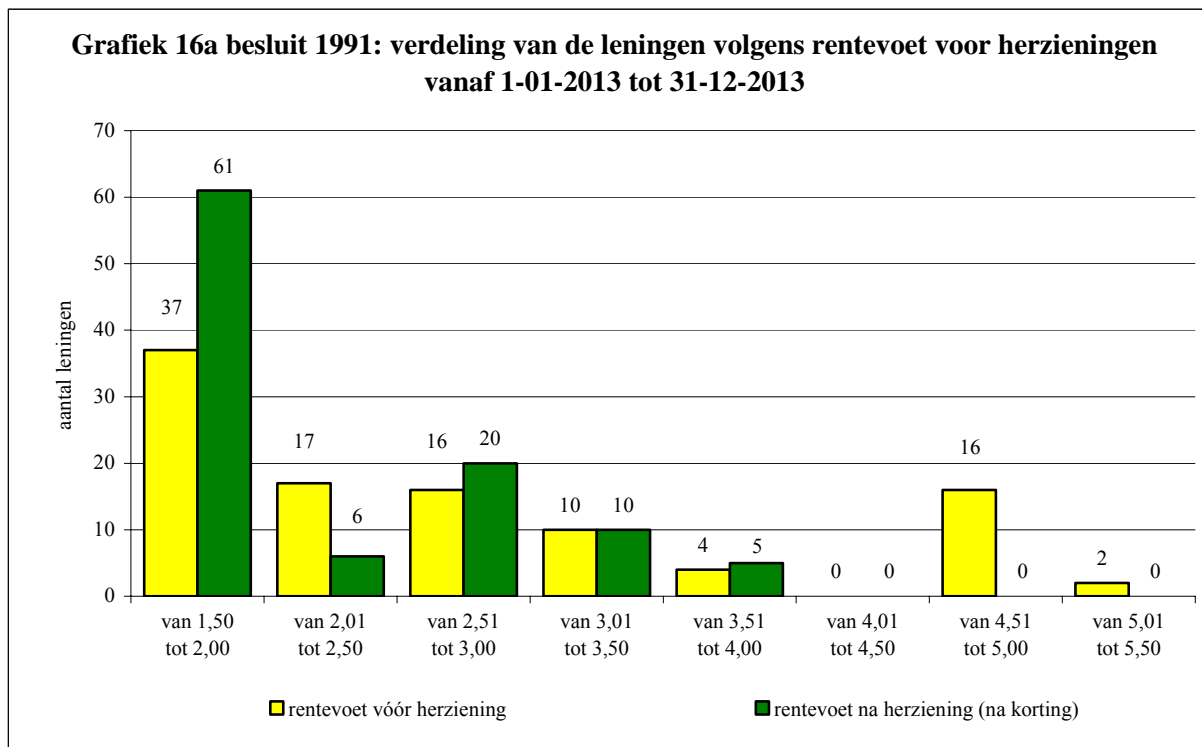
De grafiek 16a geeft een vergelijking van de op de lening toepasselijke rentevoeten voor en na de herziening. Bij de in deze grafiek vermelde rentevoeten na herziening wordt reeds rekening gehouden met eventuele toegekende kortingen.

Wanneer bij 52,94 % van de voor herziening vatbare leningen vóór de herziening een rentevoet toegepast wordt die lager dan of gelijk is aan 2,50 %, dan vallen na de herziening maar liefst 65,69 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 32,35 % (ten opzichte van 42,74 % in 2012) van de leningen van de minimumrentevoet (2,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste of 2 % voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste). Na de herziening is dit bij 62,74 % (ten opzichte van 56,45 % in 2012) van de leningen het geval.

Bij 25 van de op basis van het besluit van 1991 herziene dossiers overschreed het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het reglementair toegelaten maximum zodat de referentierentevoet diende aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar. In 2013 diende voor 35 leningen, herzien op basis van het besluit van 1991 de referentierentevoet toegepast te worden.





### Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994

In 2013 kwamen 911 leningen in aanmerking voor een rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994.

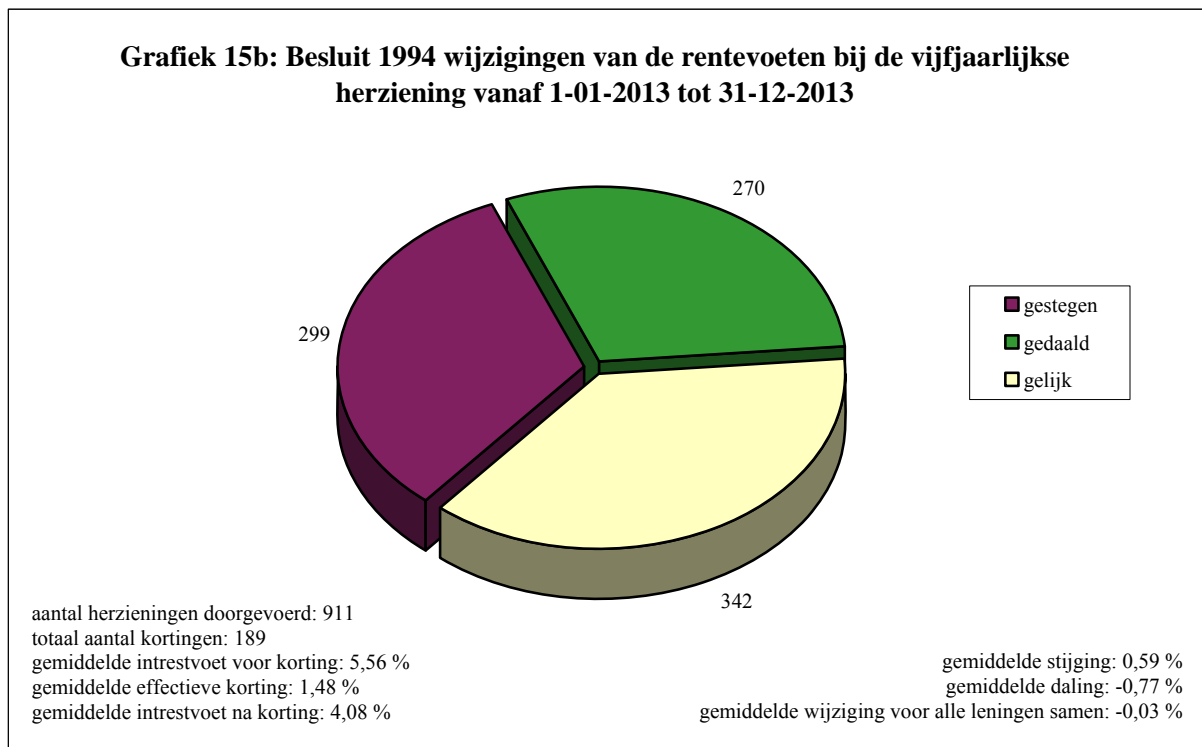
Uit grafiek 15b blijkt dat bij 270 leningen (29,64 % ten opzichte van 23,51 % in 2012) de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 299 leningen (32,82 % ten opzichte van 42,09 % in 2012) is de rentevoet gestegen en bij 342 leningen (37,54 % ten opzichte van 34,40 % in 2012) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,59 procentpunt (ten opzichte van 0,73 procentpunt in 2012) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,77 procentpunt (ten opzichte van 0,63 procentpunt in 2012).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,03 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde stijging van 0,16 procentpunt in 2012).

**Grafiek 15b: Besluit 1994 wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2013 tot 31-12-2013**

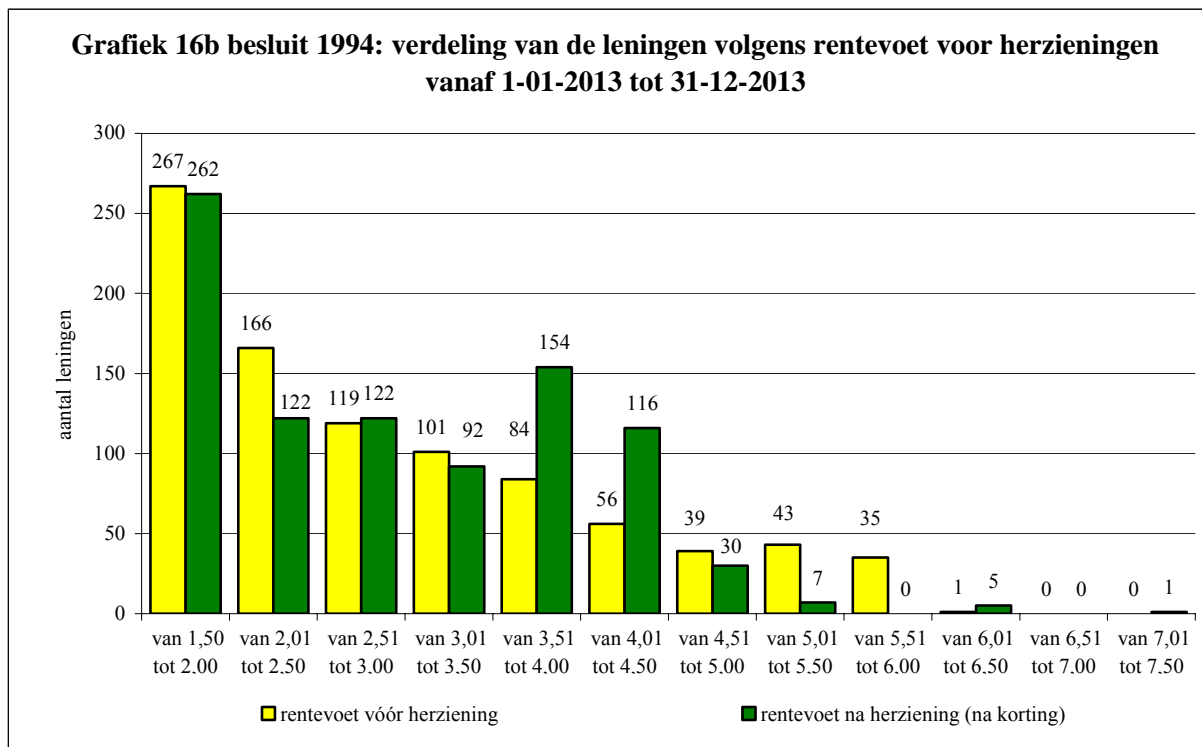


Zoals blijkt uit grafiek 16b leidt de toepassing van het systeem van 1994 meestal slechts tot kleine schommelingen van het rentevoetniveau vóór en na de herziening.

Vóór de herziening vallen 47,53 % van de voor herziening vatbare rentevoeten in de categorie lager dan of gelijk aan 2,50 %. Na de herziening is dit nog voor 42,51 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 34,69 % (ten opzichte van 28,78 % in 2012) van de leningen van de minimumrentevoet (2 % voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste en 2,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste). Na de herziening is dit nog bij 32,93 % (ten opzichte van 25,92 % in 2012) van de leningen het geval.

Een interessant gegeven is ook het aantal dossiers waarbij het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het reglementair toegelaten maximum overschrijdt zodat de referentierentevoet dient aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 1994 betreft het dan de referentierentevoet van toepassing op datum van ondertekening van de leenakte. In 2013 diende voor 97 van de 911 leningen, herzien op basis van het besluit van 1994, (dit wil zeggen 10,65 % ten opzichte van 8,95 % in 2012) de referentierentevoet toegepast te worden. Het betreft een zeer hoge rentevoet, variërend tussen 5,02 % en 7,20 %. Vooral voor deze leningen werd de door de Raad van Bestuur toegestane tijdelijke korting op de hoge rentevoeten toegepast(zie verder).



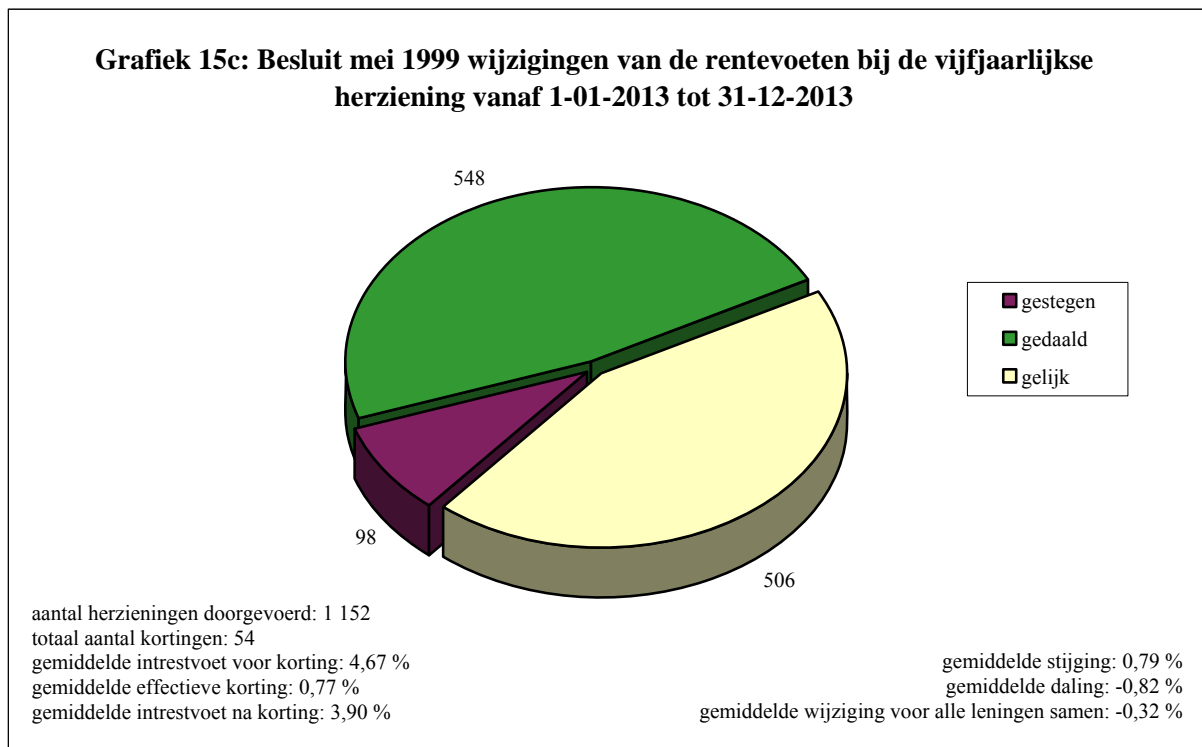
### Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999

In 2013 werd voor 1 152 leningen die vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 een rentevoetherziening uitgevoerd.

Grafiek 15c toont aan dat bij 98 leningen (8,51 % ten opzichte van 22,19 % in 2012) een stijging van de rentevoet werd toegepast. Bij 548 leningen (47,57 % ten opzichte van 25,70 % in 2012) daalde de rentevoet en bij 506 leningen (43,92 % ten opzichte van 52,11 % in 2012) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,79 procentpunt (ten opzichte van 0,93 procentpunt in 2012). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,82 procentpunt (ten opzichte van 0,70 procentpunt in 2012). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,32 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde stijging van 0,03 procentpunt in 2012).

**Grafiek 15c: Besluit mei 1999 wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2013 tot 31-12-2013**

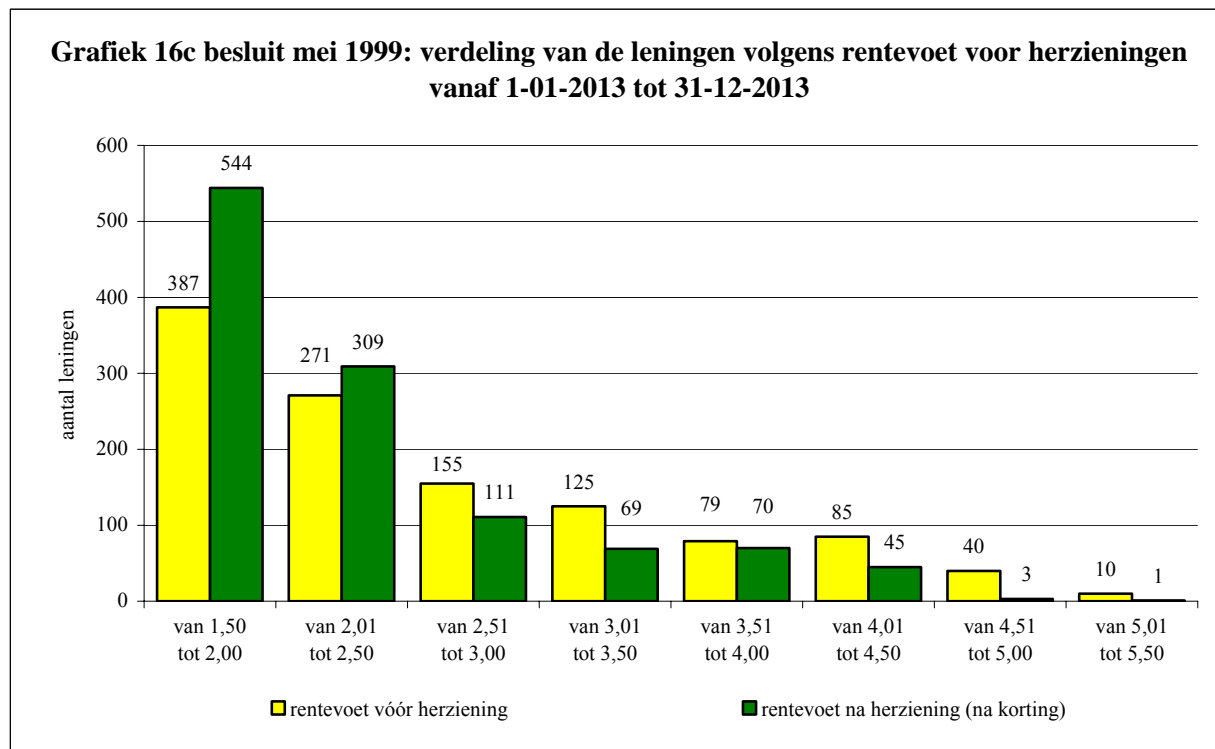


In grafiek 16c worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken. Bij de in deze grafiek vermelde rentevoeten na herziening wordt reeds rekening gehouden met eventuele toegekende kortingen.

Bij 658 leningen (57,12 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 853 leningen (74,04 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 499 leningen (43,32 % ten opzichte van 42,63 % in 2012) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste varieerde deze, afhankelijk van het moment waarop de leenakte getekend werd, tussen de 1,70 % en 2,10 %; voor gezinnen met 2 kinderen tussen de 2,10 % en 2,60 %. Na de herziening genieten 717 (62,24 % ten opzichte van 44,80 % in 2012) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van mei 1999 werden er 69 leningen genoteerd in 2013 (namelijk 5,99 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen ten opzichte van 5,34 % in 2012) waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden. Deze referentierentvoet varieerde, afhankelijk van het tijdstip waarop de notariële akte werd ondertekend tussen 4,18 % en 5,04 %.



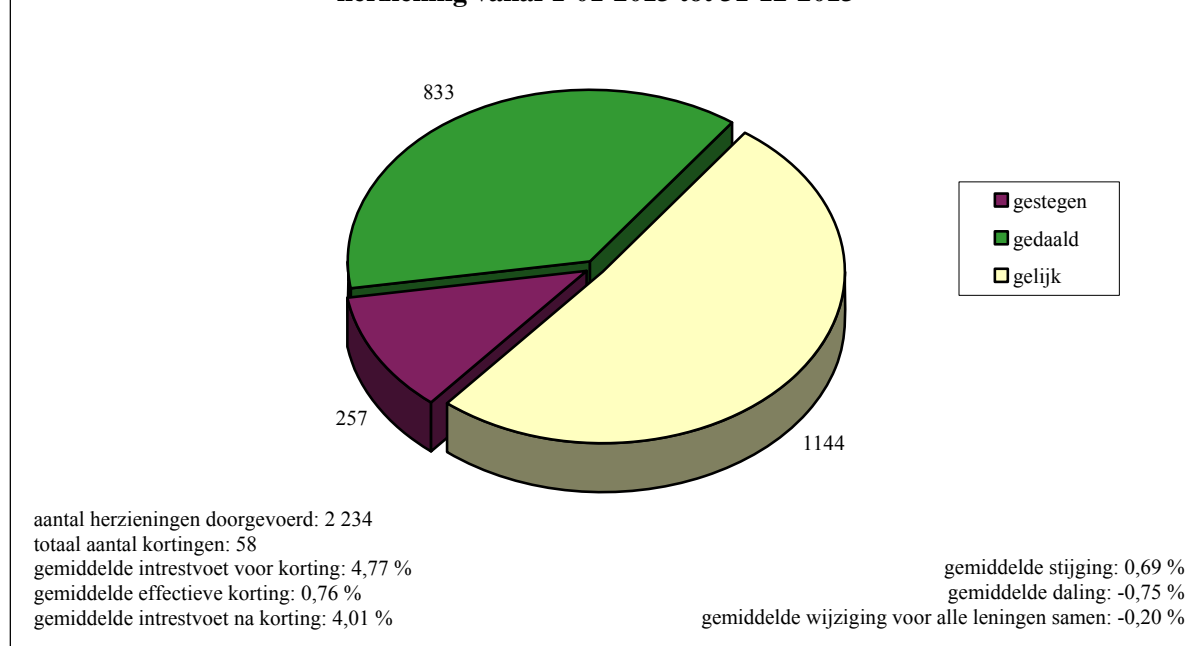
### Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005

De meerderheid van de leningen waarvoor in 2013 een rentevoetherziening werd uitgevoerd kwamen in aanmerking voor een vijfjaarlijkse rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005. Het gaat om 2 234 leningen.

Zoals blijkt uit grafiek 15d werd bij 257 leningen (11,50 % ten opzichte van 29,16 % in 2012) een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 833 leningen (37,29 % ten opzichte van 20,40 % in 2012) daalde de rentevoet en bij de resterende 1 144 leningen (51,21 % ten opzichte van 50,44 % in 2012) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,69 procentpunt (ten opzichte van 0,79 procentpunt in 2012). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,75 procentpunt (ten opzichte van 0,60 procentpunt in 2012). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,20 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde stijging van 0,11 procentpunt in 2012).

**Grafiek 15d: Besluit 2005 wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2013 tot 31-12-2013**

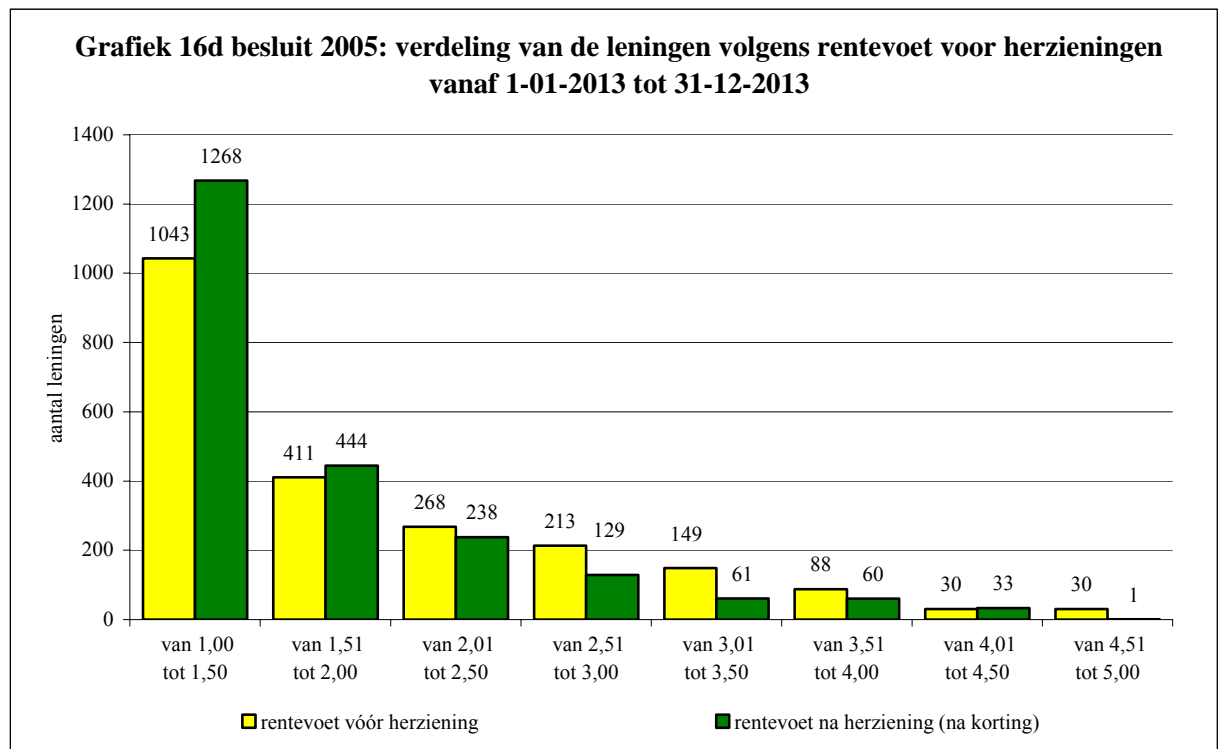


In grafiek 16d worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken. Bij de in deze grafiek vermelde rentevoeten na herziening wordt reeds rekening gehouden met eventuele toegekende kortingen.

Bij 1 722 leningen (77,08 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen nog 1 950 leningen (87,29 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 207 leningen (54,03 % ten opzichte van 60,70 % in 2012) de minimumrentevoet van toepassing. Deze bedraagt 1,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste en 2 % voor gezinnen met 1 kind ten laste). Na de herziening genieten 1 484 leningen (66,43 % ten opzichte van 55,26 % in 2012) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van december 2005 werden er 50 leningen (dit is 2,24 %) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden. Deze varieerde tussen 4,71 % en 4,99 %.



### Vergelijking van de 4 gehanteerde herberekeningsystemen.

Het is interessant de resultaten van de verschillende berekeningswijzen van de in 2013 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering met elkaar te vergelijken (grafieken 15a tot en met 15d, 16a tot en met 16d, 17, 18 en tabel 40).

Vooraf dient wel gesteld dat de verschillen in de herzieningsystemen alsook in de basisformule van intrestberekening van die aard zijn dat elke vergelijking en/of conclusie sterk dient gerelativeerd te worden, des te meer daar de in 2013 doorgevoerde herzieningen deels eerste, deels tweede, deels derde en deels vierde herzieningen betreffen waarbij de herziene rentevoeten vergeleken worden niet met de oorspronkelijke rentevoet maar wel met de vorige, herziene rentevoet.

Een eerste opvallende vaststelling is dat bij bijna de helft van alle in 2013 herziene leningen (namelijk 46,08 % ten opzichte van 47,98 % in 2012) de rentevoet gelijk gebleven is. Bij 15,09 % (ten opzichte van 29,15 % in 2012) van de herziene leningen is de rentevoet gestegen, terwijl bij 38,83 % (ten opzichte van 22,87 % in 2012) van de herziene leningen de rentevoet gedaald is. De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 1994 geeft aanleiding tot het procentueel grootste aantal stijgende rentevoeten (32,82 %) terwijl de toepassing van het besluit van mei 1999 aanleiding geeft tot het procentueel kleinste aantal stijgende rentevoeten (8,51 %). De toepassing van het besluit van 1991 resulteert in het grootste aantal dalende rentevoeten (55,89 %), terwijl de toepassing van het besluit van 1994 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten (namelijk 29,64 %). Bij toepassing van het besluit van 2005 treft men de meeste ongewijzigde rentevoeten aan (namelijk 51,21 %) en bij toepassing van het besluit van 1991 het kleinste aantal ongewijzigde rentevoeten (namelijk 34,31 %).

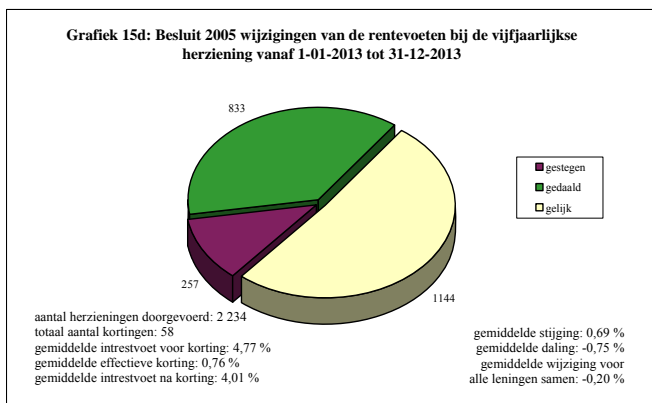
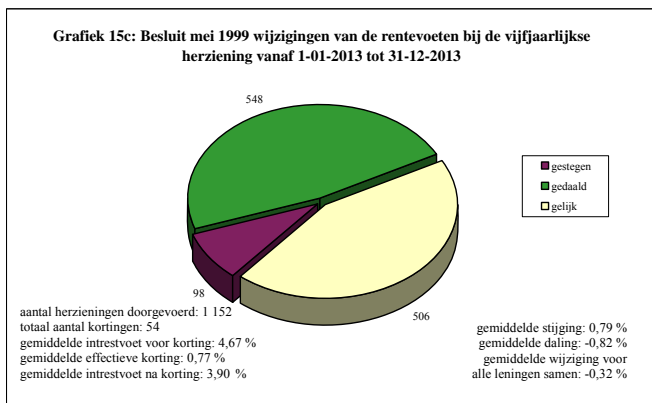
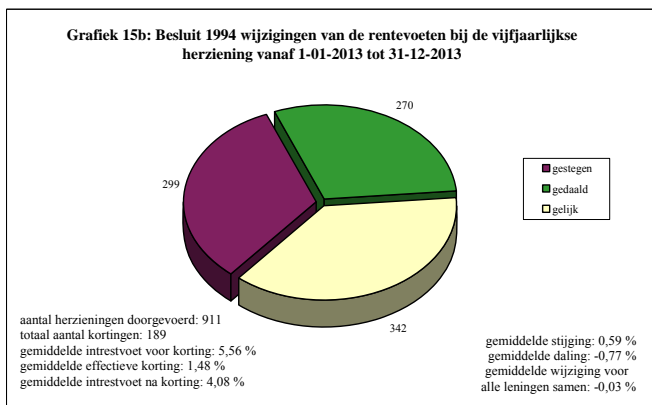
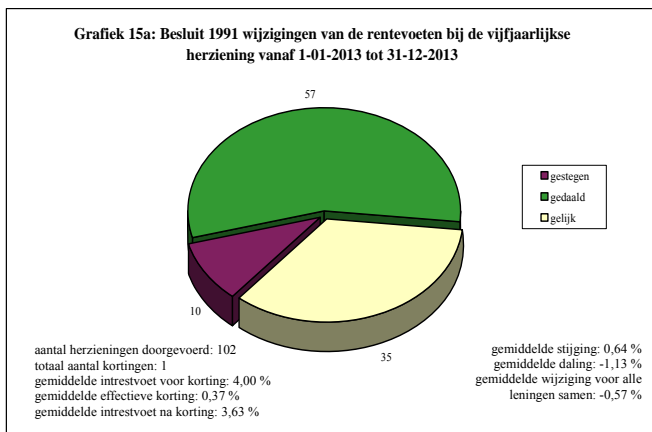
Een vergelijking tussen de dossiers waarbij na de herziening de referentierentevoet geldt, levert, naargelang het op de vijfjaarlijkse herziening van toepassing zijnde besluit, eveneens interessante vaststellingen op. Deze gegevens staan individueel vermeld bij de bespreking van de van toepassing zijnde besluiten (supra).

Het hoogste aantal referentierentevoeten vindt men bij de leningen waarop het besluit van 1991 van toepassing is namelijk in 24,51 % van de gevallen. Hiertegenover staat een percentage van 10,65 % bij toepassing van het besluit van 1994, 5,99 % bij toepassing van het besluit van mei 1999 en 2,24 % bij toepassing van het besluit van 2005. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1993 en 1998 zich thans in een relatief hogere inkomenscategorie bevinden dan ontleners die hun leenakte op een recentere datum ondertekenden.

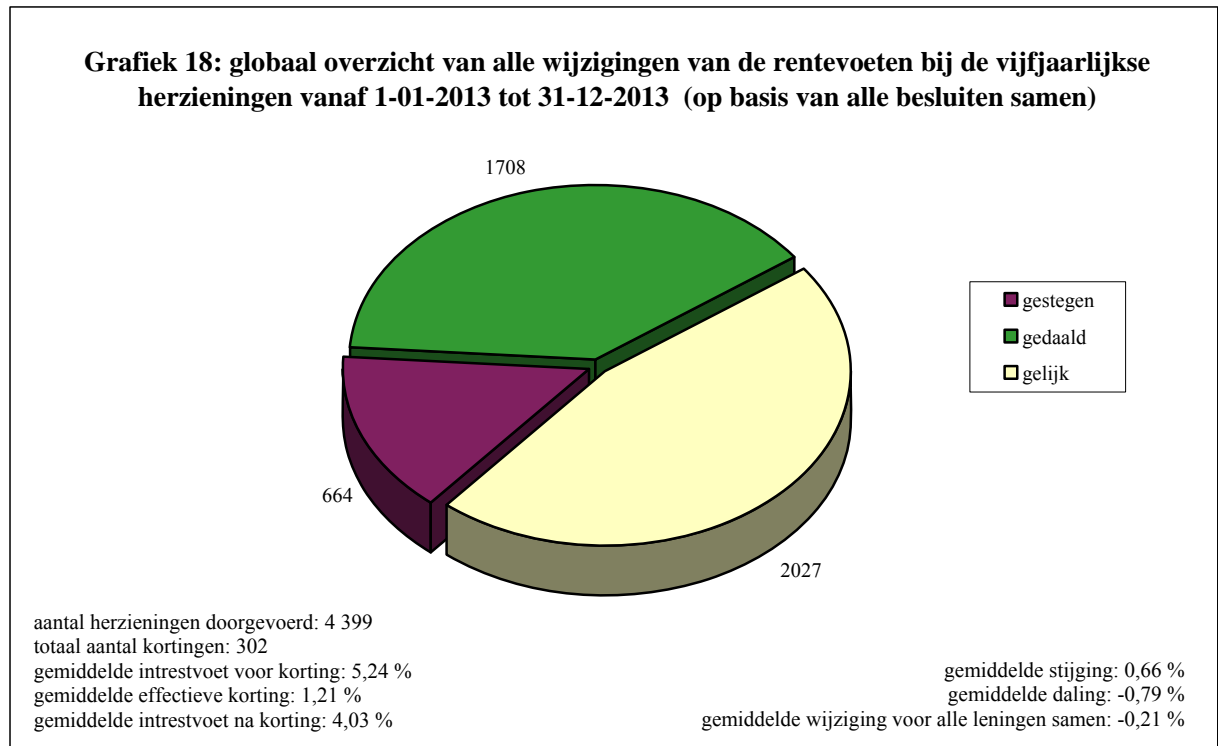
Het lijkt er echter op dat men eveneens dient te besluiten dat een bepaalde groep ontleners hun inkomsten nauwelijks zien stijgen tijdens de duur van de lening, of toch minstens dat de voor de herziening in aanmerking genomen geïndexeerde inkomsten nauwelijks stijgen. Van de leningen die 20 jaar geleden ondertekend werden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, lopen er in 2013 zelfs 62,74 % aan de minimumrentevoet ten opzichte van 32,35 % voor de herziening. Het aantal ontleners in de laagste inkomenscategorieën stijgt dus nog en dit ondanks hun langere beroepsloopbaan. In die mate zelfs dat de toepassing van het besluit van 1991 aanleiding geeft tot het op één na hoogste percentage aan leningen aan de minimumrentevoet na herziening ( 62,74 %) terwijl dit vorige jaren steeds het geval was bij de toepassing van het meest recente besluit namelijk dit van 2005 (66,43 %). De toepassing van het besluit van 2005 geeft ook aanleiding tot de meeste leningen aan een lage rentevoet van maximum 2,50 % namelijk 77,04 % voor de herziening en 87,20 % na de herziening. Globaal gezien, voor alle besluiten samen, stijgt het aantal leningen aan de minimumrentevoet van 2 055 vóór de herziening naar 2 565 na de herziening, hetzij een stijging met 510 of 24,82 %.



**Grafiek 17: samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2013 tot 31-12-2013 (per besluit)**  
 (aangezien er voor het besluit januari 1999 geen leningen herzien werden, zijn ze buiten beschouwing gelaten)



**Grafiek 18: globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2013 tot 31-12-2013 (op basis van alle besluiten samen)**



## 7. TIJDELIJKE KORTINGEN

In uitvoering van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 ( “*In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet toegestaan worden zonder dat de rentevoet die van toepassing is op de lening minder mag bedragen dan de referentierentvoet die van toepassing was op de datum van het toestaan van de korting, verhoogd met 1 procentpunt en op voorwaarde dat hierdoor het financieel evenwicht van het Fonds B2 niet in het gedrang komt.*”) besliste de Raad van Bestuur in maart 2005 om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoet op lopende leningen tijdelijk (namelijk voor een termijn van 5 jaar) te beperken onder bepaalde voorwaarden. Deze beslissing gold voor de op het moment van de raadsbeslissing lopende intrestvoeten, maar ook voor deze die worden herberekend in uitvoering van een latere 5-jaarlijkse herziening. Aangezien deze maatregel evenwel verviel in 2010 en er bijgevolg op heel wat leningen een maatschappelijk en commercieel te hoge rentevoet zou dienen toegepast te worden, besliste de Raad van Bestuur, op basis van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005, in maart 2010 opnieuw om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoeten tijdelijk (namelijk voor een termijn van 3 jaar) te beperken binnen de bij het besluit bepaalde voorwaarden.

In maart 2013 besliste de Raad van Bestuur vervolgens om de hierboven vermelde toegestane kortingen op de rentevoet te verlengen tot aan de eerstvolgende 5-jaarlijkse rentevoetherziening en voor de rentevoetherzieningen die vanaf 1 april 2013 uitgevoerd worden een tijdelijke korting toe te staan, telkens voor een periode van 5 jaar.

Aldus kwamen 302 leningen in aanmerking voor een korting op de rentevoet. Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 1,21 procent.

## **DEEL 2**

---

# **SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN**

---

## KRACHTLIJNEN

De dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten realiseert sociale huurwoningen in de strijd tegen de verkrotting in stedelijke centra. Het Vlaams Woningfonds koopt daartoe sterk verwaarloosde en (langdurig) leegstaande panden aan. Daarbij wordt bewust gekozen voor een kleinschalige aanpak met het oog op een duurzaam gebruik van materiaal en ruimte. Met deze unieke werkwijze in de sociale huursector realiseren we eveneens een sociale mix waardoor samenlevingsproblemen zo veel als mogelijk worden vermeden. Om de woningen tegen sociale huurprijzen te kunnen verhuren zijn financiële tussenkomsten van de Vlaamse Overheid onontbeerlijk.

De klemtoon ligt op de verhuring van woningen aan grote gezinnen: 85 % van de woningen is geschikt voor gezinnen met 5 of meer personen.

Het patrimonium omvat 964 woongelegenheden en bestaat voor 83 % uit eengezinswoningen, wat in combinatie met een spreiding ervan de beste ontwikkelingskansen biedt aan grote gezinnen. Het Vlaams Woningfonds heeft slechts 4 woonwijken en 1 wooncomplex die meer dan 20 woongelegenheden omvatten (samen tellen deze 161 woongelegenheden).

Na aankoop van de te renoveren of te vervangen panden wordt een ontwerpdocument opgemaakt; vervolgens worden de projecten aanbesteed en kunnen de werken opgestart worden.

In 2013 werden er voor 30 woongelegenheden ontwerpdocumenten (het geheel van plannen, bestek, meetstaten en andere documenten op basis waarvan aannemers prijs geven voor de uitvoering van de werken) ingediend; dit was een stijging met 25 % tegenover het jaar voordien.

Er werd echter geen enkel ontwerpdocument goedgekeurd. Een absoluut dieptepunt met een verder oplopende achterstand tot gevolg.

Panden staan daardoor nog langer leeg dan nodig, wat naar de directe omgeving een slechte zaak is en absoluut dient te worden vermeden gezien de acute nood aan sociale huurwoningen.

Verschillende oorzaken en hun onderlinge combinatie liggen aan de basis van deze problematiek.

Door het Programmatiebesluit, dat in werking trad op 23 november 2008, zijn dossiers pas in het jaar nadat ze zijn ingediend, vatbaar voor subsidiëring. Indien er voldoende financiële middelen voorhanden zijn worden dossiers als effectief opgenomen op het Uitvoeringsprogramma. Dit leidt sinds 2009 tot een substantiële vertraging; voordien waren goedkeuringen van ontwerpdocumenten binnen het jaar geen uitzondering.

Op 25 oktober 2013 keurde de Vlaamse Regering een nieuwe procedure voor de planning, de programmering en de realisatie van woonprojecten goed. Die nieuwe procedure voorziet een onderverdeling in vier fasen die sociale woonprojecten moeten doorlopen om aanspraak te kunnen maken op financiering door het Vlaamse Gewest. Mogelijk leidt dit tot een snellere afhandeling.

Bovendien heeft een tekort aan financiële middelen voor gevolg dat projecten zelfs niet op het Uitvoeringsprogramma werden opgenomen. Dit aspect speelde een uitermate belangrijke rol in het Uitvoeringsprogramma 2012, toen er slechts 2 projecten van het Vlaams Woningfonds als effectief werden geprogrammeerd als gevolg van een tekort aan Subsidie Bouw en Renovatie.

Ten slotte werd een nieuwe vorm van financiering - FS3 in het leven geroepen: dossiers die voorheen gesubsidieerd werden door middel van Subsidie Bouw en Renovatie worden in principe vanaf 1 januari 2013 gefinancierd via de FS3-financiering. Onze projecten werden dan wel opgenomen op het Uitvoeringsprogramma 2013 maar er dienden echter door de VMSW nieuwe overeenkomsten (kredietovereenkomsten, hypothecair mandaat, ...) en procedures uitgewerkt vooraleer tussenkomsten verstrekt kunnen worden. Hieromtrent vond er sinds 12 december 2012 diverse keren overleg plaats tussen het VWF en de VMSW. De eerste ontwerpen van kredietovereenkomsten van de VMSW ontvingen we pas begin 2014.

Door de langdurige leegstand van de panden gaat hun toestand er jaar na jaar op achteruit, terwijl onze activiteiten net als doel hebben de verkrotting te bestrijden door sterk verwaarloosde en leegstaande panden aan te kopen en te renoveren of te vervangen. Regelmatige interventies naar aanleiding van klachten van de burens zijn noodzakelijk; deze klachten monden bovendien vaak uit in verzekeringsdossiers of juridische geschillen.

Stedenbouwkundige vergunningen vervallen en moeten vernieuwd worden (in 2013 was dit voor meer dan de helft van de dossiers het geval). De aanvraag van die nieuwe vergunningen impliceert dat er rekening gehouden moet worden met nieuwe voorschriften en aanpassingen van de dossiers. Dit leidt niet alleen tot een onnodige verhoging van de werklast, maar heeft ook een toename van de kostprijzen van projecten (bijkomende studiekosten en werken) tot gevolg.

Tevens worden we geconfronteerd met gewestelijke en gemeentelijke heffingen leegstand en verkrotting waarvan vrijstellings- en schorsingstermijn verstreken zijn.

In 2013 werd - vanwege het uitblijven van oplossingen - terughoudendheid aan de dag gelegd wat nieuwe verwervingen betreft. Het kan niet de bedoeling zijn om bijkomende panden te verwerven en dan later heffingen te moeten betalen omdat dossiers te lang aanslepen. Om verzekeringsdossiers en juridische geschillen met burens zoveel mogelijk te vermijden dient er naar minder slechte panden gezocht die anderzijds betaalbaar moeten blijven.

Door het uitblijven van de goedkeuringen lagen de investeringen in 2013 een aanzienlijk stuk lager dan voorheen en bedroegen ze 3 587 458,82 EUR.

Het aantal ingediende (11 woonegelegenheden) en goedgekeurde gunningsdossiers (7 woonegelegenheden) lag een stuk lager dan voorheen. Een logisch en onvermijdelijk gevolg van het beperkt aantal ontwerpdossiers dat in 2012 werd goedgekeurd.

De uitgevoerde werken in het kader van de sociale woonprojecten waren goed voor 24 woonegelegenheden. Gelet het beperkt aantal goedgekeurde dossiers lijkt dit paradoxaal. Het betreft echter voor een deel projecten, die door hun complex karakter en langere uitvoeringstermijn pas voltooid werden in 2013. Naast deze realisaties werden er ook aan 3 woningen renovatiewerken zonder subsidies uitgevoerd. Het betreft niet structurele werken, zoals het vernieuwen van de sanitaire uitrusting, keukens en isolatiewerken. De subsidie is in deze gevallen zo beperkt dat ze, vanwege de lange tijd die een subsidiedossier doorloopt, de gedeelde huurinkomsten niet dekt.

Het onderhoud van het patrimonium neemt een belangrijk deel van de werklast in. Het neemt ook toe vanwege de toename van ouderdom van het patrimonium. Voor heel Vlaanderen werden er in totaal 1 191 onderhoudswerken afgehandeld. Daarnaast werden alle verhuurde woningen met rookmelders uitgerust.

Op 31 december 2013 waren er 1 185 kandidaat-huurders, een afname met 144 als gevolg van de actualisatie. Er werden 38 huurovereenkomsten afgesloten. Het huurderstotaal bedroeg 742 en de gemiddelde huurprijs voor het totale patrimonium 272,77 EUR.

Het uitblijven van de noodzakelijke goedkeuringen en middelen om nieuwe huurwoningen te kunnen realiseren (eind 2013 was de goedkeuring voor 68 woonegelegenheden hangende) heeft uiteraard voor gevolg dat het aantal verhuurde woningen in de afgelopen jaren weinig evolueerde. Het gegeven dat 38 vroegere huurwoningen het voorwerp zijn van een renovatie of vervanging is hierbij eveneens van belang. Het betreft woningen die na het beëindigen van de huurovereenkomst niet meer voldoen aan de kwaliteitseisen, waardoor een grondige aanpak noodzakelijk is. Ons kleinschalig patrimonium laat ons toe om snel tot actie over te gaan en geeft weinig vertraging als gevolg van de herhuisvesting van huurders zoals dat bij renovaties van grootschalige wooncomplexen of woonwijken het geval is.

Het aantal huurachterstanden bleef gelijk, het totale bedrag van de achterstanden daalde met 8,8 %. De gemiddelde achterstand bedroeg 326,30 EUR. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 18,5 % van de huurders een huurachterstand. Weliswaar had 64,5 % van deze gezinnen een achterstand van minder dan 1 maand.

De juridische procedures kenden een afname, 14 in 2013 tegenover 16 het jaar voordien. Het betrof 9 verzoeningsprocedures en 5 gerechtelijke procedures. Alle gerechtelijke procedures resulteerden in een verbrekingsvonnis: 3 gezinnen ontruimden de huurwoning, terwijl de 2 overige huurders beroep/verzet aantekenden tegen het tussengekomen vonnis. Deze zaken worden in 2014 verder behandeld.

Tot slot was 2013 een jaar van nieuwe en gewijzigde reglementeringen. Belangrijk vanwege hun impact waren de nieuwe reglementering overheidsopdrachten, het besluit beheersvergoeding, het nieuwe financieringsbesluit (FS3) en op de valreep de wijziging van het kaderbesluit sociale huur, met talrijke aanpassingen tot gevolg. Een en ander leidt tot een toename van de werklast.

## 1. VERWERVINGEN

### Prospectie

Vanwege het uitblijven van de goedkeuringen van dossiers werd er in 2013 terughoudendheid aan de dag gelegd wat betreft het verwerven van nieuwe eigendommen. Er werd bovendien gezocht naar minder slechte panden dan voorheen. De langdurige leegstand waarmee we de afgelopen jaren werden geconfronteerd leidt namelijk ook tot problemen op het vlak van de instandhoudingswerken in afwachting van een definitieve renovatie of vervanging.

In 2013 werden er zodoende voor 8 eigendommen onderhandelingen gevoerd. Voor 6 eigendommen leidde dit tot een prijsakkoord. Voor 1 eigendom volgt er in 2014 nog een definitieve zitdag in het kader van een openbare verkoop. We noteerden slechts één expertise zonder gevolg.

Voor de provincies West-Vlaanderen situeren de prijsakkoorden zich in Kortrijk en Menen, voor Oost-Vlaanderen in Aalst, voor de provincie Antwerpen betreft het een pand gelegen in de stad Antwerpen en voor Limburg in Tongeren. De 6 prijsakkoorden zijn na realisatie goed voor 7 nieuwe woonegelegenheden.

**Tabel 45 - Prospectie (aantal eigendommen)**

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	2	0	0	2
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	2	0	0	2
<b>ANTWERPEN</b>	1	1	1	3
<b>LIMBURG</b>	1	0	0	1
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

## Aankopen

Een logisch gevolg van het beperkt aantal prijsakkoorden is het laag aantal aankopen. Ze hadden betrekking op 8 woonegelegenheden. Voor 5 woonegelegenheden betreft het aankopen waarvan het prijsakkoord in 2012 werd afgesloten. De overige 3 betreffen prijsakkoorden die in 2013 werden afgesloten. De meeste aankopen situeerden zich in de provincie West-Vlaanderen.

De gemiddelde aankoopprijs bedroeg 99 375,00 EUR per woonegelegenheid, dit is een stijging van 6 % tegenover 2012, toen dit gemiddelde 93 738,46 EUR bedroeg. De stijging is lager in vergelijking met het gemiddelde van de prijstoename van de voorgaande 10 jaren, dat 10 % bedroeg.

De prijzen liggen gemiddeld het laagst in de provincie West-Vlaanderen.

In Antwerpen en Tongeren kochten we telkens een woning aan via een openbare verkoop. In het laatste geval betreft het een woning van een ontlener.

**Tabel 46 - Aankopen (aantal woonegelegenheden na de werken)**

	Aankoop-Prijs	Aankoop-kosten	Totaal	Subsidie-stelsel	Woon-gelegen-heden na de werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
Kortrijksestraat 417, Kortrijk	101 000,00	8 760,72	109 760,72	FS3	1
Vooruitgangsstraat 55, Menen	100 000,00	8 693,82	108 693,82	FS3	1
Lauwbergstraat 33, Menen	75 000,00	7 021,40	82 021,40	FS3	1
Beheerstraat 38, Kortrijk	105 000,00	9 507,11	114 507,11	FS3	1
Beekstraat 28, Kortrijk	85 000,00	7 690,37	92 690,37	FS3	1
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>466 000,00</b>	<b>41 673,42</b>	<b>507 673,42</b>		<b>5</b>
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	-	-	-		-
<b>ANTWERPEN</b>					
Van Duyststraat 109, Antwerpen (OV)	100 000,00	12 412,07	112 412,07	FS3	1
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>100 000,00</b>	<b>12 412,07</b>	<b>112 412,07</b>		<b>1</b>
<b>LIMBURG</b>					
Tommelenstraat 6, Hasselt	145 000,00	11 704,19	156 704,19	FS3	1
Maastrichtersteenweg 121, Tongeren (OV, ONTL)	84 000,00	17 370,18	101 370,18	FS3	1
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>229 000,00</b>	<b>29 074,37</b>	<b>258 074,37</b>		<b>2</b>
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-		-
<b>TOTAAL</b>	<b>795 000,00</b>	<b>83 159,86</b>	<b>878 159,86</b>		<b>8</b>

FS3: financieringsstelsel 3

OV: openbare verkoop

ONTL: ontlener

## 2. REALISATIES

### 2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN

#### 2.1.1. Aanvraag subsidies

Sociale woonprojecten waarvoor de Vlaamse overheid een tussenkomst in de financiering verleent, zijn het voorwerp van een beleidstoets, die verschillende stappen inhoudt. De eerste stap is een elektronische aanmelding via het projectportaal van de VMSW. Na de aanmelding wordt er een aanvraagdossier samengesteld met de nodige informatie met betrekking tot de beleidstoets en subsidievoorwaarden. Naast de technische stukken betreft het ondermeer een verslag van het lokaal woonoverleg omtrent de opportuniteit en de inpassing van het project in het woonbeleid van de gemeente.

Tabel 47 geeft de aanmeldingen weer volgens de aard van de realisatie. De renovaties hebben betrekking op bijkomend patrimonium en zijn goed voor 9 nieuwe woonegelegenheden. De renovatie van vroegere realisaties hebben betrekking op werken aan het bestaand patrimonium.

In 2013 vertegenwoordigden de aanmeldingen een aangroei van 25 nieuwe woonegelegenheden en 2 bestaande woonegelegenheden. De aangroei in 2013 is lager vanwege het kleiner aantal aankopen.

**Tabel 47 - Sociale woonprojecten – Aanmeldingen (aantal woonegelegenheden na de werken)**

	<b>Renovatie</b>	<b>Renovatie vroegere realisatie</b>	<b>Totaal</b>
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	4	1	5
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	2	0	2
<b>ANTWERPEN</b>	1	0	1
<b>LIMBURG</b>	2	0	2
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

#### 2.1.2. Ontwerpdossiers

Om over te kunnen gaan tot aanbesteding en realisatie dient er een ontwerpdossier opgemaakt te worden. Dit dossier omvat ondermeer de plannen, meetstaten, bestekken, technische studies, veiligheid- en gezondheidsplan. Dergelijk dossier wordt aan de VMSW overgemaakt en dient goedgekeurd om tot aanbesteding te kunnen overgaan.

Het aantal woningen waarvoor in 2013 ontwerpdossiers werden ingediend, is met 25 % gestegen, namelijk 30 woonegelegenheden ten opzichte van 24 het jaar voordien. Twee derde van de goed te keuren woonegelegenheden werd in de eerste helft van 2013 ingediend.

Er werd echter voor geen enkel ontwerpdossier een goedkeuring ontvangen, terwijl er in 2012 nog voor 11 woonegelegenheden ontwerpdossiers (ingediend in 2010 en 2011) werden goedgekeurd.



Dit is al het tweede jaar op rij waarbij geen enkel ingediend ontwerp dossier in hetzelfde jaar wordt goedgekeurd.

In totaal zijn er nog voor 68 woningen ontwerp dossiers hangende, waarvan bijna de helft in de provincie Antwerpen gelegen is. Dit heeft naast tijdelijke instandhoudingswerken, geschillen met burens en leegstandsheffing ook voor gevolg dat er voor 37 woonegelegenheden de stedenbouwkundige vergunning moet vernieuwd worden, meer dan de helft van het totaal.

**Tabel 48 - Sociale woonprojecten - Ontwerpdossiers (aantal woonegelegenheden na de werken)**

	Ontwerpdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	5	0
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	2	0
<b>ANTWERPEN</b>	21	0
<b>LIMBURG</b>	2	0
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

### 2.1.3. Aanbesteding

Nadat een goedkeuring van het ontwerp dossier door de VMSW wordt ontvangen, kan er tot openbare aanbesteding overgegaan. Na onderzoek van de ingediende offertes door de architect wordt een gunningsvoorstel aan de Raad van Bestuur voorgelegd. Een principiële goedkeuring dient op haar beurt goedgekeurd door de bevoegde overheid. Op dat moment wordt het definitieve subsidiebedrag voor werken vastgelegd en kunnen de werken starten.

De projecten waarvoor in 2013 een principiële beslissing voor de gunning werd genomen door de Raad van Bestuur, worden in tabel 49 weergegeven. Het betreft allemaal projecten waarvan de openbare aanbestedingen zijn doorgegaan in 2013.

De gemiddelde laagste inschrijving per woonelegenheden bedroeg 139 805,22 EUR: een lichte daling van 1 % ten opzichte van 2012, toen de laagste offerte gemiddeld 141 377,04 EUR bedroeg.

De gemiddelde raming per woning lag 2 % lager dan het gemiddelde van de laagste offerteprijs per woonelegenheden. Per project werden gemiddeld 5 offertes ingediend.

De laagste offerte noteerden we bij de renovatie van Sterckshoflei 60 te Antwerpen (115 210,47 EUR). De hoogste voor de renovatie van Somersstraat 6 te Antwerpen (221 818,79 EUR). De hoge offerte is het gevolg van de gevelwerken, de grootte en de slechte staat van het pand. Daarbij kwam nog dat het onderzoek van de offertes afgeremd werd door het onduidelijke advies van de veiligheidscordinator, waardoor de gestanddoeningstermijn werd overschreden en de inschrijver met de laagste offerte, die 198 915,58 EUR bedroeg, zijn offerte terugtrok.

**Tabel 49 - Sociale woonprojecten – Aanbestedingen (aantal woonegelegenheden na de werken)**

	Raming (incl. BTW)	Prijzen (incl. BTW)	Aantal woon- gelegenheden na de werken	Aard der werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>				
Pluimstraat 71, Kortrijk	154 504,32	173 991,26	1	R
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>154 504,32</b>	<b>173 991,26</b>	<b>1</b>	
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	-	-	-	-
<b>ANTWERPEN</b>				
Somersstraat 6, Antwerpen	159 706,28	221 818,79	1	R
Merksemsestraat 60, Antwerpen	354 243,95	354 153,42	3	R
Ten Eekhovlei 106-108, Antwerpen	422 906,06	434 209,26	3	VB
Van Duyststraat 54, Antwerpen	147 160,32	138 788,14	1	R
Sterckshoflei 60, Antwerpen	136 394,17	115 210,47	1	R
Aarschotstraat 6-8, Antwerpen	265 989,13	239 491,35	2	R
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>1 486 399,91</b>	<b>1 503 671,43</b>	<b>11</b>	
<b>LIMBURG</b>	-	-	-	-
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1 640 904,23</b>	<b>1 677 662,69</b>	<b>12</b>	

R: Renovatie

RVR: Renovatie vroegere realisatie

VB: Vervangbouw – 6 % BTW

#### 2.1.4. Gunningsdossiers

Tabel 50 geeft een overzicht van de gunningdossiers die door het Vlaams Woningfonds werden ingediend en de dossiers die door de bevoegde overheid werden goedgekeurd.

In 2013 werden in totaal voor 12 woonegelegenheden dossiers ingediend bij de VMSW om over te gaan tot de goedkeuring van de gunningsbeslissing en het vastleggen van het definitief subsidiebedrag voor de werken. Deze woonegelegenheden hadden betrekking op aanbestedingen die in 2013 zijn doorgegaan (zie tabel 49). Hiervan is voor 7 woningen ook effectief een goedkeuring verkregen.

Gezien er in 2012 slechts voor 11 woonegelegenheden ontwerpdocs werden goedgekeurd, is ook het cijfer voor de ingediende gunningsdossiers in 2013 laag ten opzichte van het jaar voordien. Toen had dit aantal betrekking op 22 woningen, terwijl er per jaar gemiddeld voor 19 woonegelegenheden worden ingediend.

Het grootste aantal gunningsdossiers dat in 2013 werden behandeld, had betrekking op de provincie Antwerpen, waarbij voor 11 woongelegenheden gunningsdossiers ter goedkeuring werden voorgelegd en waarvan voor 6 woningen dossiers werden goedgekeurd. In West-Vlaanderen werd voor 1 woongelegheden een dossier ingediend en goedgekeurd.

**Tabel 50 - Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)**

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	1	1
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	0	0
<b>ANTWERPEN</b>	11	6
<b>LIMBURG</b>	0	0
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>12</b>	<b>7</b>

#### 2.1.5. Uitgevoerde werken

In totaal werden 24 woningen opgeleverd. Na het beperkte aantal van vorig jaar (7) betekent dit hoge cijfer dat een inhaalbeweging werd gemaakt op de uitgevoerde werken die eind 2012 nog niet opgeleverd konden worden. De uitgevoerde projecten liggen verspreid over de provincies Antwerpen, Limburg en Oost- en West-Vlaanderen, doch de meeste woongelegenheden werden in Antwerpen gerealiseerd (11 woongelegenheden).

De gemiddelde kostprijs van de projecten die in 2013 werden voltooid, bedraagt 151 921,66 EUR. Net zoals in 2012 liggen de gemiddelde kostprijzen per woning het hoogst in de provincie Limburg, namelijk 22 % hoger dan de algemeen gemiddelde kostprijs. Zoals in het verleden stellen we vast dat de afbraak en de heropbouw van een eengezinswoning een dure aangelegenheid is (Kempische Steenweg 340, Hasselt). Bij Luikersteenweg 564 te Sint-Truiden betreft het een beschermd monument. Bij Hasseltsesteenweg 446-448 te Tongeren diende de aanbouw gefundeerd op palen.

Er werden in 2013 meer werken gerealiseerd aan projecten bestaande uit meerdere woongelegenheden. Vier projecten bestaan uit 2 woongelegenheden, 3 realisaties omvatten 3 woningen en 1 project bestaat uit 4 duplex-appartementen.

**Tabel 51 - Sociale woonprojecten - Uitgevoerde werken (aantal woongelegenheden na de werken)**

	<b>Kostprijs (BTW inb.)</b>	<b>Woon- gelegenheden</b>	<b>Aard der werken</b>
<b>WEST-VLAANDEREN</b>			
Moorseelsestraat 126, Kortrijk	147 462,81	1	R
Moorseelsestraat 83, Kortrijk	134 510,14	1	R
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>281 972,95</b>	<b>2</b>	
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
Hovenierstraat 65, Gent	438 832,77	3	VB
Loodsenstraat 33-35, Gent	247 481,07	2	R - RVR
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>686 313,84</b>	<b>5</b>	
<b>ANTWERPEN</b>			
Sint-Bernardsesteenweg 958-960, Antwerpen	328 050,00	2	VB
Selderstraat 51-53-55, Antwerpen	523 726,17	4	VB
Tweemontstraat 129-131-133, Antwerpen	428 477,59	3	VB
Golfstraat 61-63, Antwerpen	283 888,19	2	R
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>1 564 141,95</b>	<b>11</b>	
<b>LIMBURG</b>			
Kempische Steenweg 340, Hasselt	199 463,80	1	VBVR
Luikersteenweg 564, Sint-Truiden	575 513,00	3	R
Hasseltsesteenweg 446-448, Tongeren	338 714,25	2	R
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>1 113 691,05</b>	<b>6</b>	
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>3 644 624,16</b>	<b>24</b>	

R: Renovatie

RVR: Renovatie vroegere realisatie

VB: Vervangbouw - 6 % BTW

VBVR: Vervangbouw vroegere realisatie – 6 % BTW

## 2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

### Patrimonium – algemeen

Op 31 december 2013 bedroeg het totaal aantal woongelegenheden 964. Dit is een toename van 3 woongelegenheden tegenover het jaar voordien.

Er werden 8 nieuwe woongelegenheden aangekocht en één woning werd verkocht aan een zittende huurder. Vijf woningen die wij in het kader van huurcompensatie huurden van de stad Hasselt, konden wij niet aankopen vanwege de hoge vraagprijs en werden terug overgedragen. Ten slotte is er een pand dat na de werken een bijkomende woongelegheden zal opleveren.

Het aantal woongelegenheden waarvan de werken zijn uitgevoerd bedroeg 772. Niet al deze woningen zijn echter verhuurd. Voor een deel ervan was eind 2013 de procedure tot verhuring lopende en volgt het huurcontract begin 2014, de andere woningen waren het voorwerp van herstellingswerken in functie van herverhuring. Dit levert een verschil op van 30 met het aantal verhuurde woningen van tabel 56. Dit verschil ligt hoger dan vorig jaar, maar varieert echter regelmatig van maand tot maand.

In het bovenste deel van tabel 52 worden de dossiers in behandeling weergegeven en opgesplitst al naargelang de fase waarin ze zich bevinden. Dossiers in onderzoek hebben betrekking op woongelegenheden die in eigendom zijn en waarvoor de administratieve procedure met betrekking tot de betoelaging lopende is (samenstelling van het subsidiedossier, verkrijgen van akkoord van diverse overheden, schattingsverslag, ...). De fase “dossier in opmaak” vangt aan als er definitieve of voldoende zekerheid is met betrekking tot de betoelaging en de opdracht aan de ontwerper gegeven wordt tot het opmaken van het ontwerp-dossier. Het houdt de opmaak van een voorontwerp in, gevolgd door een informatievergadering met de omwonenden. Hierna kan het eigenlijke ontwerp-dossier aangevat worden; het omvat de stukken nodig om de stedenbouwkundige vergunning te bekomen en offertes te kunnen vragen aan aannemers.

De opmaak van het dossier wordt gevolgd door een aanbestedingsprocedure die aanvangt vanaf het ogenblik dat het ontwerp-dossier bij de VMSW is ingediend. Na goedkeuring en mits het dossier op het Uitvoeringsprogramma staat kan dan overgegaan worden tot aanbesteding met een onderzoek van de offertes en een voorstel tot gunning.

Na de goedkeuring van het gunningsdossier kunnen de werken aangevat worden en treden de dossiers in hun eindfase.

Het aantal dossiers in behandeling had betrekking op 192 woongelegenheden. Dit is een afname tegenover het jaar voordien toen dit aantal 208 bedroeg. De daling is vooral het gevolg van het aantal werken dat in 2013 werd voltooid.

Bijna 20 % van de dossiers in behandeling heeft betrekking op renovaties of vervangbouw van vroegere realisaties. Het betreft woningen die na het beëindigen van de huurovereenkomst niet meer voldoen aan de kwaliteitseisen en aan een nieuwe renovatie of vervangbouw toe zijn. Ons kleinschalig patrimonium heeft daarbij het voordeel dat we snel tot actie kunnen overgaan en er geen vertraging ontstaat als gevolg van de herhuisvesting van andere huurders van een grootschalig wooncomplex of woonwijk om tot de werken te kunnen overgaan.

Het aantal dossiers in onderzoek nam af, de dossiers in opmaak en aanbestedingsprocedure namen toe. De meeste van de dossiers in behandeling bevinden zich in de fase van aanbesteding (76). Dit zijn 76 woongelegenheden die aanbesteed kunnen worden mits opname op het uitvoeringsprogramma en goedkeuring van het dossier door de VMSW. Het jaar 2013 bracht dus geen verbetering op dit vlak, integendeel. Gevolg is dat de broodnodige sociale huurwoningen niet gerealiseerd kunnen worden.

De werken in uitvoering namen af als gevolg van het hoog aantal realisaties enerzijds en het beperkt aantal nieuwe gunningen anderzijds.

Het merendeel van de dossiers in behandeling situeert zich in de provincie Antwerpen (40 %), gevolgd door Oost-Vlaanderen, Limburg en West-Vlaanderen. Daar waar die dossiers in alle provincies afnam of gelijk bleef, nam dit aantal opnieuw toe in de provincie West-Vlaanderen.

**Tabel 52 - Patrimonium dienst huurhulp – 2013 (aantal woongelegenheden na de werken)**

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling:	<b>34</b>	<b>47</b>	<b>76</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>192</b>
–dossiers in onderzoek	7	5	13	3	0	<b>28</b>
–dossiers in opmaak	12	15	17	16	0	<b>60</b>
–aanbestedingsprocedure	12	17	38	9	0	<b>76</b>
–werken in uitvoering	3	10	8	7	0	<b>28</b>
Werken uitgevoerd – totaal:	<b>113</b>	<b>147</b>	<b>252</b>	<b>256</b>	<b>4</b>	<b>772</b>
–in eigendom	85	141	252	248	4	<b>730</b>
–in huur	0	0	0	6	0	<b>6</b>
–recht van opstal	28	6	0	2	0	<b>36</b>
Woongelegenheden – totaal:	<b>147</b>	<b>194</b>	<b>328</b>	<b>291</b>	<b>4</b>	<b>964</b>
–in eigendom	119	188	328	283	4	<b>922</b>
–in huur	0	0	0	6	0	<b>6</b>
–recht van opstal	28	6	0	2	0	<b>36</b>

### Patrimonium - onderhoudswerken

Een patrimonium van 964 woningen brengt logischerwijze heel wat onderhouds- en herstellingswerken met zich mee. Het betreft werken die nodig zijn om de woningen in een goede staat te behouden zodat zij aan de kwaliteitseisen voldoen. De werken worden uitgevoerd naar aanleiding van een bezoek door een medewerker van het Woningfonds aan de woning, een verhuis of klachten van huurders.

In totaal werden er 1 191 werken afgehandeld in heel Vlaanderen. De meerderheid ervan situeert zich in de provincies Limburg (437) en Antwerpen (345), de provincies met het omvangrijkste en oudste patrimonium. In de provincies West- en Oost-Vlaanderen noteren we respectievelijk 228 en 179 afgehandelde onderhoudswerken.

Naast de courante onderhoudswerken hadden we meer in het oog springende werken zoals het uitrusten van onze verhuurde woningen met rookmelders en de schilderwerken in de Posthoorn te Beringen en Zypteland te Kortrijk.

### Investerings

De investeringen in 2013 bedroegen 3 587 458,82 EUR, hetgeen een aanzienlijke verlaging is tegenover het voorgaande jaar toen dit cijfer 7 169 737,67 EUR bedroeg. Het lage cijfer is uiteraard het logische en onvermijdelijke gevolg van het uitblijven van de goedkeuringen van de dossiers.

Het bedrag dat we aan projectsubsidie ontvingen bedroeg 2 004 420,97 EUR. Het betreft Subsidie Bouw en Renovatie. Deze vorm van subsidie is sinds 1 januari 2013 vervangen door een nieuwe tussenkomst, met name de FS3-financiering.

Daar waar het Vlaams Woningfonds voor de realisatie van sociale woonprojecten voorheen kapitaalsubsidies ontving (Stads- en dorpsherwaardering, Artikel 94, Subsidie Bouw en Renovatie, ...) dient er nu beroep gedaan op bullet- en gesubsidieerde leningen die worden verstrekt door de VMSW en waarvoor het Vlaams Woningfonds een beheersvergoeding van 2,5 % op het ontleende kapitaal dient te betalen aan de VMSW.

Bij verwerving kan het Vlaams Woningfonds in eerste instantie een beroep doen op een bulletlening (prefinanciering) waarbij op de helft van een geplafonneerd bedrag geen rente verschuldigd is. De rest (tweede helft van voormeld geplafonneerd bedrag en saldo) zal gefinancierd worden met middelen uit het Fonds B2.

Bij gunning van de werken kan het Vlaams Woningfonds een beroep doen op gesubsidieerde leningen voor het totaal van de verwerving en de werken waarbij de bulletlening wordt omgezet. Deze leningen hebben een looptijd van 33 jaar terug te betalen met progressieve annuïteiten en een rente van -1 %.

Het nieuwe financieringssysteem FS3 is administratief omslachtiger en vooral financieel minder interessant vanwege de beperkte tussenkomst op het vlak van de verwerving.

### **3. HUURDERS**

#### **3.1. KANDIDAAT-HUURDERS**

Het Vlaams Woningfonds beschikt over een digitaal inschrijvingsregister waarin kandidaat-huurders in chronologische volgorde worden opgenomen. Het inschrijvingsregister wordt tweemaal per jaar geactualiseerd.

Eind 2013 zijn er in totaal 1 185 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven in het inschrijvingsregister voor een sociale huurwoning van het Vlaams Woningfonds. Dit zijn er 144 minder dan in 2012. Deze afname kan worden verklaard doordat er in 2013 een actualisatie van het inschrijvingsregister plaatsvond, naar aanleiding waarvan er 254 kandidaturen werden geschrapt.

Tabel 53 geeft een overzicht van het aantal kandidaat-huurdersgezinnen per provincie.

**Tabel 53 – Kandidaat-huurdersgezinnen in 2013**

<b>Ligging van de woningen</b>	<b>Aantal kandidaat-huurders</b>
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	126
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	295
<b>ANTWERPEN</b>	433
<b>LIMBURG</b>	320
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	11
<b>TOTAAL</b>	<b>1 185</b>

Eind 2013 telt het inschrijvingsregister 1 849 kandidaturen. Dit cijfer ligt hoger dan het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 185). Dit valt te verklaren doordat een aantal kandidaat-huurdersgezinnen zich inschreven voor meerdere keuzegebieden (gemeenten) waar het Vlaams Woningfonds actief is. Iedere inschrijving voor een bepaald keuzegebied wordt als een afzonderlijke kandidatuur beschouwd.

Tabel 54 geeft een overzicht van het aantal kandidaturen per keuzegebied.

**Tabel 54 – Kandidaturen per keuzegebied in 2013**

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	Blankenberge	14
	Brugge	50
	Izegem	25
	Kortrijk	87
	Menen	21
	Waregem	29
	Zwevegem	26
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	Aalst	68
	Gent	252
	Lokeren	56
	Ronse	22
	Sint-Niklaas	57
<b>ANTWERPEN</b>	Antwerpen	431
	Kapellen	10
	Mechelen	9
<b>LIMBURG</b>	Beringen	52
	Genk	141
	Gingelom	17
	Hasselt	201
	Herk-de-Stad	71
	Leopoldsburg	45
	Maasmechelen	35
	Sint-Truiden	58
	Tongeren	59
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	Leuven	13
<b>TOTAAL</b>		<b>1 849</b>



### 3.2. VERHURINGEN

In 2013 werden in totaal 38 huurovereenkomsten afgesloten, zijnde 2 minder ten opzichte van 2012.

**Tabel 55 - Verhuringen in 2013**

Ligging van de woningen	verhuring nieuwe woongelegenheden		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	2	249,50	8	261,13
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	4	223,31	3	247,25
<b>ANTWERPEN</b>	2	402,50	6	256,08
<b>LIMBURG</b>	5	288,35	8	298,66
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>13</b>	<b>279,92</b>	<b>25</b>	<b>270,26</b>

Het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden bedraagt 13, een stijging met 5 verhuringen tegenover vorig jaar. In Limburg vonden de meeste verhuringen van nieuwe woongelegenheden plaats, namelijk 5; Oost-Vlaanderen volgt met 4 nieuwe realisaties. In West-Vlaanderen en Antwerpen werden telkens 2 nieuwe woongelegenheden verhuurd.

Het aantal herverhuringen daarentegen daalde met 7 dossiers ten opzichte van 2012. Alleen in de provincie West-Vlaanderen steeg het aantal herverhuringen (8). In Antwerpen, Limburg en Oost-Vlaanderen daalden het aantal herverhuringen.

Drie herverhuringen zijn het gevolg van een renovatie van een vroegere realisatie en 1 herverhuring betreft een vervangbouw van een vroegere realisatie. Dit is 16 % van de verhuringen.

De daling van het aantal herverhuringen heeft meerdere oorzaken; enerzijds waren een aantal woningen na beëindiging van het huurcontract aan een nieuwe renovatie of vervangbouw toe en anderzijds zeggen slechts weinig huurdersgezinnen hun huurcontract op.

Bij het bepalen van de huurprijs wordt telkens rekening gehouden met de gezinslast en het inkomen van de huurders. Het Vlaams Woningfonds vervult zodoende ten volle zijn rol als sociale woonorganisatie: het verhuren van kwaliteitsvolle woningen aan gezinnen met kinderen die de minste financiële draagkracht hebben.

De gemiddelde huurprijs voor nieuwe woongelegenheden bedraagt 279,92 EUR, zijnde een minimale stijging van 0,11 EUR tegenover vorig jaar. In Antwerpen ligt de gemiddelde huurprijs ruim hoger dan in de andere provincies. Het betreft 2 nieuwbouwwoningen met 4 slaapkamers en een kleine tuin.

Bij een herverhuring betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 270,26 EUR; een stijging met 12 %. In alle provincies stijgt de gemiddelde huurprijs van een herverhuring. Limburg blijft de provincie met de hoogste gemiddelde huurprijs.

### 3.3. PROFIEL VAN DE HUURDERSGEZINNEN

Tabel 56 geeft het aantal huurders per provincie weer en schetst het profiel van de huurdersgezinnen.

Eind 2013 huurden 742 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds, een lichte daling die verschillende oorzaken heeft.

Het aantal verhuringen van nieuwe woningen was beperkt in 2013. Het aantal woningen, dat na verhuring is vrijgekomen en waar belangrijke herstellingswerken nodig zijn voor herverhuring bedroeg 15 eind 2013, een relatief hoog aantal. Tevens zijn er woningen die na het beëindigen van de huurovereenkomst aan een nieuwe renovatie of vervangbouw toe zijn (20 % van de dossiers in behandeling heeft betrekking op dergelijke gevallen). Deze vrijgekomen woningen kunnen bijgevolg niet onmiddellijk herverhuurd worden. Ten slotte werden er 5 woningen terug overgedragen aan de stad Hasselt.

Het merendeel van de huurders blijft zich situeren in de provincies Limburg en Antwerpen.

**Tabel 56 - Huurdersbestand per 31 december 2013 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen**

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	112	146	235	245	4	742
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	85	102	170	176	2	535
- tweoudergezinnen	52	64	115	117	1	349
- alleenstaand gezinshoofd	33	38	55	59	1	186
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	27	44	65	69	2	207
- tweoudergezinnen	15	31	49	47	2	144
- alleenstaand gezinshoofd	12	13	16	22	0	63
Gemiddelde leeftijd ouders	45,5 jaar	49,3 jaar	49,5 jaar	47,2 jaar	39,0 jaar	48,0 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,3 jaar	17,8 jaar	17,3 jaar	17,1 jaar	8,0 jaar	17,2 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,2	3,3	3,5	2,9	3,3	3,2
Nettobelastbaar gezinsinkomen:						
• 0 - 13 470,00 EUR	52	92	117	130	3	394
• 13 470,01 – 20 200,00 EUR	34	25	63	70	0	192
• + 20 200,00 EUR	26	29	55	45	1	156
Gemiddelde huurprijs	<b>277,85</b>	<b>261,90</b>	<b>258,69</b>	<b>290,40</b>	<b>275,40</b>	<b>272,77</b>

## **Gezinsprofiel**

De huurders met de Belgische nationaliteit vertegenwoordigen 72 % van het totaal. Het aantal gezinnen met de Belgische nationaliteit steeg met 5 ten opzichte van vorig jaar. West-Vlaanderen blijft met 76 % de provincie met het hoogste percentage Belgische gezinnen. De provincie Oost-Vlaanderen heeft met 30 % het grootste aandeel huurders met vreemde nationaliteit.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, blijkt dat tweoudergezinnen met 66 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (48 jaar) neemt toe; uitgezonderd in West-Vlaanderen waar de gemiddelde leeftijd lichtjes daalt. Veel huurdersgezinnen huren immers reeds geruime tijd bij het Vlaams Woningfonds. De gemiddelde leeftijd van de ouders is het hoogst in de provincie Antwerpen, de provincie waar het Vlaams Woningfonds haar eerste huurhulpactiviteiten ontplooidde en de langstlopende huurcontracten heeft.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen van de huurders (17,2 jaar) blijft verder oplopen. Het feit dat vele gezinnen reeds lang huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds verklaart wederom deze toename.

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,2) blijft status-quo in alle provincies met uitzondering van de provincie Vlaams-Brabant.

## **Nettobelastbaar gezinsinkomen**

De cijfers in tabel 56 geven het nettobelastbaar inkomen van onze gezinnen weer op het ogenblik van toewijzing van de huurwoning of van de 5-jaarlijkse huurprijs herziening. Bij het berekenen van de door de huurders te betalen huurprijs wordt mede rekening gehouden met hun nettobelastbaar inkomen: hoe lager het inkomen, hoe lager de huurprijs.

Net zoals voorgaande jaren heeft het merendeel (53 %) van onze huurders, hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding), een inkomen beneden 13 470,01 EUR. Gezinnen met een inkomen tussen 13 470,00 EUR en 20 200,00 EUR blijven met 26 % op de tweede plaats; slechts 21 % van de huurders heeft een inkomen dat 20 200,00 EUR overschrijdt.

De dienst sanerings, verkoop- en huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds bereikt duidelijk op de eerste plaats nog steeds de minst begoede gezinnen, voor wie het huren of kopen van een woning in de privé-sector niet (onmiddellijk) haalbaar is.

## **Gemiddelde huurprijs**

Zoals voorafgaand reeds vermeld wordt er bij het bepalen van de huurprijs rekening gehouden met het nettobelastbaar inkomen en de gezinslast van de huurder. Dit is tevens het geval bij de vijfjaarlijkse herziening van de huurprijs. Daarnaast worden de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd, zodat de gemiddelde huurprijs (272,77 EUR) steeg met 4,21 EUR ten opzichte van vorig jaar (268,56 EUR). In Limburg blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst. Antwerpen, waar het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin het hoogst is, heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

## **3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTENDE HUURDERS**

### **3.4.1. Algemeen**

#### **Evolutie**

De evolutie van de huurachterstanden gedurende de periode 2004-2013 wordt weergegeven in grafiek 20.

Vanaf 2007 tot en met 2011 nam het aantal huurders met een schuld ieder jaar af. Het bedrag van de huurachterstanden fluctueerde. In 2012 zagen we opnieuw een stijging van zowel het aantal huurders met een schuld als het bedrag van de achterstanden. In 2013 bleef het aantal huurders met een schuld gelijk (138). Het bedrag nam opnieuw af.

#### **Aantallen en bedragen**

Tabel 57 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2013 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2013. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 45 029,27 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 8,8 %.

In vergelijking met de periode 2010-2011 ligt dit cijfer nog steeds hoog, wat wijst op een achteruitgang van de financiële mogelijkheden van onze huurders.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 18,5 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds, hetzelfde cijfer als vorig jaar. Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 64,5 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 109,43 EUR. Daar deze achterstanden doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit een eerder vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld. Indien men geen rekening houdt met deze kleine schulden, heeft slechts 6,6 % van het totale huurdersbestand eind 2013 een substantiële betalingsachterstand.

De tweede grootste groep, zijnde 18 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 383,38 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden en van meer dan 3 maanden is gelijk (beiden 8,7 %). De gemiddelde achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden huur bedraagt 740,32 EUR. Deze van meer dan 3 maanden 1 401,79 EUR, zijnde 37 % van de totaalschuld.

#### **Spreiding per provincie**

Met 24 % heeft de provincie Limburg in verhouding tot zijn totale huurderspopulatie het grootste aandeel wanbetalers (Vlaams-Brabant buiten beschouwing gelaten). In deze provincie hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur.

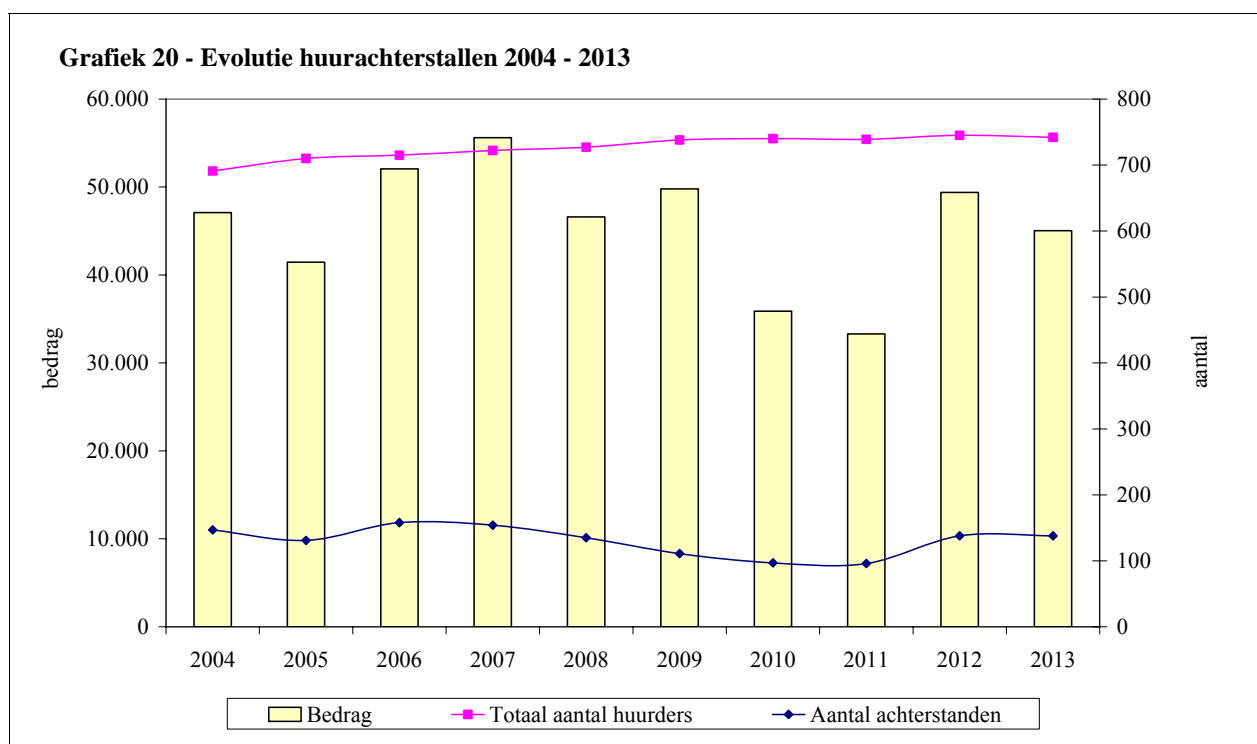
De provincie West-Vlaanderen volgt met 22,3 %. Ook hier betreft het voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand.

De provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen kennen respectievelijk 14 % en 13,7 % wanbetalers onder hun huurders. Limburg telt het hoogste aantal huurders met een schuld die 3 maanden huur overtreft (hier werden ook de meeste gerechtelijke procedures ingeleid), gevolgd door West-Vlaanderen. In Vlaams-Brabant, waar het Vlaams Woningfonds 4 woningen verhuurde eind 2013, is er 1 gezin met een huurachterstand van maximum 1 maand.

## Opvolging van de achterstallige huurgelden

Door de intense opvolging wordt gepoogd de huurachterstanden zo beperkt mogelijk te houden. Er wordt in eerste instantie steeds getracht samen met de huurder tot een afbetalingsregeling te komen. Begeleidende diensten zoals het OCMW worden in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte gebracht van de betalingsproblemen. Uit ervaring blijkt immers dat best zo spoedig mogelijk wordt opgetreden eens de achterstand 2 maanden huur overtreft.

Zo de bemiddelingspogingen van het Vlaams Woningfonds of de begeleidende diensten niet de verhoopte resultaten opleveren, zal alsnog naar een minnelijke regeling worden gestreefd via een oproeping in verzoening voor de vrederechter. Deze oproeping in verzoening is kosteloos. Leidt ook deze stap tot niets, dan wordt een gerechtelijke procedure opgestart ter verbreking van het huurcontract en recuperatie van de achterstallige huurgelden. De kosten verbonden aan deze procedure worden op de huurder verhaald.



**Tabel 57 - Achterstallige huurgelden in 2013**

Periode van achterstand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Meer dan 3 maanden	2	1	1	8	-	12
Bedragen	2 057,96	1 137,30	2 871,07	10 755,14	-	16 821,47
Meer dan 2 tot en met 3 maanden	2	2	1	7	-	12
Bedragen	1 621,26	1 331,13	817,58	5 113,91	-	8 883,78
Meer dan 1 tot en met 2 maanden	3	2	10	10	-	25
Bedragen	1 263,66	942,72	3 416,91	3 961,32	-	9 584,61
Maximum 1 maand	18	15	21	34	1	89
Bedragen	1 958,02	2 252,91	1 546,20	3 974,74	7,52	9 739,41
<b>TOTAAL AANTAL</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>33</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>138</b>
<b>TOTAAL BEDRAGEN</b>	<b>6 900,80</b>	<b>5 664,08</b>	<b>8 651,76</b>	<b>23 805,11</b>	<b>7,52</b>	<b>45 029,27</b>

### 3.4.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures

Tabel 58 geeft een overzicht van de procedures die in 2013 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur. De cijfers geven de schuld weer op het ogenblik dat de procedures werden ingeleid.

Grafiek 21 toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2004–2013. Het aantal verzoeningsprocedures kende een daling tegenover 2012, toen het aantal 12 bedroeg. Het aantal gerechtelijke procedures nam licht toe.

**Tabel 58 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand**

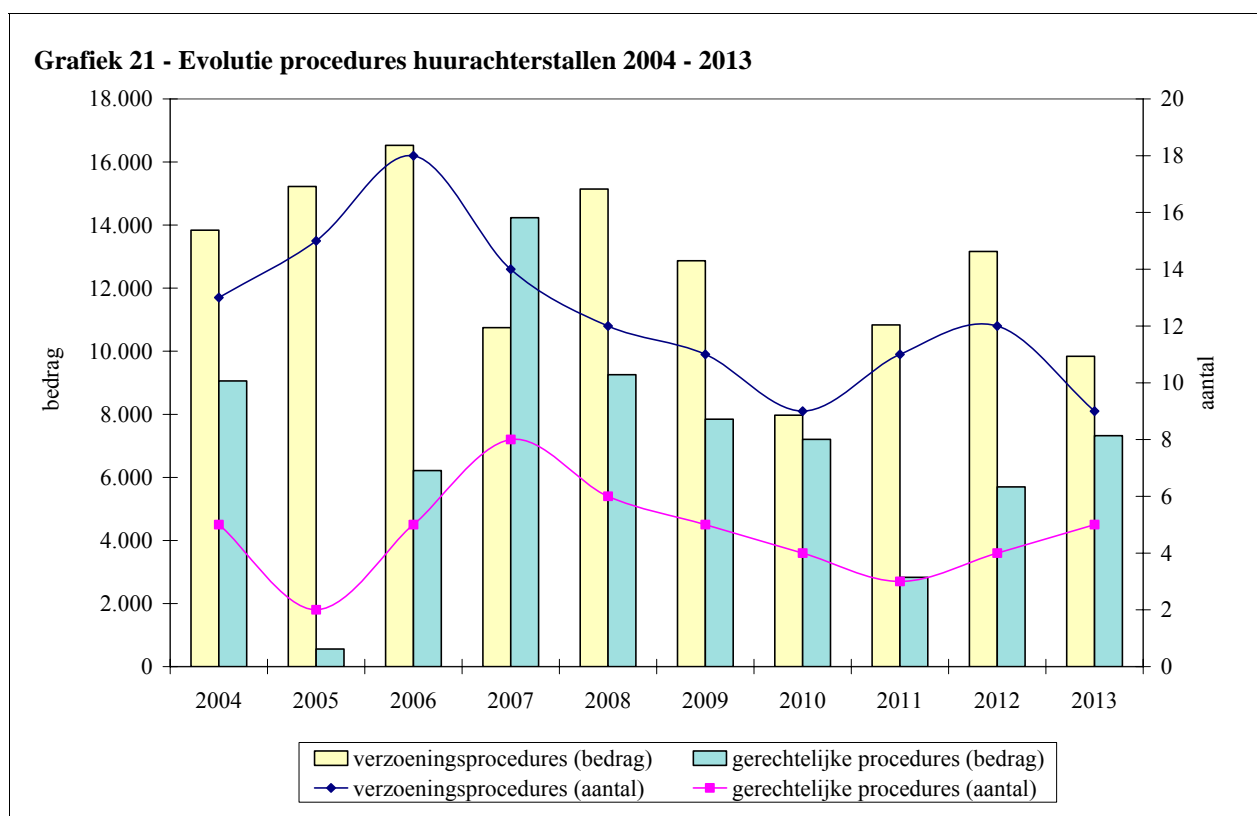
	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<u>Verzoeningsprocedures:</u>	3	3	1	2	-	9
Bedragen	3 083,35	3 665,98	864,15	2 222,72	-	9 836,20
<u>Gerechtelijke procedures:</u>	0	1	1	3	-	5
Bedragen	0,00	1 696,15	1 034,22	4 591,58	-	7 321,95
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>14</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>3 083,35</b>	<b>5 362,13</b>	<b>1 898,37</b>	<b>6 814,30</b>	<b>-</b>	<b>17 158,15</b>

In 2013 werden in totaal 14 procedures ingeleid. In 2012 waren dit er 16. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2012 een lichte stijging, namelijk 1 225,58 EUR tegenover 1 178,74 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2013 werd ingeleid bedraagt 9. In 2012 waren dit er 12. De gemiddelde schuld per huurder bleef ten opzichte van vorig jaar ongeveer hetzelfde: 1 092,91 EUR ten opzichte van 1 096,69 EUR.

In 3 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurders worden uitgewerkt. Vier andere gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. De 2 resterende zittingen konden worden geannuleerd daar in extremis alsnog een afbetalingsregeling kan worden bekomen met de huurders. Eind 2013 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2013 een verzoeningsprocedure werd opgestart 7 184,24 EUR, ten opzichte van 9 836,20 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 2 651,96 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2013, zijnde 27 %. Drie van de verzoeningsprocedures resulteerden in 2013 in een gerechtelijke procedure.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2013 werd ingeleid bedraagt 5, zijnde 1 procedure meer dan in 2012. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een procedure bedraagt 1 464,39 EUR, tegenover 1 424,89 EUR vorig jaar. Alle 5 de gerechtelijke procedures resulteerden in een verbreekingsvonnis: 3 gezinnen ontruimden de huurwoning. De 2 overige huurders tekenden beroep/verzet aan tegen het tussengekomen vonnis. Deze zaken worden in 2014 verder behandeld.



### 3.4.3. Collectieve schuldenregeling

Tabel 59 geeft een overzicht van de in 2013 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

**Tabel 59 – Collectieve schuldenregelingen in 2013**

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<u>Huurders:</u>	7	11	3	14	-	<b>35</b>
Bedragen	1 904,44	1 321,25	964,89	7 690,87	-	<b>11 881,45</b>
<u>Gewezen huurders:</u>	3	8	3	3	-	<b>17</b>
Bedragen	25 718,51	16 674,65	11 214,46	10 884,68	-	<b>64 492,30</b>
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	-	<b>52</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>27 622,95</b>	<b>17 995,90</b>	<b>12 179,35</b>	<b>18 575,55</b>	-	<b>76 373,75</b>

Eind 2013 zijn er 52 gezinnen onderworpen aan deze procedure, het laagste cijfer sinds 2003. Het betreffen 35 zittende huurders en 17 gewezen huurders. Toch tracht nog steeds een groot aantal huurders en ex-huurders hun financiële problemen op te lossen via de procedure van collectieve schuldenregeling. Bij het van kracht gaan van deze procedure in 1999 waren er bij het Vlaams Woningfonds 2 huurdersgezinnen onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In 2003 waren dit reeds 35 gezinnen. Gedurende de periode 2004-2013 waren er gemiddeld 57 gezinnen toegelaten tot de procedure.

In 2013 traden 4 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Twaalf reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 2 van deze dossiers werd de collectieve schuldenregeling herroepen. In 6 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2013 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In 3 dossiers werd de schuld geheel of gedeeltelijk kwijtescholden. Aan 1 procedure werd een einde gesteld ingevolge het overlijden van de huurder.

Van het totaal aantal zittende huurders is 4,7 % in 2013 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In verhouding tot hun huurderspopulatie lopen in de provincie Oost-Vlaanderen de meeste collectieve schuldenregelingen met zittende huurders, zijnde 7,5 %. Daarna volgen West-Vlaanderen en Limburg met respectievelijk 6,25 % en 5,7 %. In Antwerpen bedraagt het aandeel 1,27 %. De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 339,47 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer kan worden verklaard doordat een aantal huurders (16) reeds voor zij huurder werden bij het Vlaams Woningfonds onderworpen waren aan de procedure. Zij hebben bij onze vennootschap geen schulden daar de lopende huurgelden van bij de aanvang van het huurcontract door de schuldbemiddelaar worden voldaan.

De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 3 793,66 EUR. Dit hoge cijfer valt te verklaren door het feit dat ook de opruimings- en herstellingskosten ten laste van de huurder bij het einde van de huur hierin begrepen zijn. Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 9,3 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling.



### 3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS

#### 3.5.1. Algemeen

Tabel 60 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2011–2013 met een huurschuld beëindigden.

**Tabel 60 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2011–2013**

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011
meer dan 3 maanden	8	7	4	15 856,64	11 762,62	7 393,13
2 tot 3 maanden	3	1	2	2 235,11	645,12	1 263,51
1 tot 2 maanden	1	3	2	413,36	1 212,75	713,89
maximum 1 maand	4	5	4	528,40	650,95	467,40
<b>TOTAAL</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>19 033,51</b>	<b>14 271,44</b>	<b>9 837,93</b>

In de loop van 2013 werden in totaal 39 huurcontracten beëindigd. Van deze 39 huurovereenkomsten kenden er 26 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Vier gezinnen werden herhuisvest in een grotere woning van het Vlaams Woningfonds daar hun huurwoning niet langer aan hun gezinsgrootte voldeed. Vijf overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract (waarvan 2 procedures in 2012 werden ingeleid). Nog eens drie contracten kenden een einde ingevolge het overlijden van de huurder. Eén contract tenslotte werd beëindigd ingevolge de aankoop door de huurder van de huurwoning.

Van de 39 gezinnen hadden er 16 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract, dit is 41 %. Vorig jaar bedroeg dit aandeel 43 %. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 1 189,59 EUR, een toename ten opzichte van vorig jaar, toen dit 891,96 EUR was. Acht gezinnen hadden een schuld van meer dan 3 maanden (gemiddelde schuld van 1 982,08 EUR).

De cijfers in bovenvermelde tabel betreffen een momentopname van de schuld op datum van de beëindiging van het contract. Vaak dienen er achteraf opruimings- en herstellingskosten ingevolge schade aan het pand in rekening te worden gebracht die in sommige gevallen hoog oplopen. De huurwaarborg volstaat meermaals niet om deze kosten te recupereren.

Van de gezinnen met achterstal hebben er 4 een schuld die 1 maand huishuur niet overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 132,10 EUR. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

Zoals reeds vermeld hebben 8 huurdersgezinnen een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. In 4 van deze dossiers werd het contract beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

De provincie Limburg telt het grootst aantal verhuizingen (13) gevolgd door de provincie Antwerpen met 11 verhuizingen. In West-Vlaanderen verhuisden er 10 gezinnen en in Oost-Vlaanderen 5. Limburg kent het grootste aantal gezinnen met een schuld bij verhuis (8), gevolgd door West-Vlaanderen en Antwerpen met beiden 3 gezinnen. In Oost-Vlaanderen hebben er 2 gezinnen een schuld.

### **3.5.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden**

Gedurende de periode 1982-2013 beëindigden 1169 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 183 eind 2013 een openstaande schuld, dit is 15,7 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 559 144,41 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 3 055,43 EUR per huurder. Bijna de helft van de schuld (49 %) tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk, 20 %, 19 % en 12 %.

In 2013 werden er opnieuw geen verzoenings- of gerechtelijke procedures tegen gewezen huurdersgezinnen ingeleid. Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders. Zoals reeds vermeld zijn 17 gewezen huurdersgezinnen eind 2013 onderworpen aan deze procedure.

## **4. VERKOOP**

Eind 2013 telde het Vlaams Woningfonds 922 gerenoveerde woningen in eigendom (cfr. tabel 52), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme gezinnen.

In 2013 werd door 2 huurders een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning, namelijk één in zowel Limburg als Antwerpen. Deze aankoopdossiers zijn in samenstelling.

In 2013 werd één gerenoveerde woning, waarvan de aanvraag dateert van 2012, verkocht aan een zittende huurder te Antwerpen.

Het verkochte pand bevindt zich te Antwerpen. De woning, aangekocht in maart 1986, werd verkocht voor de prijs van 195 250,00 EUR.

De eigendom betreft een gesloten bebouwing, telt vijf slaapkamers en omvat 1 a 32 ca grond.

De woning werd aangekocht door de huurder na een huurperiode van ruim 9 jaar. De aankoop werd gefinancierd door een lening bij het Vlaams Woningfonds.

## **DEEL 3**

---

# **ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING**

---

## **1. ALGEMEEN BEHEER**

### **1.1. ONTSLAG EN BENOEMING BESTUURDERS**

Mevrouw Annemie Boel-Raymaeckers, mevrouw Ann De Roeck-Isebaert en de heer Aureel Van den Brande namen ontslag als bestuurder met ingang van 1 juni 2013.

Conform de artikels 22 en 28 van de gecoördineerde statuten verkoos de Raad van Bestuur ter vervanging van hen op 19 juni 2013 de heren Michel Cappan, Pascal Ennaert en Jef Mannaerts tot bestuurder van het Vlaams Woningfonds.

### **1.2. EREBESTUURDERS**

Op 19 juni 2013 besliste de Raad van Bestuur unaniem tot toekenning van de titel erebestuurder aan mevrouw Annemie Boel-Raymaeckers, mevrouw Ann De Roeck-Isebaert en de heer Aureel Van den Brande.

### **1.3. BEDRIJFSREVISOR**

Op voorstel van de Raad van Bestuur en op voordracht van de ondernemingsraad werd tijdens de gewone Algemene Vergadering van 15 mei 2013 het kantoor VGD aangesteld als bedrijfsrevisor voor de boekjaren 2013 tot en met 2015.

### **1.4. OVERLIJDEN**

Op 14 augustus 2013 overleed de heer F. Adang, gewezen commissaris van de Vlaamse regering bij het Vlaams Woningfonds. Zijn verdiensten voor de sociale huisvestingssector in het algemeen en voor het Vlaams Woningfonds in het bijzonder kunnen niet overschat worden waardoor de vennootschap hem bijzonder veel dank verschuldigd is.

### **1.5. BEVORDERINGEN**

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 18 december 2013:

- de heer Guy Servotte de titel toe te kennen van financieel directeur;
- mevrouw Sandy Pairoux de titel toe te kennen van bureelhoofd.

## **1.6. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN**

### **Eretkens personeelsleden**

Aan verschillende personeelsleden werd een eervolle onderscheiding toegekend.

#### Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):

Mevrouw Anita Ghysels  
De heer Johan Mas  
De heer Eric Van Den Bossche

#### Ereteken van de arbeid eerste klasse (30 jaar arbeid):

Mevrouw Ria De Meyer  
Mevrouw Fanny De Mol  
Mevrouw Marleen De Vrieze  
De heer Marcel Fredrix  
Mevrouw Martine Laureys  
De heer Johan Mas

#### Ereteken van de arbeid tweede klasse (25 jaar arbeid):

Mevrouw Marleen Doumen  
Mevrouw Heidi Hensen  
De heer Roland Lambrichts  
Mevrouw Ann Rits  
De heer Guy Servotte

## **1.7. INFOVERSPREIDING**

In 2013 werd voor de uitwerking van de informatiecampaigned samengewerkt met het communicatiebureau Choco.

Informatie over de activiteiten werd opgenomen in de uitgaven van de gezinsbeweging en weekbladen. Ook via radiosspots en onlinebannering werd gewerkt aan het verbeteren van de naamsbekendheid van de vennootschap.

Het Vlaams Woningfonds werkte mee aan Batibouw te Brussel van 23 februari tot en met 3 maart 2013.

## **1.8. DANKWOORD**

Wij danken de minister-president, alle leden van de Vlaamse Regering alsmede de Vlaamse parlementsleden die het mogelijk maakten dat het Vlaams Woningfonds bijna 2800 gezinnen kon helpen bij het verwerven van een eigendom of door het ter beschikking stellen van een huurwoning. Hun vertrouwen vormt een grote aanmoediging om onze opdracht naar best vermogen te blijven uitvoeren.

Wij danken in het bijzonder onze huidige voorgedijministers, mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport.

De resultaten 2013 zijn ook tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de departementen “Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed” en “Financiën en Begroting”.

Argenta, Federale Verzekeringen, ING Life, KBC (Verzekeringen) en Nationale Nederlanden danken wij voor het aanbieden van bancaire kredieten met betrekking tot het saldo van het ontleenvermogen 2012 (deel uitmakend van het ontleenvermogen 2013) waardoor het mogelijk was onze activiteiten verder te ontplooiën.

De Gezinsbond zijn wij dankbaar voor de verdere ondersteuning van de Woningfondsgedachte.

Wij danken ook allen die op een actieve wijze de infocampagne van het Vlaams Woningfonds hebben ondersteund en aldus hebben bijgedragen tot de verdere bekendmaking en de groei van onze activiteiten.

Ten slotte maar niet in het minst gaat onze oprechte dank uit naar het voltallige personeel dat door zijn toewijding, inzet en zin voor initiatief de resultaten van het activiteitsjaar 2013 verwezenlijkte.

## 2. DIENSTVERLENING

Met het oog op de harmonisatie van de sociale leningssector is onze dienstverlening sinds 1 september 2013 verder uitgebreid.

Een versterking van de lokale verankering tot 42 locaties en een verbetering van de toegankelijkheid van de diensten staan centraal in deze operatie.

De belangrijkste blikvangers hierbij zijn:

- de uitbouw van regionale kantoren te Aalst, Kortrijk, Leuven en Mechelen;
- het uitbreiden van de zitdagen in de centrumsteden Genk, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout tot een volledig dag per week;
- de wekelijkse organisatie van bijna alle zitdagen;
- bijkomende zitdagen te Boom, Lanaken, Lier, Ronse, Torhout en Zelzate;
- de toegankelijkheid van de provinciale diensten leningen op donderdagavond tot 19.30 uur.

Voortaan kan men van maandag tot en met vrijdag op onze provinciale kantoren terecht in de voormiddag (uitgezonderd op donderdag) van 8.30 uur tot 11.30 uur en in de namiddag van 12.45 uur tot 16.30 uur (donderdag tot 19.30 uur en vrijdag tot 16 uur).

Tijdens de maanden juli en augustus sluiten de kantoren op donderdagnamiddag om 16.30 uur.

### **Provincie Antwerpen**

Provinciale dienst: Bosmanslei 29 - 2018 Antwerpen  
Tel. 03/238 60 34 – [ddlant@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlant@vlaamswoningfonds.be)

Regionaal kantoor

Kardinaal Mercierplein 1 (ATEL) - 2800 Mechelen

Elke maandag en donderdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Boom, Herentals, Lier en Turnhout en maandelijks in Geel

### **Provincie Limburg**

Provinciale dienst: Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt  
Tel. 011/22 92 20 – [ddllim@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddllim@vlaamswoningfonds.be)

Ontvangdagen: wekelijks in Beringen (uitgezonderd de derde maandag van de maand), Bree, Genk, Lanaken, Lommel, Maaseik, Sint-Truiden en Tongeren (uitgezonderd de vierde en vijfde woensdag van de maand)

### **Provincie Oost-Vlaanderen**

Provinciale dienst: Sint-Pietersaalstraat 177 (hoek Krijgslaan) - 9000 Gent  
Tel. 09/222 03 94 – [ddlovl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlovl@vlaamswoningfonds.be)

Regionaal kantoor

Molenstraat 30 (Woonwinkel) – 9300 Aalst

Elke maandag en woensdag van 9 uur tot 11.30 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove, Oudenaarde, Ronse, Sint-Niklaas en Zelzate

**Provincie Vlaams-Brabant**

Op de maatschappelijke zetel: de Meeûssquare 26-27 – 1000 Brussel  
Tel. 02/548 91 43 of 02/548 91 45 – [ddlvlb@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlvlb@vlaamswoningfonds.be)

Regionaal kantoor

Diestsepoort 6 (VAC) – 3000 Leuven

Elke dinsdag en donderdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Aarschot, Asse, Diest, Halle, Tienen en Vilvoorde

**Provincie West-Vlaanderen**

Vlamingstraat 59 – 8000 Brugge

Tel. 050/33 31 62 – [ddlwvl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlwvl@vlaamswoningfonds.be)

Regionaal kantoor

Sint-Janslaan 16 (Zypteland) – 8500 Kortrijk

Elke maandag, donderdag en vrijdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Diksmuide, Ieper, Oostende, Roeselare, en Tielt en twee keer per maand in Torhout

**Maatschappelijke zetel**

de Meeûssquare 26-27 – 1000 Brussel

Tel. 02/548 91 11– [info@vlaamswoningfonds.be](mailto:info@vlaamswoningfonds.be)

De diensten van de maatschappelijke zetel zijn vrij of op afspraak toegankelijk van maandag tot en met vrijdag:

- in de voormiddag van 8.30 tot 11.30 uur;
- in de namiddag van 12.45 uur tot 16.30 uur (op vrijdag tot 16 uur).



