



# ACTIVITEITENVERSLAG 2024



Vlaams Woningfonds bv

## **Raad van bestuur**

**Voorzitter** De heer Alfons Duchateau

**Leden**  
De heer Laurens De Brucker  
De heer Marnix De Troyer  
De heer Marc Mahieu  
De heer Jef Mannaerts  
De heer Georges Nagels  
Mevrouw Aleydis Nissen  
Mevrouw Nancy Theunis (sinds 21 februari 2024)  
Mevrouw Gert Vanderheyden (tot 28 januari 2024)  
Mevrouw Jo Van Hoorebeke

## **Regeringscommissarissen**

De heer Jan De Craen  
De heer Mattias Willems

## **Algemeen directeur**

De heer Peter Becuwe

## **Maatschappelijke zetel**

Ieperlaan 41, 1000 Brussel  
KBO 0421 111 543 RPR Brussel  
FSMA 016598 A

<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>Deel 1 - Vlaamse woonlening .....</b>	<b>7</b>
<b>Deel 2 - Huurwaarborglening.....</b>	<b>22</b>
<b>Deel 3 - Verzekering gewaarborgd wonen.....</b>	<b>26</b>
<b>Deel 4 - Sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten .....</b>	<b>28</b>
<b>Deel 5 - Algemeen beheer en dienstverlening .....</b>	<b>31</b>
<b>Bijlagen.....</b>	<b>34</b>

# INLEIDING

Voorafgaand aan de bespreking van de resultaten van het voorbije dienstjaar wordt het kader waarbinnen het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten ontplooid, beknopt toegelicht.

In 2024 bevestigde het Vlaams Woningfonds zijn rol als belangrijke sociale woonorganisatie door een nieuw recordcijfer neer te zetten inzake het toekennen van de Vlaamse woonlening.

Dankzij deze woonlening worden niet alleen de onmiddellijke woonnoden gelenigd maar leggen de ontleners ook de basis voor een betaalbare "oude dag".

Reeds in 1994 (!) werd het belang van dit laatste onderstreept door onze vennootschap. Het activiteitenverslag over dat jaar omschreef de leningen van het Vlaams Woningfonds niet alleen als een loutere financiering voor een woning maar ook als een belangrijke vorm van (gezins)pensioensparen.

Nu ruim 30 jaren later heeft deze stelling niets aan actualiteitswaarde ingeboet, integendeel! Het nieuw Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 *"Samen werken aan een warm en welvend Vlaanderen"* bevestigt deze visie opnieuw als volgt: *"De Vlaming heeft van oudsher een baksteen in de maag. Het bezitten van een eigen woning is een goede vorm van pensioensparen en is een sterke verzekering tegen armoede."*

Ook het nieuwe federale regeerakkoord heeft de problematiek van de betaalbaarheid van de pensioenen opnieuw pijnlijk bloot gelegd en onderschrijft op deze manier het belang van eigendomsverwerving als extra pensioenpijler.

De renteloze huurwaarborglening blijft een erg waardevolle ondersteuning voor huurders. Ook in 2024 heeft dit instrument huurders op de particuliere markt immers geholpen bij het nemen van de financiële drempel die de verschuldigde huurwaarborg toch dikwijls vormt.

De verzekering gewaarborgd inkomen ondersteunt de huiseigenaars die onvrijwillig geconfronteerd worden met inkomensverlies door werkloosheid of ziekte en daardoor moeite hebben om de financiële verplichtingen van hun hypothecair krediet te dragen. Sinds 2023 behandelt het Vlaams Woningfonds de aanvragen voor deze verzekering. Het aantal afgesloten verzekeringen steeg het voorbije jaar in belangrijke mate.

De overdracht van het huurhulppatrimonium aan de woonmaatschappijen werd in 2024 verdergezet en zal normaliter medio 2025 kunnen worden afgerond.

## ALGEMEEN

### Wetgeving

#### Wettelijk kader betreffende de sociale kredietverlening

Het besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2024 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de financiering harmonisering van de sociale huurprijsberekening, het stelsel van de bijzondere sociale leningen en de invoering van een intern auditcomité bij de woonmaatschappijen, bepaalt dat elke ontlener eigenaar dient te worden of te zijn van de woning waarop de lening betrekking heeft.

Deze wijziging werd doorgevoerd "ter bescherming" van voornamelijk kinderen die soms louter als ontlener optraden opdat hun ouders aan de solvabiliteitsvoorwaarde zouden voldoen.

Het solvabiliteitsbesluit werd op diverse punten gewijzigd door het ministerieel besluit van 22 juli 2024. De belangrijkste aanpassing betreft de invoering van een beperkte appreciatiebevoegdheid opdat bij het nemen van een beslissing tot het al dan niet toekennen van de lening, de geest van de wetgever steeds zo goed mogelijk zou kunnen worden gerespecteerd. Ook werd een tweede algemene rapporteringsplicht ingevoerd.

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2024 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de ventilatievereisten bij de MijnVerbouwPremie, de erkenningsvoorwaarden van woningcontroleurs, geconventioneerde verhuur en bijzondere sociale leningen, dient de kostprijs van de beleende werkzaamheden bij renovatie, verbeteren of aanpassen van de woning te worden geraamd aan de hand van een ramend bestek.

## FINANCIERING VAN DE ACTIVITEITEN

Het decreet van 22 december 2023 houdende de algemene uitgavenbegroting 2024 van de Vlaamse Gemeenschap voorzorg in een bedrag van:

- 1.452.958.484 EUR voor de toekenning van bijzondere sociale leningen; dit bedrag werd na de begrotingsaanpassing 2024 verhoogd tot 1.681.449.401 EUR of met 228.490.917 EUR (zijnde een verhoging ten gevolge van de indexering (ABEX) van het initiële bedrag enerzijds en anderzijds met een forfaitair bedrag van 218 miljoen EUR);
- 20.000.000 EUR voor het verstrekken van huurwaarborgleningen.

Er werden tijdens het dienstjaar 2024 voor een bedrag van 1.365.000.000 EUR aan lange termijn obligatieleningen uitgegeven waarop het Vlaams Woningfonds inschreef.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelagen 2024 (inclusief de afrekening 2023) werd vorig jaar een bedrag van 110.000 EUR ontvangen, die zullen verrekend worden met de toelage van 2025.

In toepassing van het geldende financieringsprotocol bedroeg het berekende saldo aan te veel ontvangen werkings- en financieringstoelage bij de afrekening respectievelijk 25.123.556,50 EUR en 3.327.209,37 EUR. Deze bedragen omvatten saldi van vorige begrotingsjaren die op heden niet konden worden verrekend en zullen verrekend worden bij de berekening van de toelagen voor 2025 zoals het financieringsprotocol voorziet.

Het decreet van 20 december 2024 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2025 voorziet een bedrag van:

- 1.700.000.000 EUR voor de toekenning van bijzondere sociale leningen;
- 20.000.000 EUR voor het verstrekken van huurwaarborgleningen.

## RESULTATEN ACTIVITEITEN

### Bijzondere sociale leningen

Het voorbije jaar werden 6.623 woonkredieten toegekend waarbij gemiddeld 223.215,07 EUR werd ontleend aan een gemiddelde rentevoet van 2,40 %. Dit resultaat kan enkel worden behaald dankzij vermeld vastleggingskrediet.

Eind 2024 beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 67.827 hypothecaire kredieten voor een bedrag van 8.727.181.290,13 EUR.

### Verzekering gewaarborgd wonen

Het voorbije jaar werden 7.865 personen effectief verzekerd.

## FINANCIËEL RESULTAAT

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2024 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 3.683.686,49 EUR.

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden verder gedetailleerd toegelicht in het jaarverslag 2024 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

## NIEUWE VLAAMSE REGERING - VLAAMS REGEERAKKOORD

Op 30 september 2024 legde de nieuwe Vlaamse Regering de eed af in het Vlaams Parlement. Mevrouw Melissa Depraetere werd aangesteld als Viceminister-president en minister van Wonen, Energie en Klimaat, Jeugd en Toerisme en de heer Ben Weyts als Viceminister-president en minister van Financiën en Begroting, Erfgoed, de Vlaamse Rand en Dierenwelzijn.

In het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen is uitdrukkelijk bepaald dat men Vlamingen met beperkte eigen middelen wil blijven ondersteunen in hun zoektocht naar een eigen woonst door o.a. verder te investeren in de Vlaamse woonlening, de werking

### Huurwaarborgleningen

In 2024 werden 4.931 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaalbedrag van 10.027.539,05 EUR.

Eind 2024 beheerde de vennootschap 10.638 dergelijke leningen voor een totaalbedrag van 11.712.215,77 EUR.

Als gevolg van de consolidatie van de vennootschap dient naast een bedrijfsboekhouding ook een ESR-rapportering te worden opgemaakt.

van het Vlaams Woningfonds performanter te maken en de doorlooptijd zo kort mogelijk te houden. Ook voor aankopen met renovatie zal men zorgen voor maximale toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de Vlaamse woonlening.

Wat de huurwaarborglening betreft, is voorzien om de maximale terugbetalingstermijn te verhogen van 24 naar 36 maanden.

Het Vlaams Woningfonds zal zich vanzelfsprekend blijven inzetten om de vooropgestelde doelstellingen van de Vlaamse Regering te helpen realiseren.



# DEEL 1

# VLAAMSE WOONLENING

Ook tijdens het dienstjaar 2024 bleef de vraag naar hypothecaire kredieten op een uitzonderlijk hoog niveau. Hieronder wordt toelichting gegeven bij de onderliggende redenen hiervan en de resultaten.

## DOSSIEROPBOUW

### INFORMATIEVERSTREKKING/DIENSTVERLENING

Het voorbije jaar werd aan ruim 27.000 geïnteresseerden informatie over de Vlaamse woonlening verstrekt tijdens een persoonlijk gesprek op kantoor, op onze ontvangdagen of bij de kredietbemiddelende woonmaatschappijen. Niettegenstaande het Vlaams Woningfonds overtuigd blijft van het belang van "face-to-face contacten" voor zijn specifieke doelgroep werd tegelijkertijd de digitale dienstverlening verder uitgebouwd. De betaling van de facturen van de uitgevoerde renovatiewerken gebeurt bijvoorbeeld voortaan via het digitale platform.

Opnieuw werd vastgesteld dat een belangrijk aantal kandidaat-ontleners uiteindelijk toch niet geholpen kon worden.

Redenen van financiële aard (onvoldoende spaargelden of niet solvabel zijn) blijven een belangrijke struikelblok. De overige aanvragen konden om diverse andere redenen niet tot een goed einde worden gebracht onder meer omwille van de te hoge waarde van het beoogde pand. Tenslotte schrikten ook de vrij complexe procedures een niet onbelangrijk aantal kandidaat-ontleners af.

### DE LENING

Het aantal geopende leningsaanvragen bereikte een piek met 7.886 dossiers en leidde tot een recordbedrag aan vastleggingen, namelijk 1.566.525.295,05 EUR.

Vervolgens werden er 7.151 kredietaanvragen ingediend op onze maatschappelijke zetel (5.380 of 75 % van het totaal vanuit een kantoor van het Vlaams Woningfonds en 1.771 of 25 % van het totaal vanuit een kredietbemiddelende woonmaatschappij).

Dit leidde finaal tot de vereffening van 6.623 woonkredieten voor een totaal bedrag van 1.478.353.400,19 EUR tegenover 6.469 woonkredieten voor een bedrag van 1.437.936.591,19 EUR in 2023.

#### Evolutie van de omvang en van de groeiwoet van de kredieten 2020-2024

Jaar	Aantal		Bedrag	Jaarlijkse groeiwoet
	Eenheden	Jaarlijkse groeiwoet		
2020	1.743	- 24,97	€ 302.680.127,50	- 25,68
2021	3.452	+ 98,05	€ 676.694.536,51	+ 123,57
2022	4.529	+ 31,20	€ 965.000.971,85	+ 42,61
2023	6.469	+ 42,84	€ 1.437.936.591,19	+ 49,01
<b>2024</b>	<b>6.623</b>	<b>+ 2,38</b>	<b>€ 1.478.353.400,19</b>	<b>+ 2,81</b>

De oorzaken die aan de basis lagen van deze recordcijfers in 2024 bleven dezelfde als in 2023, namelijk het concurrentiële voordeel van de rentevoet van de Vlaamse woonlening en de mogelijkheid tot het toestaan van een hoge quotiteit.

De toename van het aantal toegekende Vlaamse woonleningen tijdens de periode 2022-2024 met 46,23 % staat in schril contrast met de evolutie van de hypothecaire kredietverlening bij de commerciële instellingen. De Beroepsvereniging van het Krediet spreekt in zijn recentste jaarverslag van een licht herstel in 2024 na het uiterst zwakke jaar 2023 toen een daling met 33 % aan hypothecaire kredietproductie werd genoteerd.<sup>1</sup> De notarisbarometer 2024 - vierde kwartaal maakt melding van een nagenoeg status quo inzake het aantal verkoopakten in 2024 na de daling in 2023 met ruim 15 %.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Jaarverslag 2024 BVK

<sup>2</sup> Notarisbarometer 2024 - vierde kwartaal



## KREDIETBEDRAG

Naast de rentevoet en de leningsduur vormt het kredietbedrag één van de wezenlijke modaliteiten van de lening. Deze modaliteiten zijn in belangrijke mate vastgelegd in de reglementering.

Het gemiddeld ontleend bedrag bleef stabiel en bedroeg 223.215,07 EUR in 2024 tegenover 222.281,12 EUR in 2023 (+ 0,42 %).

Voor de loutere aankoop van een woning wordt gemiddeld 236.025,05 EUR ontleend en voor de aankoop gecombineerd met renovatiewerken gemiddeld 248.620,22 EUR.

Ter vergelijking: na de daling in 2023 steeg het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning bij de banken tot ongeveer 202.000 EUR in het derde

kwartaal van 2024 (tegenover 193.222 EUR in het derde kwartaal 2023). Ook voor de aankoop van een woning in combinatie met werken werd een forse stijging van het gemiddeld ontleend bedrag vastgesteld namelijk van 188.142 EUR in het derde kwartaal 2023 naar 218.000 EUR in het derde kwartaal 2024.<sup>1</sup>

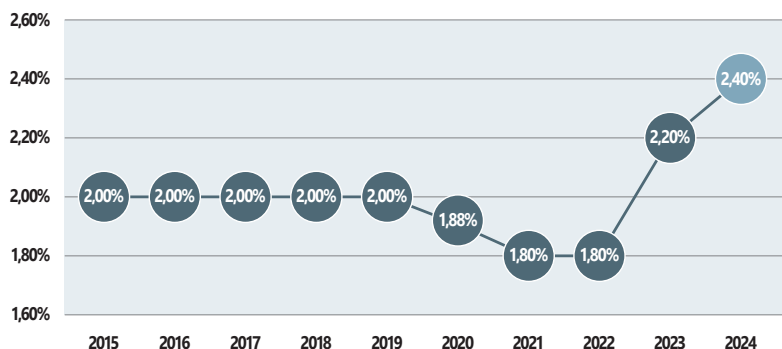
Van 1 januari 2022 tot einde 2024 kon men bij het Vlaams Woningfonds terecht voor een renteloze energetische renovatielening. Na de eerder bescheiden start in 2022 steeg het aantal dergelijke leningen tot 455 in 2024. Het gemiddelde bedrag van de leningen voor de aankoop van een woning en dergelijke werken bedroeg 254.174,10 EUR. Overeenkomstig de regelgeving diende de akte voor dergelijke leningen uiterlijk op 31 december 2024 te zijn verleden.

Voorwerp van het krediet	2024		
	Aantal	%	Gemiddeld bedrag
Aankoop	2.741	41,38	€ 236.025,05
Aankoop en renovatiewerken	2.295	34,65	€ 248.620,22
Aankoop en energetische renovatiewerken	455	6,87	€ 254.174,10
Wederopname	337	5,09	€ 22.690,40
Renovatiewerken	264	3,98	€ 50.304,66
Aankoop sociale koopwoning en renovatiewerken	227	3,43	€ 282.597,29
Aankoop sociale koopwoning	155	2,34	€ 252.713,44
Behoud van de woning (en renovatiewerken)	149	2,25	€ 140.462,00
<b>Totaal</b>	<b>6.623</b>	<b>100,00</b>	<b>€ 223.215,07</b>

## DE RENTEVOET

De rentevoeten worden berekend op basis van de referentierentevoet, de ligging van de woning, de duur van het krediet, het inkomen en het aantal personen ten laste.

De van toepassing zijnde referentierentevoet bleef nagenoeg stabiel. De gemiddelde toegepaste rentevoet op de toegekende kredieten steeg licht tot 2,40 % (tegenover 2,20 % in 2023); dit is een percentage dat dicht aanleunt bij de minimumrentevoet van toepassing op de Vlaamse woonlening en lag ruim onder de markrentevoeten. Een vaste rentevoet van een hypothecair krediet bij een bank in een duur van 25 jaar bedroeg vorig jaar gemiddeld 3,43 %.<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Statistieken, [www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)

<sup>2</sup> Immothekeer

## DUUR VAN HET KREDIET

De gemiddelde duur van de Vlaamse woonlening bedroeg 24,67 jaar in 2024 (24,74 jaar in 2023). Het overgrote deel van de kredieten (95,11 %) wordt

afgesloten in een duur van minstens 20 jaar waarvan 13,92 % met een looptijd van meer dan 25 jaar tot maximum 30 jaar.

## DE ONTLEENERS

Zoals reeds vermeld, konden het voorbije jaar 6.623 gezinnen of alleenstaanden een eigen woning verwerven en/of renoveren dankzij de Vlaamse woonlening.

### Samenstelling

44,06 % van alle leningen werd toegekend aan het "klassieke" tweeoudergezin met één of meer kinderen.

Eénoudergezinnen met kinderen wendden zich dikwijls noodgedwongen tot het Vlaams Woningfonds gezien onze vennootschap hen de kans biedt om met slechts 1 beroepsinkomen toch een eigendom te verwerven: hun aantal bedroeg het voorbije jaar 1.558 en vormde 23,52 % van het totaal.

De 6.623 ontleners telden gemiddeld 3,16 personen en hadden gemiddeld 1,29 kinderen ten laste waarmee de trend van steeds kleinere ontlenersgezinnen zich verderzet.

De gemiddelde leeftijd van de kopers in Vlaanderen was 39 jaar. Het aandeel kopers van 30 jaar of jonger bedroeg 27,80 %.<sup>1</sup> Bij het Vlaams Woningfonds bleef het aandeel van de groep ontleners "minder dan 30 jaar" het voorbije jaar stabiel en bedroeg 25,46 % van het totaal (tegenover 25,52 % in 2023). Opvallend

### Beroep

Het inkomen van de tweeoudergezinnen met kinderen bestaat voornamelijk (47,19 %) uit een beroepsactiviteit als arbeider.

56,42 % van de éénoudergezinnen heeft een bedienstatuut. Ook de alleenstaanden zijn in belangrijke mate (66,94 %) bedienden.

was de vrij forse toename van de wat oudere ontleners: het aandeel van de ontleners ouder dan 40 jaar bij de start van hun krediet bedroeg 38,41 % tegenover 34,60 % in 2023. Er wordt vastgesteld dat meer ontleners hun lening nog niet zullen hebben afbetaald bij de aanvang van hun pensioen wat tot meer wanbetalingen zou kunnen leiden. Een reglementswijziging hieromtrent lijkt misschien wel aangewezen.

	Aantal
Tweeoudergezinnen met kinderen	2.918
Eénoudergezinnen met kinderen	1.558
Koppels zonder kinderen	459
Alleenstaanden	1.688
<b>Totaal</b>	<b>6.623</b>

14,89 % van de éénoudergezinnen beschikt niet over een beroepsinkomen: het is duidelijk dat deze laatste groep op de huurmarkt zou zijn aangewezen wanneer ze geen toegang zou hebben tot de Vlaamse woonlening.

<sup>1</sup> Notarisbarometer: Vastgoed in 2024 (9 januari 2025)

## Inkomen/solvabiliteit

Jaar	Aantal kredieten	Gemiddeld netto gezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld
2020	1.743	€ 2.665,88	€ 735,84
2021	3.452	€ 2.686,59	€ 817,40
2022	4.529	€ 2.818,26	€ 890,08
2023	6.469	€ 3.023,97	€ 966,91
<b>2024</b>	<b>6.623</b>	<b>€ 3.161,64</b>	<b>€ 991,78</b>

Bij het solvabiliteitsonderzoek waarvan de modaliteiten zijn vastgelegd in een ministerieel besluit wordt nagegaan of betrokkenen over voldoende financiële draagkracht beschikken om het krediet te kunnen afbetalen en niet dreigen te worden geconfronteerd met een overmatige schuldenlast.

Vermeld besluit werd in de loop van 2024 aangepast waardoor het Vlaams Woningfonds voortaan de beperkte mogelijkheid heeft om gemotiveerd af te wijken. Zo kan het Vlaams Woningfonds het krediet alsnog weigeren of toestaan mits schriftelijke motivering wanneer bijvoorbeeld de financiële draagkracht van aanvrager(s) op het ogenblik van het krediet-

aanbod substantieel is gedaald of gestegen ten opzichte van deze tijdens de referentieperiode. De regelgever is hiermee tegemoetgekomen aan een belangrijke bekommernis van het Vlaams Woningfonds, namelijk het verkrijgen van enige appreciatiebevoegdheid in individuele gevallen.

Het maandelijks netto gezinsinkomen (inclusief het eventuele groeipakket) van de gezinnen is gestegen en bedroeg in 2024 gemiddeld 3.161,64 EUR.

Het gemiddeld maandgeld steeg eveneens tot 991,78 EUR en bedroeg 31,37 % van vermeld netto gezinsinkomen. Dit percentage stemt overeen met de algemeen geldende norm dat één derde van het inkomen besteed mag worden aan het woonkrediet.

Niet onbelangrijk is te vermelden dat het verschil tussen de maandelijks "kostprijs" voor het verwerven van een eigendom door middel van een Vlaamse woonlening (991,78 EUR) nauwelijks verschilt van deze voor het huren van een particuliere rijwoning in Vlaanderen (996 EUR).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Huurbarometer 2024 – Makelaarsfederatie CIB Vlaanderen



## DE WONING

Onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de kostprijs van de woning en van de elementen ter financiering ervan: de Vlaamse woonlening, de spaargelden van de ontleners en eventueel andere tussenkomsten (voornamelijk bijkomende kredieten).

Om in aanmerking te komen voor een Vlaamse woonlening mag de verkoopwaarde van het beoogde pand de in de reglementering vastgestelde grenzen niet overschrijden.

Met het opdelen van het werkgebied in drie clusters waarin verschillende maxima inzake de verkoopwaarde van toepassing zijn, wil de Vlaamse overheid vermijden dat de toegang tot het instrument van de Vlaamse woonlening al te fel bepaald wordt door de loutere ligging van het pand in duurdere regio's. In deze gebieden is bovendien een verhoging van het toegelaten maximum inkomen en een vermindering van de rentevoet voorzien.

In de steden en gemeenten opgenomen in de cluster met de hoogste toegelaten verkoopmaxima werden 2.227 leningen verstrekt (33,63 % van het totaal). Voor de wat minder duurdere steden en gemeenten betrof het 2.049 leningen (30,94 % van het totaal). In de steden en gemeenten met de laagste toegelaten verkoopmaxima werden 2.347 leningen (35,44 % van het totaal) toegekend.

Ondanks deze maatregel blijft de stijging van de vastgoedprijzen een belangrijk struikelblok voor kandidaat-ontleners.

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis met 2,5 % tot 367.595 EUR.<sup>1</sup>

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs<sup>2</sup> van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning steeg zelfs met 3,57 % tot 275.001,12 EUR en werd als volgt gefinancierd:

- Vlaamse woonlening ten bedrage van gemiddeld 223.215,07 EUR;
- eigen spaargelden<sup>3</sup> voor een bedrag van gemiddeld 34.110,14 EUR;
- andere tussenkomsten<sup>4</sup> ten bedrage van gemiddeld 17.675,92 EUR.

Het aandeel van de financieringsbron "eigen spaargelden" bedroeg vorig jaar 12,40 % van het totaal en blijft eerder beperkt in vergelijking met de eigen inbreng die banken aan hun ontleners vragen.

Bovendien is de rentevoet – in tegenstelling tot in de commerciële sector – niet afhankelijk van het percentage aan eigen inbreng.

Zoals reeds vermeld, blijkt uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning en voor de aankoop gecombineerd met een renovatie respectievelijk 202.000 EUR en 218.000 EUR bedroeg in het derde kwartaal 2024.

De hoge gemiddelde quotiteit van de Vlaamse woonlening, namelijk 81,17 %, vormt een risico dat banken heel dikwijls liever uit de weg gaan maar vormt voor onze doelgroep de sleutel tot eigendomsverwerving.

Jaar	Aantal kredieten	Kostprijs van de woning Gemiddelde	Financieringsbronnen					
			Vlaamse woonlening		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
			Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
2020	1.743	€ 223.154,09	€ 173.654,69	77,82	€ 27.179,49	12,18	€ 22.319,90	10,00
2021	3.452	€ 233.704,15	€ 196.029,70	83,88	€ 24.722,77	10,58	€ 12.951,68	5,54
2022	4.529	€ 246.660,83	€ 213.071,53	86,38	€ 23.706,19	9,61	€ 9.883,10	4,01
2023	6.469	€ 265.523,19	€ 222.281,12	83,72	€ 31.528,77	11,87	€ 11.713,30	4,41
<b>2024</b>	<b>6.623</b>	<b>€ 275.001,12</b>	<b>€ 223.215,07</b>	<b>81,17</b>	<b>€ 34.110,14</b>	<b>12,40</b>	<b>€ 17.675,92</b>	<b>6,43</b>

<sup>1</sup> Notarisbarometer: vastgoed in 2024 (9 januari 2025)

<sup>2</sup> De aankoopprijs en/of het totaal van alle prijsopoffertes met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de ontleners

<sup>3</sup> Eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde

<sup>4</sup> Andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroeger krediet toegekend door onze vennootschap en kredieten toegekend door derden

## DOSSIERBEHEER

### EVOLUTIE UITSTAANDE WOONKREDIETEN TOEGEKEND DOOR HET VLAAMS WONINGFONDS

Eind 2024 beheerde het Vlaams Woningfonds 45.311 woonkredieten die de vennootschap zelf heeft toegekend. Het totaal uitstaand saldo van deze kredieten bedroeg 6.436.913.745,55 EUR; deze stijging met bijna 11 % ten opzichte van eind 2023 is vooral het gevolg van de verhoogde interesse voor de Vlaamse Woonlening omwille van de aantrekkelijke rentevoeten en de mogelijkheid tot het ontlenen van een hoge quotiteit.

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2020	32.299	€ 3.264.672.910,76
2021	33.254	€ 3.583.334.196,76
2022	35.586	€ 4.202.850.203,57
2023	40.406	€ 5.326.830.129,49
<b>2024</b>	<b>45.311</b>	<b>€ 6.436.913.745,55</b>

### OPVOLGING VAN DE WOONKREDIETEN

#### Algemeen

In 2024 werden er 1.718 kredieten terugbetaald waarvan 1.212 vóór de eindvervaldag. In 232 gevallen gebeurde dit door een éénmalige afbetaling van het uitstaande saldo voor een totaal bedrag van 1.375.155,99 EUR. In 948 dossiers werd de lening vóór termijn afbetaald als gevolg van extra betalingen die ontleners vrijwillig uitvoerden gedurende de looptijd van de lening.

Er werden ook 31 leningen afbetaald door vereffening van de schuldsaldooverzekering en 1 krediet door de gedwongen verkoop van het pand.

#### Wanbetalingen

Op 31 december 2024 werden 788 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen in de totale portefeuille daalt licht van 1,80 % in 2023 naar 1,74 % in 2024.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand (hoger dan 1 maandgeld) blijft zo goed als status-quo: het bedroeg gemiddeld 4.072,79 EUR in 2024 t.o.v. 4.065,75 EUR in 2023.

Het totale bedrag van deze achterstallige betalingen (3.209.359,52 EUR) vertegenwoordigt slechts 0,05 % van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten (tegenover 2.955.803,40 EUR en eveneens 0,05 % in 2023).

Wat de negatieve melding aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren betreft stonden er eind vorig jaar 817 leningen geregistreerd (t.o.v. 716 in 2023) of 1,76 % van het totale aantal geregistreerde kredietovereenkomsten, wat iets lager is dan de 1,77% in 2023.

Achterstallige bedragen	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2024	2023	2024	2023
Achterstand van meer dan 3 maanden	294	277	€ 2.198.906,14	€ 2.074.119,00
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	142	142	€ 362.738,85	€ 354.128,46
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	352	308	€ 647.714,53	€ 527.555,94
<b>Totaal</b>	<b>788</b>	<b>727</b>	<b>€ 3.209.359,52</b>	<b>€ 2.955.803,40</b>

### Uitstel van betaling

Per eind 2024 stonden er 594 dossiers (t.o.v. 627 in 2023) genoteerd met een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing. In de overgrote meerderheid gaat het hier om gevallen waarin ontleners een dubbele huisvestingskost moeten dragen tijdens de periode van grondige renovatiewerken en hen daarom tijdelijk werd toegestaan om enkel de intresten te betalen; dit uitstel heeft geen invloed op de duurtijd van de lening.

Dit is anders in de gevallen waarin een betalingsuitstel werd verleend op basis van de beslissing van de

Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 omwille van uitzonderlijk hoge energiekosten. In 2024 kwam dit nog maar voor in 7 dossiers ( t.o.v. nog 120 in 2023); in deze gevallen worden de intresten tijdens de periode van betalingsuitstel niet aangerekend en wordt de looptijd van de lening verlengd met de duur van het aantal maanden betalingsuitstel.

### Procedures

Het Vlaams Woningfonds streeft bij de opvolging van de wanbetalingen steeds een minnelijke aanzuivering na. In geval de aanmaning tot betaling gevolgd door de ingebrekestelling, niet tot een vrijwillige regularisatie leidt, wordt zo mogelijk overgegaan tot de gedwongen invordering via loonoverdracht en overdracht van schuldvordering op belastingteruggaven. In geval dit evenmin tot een oplossing leidt, wordt na een poging tot minnelijke schikking de onroerende beslagprocedure ingesteld.

Voor 201 dossiers (tegenover 145 in 2023) werd een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 86 gevallen een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 39 dossiers (ten opzichte van 24 in 2023) werd door het Vlaams Woningfonds beslist over te gaan tot onroerende uitwinning. Daarnaast werd ook in 3 andere dossiers door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 16 gevallen werd het onderpand ook effectief gedwongen verkocht (9 op ons verzoek en 7 in uitwinning door een andere schuldeiser). In 5 dossiers kende de verkoop een deficitaire afloop voor een bedrag dat voorlopig geraamd wordt op 170.741 EUR.

### Rentevoetwijzigingen

De rentevoeten van toepassing op de leningen van het Vlaams Woningfonds zijn herzienbaar: zij worden hierbij niet gewijzigd op basis van de evolutie van de lange termijnrente maar wel op basis van de evolutie van de gezinstoestand, het belastbaar inkomen of door het eventueel toekennen van een korting.

De filosofie van de wetgever is drievoudig:

- bij een grotere "gezinslast" is een daling van de rentevoet te rechtvaardigen en daarom werd het

De historische portefeuille omvat ook leningen waarvoor na uitwinning van het pand nog een deficit rest af te betalen. Dit deficit wordt niet onmiddellijk afgeschreven maar verder opgevolgd: in 2024 kon zo nog een som van 271.645,18 EUR worden gerecupereerd en werden 9 dergelijke dossiers volledig terugbetaald.

Er restten eind 2024 nog 120 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 3.999.460,69 EUR, tegenover 122 dergelijke dossiers met een totale vordering van 3.594.173,18 EUR in 2023.

Eind 2024 werd 1 dossier boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 19.304,74 EUR omwille van een totaal gebrek aan recuperatiemogelijkheden.

Ontleners die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

In 2024 werden 65 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling.

Per eind december 2024 bevonden er zich van het totale aantal in omloop zijnde leningen 1.081 dossiers of 2,39 % van het totaal in een procedure van collectieve schuldenregeling.

principe van de degressiviteit van de rentevoet voorzien, namelijk het omgekeerd evenredig zijn van de rentevoet met het aantal personen ten laste;

- ontleners waarvan het inkomen stijgt, kunnen een beperkte verhoging van de sociale rentevoet financieel aan;
- vermijden dat de rentevoeten na herziening hoger zijn dan de actuele rentevoeten bij de commerciële instellingen met de mogelijkheid om de rentevoet vast te leggen.

### Ingevolge evolutie gezinslast

Het principe van de degressiviteit van de rentevoet kon het voorbije jaar terug beperkt toegepast worden aangezien momenteel hogere rentevoeten van toepassing zijn op de recenter toegekende leningen: aan 137 gezinnen werd een rentevoetvermindering wegens een grotere gezinslast toegestaan.

### Door toepassing van de reglementaire herzieningsformules

De toepasselijke reglementering (vastgelegd in diverse besluiten van de Vlaamse Regering) voorziet verschillende herzieningsformules op basis van de evolutie van het inkomen en de gezinslast.

De verschilpunten houden onder meer verband met de toe te passen basisrentevoeten, de indexatieregeling, de in rekening te brengen personen ten laste en de frequentie van de toe te passen rentevoetherziening.

In 2024 werden in totaal 3.618 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 3.613 vijfjaarlijkse en 5 tweejaarlijkse.

Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,76 %. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele vaste rentevoet bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,14 %.

Naast de herziening van de rentevoet op basis van bovenvermelde criteria voorziet de reglementering de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden en zonder kosten een vaste rentevoet toe te kennen. Dit is in essentie bedoeld om een korting op de herziene

rentevoet toe te kennen en deze aldus meer marktconform te houden. Het kan ook resulteren in het aanbieden van een rentevoet die weliswaar hoger ligt dan de herziene rente maar het voordeel biedt niet meer verder te stijgen bij een volgende herziening. Deze reglementering was bedoeld als een overgangsregeling en is beëindigd sinds eind september 2024.

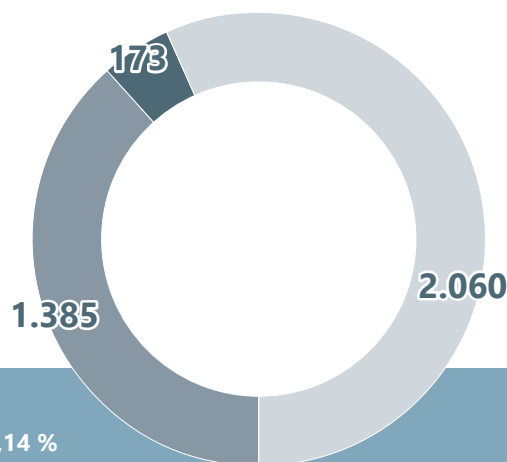
Tot deze datum kon aan 569 ontleners een aanbod van vaste rentevoet gedaan worden naar aanleiding van de rentevoetherziening. In totaal aanvaardde echter slechts 4,92 % van de ontleners (28 dossiers) het aanbod om de rentevoet vast te leggen voor de resterende duur van de lening. Eind september 2024 bedroeg de aangeboden vaste rentevoet immers 4,52 % per jaar.

Na toepassing van de herzieningsformules en de aanvaarding van het eventuele aanbod vaste rentevoet blijft de gemiddelde rentevoet van alle herziene leningen samen 2,14 %.

Ontleners maakten in 2024 om de hogervermelde reden zelf ook geen gebruik van de reglementair geboden mogelijkheid om, op een ander moment dan de rentevoetherziening, een omzetting naar een vaste rentevoet aan te vragen (mits aanrekening van een wederbeleggingsvergoeding).

### Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen vanaf 1-01-2024 tot 31-12-2024 (op basis van alle besluiten samen VWF-leningen)

- gedaald
- gestegen
- gelijk



gemiddelde rentevoet na herziening én invoering vaste rentevoet:	2,14 %
gemiddelde stijging:	1,04 %
gemiddelde daling:	-0,33 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,38 %

## OPVOLGING UITVOERING CONFORMITEITSWERKZAAMHEDEN

Overeenkomstig de reglementering dient er bij het aangaan van een bijzondere sociale lening verplicht te worden bijgeleend voor renovatiewerken die strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen die vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Sinds 31 oktober 2023 geldt de verplichte belening van deze renovatiewerken niet langer als de kostprijs van deze renovatiewerken maximum 1.000 EUR bedraagt.

In de kredietovereenkomst wordt bedongen dat deze werken dienen uitgevoerd te worden binnen de drie jaar na de datum van de kredietakte.

De niet (tijdige) uitvoering ervan leidt tot de principiële opvorderbaarheid van het krediet, behoudens redenen van overmacht. In 2024 werd in 89 gevallen opgetreden tegen het uitblijven van de voorziene uitvoering van de noodzakelijke werken.

## OPVOLGING BEWONINGSPLICHT

Zolang het krediet niet integraal is terugbetaald, dient minstens één van de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk te bewonen. Als de woning niet (langer) bestemd is als hoofdverblijfplaats van minstens één van de ontleners, wordt de

lening voorgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de kredietakte, verhoogd met twee procentpunten.

In 2024 werd in 111 gevallen een verhoogde rentevoet wegens niet bewoning ingevoerd.

## VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning kan zich door de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse Overheid via een verzekeraar gedurende maximum 36 maanden mee bij het terugbetalen van de

hypothecaire lening als men onvrijwillig zijn beroepsinkomen verliest (zie deel 3). In 2024 werd in 139 nieuwe dossiers een tussenkomst verleend door de verzekeraar. Aan 2.437 ontleners van het Vlaams Woningfonds werd het voorbije jaar een verzekering gewaarborgd wonen toegekend.

## LEENMAATSCHAPPIJ ROESELARE-TIELT

Op 27 april 2017 nam het Vlaams Woningfonds op verzoek van de voogdijministers de portefeuille van hypothecaire schuldvorderingen over van de erkende kredietmaatschappij NV Leenmaatschappij Roeselare-Tielt in vereffening.

In 2024 werden hiervan 6 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de nog 41 resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar 1.316.446,36 EUR.

Er kampen 2 ontleners met een betalingsachterstand. Daarnaast zijn er 3 dossiers waarvan de openstaande vordering nog niet volledig gerecupereerd is na verkoop van het onderpand.



## PROVINCIELENINGEN OOST-VLAANDEREN

### Uitstaande provincieleningen

Op vraag van de provincie Oost-Vlaanderen nam het Vlaams Woningfonds op 1 mei 2022 het beheer van de portefeuille van de aanvullende provincieleningen over.

### Opvolging van de betalingen

#### Algemeen

In de loop van 2024 werden 208 leningen volledig terugbetaald waardoor het openstaand saldo van de 1.642 resterende leningen op het einde van het dienstjaar nog 7.903.533 EUR bedroeg.

#### Wanbetalingen

Uiteraard wordt ook de afbetaling van deze leningen intensief opgevolgd.

Naast de gebruikelijke aanmaningen wordt gepoogd de achterstand binnen de perken te houden via minnelijke invordering door de gerechtsdeurwaarder, het invoeren van loonoverdracht, overdracht van schuldvordering op belastingsteruggaven, het houden van een verzoeningsprocedure voor de vrederechter of zelfs met de eventuele opstart van een daadwerke-

### Bewoningsplicht

De kredietnemers van de aanvullende provincieleningen dienen eveneens te voldoen aan de contractuele bewoningsverplichting. Bij niet-bewoning wordt het krediet vervroegd opgevorderd en dient het openstaande saldo onmiddellijk volledig terugbetaald te worden. Eind december 2024 waren er 14 ontleners

Het betrof een portefeuille van 2.616 consumentenkredieten zonder hypothecaire waarborg.

lijke uitwinning op het gefinancierde goed. Dit laatste gebeurde in 6 dossiers maar telkens kwam het alsnog tot een regeling.

Eind december 2024 vertoonden 71 dossiers (of 4,32 % van het aantal lopende leningen) een betalingsachterstand; dit is een daling met 39,32 % t.o.v. het vorige werkjaar.

De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (239.617,01 EUR) tegenover vermeld openstaand saldo bedroeg 3,03 %.

Ten slotte werd voor 2 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo van 10.572,28 EUR boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

gekend waarvan het krediet omwille van de niet-bewoning vervroegd werd opgezegd. Een groot gedeelte van deze ontleners nl. 11 betaalden de lening terug tegen het einde van 2024; met 3 ontleners werd een verhoogd betaalplan afgesproken om de lening op korte termijn terug te betalen.

## VLAAMSE WOONLENING – DOSSIERBEHEER VROEGERE VMSW-KREDIETEN

Inleidend wordt erop gewezen dat het beheersysteem waarin de vroegere VMSW-kredieten zijn opgenomen niet dezelfde mogelijkheden tot het opstellen

van statistieken biedt als het systeem waarin de VWF-leningen worden beheerd.

### Evolutie uitstaande woonkredieten

Sinds 1 januari 2023 beheert het Vlaams Woningfonds ook de woonleningen toegestaan door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) waarvan de vennootschap eigenaar werd op 21 juni 2023.

Eind 2024 beheerde het Vlaams Woningfonds nog 22.516 dergelijke woonkredieten met een totaal uitstaand saldo van 2.290.267.544,58 EUR.

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2020	28.026	€ 3.125.000.000,00
2021	26.709	€ 2.961.000.000,00
2022	24.972	€ 2.685.772.851,53
2023	23.775	€ 2.482.067.635,66
<b>2024</b>	<b>22.516</b>	<b>€ 2.290.267.544,58</b>

### Opvolging van de woonkredieten

#### Algemeen

In 2024 werden er 1.259 kredieten terugbetaald waarvan 541 vóór de eindvervaldag.

#### Wanbetalingen

Op 31 december 2024 werden 552 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen met betaalachterstand in deze portefeuille bedraagt 2,45 % (t.o.v. 2,74 % in 2023).

Het totale bedrag van deze achterstallige betalingen (5.306.513,64 EUR) vertegenwoordigt 0,23 % van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand (hoger dan 1 maandgeld) bedraagt 9.613,25 EUR t.o.v. 9.158,66 EUR vorig jaar.

Deze cijfers tonen aan dat de VMSW-portefeuille meer wanbetalers omvat dan de originele portefeuille van het Vlaams Woningfonds. Dit leidde het afgelopen jaar dan ook duidelijk tot een sterke inzet van gedwongen inningsmaatregelen, wat hier verder wordt beschreven.

Wat de negatieve melding aan de CKP betreft stonden er eind vorig jaar 517 leningen geregistreerd of 2,21 % van alle geregistreerde kredietovereenkomsten.

Achterstallige bedragen	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2024	2023	2024	2023
Achterstand meer dan 3 maanden	303	393	€ 4.861.040,87	€ 5.533.098,29
Achterstand meer dan 2 tot 3 maanden	59	72	€ 138.961,78	€ 151.930,92
Achterstand meer dan 1 tot 2 maanden	190	188	€ 306.510,99	€ 295.579,36
<b>Totaal</b>	<b>552</b>	<b>653</b>	<b>€ 5.306.513,64</b>	<b>€ 5.980.608,57</b>

### Uitstel van betaling

Eind 2024 werden 68 dossiers genoteerd waarvoor een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing werd toegestaan omdat de maandelijkse aflossingen te zwaar waren; hierbij bleven wel de normale interesten verschuldigd en werd geen duurverlenging verleend. Deze ontleners kregen de mogelijkheid om een tijdelijk financieel probleem op te lossen maar moeten daarna de intussen opgelopen betalingsachterstand geleidelijk aan inhalen.

Dat is anders in geval ingevolge de beslissing van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 een tijdelijk kosteloos betalingsuitstel wordt toegestaan als wordt

aangetoond dat de lening niet langer tijdig kon worden terugbetaald door de uitzonderlijk hoge energiekosten. De ontleners worden dan een betalingsuitstel van maximum zes maanden toegekend waarbij geen kapitaal of interesten dienden te worden afgelost.

De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn achteraf niet verschuldigd en na de periode van betalingsuitstel wordt de looptijd van de lening verlengd met het aantal maanden van betalingsuitstel. In 2024 werd aan nog slechts 1 ontleners een dergelijk betalingsuitstel toegestaan.

### Procedures

Zoals reeds meegedeeld streeft het Vlaams Woningfonds bij de opvolging van de wanbetalingen steeds een minnelijke aanzuivering na. In geval de aanmaning tot betaling gevolgd door de ingebrekestelling, niet tot een vrijwillige regularisatie leidt, wordt zo mogelijk overgegaan tot de gedwongen invordering via loonoverdracht en overdracht van schuldinvordering op belastingteruggaven. In geval dit evenmin tot een oplossing leidt, wordt na een poging tot minnelijke schikking de onroerende beslagprocedure ingesteld.

Voor 91 dossiers (t.o.v. 159 in 2023) werd een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 29 gevallen ( t.o.v. 56 in 2023) een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 26 dossiers werd door het Vlaams Woningfonds beslist over te gaan tot onroerende uitwinning t.o.v. 24 in 2023. Dit aantal is relatief hoog omdat de inhaalbeweging in de opvolging van de in gebreke blijvende kredietnemers, nog steeds aan de gang is. Daarnaast werd ook in 4 andere dossiers (t.o.v. 2 in 2023) door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 20 gevallen werd het onderpand ook effectief gedwongen verkocht (17 op ons verzoek en 3 in uitwinning door een andere schuldeiser). In 11 gevallen kende de verkoop een deficitaire afloop voor een som voorlopig begroot op 463.284 EUR.

De historische portefeuille omvat ook leningen mee waarbij na uitwinning van het pand nog een deficit rest af te betalen. Dit deficit wordt niet onmiddellijk afgeschreven maar verder opgevolgd: in 2024 kon zo nog een som van 1.374.031 EUR worden gerecupereerd en werden 7 dergelijke dossiers volledig terugbetaald. Er restten eind 2024 nog 80 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 2.183.575,20 EUR.

Eind 2024 werden 3 dossiers boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 167.831,53 EUR bij een totaal gebrek aan recuperatiemogelijkheden.

Ontleners die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

In 2024 werden 33 van de ontlenersgezinnen met een oorspronkelijk VMSW-krediet toegelaten tot de procedure van schuldenregeling.

Per eind december 2024 bevonden er zich van het totale aantal in omloop zijnde leningen 158 dossiers of 0,70 % van het totaal in een procedure van collectieve schuldenregeling.

## Rentevoetwijzigingen

Ook de rentevoeten van toepassing op de leningen van de vroegere VMSW zijn herzienbaar: zij worden niet gewijzigd op basis van de evolutie van de lange termijnrente maar wel op basis van de evolutie van de gezinstoestand, het belastbaar inkomen of door het eventueel toekennen van een korting.

De filosofie van de wetgever is drievoudig:

- bij een grotere "gezinslast" is een daling van de rentevoet te rechtvaardigen en daarom werd het principe van de degressiviteit van de rentevoet voorzien, namelijk het omgekeerd evenredig zijn van de rentevoet met het aantal personen ten laste (sinds het eengemaakt leningenbesluit);
- ontleners waarvan het inkomen stijgt, kunnen een beperkte verhoging van de sociale rentevoet financieel aan;
- vermijden dat de rentevoeten na herziening hoger zijn dan de actuele rentevoeten bij de commerciële instellingen, met de mogelijkheid om de rentevoet vast te leggen.

### Ingevolge evolutie gezinslast

De degressiviteit van de rentevoet wordt in principe enkel toegepast op de VMSW-leningen afgesloten vanaf het eengemaakt leningenbesluit van 13 september 2013, maar kon het voorbije jaar niet toegepast worden doordat (onmiddellijk) de minimum-rentevoet of reeds een vaste rentevoet van toepassing was op de betrokken leningen.

### Door toepassing van de reglementaire herzieningsformules

De toepasselijke reglementering (vastgelegd in diverse besluiten van de Vlaamse Regering) voorziet verschillende herzieningsformules op basis van de evolutie van het inkomen en de gezinslast.

De verschilpunten houden onder meer verband met de toe te passen basisrentevoeten, de indexatieregeling, de in rekening te brengen personen ten laste en de frequentie van de toe te passen rentevoetherziening.

In 2024 werden in totaal 2.702 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 2.690 vijfjaarlijkse en 12 tweejaarlijkse.

Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,27 %. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele vaste rentevoet bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,05 %.

Naast de herziening van de rentevoet op basis van bovenvermelde criteria voorziet de reglementering de mogelijkheid om zonder kosten onder bepaalde voorwaarden een vaste rentevoet op de van toepassing zijnde rentevoet toe te kennen teneinde deze zo marktconform mogelijk te houden. Dit is in essentie bedoeld om een korting op de herziene rentevoet toe te kennen en de rente aldus meer marktconform te houden. Het kan ook resulteren in het aanbieden van een vaste rentevoet die hoger ligt dan de herziene rentevoet maar het voordeel biedt niet meer te stijgen bij een volgende herziening. Deze reglementering was bedoeld als een overgangsregeling en is beëindigd sinds eind september 2024.

Tot deze datum kon aan 377 ontleners nog een aanbod van vaste rentevoet gedaan worden naar aanleiding van de rentevoetherziening. In totaal aanvaardden 13 ontleners (3,45 %) het aanbod om de rentevoet vast te leggen voor de resterende duur van de lening omdat deze inderdaad nog een korting op de herberekende rentevoet inhield. De overige ontleners weigerden het aanbod aangezien in de loop van 2024 de aan te bieden vaste rentevoet sterk gestegen is. Eind september 2024 bedroeg de aangeboden vaste rentevoet immers 4,52% per jaar.

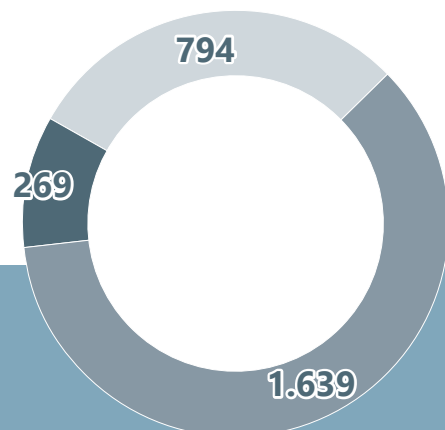
Na toepassing van de herzieningsformules en de aanvaarding van het aanbod vaste rentevoet blijft de gemiddelde rentevoet van alle herziene leningen samen 2,05 %.

Ontleners maakten in 2024 zelf geen gebruik van de mogelijkheid een korting aan te vragen (onafhankelijk van de rentevoetherziening).

### Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen vanaf 1-01-2024 tot 31-12-2024 (op basis van alle besluiten)

- gedaald
- gestegen
- gelijk

gemiddelde rentevoet na herziening én invoering vaste rentevoet:	2,05 %
gemiddelde stijging:	1,34 %
gemiddelde daling:	-0,30 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,78 %



### Opvolging uitvoering renovatiewerken

Vele kredietnemers hadden contractueel aanvankelijk 2 jaar de tijd om de gelden ontleend voor de renovatie van hun woning op te nemen.

In het kader van de coronacrisis besliste de Vlaams Overheid bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 om deze termijn van 2 jaar voor alle kredietnemers te verlengen naar 3 jaar.

### Opvolging bewoningsplicht

Zolang het krediet niet integraal is terugbetaald, dient minstens één van de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk te bewonen. Als de woning niet (langer) bestemd is als hoofdverblijfplaats van minstens één van de ontleners, wordt de lening voorgezet tegen de referentierentevoet die

Gelden die niet-tijdig opgenomen zijn worden afgeboekt als vervroegde kapitaalaflossing. De kredietnemers wordt wél de mogelijkheid geboden de termijn om de gelden op te nemen te verlengen indien zij daar om gegronde redenen om vragen.

Eind 2024 waren er 126 kredieten waarvan nog ontleende renovatiegelden beschikbaar waren voor een totaal bedrag van 1.075.629,52 EUR.

wordt vermeld in de kredietakte, verhoogd met twee procentpunten.

In 2024 werd in 120 gevallen een verhoogde rentevoet wegens niet bewoning ingevoerd.





# DEEL 2

# HUURWAARBORGLNING

Het Vlaams Woningfonds verstrekt sinds 1 januari 2019 de huurwaarborglening.

## DOSSIEROPBOUW

### INFORMATIEVERSTREKKING/ DIENSTVERLENING

De aanvraag van de huurwaarborglening gebeurt in belangrijke mate digitaal maar niettemin blijft het mogelijk langs te komen op onze kantoren of ontvangdagen om zich te informeren over de modaliteiten van dit krediet.

Een snelle afhandeling van de aanvraag van een huurwaarborglening is een belangrijke bekommernis van het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse overheid.

### DE LENING

In 2024 werden 11.101 huurwaarborgleningen geopend (of gemiddeld 925 huurwaarborgleningen per maand). Dit betekent een stijging met 6,23 % tegenover 2023 toen 10.450 huurwaarborgleningen werden geopend.

De totale vraag naar huurwaarborgleningen lag evenwel nog fors hoger: bij ontvangst van de aanvraag werd in 1.397 gevallen onmiddellijk vastgesteld dat deze onontvankelijk was omwille van een registratie van een krediet met een betalingsachterstand bij de Nationale Bank van België (NBB). Sinds 22 juli 2024 worden de onontvankelijke aanvragen meer gedetailleerd bijgehouden. Op basis van 5 volledige maanden (augustus 2024 t/m december 2024) stellen we vast dat deze reden in 87 % van de gevallen aan de basis ligt van de onontvankelijkheid.

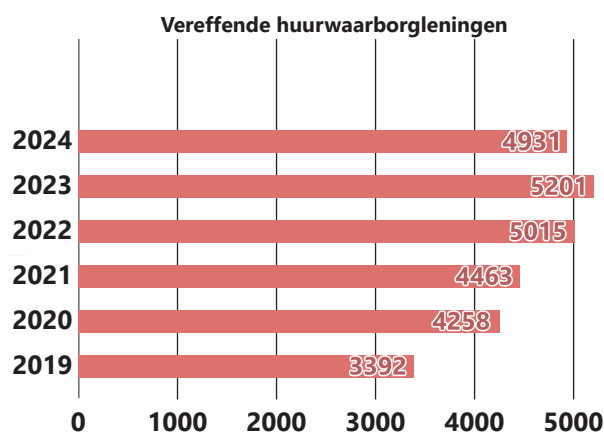
De huurovereenkomst vormt eveneens een reden waarom een aanvraag onontvankelijk is: ofwel werd de huurovereenkomst meer dan 3 maanden vóór de ontvangst van de aanvraag ondertekend (4,80 %) ofwel valt de huurovereenkomst niet onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet (5,08 %).

Het voorbije jaar werden 5.251 aanvragen principieel goedgekeurd.

Er werden uiteindelijk 4.931 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 10.027.539,05 EUR. De uitbetaling van deze kredieten gebeurde als volgt:

- 2.618 (53,09 %) op geïndividualiseerde rekening;
- 2.175 (44,11 %) via zakelijke zekerheidsstelling;
- 138 (2,80 %) op rekening OCMW nadat OCMW huurwaarborg heeft voorgeschoten.

Niettegenstaande de erg scherpe in de reglementering voorziene termijnen slaagden de diensten er in 2024 opnieuw in de huurwaarborgleningsaanvragen tijdig af te handelen: de gemiddelde doorlooptijd van de definitief toegekende huurwaarborgleningen bedroeg slechts 1,5 werkdagen (periode tussen datum van volledigheid van het dossier tot datum van de toekenning).



Alhoewel het aantal geopende huurwaarborgleningen met 6,23 % is gestegen daalde het aantal vereffende huurwaarborgleningen met 5,20 %.

Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 2.033,57 EUR. De maandelijks terug te betalen som bedraagt gemiddeld 84,73 EUR.

Er dienden 5.777 dossiers (voor een bedrag van 13.671.758,43 EUR) uiteindelijk te worden geannuleerd en dit voornamelijk omdat de geldigheidsdatum van de principiële goedkeuring verviel of nadat ze 3 maanden onvolledig waren gebleven; dit is een stijging met 22,76 % t.o.v. 2023.

De arbeidstijd en energie die dit vergde, weerspiegelt zich dus niet in het totale aantal vereffende leningen.

### DE ONTLEENERS

#### Samenstelling

Het aantal huurwaarborgleningen toegekend aan alleenstaanden en eenoudergezinnen bedroeg respectievelijk 2.773 (56,24 %) en 1.085 (22 %) van het totaal. De 588 tweeoudergezinnen vertegenwoordigden

11,92 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen. Daarnaast werden nog 485 koppels zonder kinderen (9,84 %) geregistreerd.

#### Inkomen

Om in aanmerking te komen voor een huurwaarborglening mag het geïndexeerd inkomen de vastgestelde grenzen niet overschrijden. Wanneer het inkomen niet kan worden vastgesteld op basis van een aanslagbiljet, mag de aanvrager op eer verklaren dat zijn inkomen de vastgestelde grenzen niet overschrijdt. Het voor-

bije jaar werd voor 1.592 dossiers (32,29 %) dergelijke erewoordverklaring voorgelegd op een totaal van 4.931 huurwaarborgleningen. Het inkomen voor deze ontleners is bijgevolg niet gekend waardoor geen relevante gegevens betreffende het inkomen kunnen worden vermeld.





## DOSSIERBEHEER

### EVOLUTIE UITSTAANDE HUURWAARBORGLNINGEN

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2020	7.040	€ 6.999.694,67
2021	8.339	€ 7.857.606,19
2022	9.357	€ 9.331.001,45
2023	10.321	€ 11.077.720,08
<b>2024</b>	<b>10.419</b>	<b>€ 11.470.131,59</b>

Eind 2024 beheerde het Vlaams Woningfonds 10.419 huurwaarborgleningen met een uitstaand saldo van 11.470.131,59 EUR.

### OPVOLGING VAN DE LENINGEN

#### Algemeen

Er werden 4.833 leningen volledig terugbetaald.

#### Wanbetalingen

De opvolging van de huurwaarborgleningen bij wanbetaling is bijzonder arbeidsintensief: door middel van onder meer aanmaningen, uitstel, duurverlenging, gedwongen inningsmaatregelen, minnelijke invordering via de gerechtsdeurwaarder en een gerechtprocedure via het vredegerecht wordt gepoogd de achterstand en het eventuele verlies tot een minimum te beperken.

Eind 2024 telden 1.044 kredieten (of 10,02 % van het totale aantal lopende leningen) een betalingsachterstand van meer dan één maand (t.o.v. 1.094 of 10,60 % in 2023).

#### Uitstel van betaling

Aan 98 ontleners werd op hun verzoek een uitstelregeling toegestaan - zoals voorzien in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 - en aan 80 ontleners een duurverlenging.

#### Procedures en sancties

De arbeidsrechtbank liet vorig jaar 205 ontleners toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

Op de ganse portefeuille bevinden zich 726 dossiers in een dergelijke procedure of 6,96 %.

Tegen 4 ontleners werd een procedure voor de vrede-rechter gevoerd ter recuperatie van de onbetaald gebleven lening om reden dat er recuperatie moge-

De verhouding van het totale bedrag aan achterstand (669.535,91EUR) tegenover het uitstaand bedrag (11.470.131,59 EUR) bedraagt 5,84 %.

Daarnaast werd voor 221 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo (244.083,52 EUR) boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

In 2024 maakte geen enkele ontleners nog gebruik van het specifieke betalingsuitstel waartoe de Vlaamse overheid omwille van de energiecrisis had beslist.

lijk was ten aanzien van het onroerend bezit van de debiteur.

Eind 2024 waren er 459 dossiers in beheer waarop de wettelijk sanctierentevoet van toepassing is omdat de betrokken ontleners niet (meer) gehuisvest zijn in de huurwoning en dus niet (langer) voldeden aan de wettelijke bewoningsverplichting.



# DEEL 3 VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning kan zich door de verzekering gewaARBORGd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo draagt de Vlaamse Overheid via een verzekeraar gedurende maximum 36 maanden bij tot het terugbetalen van de hypothecaire lening als men zijn beroepsinkomen verliest.

Als gevolg van de beslissing van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 staat het Vlaams Woningfonds sinds 1 januari 2023 in voor de verwerking van de aanvragen voor deze verzekering.

## AANVRAGEN

In 2024 ontving het Vlaams Woningfonds 11.269 nieuwe aanvragen voor een verzekering gewaarborgd wonen (t.o.v. 10.522 aanvragen in 2023).

Er leidden 7.865 aanvragen tot een verzekering (dit is een stijging met 14,6 % t.o.v. 2023 toen er 6.861 verzekeringen werden afgesloten). Ten slotte werden 2.972 aanvragen geweigerd ( t.o.v. 2.167 in 2023) en 440 aanvragen geannuleerd (t.o.v. 320 in 2023).

De reglementering voorziet dat een intern beroep kan ingesteld worden bij het Vlaams Woningfonds tegen de beslissing omtrent de aangevraagde verzekering. Er werden in 2024 237 beroepen ontvangen waarvan er 156 ingewilligd werden omwille van elementen die ons onbekend waren bij de initiële aanvraag.

Na het doorlopen van het intern beroep en verwerping ervan kan de aanvrager een gemotiveerd verhaal indienen bij de toezichthouder binnen zestig dagen na de betekening van de beslissing. In 2024 werd voor 4 dossiers een gemotiveerd verhaal ontvangen maar alle dossiers werden na onderzoek afgewezen.

Van de 7.865 verzekerde dossiers waren er 7.394 van werknemers (t.o.v. 6.432 in 2023), 232 van zelfstandigen (t.o.v. 204 in 2023) en 239 van een zelfstandige en een werknemer (t.o.v. 225 in 2023).

## TUSSENKOMSTEN

De tussenkomsten door de verzekeraar Ethias worden hieronder weergegeven per type van verzekeringscontract, namelijk:

- VGW 2: verzekeringscontracten afgesloten van 1 april 2009 tot 31 maart 2014
- VGW 3: verzekeringscontracten afgesloten van 1 april 2014 tot 14 juni 2019
- VGW 4: verzekeringscontracten afgesloten van 15 juni 2019 tot 14 juni 2021
- VGW 5: verzekeringscontracten afgesloten van 15 juni 2021 tot 14 juni 2026

Type contract	Aantal tegemoetkomingen		Uitgekeerd bedrag werkloosheid		Uitgekeerd bedrag arbeidsongeschiktheid		Totaal uitgekeerd bedrag	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
VGW 2 <sup>1</sup>	278	111	€ 117.469,14	€ 39.909,89	€ 595.126,10	€ 210.120,95	€ 712.595,24	€ 250.030,84
VGW 2 <sup>2</sup>	350	34	€ 48.152,15	€ 1.089,45	€ 305.149,41	€ 57.905,01	€ 353.301,56	€ 58.994,45
VGW 3	742	732	€ 267.937,66	€ 321.559,43	€ 1.595.558,44	€ 1.511.403,13	€ 1.863.496,10	€ 1.832.962,56
VGW 4	401	407	€ 241.488,98	€ 265.307,97	€ 791.825,71	€ 875.648,03	€ 1.033.314,69	€ 1.140.956,00
VGW 5	227	430	€ 188.358,09	€ 353.319,84	€ 325.733,06	€ 763.916,57	€ 514.091,15	€ 1.117.236,41
<b>Totaal</b>	<b>1.998</b>	<b>1.714</b>	<b>€ 863.406,02</b>	<b>€ 981.186,58</b>	<b>€ 3.613.392,72</b>	<b>€ 3.418.993,69</b>	<b>€ 4.476.798,74</b>	<b>€ 4.400.180,26</b>

Ten opzichte van 2023 zien wij in 2024 een daling van het totale aantal tegemoetkomingen met 14,21 % en een daling van het totale uitgekeerde bedrag met 1,71 %.

Enkel voor de verzekering VGW 5 zijn er substantiële stijgingen te noteren t.o.v. 2023. Dit zijn de meest

recent afgesloten verzekeringen. De stijgingen in de cijfers van deze recente verzekeringen compenseren echter niet de vermindering van de tussenkomsten volgens de oudere verzekeringen.

<sup>1</sup> VGW 2 periode 1 = respectievelijk van 1 april 2023 t.e.m. 31 maart 2024

<sup>2</sup> VGW 2 periode 2 = respectievelijk van 1 april 2024 t.e.m. 31 december 2024



# **DEEL 4 SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN**

De dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten realiseerde sociale huurwoningen voor grote gezinnen en dit voornamelijk in de stedelijke centra. Hierbij werden sterk verwaarloosde panden gerenoveerd waarbij kleinschaligheid en oog voor de leefbaarheid van de projecten voorop stonden.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen betekende echter het einde van deze activiteiten voor onze vennootschap.

Sinds eind 2022 draagt het Vlaams Woningfonds dan ook gefaseerd zijn sociaal verhuurpatrimonium over aan de nieuw opgerichte woonmaatschappijen.

## PATRIMONIUM

Eind 2024 beheerde het Vlaams Woningfonds bijgevolg nog een patrimonium van 161 woningen. Gelet het Vlaams Woningfonds, als gevolg van voornoemd decreet en de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister, géén nieuwe huurovereenkomsten meer afsluit, werd een oplossing gezocht en gevonden voor de huurwoningen die ingevolge opzeg van de zittende huurder terug vrijkomen, door een beheersovereenkomst af te sluiten met woonmaatschappij

## INVESTERINGEN EN REALISATIES

Er werd nog een beperkt aantal investeringswerken uitgevoerd in kader van noodzakelijke herstellings- en instandhoudingswerken voor een totaalbedrag van 352.743,13 EUR.

## KANDIDAAT-HUURDERS

Begin 2024 werden de inschrijvingen bij alle sociale verhuurders, waaronder ook deze bij het Vlaams Woningfonds, geïntegreerd in een digitaal centraal inschrijvingsregister dat wordt beheerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. Daar het Vlaams Woningfonds niet langer nieuwe verhuringen opstart, vonden er ook geen nieuwe inschrijvingen meer plaats in 2024.

Leegstaande en structureel te renoveren panden die de betrokken woonmaatschappijen niet onmiddellijk definitief wensten over te nemen werden op initiatief van het Vlaams Woningfonds aan hen tijdelijk in beheer gegeven zodat deze zo spoedig mogelijk opnieuw deel zouden kunnen uitmaken van het sociaal huurpatrimonium.

Op 31 december 2024 werden in totaal reeds 797 woongelegenheden overgedragen aan de woonmaatschappijen.

Dit proces nadert bijgevolg zijn einde en wordt in principe in juli 2025 voltooid door de overdracht van de laatste 161 woningen aan woonmaatschappij "Wonen in Limburg".

Wonen in Limburg. Door deze aanpak voorziet het Vlaams Woningfonds erin dat woningen waarvan de huurovereenkomst afloopt, géén aanleiding geven tot onnodige leegstand. Per 31 december 2024 waren er 148 woningen door het Vlaams Woningfonds verhuurd en werd de continuïteit inzake verdere verhuring voor de resterende 13 woningen gewaarborgd door middel van deze beheersovereenkomst.

## HUURPRIJS

Het bepalen van de huurwaarde van een woongelegheden gebeurt op basis van de huurschatter. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende parameters zoals de ligging, de grootte en de uitrusting van de woning. Aan de hand hiervan wordt de markthuurprijs van de woning vastgesteld. De huurprijs die de huurder uiteindelijk zal betalen, wordt berekend op basis van deze markthuurprijs alsook het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurder.

## BEHEER

Ten opzichte van het totale resterende huurdersbestand heeft 19,6 % van de huurders een huurschuld tegenover 15,5 % in 2023.

De totale huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 13.374,02 EUR (tegenover 23.667,70 EUR in 2023). Dit bedrag vertegenwoordigt vooral achterstallen van minder dan 1 maandhuur, namelijk 58,6 % van de totale achterstand. Het aandeel huurders met een schuld van meer dan 3 maand bedraagt slechts 6,9 %.

Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden van gewezen huurders bedraagt 642.830,28 EUR. In 2023 was dit 631.096,43 EUR.

In 2024 werden 3 verzoeningsprocedures ingeleid wegens achterstallige huurgelden. De gemiddelde schuld per huurder bedroeg 1.922,24 EUR. Er werd 1 gerechtelijke procedure opgestart die resulteerde in een verbrekingsvonnis waardoor de huurder de woning diende te verlaten.

Gedurende 2024 werden er 14 huurovereenkomsten (exclusief de beëindiging wegens overdracht van de woning) beëindigd, waaronder 7 door een opzeg van de huurder. 2 overeenkomsten kenden een einde inge-

## PERSONEEL

De afbouw van de activiteiten van dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten had ook gevolgen voor het betrokken personeel. Per 31 december 2024 waren er nog slechts 2 medewerkers voltijds actief op de dienst huurhulp. Daarnaast zijn er nog 3 andere medewerkers er deeltijds werkzaam en deeltijds op een andere dienst.

De algemeen gemiddelde huurprijs in 2024 bedroeg 402,75 EUR (390,65 EUR in 2023).

Ter vergelijking: de gemiddelde huurprijs van een particuliere rijwoning in Vlaanderen bedroeg het afgelopen jaar 996 EUR.<sup>1</sup>

Zoals reeds vermeld, vonden er in 2024 geen nieuwe verhuringen of herverhuringen plaats.

volge het overlijden van de huurder. 2 huurders kregen noodgedwongen hun opzeg daar hun woning een volledige renovatie diende te ondergaan; zij vonden beiden een andere huisvesting. 2 huurders verlieten de huurwoning en kochten een andere woning aan door middel van een krediet verstrekt door het Vlaams Woningfonds. In 1 dossier vond er - zoals reeds vermeld - een gerechtelijke verbreking van het huurcontract plaats daar de huurder in gebreke bleef zijn huurdersverplichtingen na te komen.

Ten slotte werden 235 huurovereenkomsten samen met de huurwoning overgedragen aan volgende woonmaatschappijen:

Dender-Zuid (Aalst)	31
Thuispunt Gent (Gent)	110
Wonen in Limburg (Beringen)	79
Wonen in Limburg (Maasmechelen)	8
Wonen in Limburg (Leopoldsburg)	6
Wonen in Limburg (Gingelom)	1

<sup>1</sup> Huurbarometer CIB (voorjaar 2024)



# **DEEL 5 ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING**

## ALGEMEEN BEHEER

### Ontslag en benoeming bestuurder

Naar aanleiding van het ontslag door mevrouw G. Vanderheyden benoemde de Raad van Bestuur van 21 februari 2024 mevrouw N. Theunis met onmiddellijke ingang tot bestuurder en dit tot de eerstvolgende Algemene Vergadering.

Tijdens de Algemene Vergadering van 8 mei 2024 werd mevrouw N. Theunis definitief benoemd tot bestuurder

### Oppensioenstellingen

Volgende personeelsleden gingen in 2024 met pensioen: mevrouw Dannie De Schouwer die werkzaam was op de provinciale dienst Antwerpen en drie personeelsleden van de dienst beheer van de leningen, namelijk mevrouw Ria De Meyer, de heer Eric Van Den Bossche en de heer Ruud Van Den Bergh.

### Dankwoord

Wij danken ten slotte heel uitdrukkelijk alle leden van de vorige en huidige Vlaamse Regering alsook alle Vlaamse parlementsleden. Zij zorgden voor een voldoende hoge machtiging in de algemene uitgavenbegroting waardoor het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten ook in 2024 efficiënt kon blijven ontplooiën.

Wij danken in het bijzonder de heer M. Diependaele, voormalig Vlaams minister bevoegd voor Wonen en Financiën en Begroting, mevrouw Melissa Depraetere, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister bevoegd voor wonen, de heer Ben Weyts, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister bevoegd voor Begroting en Financiën en hun kabinetsleden waarmee opnieuw constructief kon worden samengewerkt.

In het bijzonder danken wij de beide voogdijministers omdat onder hun impuls de vastleggingsmachtiging op 4 december 2024 alsnog met 218 miljoen EUR werd verhoogd waardoor we onze leningsactiviteiten ononderbroken konden verderzetten.

namens de Gezinsbond (B-bestuurder) voor de resterende duur van het oorspronkelijke mandaat van mevrouw G. Vanderheyden.

Wij danken mevrouw G. Vanderheyden voor haar jarenlange inzet bij het uittekenen van de beleidslijnen van het Vlaams Woningfonds.

Wij danken hen allen heel hartelijk voor hun inzet, de aangename samenwerking en wensen hen het allerbeste in hun nieuwe levensfase.

De resultaten 2024 zijn ook tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de betrokken diensten van de Vlaamse Gemeenschap en in het bijzonder van het departement Financiën en Begroting en het agentschap Wonen in Vlaanderen.

De Gezinsbond danken wij voor de verdere constructieve samenwerking.

Een welgemeend woord van dank aan de Raad van Bestuur voor het vertrouwen in directie en personeel bij de concrete invulling en uitvoering van de door hen uitgetekende beleidslijnen.

Ten slotte maar niet in het minst danken we heel uitdrukkelijk alle personeelsleden die opnieuw voor recordresultaten zorgden.



## DIENSTVERLENING

De openingsuren van alle diensten en de locaties van onze ontvangdagen worden vermeld op onze website onder de rubriek "contact".

Onze diensten zijn elke werkdag in de voormiddag telefonisch bereikbaar op het nummer 02 548 91 11. Op maandag en dinsdag zijn onze kantoren open tot 17 uur en op donderdagavond tot 19.30 uur.

## Maatschappelijke zetel

leperlaan 41 - 1000 Brussel

@ info@vlaamswoningfonds.be

📞 02 548 91 11

## Provinciale dienst Antwerpen

Plantin en Moretuslei 66-68, 2018 Antwerpen

@ Vlaamse woonlening:  
ddlant@vlaamswoningfonds.be

## Provinciale dienst Vlaams-Brabant

leperlaan 41, 1000 Brussel

@ Vlaamse woonlening:  
ddlvlb@vlaamswoningfonds.be

## Provinciale dienst Limburg

Koningin Astridlaan 75, 3500 Hasselt

@ Vlaamse woonlening:  
ddlilm@vlaamswoningfonds.be

## Provinciale dienst West-Vlaanderen

Brugsesteenweg 221, 8800 Roeselare

@ Vlaamse woonlening:  
ddlwvl@vlaamswoningfonds.be

## Provinciale dienst Oost-Vlaanderen

Oude Houtlei 13A/001, 9000 Gent

@ Vlaamse woonlening:  
ddlowl@vlaamswoningfonds.be

Voor het aanvragen van een huurwaarborglening kan je mailen naar [hwlaanvraag@vlaamswoningfonds.be](mailto:hwlaanvraag@vlaamswoningfonds.be)

Het aanvragen van de verzekering gewaarborgd wonen gebeurt via het formulierenloket op onze website: [www.vlaamswoningfonds.be/onze-diensten/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/onze-diensten/verzekering-gewaarborgd-wonen)

Voor alle overige informatie: [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

Volg ons op   



# BIJLAGEN

## VLAAMSE WOONLENING

### Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet

Jaar					Gemiddelde	
	Aantal	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2020	1.743	- 24,97	€ 302.680.127,50	- 25,68	€ 173.654,69	- 0,94
2021	3.452	+ 98,05	€ 676.694.536,51	+123,57	€ 196.029,70	+ 12,88
2022	4.529	+ 31,20	€ 965.000.971,85	+ 42,61	€ 213.071,53	+ 8,69
2023	6.469	+ 42,84	€ 1.437.936.591,19	+ 49,01	€ 222.281,12	+ 4,32
<b>2024</b>	<b>6.623</b>	<b>+ 2,38</b>	<b>€ 1.478.353.400,19</b>	<b>+ 2,81</b>	<b>€ 223.215,07</b>	<b>+ 0,42</b>

### Spreading volgens duur

Kredietduur	2024		2023		2022	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	587	8,86	478	7,39	400	8,83
21-25 jaar	5.114	77,22	5.095	78,76	3.566	78,74
> 25 jaar	922	13,92	896	13,85	563	12,43
<b>Totaal</b>	<b>6.623</b>	<b>100</b>	<b>6.469</b>	<b>100</b>	<b>4.529</b>	<b>100</b>

### Spreading van de ontleners(s) per leeftijdsgroep

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
2020	18,82 %	40,39 %	30,87 %	9,92 %
2021	19,76 %	40,24 %	30,73 %	9,27 %
2022	22,34 %	40,10 %	27,78 %	9,78 %
2023	25,52 %	39,88 %	26,62 %	7,98 %
<b>2024</b>	<b>25,46 %</b>	<b>36,13 %</b>	<b>29,82 %</b>	<b>8,59 %</b>

## Spreiding van de leningen per provincie - 2024

Provincie	Aantal	Bedragen
Antwerpen	2.195	€ 498.464.481,72
Vlaams-Brabant	685	€ 170.077.210,28
West-Vlaanderen	922	€ 186.081.481,77
Oost-Vlaanderen	1.860	€ 418.042.909,47
Limburg	961	€ 205.687.316,95
<b>Totaal Vlaams Gewest</b>	<b>6.623</b>	<b>€ 1.478.353.400,19</b>

## Spreiding van de leningen per arrondissement - 2024

Arrondissementen	Aantal	Bedragen
Antwerpen	1.451	€ 331.967.577,07
Mechelen	337	€ 76.919.588,65
Turnhout	407	€ 89.577.316,00
Halle-Vilvoorde	428	€ 114.296.657,82
Leuven	257	€ 55.780.552,46
Brugge	205	€ 45.924.774,00
Diksmuide	47	€ 9.373.915,49
Ieper	51	€ 10.299.104,00
Kortrijk	274	€ 52.669.190,00
Oostende	129	€ 25.339.248,28
Roeselare	143	€ 27.392.770,00
Tielt	46	€ 9.568.230,00
Veurne	27	€ 5.514.250,00
Aalst	558	€ 122.797.009,20
Dendermonde	271	€ 59.259.429,36
Eeklo	89	€ 18.469.442,80
Gent	473	€ 115.633.664,44
Oudenaarde	114	€ 21.530.905,14
Sint-Niklaas	355	€ 80.352.458,53
Hasselt	500	€ 108.982.818,00
Maaseik	232	€ 50.053.666,44
Tongeren	229	€ 46.650.832,51
<b>Totaal Vlaams Gewest</b>	<b>6.623</b>	<b>€ 1.478.353.400,19</b>

## HUURWAARBORGLeningen

### Gemiddeld aantal vereffeningen per maand per provincie

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
2020	98	36	65	38	118	355
2021	98	38	66	38	132	372
2022	102	48	78	42	148	418
2023	112	43	92	55	131	433
<b>2024</b>	<b>109</b>	<b>41</b>	<b>93</b>	<b>47</b>	<b>121</b>	<b>411</b>

## HUURHULP

### Huurdersbestand per 31 december 2024

Huurdersbestand	Limburg
<b>Aantal huurdersgezinnen</b>	148
tweeoudergezinnen	83
alleenstaand gezinshoofd	65
<b>Gemiddelde leeftijd ouders</b>	54,9 jaar
<b>Gemiddelde leeftijd kinderen</b>	19,7 jaar
<b>Gemiddeld aantal kinderen</b>	2,3
<b>Netto-belastbaar gezinsinkomen</b>	
€ 0,00 - € 17.540,00	72
€ 17.540,01 - € 26.310,00	33
+ € 26.310,00	43
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	€ 402,75



### VLAAMSE WOONLENING

**6.623** (▲ 2,38 %)  
Verreffende leningen

**€ 223.215,07** (▲ 0,42 %)  
Gemiddeld ontleend bedrag

**€ 991,78**  
Gemiddeld maandgeld

**€ 275.001,12**  
Gemiddelde totale kostprijs woning



#### GEZINSSAMENSTELLING

**44,06 %**  
Tweeouder-gezin

**23,52 %**  
Eenouder-gezin

**32,42 %**  
Gezinnen zonder kinderen / alleenstaanden

**67.827** (▲ 5,68 %)  
Uitstaande leningen

**1,98 %**

Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)



### HURWAARBORGLNING

**4.931** (▼ 5,19 %)  
Verreffende leningen

**€ 2.033,57** (▲ 5,82 %)  
Gemiddeld ontleend bedrag

**€ 84,73**  
Gemiddeld maandgeld



#### GEZINSSAMENSTELLING

**11,92 %**  
Tweeouder-gezin

**22,00 %**  
Eenouder-gezin

**66,08 %**  
Gezinnen zonder kinderen / alleenstaanden

**10.419** (▲ 0,95 %)  
Uitstaande leningen

**10,02 %**

Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)



### VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

**11.269**  
Aanvragen

**7.865** (▲ 14,63 %)  
Verzekerde aanvragen



### SOCIALE HUURWONINGEN



**148**  
Huurders



**€ 402,75**  
Gemiddelde huurprijs