

HET VLAAMS WONINGFONDS IN 2005

Het activiteitsjaar 2005 werd gekenmerkt door volgende belangrijke feiten:

- de vennootschap sloot het boekjaar 2005 af met een over te dragen verlies van 37 610 543,74 EUR ten gevolge van het derven van rentesubsidies in 2004 en 2005;
- het globaal balanstotaal bedroeg 1 820 314 866,94 EUR per 31 december 2005;
- het bij begrotingsdecreet (december 2004) bepaalde investerings- en ontleenvermogen bedroeg 141 720 000 EUR;
- het ontleenvermogen werd pas op 23 december 2005 vrijgegeven waardoor de activiteiten opnieuw gedurende het volledige dienstjaar dienden te worden geprefinancierd.

Bij ministerieel besluit van 31 januari 2005 werd het absoluut maximum leningsbedrag opgeheven.

Met het besluit van de Vlaams regering van 9 december 2005 trad een nieuwe reglementering in voege waardoor de doelgroep werd verruimd tot gezinnen met minstens één kind ten laste en de maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen fors werd verhoogd.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste resultaten van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds in 2005.

1. LENINGSACTIVITEITEN

1.1. DE LENINGEN

Blikvangers:

- **er werden 1 429 hypothecaire leningen toegekend**
- **de gemiddelde rentevoet bedroeg amper 2,01 %**
- **bijna 70 % van de toegekende hypothecaire leningen financierde de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met het uitvoeren van werken; het betreft 77 % van de middelen.**

In 2005 werden er maandelijks gemiddeld 132 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover gemiddeld 126 in 2004).

Diverse factoren liggen aan de grondslag van het vrij bescheiden totaal aantal ingediende leningaanvragen:

- de tot net voor het jaareinde 2005 beperkte doelgroep, namelijk gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste;
- de te beperkte maximum toegelaten waarde van het pand waardoor de eerdere afschaffing van de absolute leningsmaxima voorlopig weinig effect kon ressorteren;
- de strikte reglementaire voorwaarden inzake de overname van een bestaande hypothecaire schuld;
- de aversie bij een aantal kandidaat-ontleners ten opzichte van de in de reglementering opgelegde administratieve formaliteiten.

In 2005 werden 1 429 leningen in vereffening gesteld voor een bedrag van 129 695 324,07 EUR.

Het gemiddeld ontleend bedrag is met 17,21 % gestegen tot 90 759,50 EUR in 2005.

De gemiddelde rentevoet van een lening vereffend in 2005 bedroeg amper 2,01 %; de algemeen gemiddelde leningsduur van die leningen bedroeg 21 jaar en 5 maanden.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de spreiding van de leningen volgens hun bestemming.

Bestemming	Aantal	%	Gemiddeld ontleend bedrag
Nieuwbouw	60	4,20	100 645,23 EUR
Aankoop van een woning	729	51,01	100 465,59 EUR
Werken aan de woning	206	14,42	35 724,05 EUR
Aankoop en werken aan de woning	252	17,63	103 834,00 EUR
Terugbetaling van hypothecaire schulden	118	8,26	89 050,51 EUR
Terugbetaling van hypothecaire schuld en werken aan de woning	64	4,48	99 748,66 EUR
Totaal	1 429	100	90 759,50 EUR

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bijna 88 % van het totaal aantal leningen gericht is op het saneren van het bestaande patrimonium (via aankoop en/of het uitvoeren van werken).

Het Vlaams Woningfonds blijft de herfinanciering als een geschikt instrument beschouwen om dreigende sociale drama's - waarbij ook de kinderen het slachtoffer zijn - af te wenden.

1.2. HET ONTLEENERSGEZIN

Blikvangers:

- **ruim 30 % van de ontlenersgezinnen is een éénoudergezin**
- **meer dan 1 op 5 van de alleenstaande ouders beschikt niet over een beroepsinkomen**
- **bij 45 % van de tweeoudergezinnen beschikt minstens één van beide ontleners niet over een beroepsinkomen.**

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen ten laste bedraagt 43,46 %. Gezinnen met 3 of 4 kinderen ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 30,93 % en 14,48 % van het totaal.

In 2005 werden 434 éénoudergezinnen genoteerd, zijnde 30,37 % van het totaal.

Ruim 1 op 5 of 22,81 % van de alleenstaande ouders beschikt niet over een beroepsinkomen. Niettegenstaande deze ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, slagen zij er door middel van een Vlaams Woningfonds-lening toch in een woning in eigendom te verwerven en/of te renoveren.

Meer dan de helft van de éénoudergezinnen, zijnde 51,84 % is bediende; 24,43 % heeft een arbeidersstatuut. Voor tweeoudergezinnen bedragen deze percentages respectievelijk 14,97 % en 37,59 %.

Het creëren van voldoende zekerheid op het gebied van huisvesting vormt een noodzakelijke voorwaarde voor de integratie van allochtone gezinnen. Het aandeel van deze ontlenersgroep bedroeg het voorbije dienstjaar 19,10 % van het totaal.

1.3. DE GEZINSWONING

Blikvangers:

- de maximum toegelaten waarde van het pand bij het Vlaams Woningfonds was tot 9 december 2005 ontoereikend in een steeds duurder wordende vastgoedmarkt
- de Woningfondsleningen blijven vooral de verbetering van de kwaliteit van het bestaande patrimonium beogen

De algemeen gemiddelde kostprijs van de woningen gefinancierd met een Woningfondslening bedroeg 127 785 92 EUR in 2005 (111 497,48 EUR in 2004).

Maar liefst 87,75 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2005 (dit stemt overeen met een totaal bedrag van 113 345 608,99 EUR) werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen.

1.4. BEHEER VAN DE LENINGEN

Eind 2005 had het Vlaams Woningfonds 27 990 leningen in beheer; het saldo van de uitstaande leningen bedroeg 1 156 730 765,27 EUR.

Voor 3 135 leningen werd de rentevoet herzien op basis van de evolutie – in min of plus - van het gezinsinkomen (niet op basis van de evolutie van de marktrentevoeten). Gemiddeld daalde de rentevoet na de herziening met 0,08 %.

Omwillen van de blijvend lage marktrentevoeten voor woonkredieten werd aan 2 708 ontlenersgezinnen een korting op de lopende rentevoet toegestaan voor een periode van 5 jaar.

Slechts tegen 14 in gebreke blijvende schuldenaars werd op initiatief van het Vlaams Woningfonds een vervolging tot gedwongen verkoop van de woning ingezet.

2. SANERINGS- VERKOOP EN HUURHULPACTIVITEITEN

In de huurhulpsector bedroeg het totale bedrag aan investeringen het voorbije jaar 5 614 505,14 EUR.

Eind 2005 bestond het patrimonium uit 817 woongelegenheden.

De huurdersgezinnen behoren tot de kansarmen: 52 % van alle huurdersgezinnen beschikt over een netto belastbaar inkomen van minder dan 10 000 EUR.

In 2005 bedroeg het aandeel van de allochtone huurdersgezinnen 37 % van de totale huurderspopulatie.

3. TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Het van toepassing worden van de nieuwe reglementering op 9 december 2005 was een scharniermoment in de geschiedenis van de instelling want hierdoor kunnen nu alle gezinnen met kinderen een lening aanvragen bij het Vlaams Woningfonds voor zover hun netto-belastbaar inkomen onder het reglementair maximum blijft, momenteel 45 810 EUR voor een gezin met 1 kind en 48 670 EUR voor een gezin met 2 kinderen.

De slagkracht van de vennootschap is sterk verhoogd daar ze nu over een reglementering beschikt die aangepast is aan de demografische realiteit en die tevens rekening houdt met de gemiddelde actuele prijzen op de vastgoedmarkt.
