



# ACTIVITEITENVERSLAG 2025



Vlaams Woningfonds bv

## **Raad van Bestuur**

**Voorzitter** De heer Rudy Coddens

**Leden** Mevrouw Stien Coppens  
De heer Laurens De Brucker  
De heer Alfons Duchateau  
De heer Ailan Iriks  
De heer Jef Mannaerts  
De heer Georges Nagels  
Mevrouw Aleydis Nissen  
Mevrouw Nancy Theunis

## **Regeringscommissarissen**

De heer Jan De Craen, op voordracht van de Vlaamse minister bevoegd voor financiën en begroting  
De heer Helmer Rooze, op voordracht van de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid

## **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>24</b>
<b>Deel 3 - Verzekering gewaarborgd wonen.....</b>	<b>28</b>
<b>Deel 4 - Sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten .....</b>	<b>30</b>
<b>Deel 5 - Algemeen beheer en dienstverlening .....</b>	<b>32</b>
<b>Bijlagen.....</b>	<b>36</b>

# INLEIDING

Voorafgaand aan de bespreking van de concrete resultaten van het voorbije dienstjaar wordt het kader waarbinnen het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten in 2025 ontplooid, beknopt toegelicht.

Betaalbaar wonen blijft een belangrijke uitdaging voor veel gezinnen en alleenwonenden in Vlaanderen. De talloze artikelen die hierover in de media verschijnen illustreren het grote maatschappelijk belang van de woonproblematiek.

Om de vijf jaar voert de onderzoeksgroep Steunpunt Wonen een uitgebreide Woonsurvey uit. De woonsurvey 2023 verscheen vorig jaar en toonde aan hoe actueel de vraag naar betaalbare woningen blijft. Bij de bevraging van 4.417 Vlaamse huishoudens over hun woonomstandigheden deelden de onderzoekers de Vlaamse huishoudens op in vijf inkomensgroepen, zogeheten kwintielen. Hieruit blijkt dat het betaalbaarheidsprobleem voor de laagste inkomensgroep tussen 2018 en 2023 aanzienlijk is toegenomen. In 2023 gaf 38 procent van de gezinnen met een beperkt inkomen meer dan 30 procent van hun besteedbaar huishoudinkomen uit aan een hypotheek of huur. Vijf jaar eerder was dat 32 procent van de gezinnen. Ook als de kosten worden inbegrepen, stellen de onderzoekers vast dat het voor de kwetsbaarste gezinnen steeds moeilijker is geworden hun woonkosten te betalen.

De verantwoordelijkheid van het Vlaams Woningfonds ten aanzien van zijn doelgroep blijft dus bijzonder groot. De resultaten vermeld in dit activiteitenverslag zullen aantonen dat de vennootschap haar opdracht als sociale woonorganisatie opnieuw ter harte nam door meer gezinnen dan ooit te voren te helpen bij het oplossen van hun woonnoden.

In 2025 voorzag de Vlaamse Regering een budget van 1,7 miljard EUR voor het toekennen van bijzondere sociale leningen (de "Vlaamse woonlening") voor de aankoop/renovatie van een woning. Dankzij dit budget kon het voorbije jaar een recordaantal Vlaamse woonleningen worden verstrekt.

Door middel van de renteloze huurwaarborglening werden in 2025 opnieuw vele huurders op de particuliere markt geholpen bij het nemen van de financiële drempel die de huurwaarborg dikwijls kan vormen.

De verzekering gewaarborgd inkomen ondersteunt op zijn beurt de huiseigenaars die onvrijwillig geconfronteerd worden met inkomensverlies door werkloosheid of ziekte en daardoor moeite hebben om hun hypotheeklasten te dragen.

Ten slotte werd de overdracht van het huurhulpvermogen aan de woonmaatschappijen medio 2025 volledig afgerond en kwam een einde aan de huuractiviteiten.

## WETGEVING

### **Wettelijk kader ter financiering van de activiteiten**

Het decreet van 20 december 2024 houdende de algemene uitgavenbegroting 2025 van de Vlaamse Gemeenschap voorzagt in een bedrag van:

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

Het decreet van 19 december 2025 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2026 voorziet opnieuw dezelfde bedragen.

### **Wettelijk kader betreffende de kredietverlening en verzekering gewaarborgd inkomen**

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid voorzagt in de wijziging van de lijst van:

- gemeenten in cluster 1 en 2 en is van toepassing sinds 1 januari 2025. De cluster waarin de woning is opgenomen waarvoor een Vlaamse woonlening kan worden verleend is mede bepalend voor de maximum toegelaten verkoopwaarde van de woning, het maximum toegelaten netto belastbaar inkomen en de rentevoet. Voorts is de opdeling in clusters ook mede van belang voor het berekenen van de maximum verkoopwaarde van de woning om in aanmerking te komen voor de verzekering gewaarborgd wonen.
- gemeenten ingevolge de fusies, die mede bepalend is voor het maximum bedrag van de huurwaarborglening.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de onroerende bezitsvoorwaarde, huurwaarborglening en berekening maximumpercentage jaarlijkse investeringsvolume woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen voorzagt onder meer in een aanpassing van de onroerende bezitsvoorwaarde voor de bijzondere sociale lening en de huurwaarborglening alsook in de verlenging van de terugbetalingstermijn voor een huurwaarborglening van 24 naar 36 maanden. De wijzigingen betreffende de onroerende bezitsvoorwaarde voor zowel de bijzondere sociale leningen als de huurwaarborglening traden in werking op 1 oktober 2025. De verlenging van de terugbetalingstermijn voor een huurwaarborglening is van toepassing sinds 1 januari 2026.

## RESULTATEN ACTIVITEITEN

### Bijzondere sociale leningen

Het voorbije jaar werden 7.057 woonkredieten toegekend waarbij gemiddeld 231.291,42 EUR werd ontleend aan een gemiddelde rentevoet van 2,48 %. Dit resultaat kan enkel worden behaald dankzij vermelde machtiging.

Eind 2025 beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 71.635 hypothecaire kredieten voor een bedrag van 9.698.265.413,95 EUR.

### Verzekering gewaarborgd wonen

Het voorbije jaar leidden 7.607 aanvragen tot een effectieve verzekering.

## FINANCIERING VAN DE ACTIVITEITEN

In de loop van 2025 werden 4 langetermijnobligatieleningen uitgegeven voor een totaalbedrag van 1.550.000.000 EUR en een gewogen, gemiddelde rentevoet van 4,21 %.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2025 (inclusief de afrekening 2024) werd vorig jaar een bedrag van 1.748.234,13 EUR ontvangen.

## FINANCIËEL RESULTAAT VAN DE VENNOOTSCHAP

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2025 af met een boekhoudkundig nulresultaat.

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden verder gedetailleerd toegelicht in het jaarverslag 2025 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

## TOEKOMSTIGE BELEIDSINITIATIEVEN

Op 10 december 2025 kondigde het kabinet Wonen ook nog volgende initiatieven aan voor 2026:

- de uitgaventoetsing en parallel daarmee een bredere evaluatie van het instrumentarium met betrekking tot de Vlaamse woonlening;
- monitoring en maximale inkorting van de doorlooptijden en informatiedoorstroming met het noodkoopfonds.

### Huurwaarborgleningen

In 2025 werden 5.087 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaalbedrag van 10.835.405,67 EUR.

Eind 2025 beheerde de vennootschap 10.474 dergelijke leningen voor een totaalbedrag van 12.299.980,31 EUR.

Het door het Vlaams Woningfonds verschuldigd saldo van de werkings- en financieringstoelage 2025 na afrekening bedraagt 9.808.377,98 EUR. De verrekening hiervan is voorzien in 2026 conform het financieringsprotocol.

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

Er volgt in de loop van 2026 een wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat betreft de erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds.

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



# DEEL 1

# VLAAMSE WOONLENING

Medio 2022 zette zich een stijging in van de vraag naar de Vlaamse woonlening. De belangrijkste oorzaak hiervan was ongetwijfeld het vrij plots opveren van de marktrentevoeten nadat deze jarenlang steeds nieuwe bodemkoersen hadden verkend.

Na een verdere sterke toename in 2023 en een bescheiden verhoging in 2024 steeg de vraag naar deze sociale leningen van het Vlaams Woningfonds in 2025 tot een recordniveau. Hieronder wordt deze evolutie verder gekaderd en toelichting gegeven bij de uiteindelijke resultaten.

## DOSSIEROPBOUW

### INFORMATIEVERSTREKKING / DIENSTVERLENING

Het voorbije jaar werd aan meer dan 31.100 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 intern verder uitgebouwd door onder meer de implementatie van nieuwe platformen zoals deze voor de aanvraag van een schuldsaldoverzekerings.

### DE LENING

Het aantal geopende leningsaanvragen bereikte een piek met 7.978 dossiers en leidde tot een recordbedrag aan financiële middelen die hiervoor werden gereserveerd, namelijk 1.625.739.698,48 EUR.

Vervolgens werden er 7.077 kredietaanvragen ingediend op onze maatschappelijke zetel (5.206 of 74 % van het totaal vanuit een kantoor van het Vlaams Woningfonds en 1.873 of 26 % van het totaal door een kredietbemiddelende woonmaatschappij).

Dit leidde finaal tot de toekenning van 7.057 woonkredieten voor een totaal bedrag van 1.632.223.520,98 EUR tegenover 6.623 woonkredieten voor een bedrag van 1.478.353.400,19 EUR in 2024. Uit onderstaande tabel blijkt de steile klim van het aantal toegekende sociale leningen en het totaal vereffend bedrag sinds 2020.

**Evolutie van de omvang en van de groei voet van de toegekende kredieten 2020-2025**

Jaar	Aantal		Bedrag	Jaarlijkse groei voet
	Eenheden	Jaarlijkse groei voet		
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
2024	6.623	+ 2,38	€ 1.478.353.400,19	+ 2,81
<b>2025</b>	<b>7.057</b>	<b>+ 6,55</b>	<b>€ 1.632.223.520,98</b>	<b>+ 10,41</b>

Tijdens vermelde verkennende gesprekken werd opnieuw 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 te vervullen administratieve formaliteiten een niet onbelangrijk aantal kandidaat-ontleners af.

De verdubbeling van het aantal kredieten in 2021 was het logische gevolg van de beleidsbeslissing om de opdracht tot het toekennen van de Vlaamse woonlening enkel en alleen nog aan het Vlaams Woningfonds toe te vertrouwen. De nieuwe verdubbeling tijdens de periode 2022-2025 is wel erg opmerkelijk te noemen en was enkel mogelijk dankzij de beslissing van de vorige en huidige Vlaamse Regering om de machtiging voor het Vlaams Woningfonds verder te verhogen enerzijds en door het op een zo efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van onze opdracht anderzijds.

De oorzaken die aan de basis lagen van deze recordcijfers in 2025 bleven dezelfde als in 2023 en 2024, namelijk het concurrentiële voordeel van de rentevoet van de Vlaamse woonlening en de mogelijkheid tot het toestaan van kredieten met een quotiteit tot 100 % van de waarde of kostprijs van het pand.

Ook de drukke activiteiten op de vastgoedmarkt waren niet volledig vreemd aan deze recordcijfers. De notarisbarometer noteerde na een daling in 2023 en een status-quo in 2024 een heropleving van het aantal verkopen in Vlaanderen in 2025 met ruim 14 %.<sup>1</sup>

2025 was ook een succesvol jaar voor de hypothecaire kredietverlening bij de banken: uit (nationale) cijfers van Febelfin blijkt dat het voorbije jaar iets meer dan 214.000 hypothecaire kredieten werden verstrekt (exclusief herfinancieringen) voor een totaal bedrag van meer dan 40 miljard euro. Dit betekent een stijging van het aantal kredieten met bijna 15 % en inzake het bedrag met bijna 29 % ten opzichte van 2024.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Notarisbarometer 2025

<sup>2</sup> Febelfin, 2025: een uitstekend jaar voor de hypothecaire kredietverlening, 28 januari 2026

## 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 steeg licht en bedroeg 231.291,42 EUR in 2025 tegenover 223.215,07 EUR in 2024 (+ 3,62 %).

Voor de loutere aankoop van een woning werd gemiddeld 244.306,13 EUR ontleend en voor de aankoop gecombineerd met werken gemiddeld 257.211,29 EUR. De mogelijkheid om samen met de aankoop van een woning renteloos te lenen voor energetische renovatiewerken eindigde eind 2024.

Opvallend was toch ook de daling van het aantal leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning (en renovatiewerken) van 382 in 2024 naar 225 in 2025; deze evolutie houdt ongetwijfeld verband met de daling van het totale aantal opgeleverde sociale koopwoningen de voorbije jaren.

Ter vergelijking: bij de banken steeg het gemiddelde bedrag van een krediet voor aankoop en renovatie in het vierde kwartaal 2025 tot 234.200 EUR terwijl het gemiddelde ontleende bedrag voor de aankoop van een woning 217.000 EUR bedroeg.<sup>1</sup>

Voorwerp van het krediet	2025		
	Aantal	%	Gemiddeld bedrag
Aankoop	3.291	46,64	€ 243.193,04
Aankoop en renovatiewerken	2.842	40,27	€ 255.771,03
Wederopname	292	4,14	€ 20.904,56
Renovatiewerken	217	3,07	€ 49.193,93
Behoud van de woning (en renovatiewerken)	190	2,69	€ 125.763,32
Aankoop sociale koopwoning en renovatiewerken	122	1,73	€ 290.762,29
Aankoop sociale koopwoning	103	1,46	€ 279.871,07
<b>Totaal</b>	<b>7.057</b>	<b>100</b>	<b>€ 231.291,42</b>

Volgende gegevens inzake het EPC-label van de beleende panden zijn in dit verband niet onbelangrijk. Er werden 6.358 leningen toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met werken. Van 5.645 panden is het EPC-label in onze statistieken opgenomen (de EPC-score is op het ogenblik van de schatting niet bij alle panden gekend).

In concreto kan volgende foto worden gemaakt over deze EPC-labels bij de opstart van de kredietaanvraag:

- Panden met een A-label: 231 (4,1 %)
- Panden met een B-label: 1.060 (18,8 %)
- Panden met een C-label: 1.266 (22,4 %)
- Panden met een D-label: 1.104 (19,6 %)
- Panden met een E-label: 622 (11 %)
- Panden met een F-label: 1.362 (24,1 %)

Bij het aangaan van een lening voor de loutere aankoop van de woning blijkt reeds 89 % te voldoen aan de huidige wettelijke verplichting om een D-label te behalen.

Bij het aangaan van een lening voor de aankoop van de woning gecombineerd met renovatiewerken blijkt slechts 38 % van de panden minstens een D-label te hebben. Bijgevolg streven 62 % van deze ontleners ernaar om hun pand met een E- of F-label op te waarderen tot een woning met minstens een D-label.

<sup>1</sup> Febelfin, 2025: een uitstekend jaar voor de hypothecaire kredietverlening, 28 januari 2026

## DE RENTEVOET

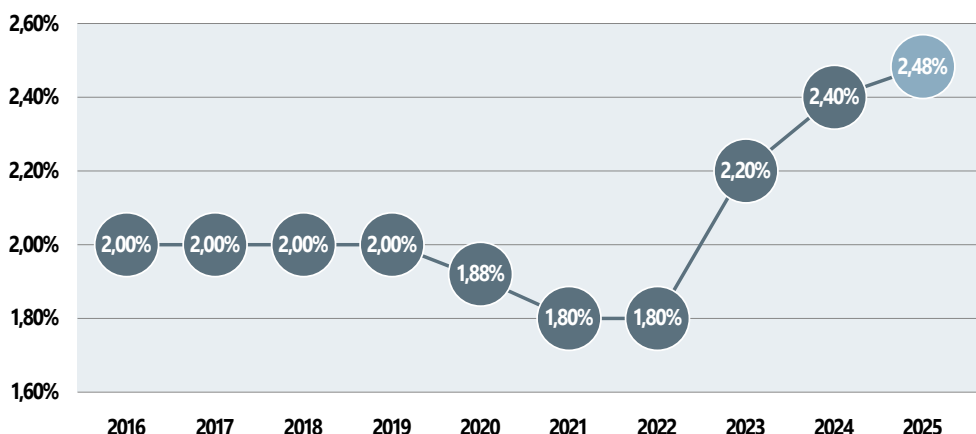
De rentevoeten worden berekend op basis van de referentierentevoet, de ligging van de woning, de duur van het krediet, het inkomen en het aantal personen ten laste.

De van toepassing zijnde referentierentevoet is licht toegenomen waardoor ook de gemiddelde toegepaste rentevoet op de toegekende kredieten verhoogde tot 2,48 % (tegenover 2,40 % in 2024); dit is een percentage dat dicht aanleunt bij de minimumrentevoet van

toepassing op de Vlaamse woonlening in 2025 en ruim onder de markrentevoeten lag.

Een vijfjaarlijks herzienbare rentevoet van een hypothecair krediet bij een bank in een duur van 25 jaar bedroeg begin januari 3,32 %.<sup>1</sup>

De Vlaamse woonlening is op deze manier meer dan een duwtje in de rug: vermelde "korting" van 0,84 % leidt tot een minderafgave van in totaal bijna 30.000 EUR.



## DUUR VAN HET KREDIET

De gemiddelde duur van de Vlaamse woonlening bedroeg 24,49 jaar in 2025 (24,67 jaar in 2024). Het overgrote deel van de kredieten (90,41 %) wordt afgesloten in een duur van meer dan 20 jaar waarvan 11,59 % met een looptijd van meer dan 25 jaar tot maximum 30 jaar.

### Spreiding volgens duur

Kredietduur	2025		2024		2023	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	677	9,59	587	8,86	478	7,39
21-25 jaar	5.562	78,82	5.114	77,22	5.095	78,76
> 25 jaar	818	11,59	922	13,92	896	13,85
<b>Totaal</b>	<b>7.057</b>	<b>100</b>	<b>6.623</b>	<b>100</b>	<b>6.469</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Rentevoetbarometer, Immothekeer

## DE ONTLEENERS

Zoals reeds vermeld, konden het voorbije jaar 7.057 gezinnen of alleenstaanden een eigen woning verwerven en/of renoveren dankzij de Vlaamse woonlening.

### Samenstelling

44,04 % van alle leningen werd toegekend aan het "klassieke" tweeoudergezin met één of meer kinderen.

Eénoudergezinnen met kinderen wendden zich eveneens 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 1.785 en vormde 25,29 % van het totaal.

	Aantal
Tweeoudergezinnen met kinderen	3.108
Eénoudergezinnen met kinderen	1.785
Koppels zonder kinderen	469
Alleenstaanden	1.695
<b>Totaal</b>	<b>7.057</b>

### Spreading van de ontleners per leeftijdsgroep

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
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 %
2024	25,46 %	36,13 %	29,82 %	8,59 %
<b>2025</b>	<b>22,32 %</b>	<b>38,64 %</b>	<b>29,81 %</b>	<b>9,23 %</b>

De 7.057 ontleners telden gemiddeld 3,21 personen en hadden gemiddeld 1,38 kinderen ten laste.

De gemiddelde leeftijd van de kopers van een woning in Vlaanderen was 39 jaar. Het aandeel kopers van 30 jaar of jonger steeg voor appartementen en bedroeg 29 % en bleef status-quo voor huizen op 31 %.<sup>1</sup>

Bij het Vlaams Woningfonds daalde het aandeel van de groep ontleners "minder dan 30 jaar" het voorbije jaar en bedroeg 22,32 % van het totaal (tegenover 25,46 % in 2024).

Het aandeel van de ontleners ouder dan 50 jaar bij de start van hun krediet steeg licht en bedroeg 9,23 % tegenover 8,59 % in 2024 en 7,98 % in 2023. Deze groep minder jonge ontleners en in het bijzonder de groep van 55 jaar en ouder (3,88 % van het totaal) baart wat zorgen inzake de solvabiliteit op lange termijn.

Het toekennen van een hypothecair krediet dat nog niet terugbetaald zal zijn op het einde van de actieve loopbaan van de aanvrager, is niet zo evident gezien de

maandelijkse aflossingen ook tijdens de pensionering van betrokkene blijven doorlopen. Deze betalingen dienen dan meestal louter te gebeuren door middel van het wettelijk pensioen, een inkomen dat onvermijdelijk (veel) lager ligt dan het loon of de wedde van voordien. In 2025 bedroeg de gemiddelde looptijd van de kredieten aan ontleners ouder dan 50 jaar 20,33 jaar en hun gemiddelde maandelijkse aflossing bedroeg 1.061,36 EUR.

De directie vreest dat een aantal van deze ontleners op latere leeftijd in betalingsproblemen zou kunnen komen met alle gevolgen van dien voor hen zelf maar ook voor het Vlaams Woningfonds en het Vlaams Gewest. Deze problematiek werd reeds aangekaart bij het kabinet van de bevoegde minister maar heeft niet geleid tot een reglementswijziging ter zake. De in het vooruitzicht gestelde "Uitgaventoetsing" waarbij de reglementering opnieuw geëvalueerd wordt, zal worden aangegrepen om deze zorg opnieuw op de agenda te zetten.

<sup>1</sup> Notarisbarometer 2025

## Beroep

Het inkomen van de tweeoudergezinnen met kinderen bestaat voornamelijk (48,07 %) uit een beroepsactiviteit als arbeider.

54,29 % van de éénoudergezinnen heeft een bedienstatuut. Ook de alleenwonenden/koppels zonder kinderen zijn in belangrijke mate bedienden, namelijk 50,28 %

14,40 % 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 zouden hebben tot de Vlaamse woonlening.

In 2025 besliste de federale regering om de werkloosheidsuitkeringen van langdurig werklozen geleidelijk te beperken in de tijd vanaf 1 januari 2026.

Gezien het verbod om lichtzinnig krediet toe te kennen worden geen kredietaanvragen meer opgestart voor personen (enige kostwinner of alleenstaande) die een brief ontvingen van de RVA waarin de stopzetting van hun werkloosheidsuitkering wordt aangekondigd.

### Beroep van de ontleners – koppels met kinderen

	Beroep	2025				2024			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	1.946	1.042	<b>2.988</b>	<b>48,07</b>	1.779	975	2.754	47,19
2	Bedienden	571	693	<b>1.264</b>	<b>20,34</b>	592	741	1.333	22,84
3	Zelfstandigen	259	64	<b>323</b>	<b>5,19</b>	225	38	263	4,51
4	Geen beroepsinkomsten	332	1.309	<b>1.641</b>	<b>26,40</b>	322	1.164	1.486	25,46
<b>Totaal</b>		3.108	3.108	<b>6.216</b>	<b>100</b>	2.918	2.918	5.836	100

### Beroep van de ontleners – eenoudergezinnen (met kinderen)

	Beroep	2025				2024			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	175	362	<b>537</b>	<b>30,08</b>	143	277	420	26,95
2	Bedienden	135	834	<b>969</b>	<b>54,29</b>	103	776	879	56,42
3	Zelfstandigen	5	17	<b>22</b>	<b>1,23</b>	12	15	27	1,73
4	Geen beroepsinkomsten	24	233	<b>257</b>	<b>14,40</b>	16	216	232	14,90
<b>Totaal</b>		339	1.446	<b>1.785</b>	<b>100</b>	274	1.284	1.558	100

### Beroep van de ontleners – alleenwonende/koppels zonder kinderen

	Beroep	2025				2024			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	685	278	<b>963</b>	<b>36,57</b>	577	264	841	32,27
2	Bedienden	576	748	<b>1.324</b>	<b>50,28</b>	605	866	1.471	56,45
3	Zelfstandigen	46	13	<b>59</b>	<b>2,24</b>	35	13	48	1,84
4	Geen beroepsinkomsten	98	189	<b>287</b>	<b>10,91</b>	105	141	246	9,44
<b>Totaal</b>		1.405	1.228	<b>2.633</b>	<b>100</b>	1.322	1.284	2.606	100

## Inkomen / solvabiliteit

Jaar	Aantal kredieten	Gemiddeld netto gezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld
2021	3.452	€ 2.686,59	€ 817,40
2022	4.529	€ 2.818,26	€ 890,08
2023	6.469	€ 3.023,97	€ 966,91
2024	6.623	€ 3.161,64	€ 991,78
<b>2025</b>	<b>7.057</b>	<b>€ 3.321,05</b>	<b>€ 1.046,69</b>

Bij het solvabiliteitsonderzoek waarvan alle 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.

Sinds de aanpassing van dit besluit in de loop van 2024 kan het krediet alsnog geweigerd of toegestaan worden mits schriftelijke motivering wanneer de financiële draagkracht van aanvrager(s) op het ogenblik van

het kredietaanbod substantieel is gedaald of gestegen ten opzichte van deze tijdens de referentieperiode.

Het maandelijks netto gezinsinkomen (inclusief het eventuele gemiddelde groeipakket van 384,98 EUR) van de gezinnen is gestegen en bedroeg in 2025 gemiddeld 3.321,05 EUR.

Het gemiddeld maandgeld steeg eveneens tot 1.046,69 EUR en bedroeg 31,52 % 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. Een opvallende en verrassende vaststelling is dat de maandelijks gemiddelde "kostprijs" voor het verwerven van een eigendom door middel van een Vlaamse woonlening (1.046,69 EUR) lager ligt dan deze voor het huren van een particuliere rijwoning in Vlaanderen (1.054 EUR).<sup>1</sup> Het inzetten op eigendomsverwerving is dus lonend.

## 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).

Jaar	Aantal kredieten	Kostprijs van de woning Gemiddelde	Financieringsbronnen					
			Vlaamse woonlening		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
			Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
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
2024	6.623	€ 275.001,12	€ 223.215,07	81,17	€ 34.110,14	12,40	€ 17.675,92	6,43
<b>2025</b>	<b>7.057</b>	<b>€ 277.247,54</b>	<b>€ 231.291,42</b>	<b>83,42</b>	<b>€ 30.538,44</b>	<b>11,02</b>	<b>€ 15.417,68</b>	<b>5,56</b>

Om in aanmerking te komen voor een Vlaamse woonlening mag de verkoopwaarde van het beoogde pand de in de reglementering vastgestelde grenzen niet overschrijden. Het betreft de verkoopwaarde rekening houdende met de eventueel beleende renovatiewerken.

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 beperkt wordt door de loutere ligging van het pand in duurdere regio's. In deze laatste gebieden is bovendien een verhoging van het toegelaten maximum inkomen en een vermindering van de rentevoet voorzien.

<sup>1</sup> Huurbarometer 2025 - Makelaarsfederatie CIB Vlaanderen

In de steden en gemeenten opgenomen in de cluster met de hoogste toegelaten verkoopmaxima werden 2.443 leningen verstrekt (34,62 % van het totaal). Voor de wat minder duurere steden en gemeenten betrof het 2.498 leningen (35,40 % van het totaal). In de steden en gemeenten met de laagste toegelaten verkoopmaxima werden 2.116 leningen (29,98 % van het totaal) toegekend.

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

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis met 3,6 % tot 380.655 EUR. Er worden bovendien grote prijsverschillen genoteerd tussen energiezuinige en energieverslindende woningen. De verkoopprijs van huizen met een A-label steeg vorig jaar tot gemiddeld 498.667 EUR terwijl woningen met een F-label gemiddeld 272.829 EUR kostten.<sup>1</sup>

In vele steden en gemeenten ligt de toegelaten maximum verkoopwaarde voor een gezin met 1 of 2 kinderen lager dan de marktprijzen en zeker indien de ontleners ook nog renovatiewerken plant.

Over de kwaliteit van de beleende panden wordt verwezen naar de hierboven vermelde toelichting bij het voorwerp van het krediet.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs<sup>2</sup> van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen steeg zelfs met 0,82 % tot 277.247,54 EUR en werd als volgt gefinancierd:

- Vlaamse woonlening ten bedrage van gemiddeld 231.291,42 EUR;
- eigen spaargelden<sup>3</sup> voor een bedrag van gemiddeld 30.538,44 EUR;
- andere tussenkomsten<sup>4</sup> ten bedrage van gemiddeld 15.417,68 EUR.

Zoals reeds vermeld, blijkt uit cijfers van Febelfin dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning en voor de aankoop gecombineerd met een renovatie respectievelijk 217.000 EUR en 234.200 EUR bedroeg in het vierde kwartaal 2025.<sup>5</sup>

Een uiterst belangrijk percentage is de gemiddelde quotiteit van de Vlaamse woonlening in 2025, namelijk 83,42 % van de totale kostprijs; dergelijke hoge quotiteit vormt voor onze doelgroep de sleutel tot eigendomsverwerving.

Het aandeel van de financieringsbron "eigen spaargelden" bedroeg vorig jaar 11,02 % van de totale kostprijs en blijft eerder beperkt in vergelijking met de eigen inbreng die banken aan hun ontleners vragen.

Er dient hierbij ook te worden benadrukt dat de rentevoet – in tegenstelling tot in de commerciële sector – niet afhankelijk is van het percentage aan eigen inbreng.

Bij de banken is het vereiste bedrag en aandeel van de eigen spaargelden aanzienlijk groter.

Vóór 2020 kwam een lage(re) inbreng voor wie een eerste huis kocht ook bij de commerciële instellingen vrij vaak voor. In 2019 werd 45 procent van de leningen door de banken toegekend aan starters die minder dan 10 procent van de aankoopprijs op tafel konden leggen; vandaag is dat nog maar 24 procent.

De eigen inbreng van starters is in tien jaar tijd gestegen van 44.000 naar 76.000 euro.<sup>6</sup>

1 Cijfers notaris.be;

2 de aankoopprijs en/of het totaal van alle prijsoffertes met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de ontleners;

3 eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;

4 andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroeger krediet toegekend door onze vennootschap en kredieten toegekend door derden.

5 Febelfin, 2025: een uitstekend jaar voor de hypothecaire kredietverlening, 28 januari 2026.

6 Cijfers op basis van notaris.be en NBB

## DOSSIERBEHEER

### EVOLUTIE UITSTAANDE WOONKREDIETEN TOEGEKEND DOOR HET VLAAMS WONINGFONDS

Eind 2025 beheerde het Vlaams Woningfonds 50.404 woonkredieten (toegekend door de vennootschap zelf) met een totaal uitstaand saldo van 7.611.054.157,56 EUR. Deze stijging met meer dan 11 % ten opzichte van eind 2024, is vooral het gevolg van de vermelde verhoogde vraag naar de Vlaamse woonlening.

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2021	33.254	€ 3.583.334.196,76
2022	35.586	€ 4.202.850.203,57
2023	40.406	€ 5.326.830.129,49
2024	45.311	€ 6.436.913.745,55
<b>2025</b>	<b>50.404</b>	<b>€ 7.611.054.157,56</b>

### OPVOLGING VAN DE WOONKREDIETEN

#### Algemeen

In 2025 werden er 1.964 kredieten terugbetaald waarvan 1.478 vóór de eindvervaldag. In 1.236 gevallen gebeurde dit door een éénmalige afbetaling van het uitstaande saldo voor een totaal bedrag van 146.908.896,57 EUR. In 209 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 33 leningen afbetaald door vereffening van de schuldsaldoverzekering.

#### Wanbetalingen

Op 31 december 2025 werden 1.052 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen met betaalachterstand in de totale portefeuille stijgt licht van 1,74 % in 2024 naar 2,09 % in 2025.

Het aandeel van de problematische dossiers, namelijk deze met een achterstand van meer dan 3 maanden, in het totale aantal leningen met achterstand daalt echter licht: van 37 % in 2024 naar 34 % in 2025.

Het totale bedrag van deze achterstallige betalingen (4.064.366,40 EUR) vertegenwoordigt slechts 0,05 %

van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten (tegenover 3.209.359,52 EUR of ook 0,05 % in 2024).

Het gemiddelde bedrag aan achterstand (hoger dan 1 maandgeld) bedroeg gemiddeld 3.863,47 EUR in 2025 t.o.v. 4.072,79 EUR in 2024.

Wat de negatieve melding aan de CKP (thans BECRIS Belgian Extended Credit Risk Information System) betreft stonden er eind vorig jaar 892 leningen geregistreerd (t.o.v. 817 in 2024) of 1,73 % van het totale aantal geregistreerde kredietovereenkomsten, wat iets lager is dan de 1,76 % in 2024.

Achterstallige bedragen	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2025	2024	2025	2024
Achterstand van meer dan 3 maanden	361	294	€ 2.597.444,86	€ 2.198.906,14
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	206	142	€ 550.930,70	€ 362.738,85
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	485	352	€ 915.990,84	€ 647.714,53
<b>Totaal</b>	<b>1.052</b>	<b>788</b>	<b>€ 4.064.366,40</b>	<b>€ 3.209.359,52</b>
Achterstand / totaal uitstaand leningssaldo			0,05 %	0,05 %
Aantal dossiers in achterstand / totaal aantal lopende dossiers	2,09 %	1,74 %		

### Uitstel van betaling

Per eind 2025 werden er 524 dossiers (t.o.v. 594 in 2024) genoteerd met een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing. In de overgrote meerderheid gaat het hier om gevallen waarbij ontleners tijdens de uitvoering van verbouwingswerken aan het beleende pand een

### 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 door middel van 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 266 dossiers (tegenover 201 in 2024) werd een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 114 gevallen een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 44 dossiers (ten opzichte van 39 in 2024) werd door het Vlaams Woningfonds beslist over te gaan tot onroerende uitwinning. Daarnaast werd ook in 9 andere dossiers door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 28 gevallen (16 in 2024) werd het onderpand ook effectief gedwongen verkocht (21 op ons verzoek en 7 in uitwinning door een andere schuldeiser). In 12 dossiers kende de verkoop een deficitaire afloop voor een totaal bedrag dat voorlopig geraamd wordt op 809.007 EUR.

### Rentevoetwijzigingen

De rentevoeten van toepassing op de leningen van het Vlaams Woningfonds zijn – afhankelijk van de bepalingen van de verschillende reglementen – herzienbaar op basis van de referentierentevoeten bij het aangaan van de lening en op de referentiedatum van de herziening, het belastbaar inkomen, het aantal personen ten laste en de ligging van de woning. Bepaalde van deze factoren zorgen er echter voor dat de rentevoet van de lening in de praktijk niet-herzienbaar is. Dit is het geval voor kredieten waarbij de referentierentevoet bij het aangaan van de lening lager of gelijk was aan de minimumrentevoet of als de kredietnemers een voorstel om de herzienbare rentevoet om te zetten in een vaste rentevoet aanvaard hebben.

dubbele huisvestingslast (huur én afbetaling van de lening) dragen. Daarom werd hen tijdelijk toegestaan om enkel de intresten te betalen; een uitstel dat geen invloed heeft op de duurtijd van de lening.

De historische portefeuille bevat ook nog leningen waarbij na uitwinning van het pand nog een deficit rest af te betalen. Dit deficit wordt niet onmiddellijk afgeschreven maar verder opgevolgd: in 2025 kon zo nog een som van 277.423,95 EUR worden gerecupereerd en werden 16 dergelijke dossiers volledig terugbetaald.

Er restten eind 2025 nog 117 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 4.183.821,46 EUR, tegenover 120 dergelijke dossiers met een totale vordering van 3.999.460,69 EUR in 2024.

Eind 2025 werden 5 dossiers boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 329.493,39 EUR gezien 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 2025 werden 94 van onze ontlengersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling.

Per eind december 2025 bevonden er zich 1.222 dossiers of 2,42 % van het totaal in een procedure van collectieve schuldenregeling.

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;
- ontlengers 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 voor de resterende duur van de lening.

### Ingevolge evolutie gezinslast

Het principe van de degressiviteit van de rentevoet kon het voorbije jaar terug beperkt toegepast worden aangezien momenteel hogere, degressieve rentevoeten van toepassing zijn op de recenter toegekende leningen: aan 230 gezinnen werd een rentevoetvermindering wegens de toename van het aantal personen ten laste 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 indexatierегeling,

de in rekening te brengen personen ten laste en de frequentie van de toe te passen rentevoetherziening.

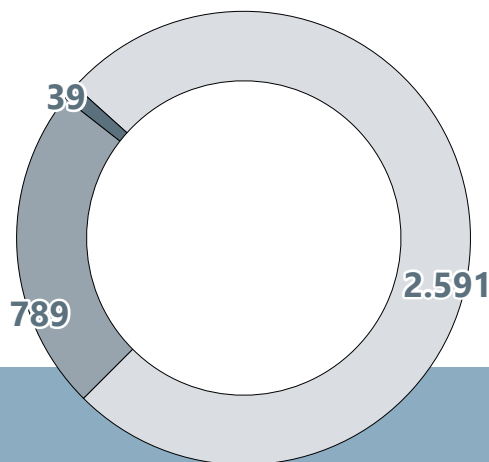
In 2025 werden in totaal 3.419 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 2.893 vijfjaarlijkse en 526 tweejaarlijkse.

Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,85 %. Na herziening bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,12 %.

Ontleners maakten in 2025 opnieuw geen gebruik van de reglementair geboden mogelijkheid om op ieder moment, en dus los van de rentevoetherziening, met aanrekening van een wederbeleggingsvergoeding een omzetting van de huidige periodiek herberekende rentevoet naar een vaste rentevoet aan te vragen.

### Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen vanaf 1-01-2025 tot 31-12-2025 (op basis van alle besluiten samen VWF-leningen)

- gedaald
- gestegen
- gelijk



gemiddelde rentevoet na herziening:	2,12 %
gemiddelde stijging:	1,23 %
gemiddelde daling:	- 0,44 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,27 %

## 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 voor zover de kostprijs van deze renovatiewerken meer dan 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 2025 werd in 109 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 voortgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de kredietakte, verhoogd met twee procentpunten.

In 2025 werd in 153 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 aan te vragen bij het Vlaams Woningfonds, 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. In 2025 werd in 198 nieuwe dossiers een tussenkomst verleend vanwege de verzekeraar. Aan 1.724 ontleners van het Vlaams Woningfonds werd in 2025 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 2025 werden hiervan 4 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de 37 nog resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar 1.151.869,51 EUR.

## 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 2025 werden 203 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de 1.439 resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar nog 6.473.578,71 EUR.

#### Wanbetalingen

Uiteraard wordt ook de afbetaling van deze leningen van nabij opgevolgd.

Naast de gebruikelijke aanmaningen wordt gepoogd de achterstand binnen de perken te houden via minnelijke invordering door de gerechtsdeurwaarder, het invoeren van loonoverdracht, het houden van een verzoeningsprocedure voor de vrederechter of zelfs met de eventuele opstart van een onroerende beslagprocedure. Dit laatste gebeurde in 3 dossiers maar telkens kwam het alsnog tot een regeling.

Eind december 2025 waren er 59 dossiers (of 4,10 % van het aantal lopende leningen) die een betalings-

### 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. In 2025 werden om deze reden 38 leningen

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

Het betrof een portefeuille van 2.616 consumentenkredieten zonder hypothecaire waarborg.

achterstand vertonen. Dit is een daling t.o.v. het vorige werkjaar toen 4,32 % van de leningen een betalingsachterstand vertoonde.

De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (169 740,15 EUR) tegenover vermeld openstaand saldo bedroeg 2,62 %.

Daarnaast werd er ook voor 2 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo van 19.269,56 EUR boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

vervroegd opgevorderd. Bijna alle ontleners nl. 35, betaalden de lening inderdaad volledig vervroegd terug tegen eind december 2025. Voor 3 ontleners was de onmiddellijke terugbetaling financieel niet haalbaar en werd een verhoogd betaalplan afgesproken om de lening op korte termijn terug te betalen.

## VLAAMSE WOONLENING - DOSSIERBEHEER VROEGERE VMSW-KREDIETEN

## 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 2025 beheerde het Vlaams Woningfonds nog 21.231 dergelijke woonkredieten met een totaal uitstaand saldo van 2.087.211.256,39 EUR.

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2021	26.709	€ 2.961.000.000,00
2022	24.972	€ 2.685.772.851,53
2023	23.775	€ 2.482.067.635,66
2024	22.516	€ 2.290.267.544,58
<b>2025</b>	<b>21.231</b>	<b>€ 2.087.211.256,39</b>

## Opvolging van de woonkredieten

## Algemeen

In 2025 werden er 1.285 kredieten terugbetaald waarvan 783 vóór de eindvervaldag.

## Wanbetalingen

Op 31 december 2025 werden 417 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen met betaalachterstand in de totale portefeuille bedraagt 1,96 % en is fors gedaald t.o.v. 2024 en 2023 toen dit percentage respectievelijk 2,45 % en 2,74 % bedroeg.

Het totale bedrag van alle achterstallige betalingen (4.733.515,26 EUR) vertegenwoordigt net zoals voordien 0,23 % van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand (hoger dan 1 maandgeld) bedraagt 11.351,35 EUR t.o.v. 9.613,25 EUR vorig jaar.

Wat de negatieve melding aan de CKP (thans BECRIS Belgian Extended Credit Risk Information System) betreft stonden er eind vorig jaar 254 leningen geregistreerd of 1,20 % van alle geregistreerde kredietovereenkomsten.

Achterstallige bedragen	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2025	2024	2025	2024
Achterstand meer dan 3 maanden	245	303	€ 4.435.998,15	€ 4.861.040,87
Achterstand meer dan 2 tot 3 maanden	40	59	€ 91.411,00	€ 138.961,78
Achterstand meer dan 1 tot 2 maanden	132	190	€ 206.106,11	€ 306.510,99
<b>Totaal</b>	<b>417</b>	<b>552</b>	<b>€ 4.733.515,26</b>	<b>€ 5.306.513,64</b>
Achterstand / totaal uitstaand leningssaldo			0,23 %	0,23 %
Aantal dossiers in achterstand / totaal aantal lopende dossiers	1,96 %	2,45 %		

## Procedures

Het Vlaams Woningfonds streeft bij de opvolging van de wanbetalingen vanzelfsprekend ook hier 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. In geval dit evenmin tot een oplossing leidt, wordt na een poging tot minnelijke schikking de onroerende beslagprocedure ingesteld.

Voor 78 dossiers (t.o.v. 91 in 2024) werd een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 21 gevallen ( t.o.v. 29 in 2024) een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 18 dossiers werd door het Vlaams Woningfonds beslist over te gaan tot onroerende uitwinning t.o.v. 26 in 2024. Daarnaast werd ook in 3 andere dossiers (t.o.v. 4 in 2024) door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 21 gevallen werd het onderpand ook effectief gedwongen verkocht tegenover 20 in 2024 (16 op ons verzoek en 5 in uitwinning door een andere schuldeiser). In 7 gevallen kende de verkoop een deficitaire afloop voor een som voorlopig begroot op 319.765,00 EUR.

De historische portefeuille bevat ook nog leningen waarbij na uitwinning van het pand nog een deficit rest af te betalen. Dit deficit wordt evenmin onmiddellijk afgeschreven maar verder opgevolgd: in 2025 kon zo nog een som van 178.090,03 EUR worden gerecupereerd en werden 14 dergelijke dossiers volledig terugbetaald. Er restten eind 2025 nog 79 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 2.711.798,96 EUR t.o.v. 80 dossiers met een totale vordering van 2.183.575,20 EUR eind 2024.

Eind 2025 werd 1 dossier boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 1.901,69 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 2025 werden 28 van de ontlenersgezinnen met een oorspronkelijk VMSW-krediet toegelaten tot de procedure van schuldenregeling.

Per eind december 2025 bevonden er zich 126 dossiers of 0,59 % van het totaal in een procedure van collectieve schuldenregeling.



## Rentevoetwijzigingen

Ook de rentevoeten van toepassing op de leningen van de VMSW zijn – afhankelijk van de bepalingen van de verschillende reglementen – herzienbaar op basis van de referentierentevoet bij het aangaan van de lening en op de referentiedatum van de herziening, het belastbaar inkomen, het aantal personen ten laste en de ligging van de woning. Bepaalde van deze factoren zorgen er echter voor dat de rentevoet van de lening in de praktijk niet-herzienbaar is; dit is het geval voor kredieten waarbij de referentierentevoet bij het aangaan van de lening lager of gelijk was aan de minimumrentevoet of als de kredietnemers een voorstel om de herzienbare rentevoet om te zetten in een vaste rentevoet aanvaard hebben.

De filosofie van de wetgever is, zoals hierboven reeds vermeld, 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. Het voorbije jaar kwamen 10 gezinnen in aanmerking voor een vermindering van de rentevoet ingevolge de toename van de gezinslast.

## 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 2025 werden in totaal 2.434 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 1.997 vijfjaarlijkse en 437 tweejaarlijkse.

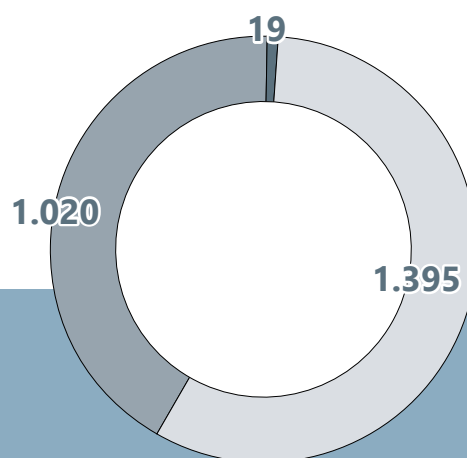
Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,27 %. Na herziening bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,12 %.

Ontleneren maakten in 2025 geen gebruik van de mogelijkheid om op eigen initiatief en mits aanrekening van een dossierkost en een wederbeleggingsvergoeding een korting op de rentevoet van hun krediet aan te vragen (onafhankelijk van de rentevoetherziening).

## Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen vanaf 1-01-2025 tot 31-12-2025 (op basis van alle besluiten samen VMSW-leningen)

- gedaald
- gestegen
- gelijk

gemiddelde rentevoet na herziening:	2,12 %
gemiddelde stijging:	2,05 %
gemiddelde daling:	- 0,42 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,85 %



### Opvolging uitvoering renovatiewerken

Gelden ontleend voor de financiering van renovatiewerken die niet tijdig, namelijk binnen de 3 jaar na ondertekening van de kredietakte, opgenomen zijn worden in principe 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.

### 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 voortgezet tegen de referentierentevoet die

Eind 2025 waren er nog 46 ontleners die ontleende renovatiegelden ter beschikking hebben voor een totaal bedrag van 385.505,31 EUR.

wordt vermeld in de kredietakte, verhoogd met twee procentpunten.

Eind 2025 waren er 68 gevallen waarvoor een verhoogde rentevoet wegens niet-bewoning van toepassing is.





# 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 om 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 2025 werden 12.001 aanvragen voor huurwaarborgleningen geopend (of gemiddeld 1.000 huurwaarborgleningen per maand). Dit betekent een stijging met 8,11 % tegenover 2024 toen 11.101 aanvragen werden genoteerd.

Het voorbije jaar werden 5.174 aanvragen principieel goedgekeurd.

Er werden uiteindelijk 5.087 huurwaarborgleningen vereffend (een stijging met 3,16 % ten opzichte van 2024) voor een totaal bedrag van 10.835.405,67 EUR. De uitbetaling van deze kredieten gebeurde als volgt:

- 2.590 (50,91 %) op geïndividualiseerde rekening;
- 2.387 (46,92 %) via zakelijke zekerheidsstelling;
- 110 (2,16 %) op rekening van het OCMW nadat het OCMW de huurwaarborg heeft voorgeschoten.

Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 2.130,02 EUR terwijl de maandelijks terug te betalen som gemiddeld 88,75 EUR bedraagt.

Niettegenstaande de erg scherpe in de reglementering voorziene termijnen slaagden de diensten er in 2025 opnieuw in de huurwaarborgleningsaanvragen tijdig af te handelen: de doorlooptijd tussen de datum van de volledigheid van het dossier tot de datum van de definitieve toekenning van de huurwaarborglening mag reglementair maximum 10 werkdagen bedragen en bedroeg vorig jaar gemiddeld slechts 1,5 werkdagen.

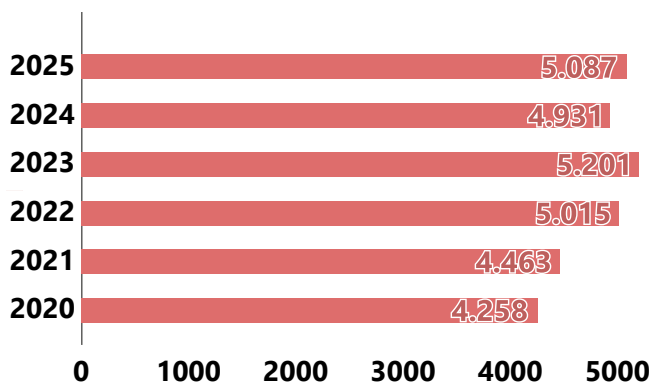
Er dienden uiteindelijk maar liefst 6.639 dossiers (voor een bedrag van 16.788.491,14 EUR) te worden geannuleerd en dit voornamelijk omdat de geldigheidsdatum van de principiële goedkeuring verviel (3.666 dossiers zijnde een daling met 1,21 % in vergelijking met 2024) of nadat ze 3 maanden onvolledig waren gebleven (982 dossiers of een daling van 13,86 % in vergelijking met 2024).

1.850 (27,87 %) van de geannuleerde dossiers bleken onmiddellijk onontvankelijk te zijn.

De hoofdreden voor de onontvankelijkheid van aanvragen is de registratie van een betalingsachterstand bij de Nationale Bank van België (NBB): bij 1.659 dossiers (89,68 %) ligt een kredietverbod aan de basis van het onontvankelijk zijn. De aanvragen van een huurwaarborglening – die om deze reden onontvankelijk zijn – worden pas sinds medio 2024 op vraag van de toezichthouder als een “onontvankelijke aanvraag” geregistreerd en vormen hierdoor de voornaamste oorzaak van de stijging van het aantal geannuleerde dossiers van 5.777 in 2024 tot 6.639 in 2025.

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 (3,03 %) ofwel viel de huurovereenkomst niet onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet (6,22 %).

Vereffende huurwaarborgleningen



### DE ONTLEENERS

#### Samenstelling

Het aantal huurwaarborgleningen toegekend aan alleenstaanden en eenoudergezinnen bedroeg respectievelijk 2.839 (55,81 %) en 1.088 (21,39 %) van het totaal. De 612 tweeoudergezinnen verte-

genwoordigden 12,03 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen. Daarnaast werden nog 548 koppels zonder kinderen (10,77 %) 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 1.347 dossiers (26,48 %) dergelijke erewoordverklaring voorgelegd op een totaal van 5.087 huurwaarborgleningen. Het inkomen voor deze ontleners is bijgevolg niet gekend waardoor weinig relevante algemene gegevens betreffende het inkomen kunnen worden vermeld.



## DOSSIERBEHEER

### EVOLUTIE UITSTAANDE HUURWAARBORGLNINGEN

Eind 2025 beheerde het Vlaams Woningfonds 10.472 huurwaarborgleningen met een uitstaand saldo van 12.299.980,31 EUR.

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2021	8.339	€ 7.857.606,19
2022	9.357	€ 9.331.001,45
2023	10.321	€ 11.077.720,08
2024	10.419	€ 11.470.131,59
<b>2025</b>	<b>10.472</b>	<b>€ 12.299.980,31</b>

### OPVOLGING VAN DE LENINGEN

#### Algemeen

Er werden 5.034 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 2025 waren er 938 kredieten (of 8,96 % van het totale aantal lopende leningen) die een betalingsachterstand van meer dan één maand vertonen (t.o.v. 1.044 of 10,02 % in 2024).

#### Uitstel van betaling

Aan 63 ontleners werd op hun verzoek een uitstelregeling toegestaan zoals voorzien in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en aan 71 ontleners een duurverlenging.

#### Procedures en sancties

De arbeidsrechtbank liet vorig jaar 213 ontleners toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

Op de totale portefeuille bevinden zich 834 dossiers in een dergelijke procedure of 7,96 %.

Tegen 13 ontleners werd een procedure voor de vrede-rechter gevoerd ter recuperatie van de onbetaald gebleven lening om reden dat er recuperatie moge-

De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (616.382,10 EUR) tegenover het uitstaand bedrag (12.299.980,31 EUR) bedraagt 5,01 %.

Daarnaast werd voor 127 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo (125.543,26 EUR) eind 2025 boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

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

Eind 2025 waren er 705 dossiers in beheer waarop de reglementair voorziene 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 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 onvrijwillig 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 2025 ontving het Vlaams Woningfonds 14.184 nieuwe aanvragen voor een verzekering gewaarborgd wonen (t.o.v. 11.269 aanvragen in 2024).

Evolutie aantal toegelaten verzekerde dossiers	
Jaar	Aantal
2022	6.153
2023	6.861
2024	7.865
<b>2025</b>	<b>7.607</b>

Er werden 7.607 aanvragen effectief verzekerd (t.o.v. 7.865 in 2024), 3.672 aanvragen geweigerd (t.o.v. 2.972 in 2024) en 511 aanvragen geannuleerd (t.o.v. 440 in 2024).

De totale premie 2025 (exclusief verzekeringstaks) voor alle toegelaten dossiers bedroeg 6.211.610,62 EUR (periode 28 december 2024 - 29 december 2025).

De reglementering voorziet dat tegen de beslissing i.v.m. aangevraagde verzekering een intern beroep kan ingesteld worden bij het Vlaams Woningfonds. Er werden vorig jaar 162 dergelijke beroepen ontvangen waarvan er 72 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 2025 werd voor 13 dossiers een gemotiveerd verhaal ontvangen. Op 1 dossier na, werden alle dossiers na onderzoek afgewezen.

Van de 7.607 verzekerde dossiers waren er 7.120 van werknemers (t.o.v. 7.394 in 2024), 269 van zelfstandigen (t.o.v. 232 in 2024) en 218 van een zelfstandige en een werknemer (t.o.v. 239 in 2024).

## 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	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
VGW 2 <sup>1</sup>	111	78	€ 39.909,89	€ 11.573,69	€ 210.120,95	€ 205.830,15	€ 250.030,84	€ 217.583,84
VGW 2 <sup>2</sup>	34	30	€ 1.089,45	€ 8.455,05	€ 57.905,01	€ 61.424,48	€ 58.994,45	€ 69.879,53
VGW 3	732	589	€ 321.559,43	€ 332.953,37	€ 1.511.403,13	€ 1.304.986,30	€ 1.832.962,56	€ 1.637.939,67
VGW 4	407	415	€ 265.307,97	€ 285.903,60	€ 875.648,03	€ 842.364,86	€ 1.140.956,00	€ 1.128.268,46
VGW 5	430	703	€ 353.319,84	€ 677.892,25	€ 763.916,57	€ 1.260.471,74	€ 1.117.236,41	€ 1.938.363,99
<b>Totaal</b>	<b>1.714</b>	<b>1.815</b>	<b>€ 981.186,58</b>	<b>€ 1.316.777,96</b>	<b>€ 3.418.993,69</b>	<b>€ 3.675.077,53</b>	<b>€ 4.400.180,26</b>	<b>€ 4.992.035,49</b>

Ten opzichte van 2024 zien wij in 2025 een stijging van het totale aantal tegemoetkomingen met 5,90 % en een stijging van het totale uitgekeerde bedrag met 13,45 %.

De stijgingen in aantal tussenkomsten situeren zich

vooral bij de verzekering VGW 5; dit zijn de meest recent afgesloten verzekeringen.

Ook wat betreft het uitgekeerde bedrag noteert men in de verzekering type VGW 5 een stijging, namelijk met 73,50 %.

<sup>1</sup> VGW 2 periode 1 = van 1 april 2024 t.e.m. 31 maart 2025

<sup>2</sup> VGW 2 periode 2 = van 1 april 2025 t.e.m. 31 december 2025



# **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 met financiële steun van de Vlaamse overheid. Kleinschaligheid en oog voor de leefbaarheid van de projecten stonden hierbij voorop.

Met het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen kwam er een einde aan deze activiteiten. De Vlaamse Regering besliste het sociale huuraanbod te centraliseren bij de nieuw opgerichte woonmaatschappijen.

Eind 2022 startte het Vlaams Woningfonds dan ook met de gefaseerde overdracht van zijn sociaal verhuurpatrimonium naar de nieuwe woonmaatschappijen. De leegstaande, structureel te renoveren panden, werden in een vervroegd stadium in beheer gegeven zodat deze zo spoedig mogelijk opnieuw deel zouden kunnen uitmaken van het sociaal huurpatrimonium.

Op 25 juni 2025 vond de overdracht van de laatste resterende panden in Limburg plaats. Ook aan het recht van opstal voor 6 panden in Gent kwam in 2025 een einde.

In totaal werden uiteindelijk 965 panden overgedragen door het Vlaams Woningfonds verspreid over heel Vlaanderen:

Antwerpen	322	Lennik	2
Kapellen	3	Leuven	4
Mechelen	3	Beringen	87
Aalst	39	Genk	89
Gent	127	Gingelom	2
Lokeren	19	Hasselt	42
Ronse	5	Herk-de-Stad	7
Sint-Niklaas	6	Leopoldsburg	6
Blankenberge	1	Maasmechelen	8
Brugge	28	Sint-Truiden	19
Izegem	20	Tongeren	22
Kortrijk	91		
Menen	10		
Waregem	2		
Zwevegem	1		

Alle lopende huurovereenkomsten werden bij de overdrachten overgenomen door de woonmaatschappijen, waardoor de impact voor de huurders beperkt bleef. Ook de inschrijvingsregisters met kandidaat-huurders werden overgeheveld naar de woonmaatschappijen of vanaf 2024 geïntegreerd in het digitale centrale inschrijvingsregister dat wordt beheerd door Wonen in Vlaanderen.

2025 betekende dus het einde van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten door het Vlaams Woningfonds.

Deze activiteiten werden opgestart in 1982 en speelden decennialang in op de diverse initiatieven van de opeenvolgende Vlaamse Regeringen en van de ministers bevoegd voor wonen in het bijzonder. Op 14 oktober 1988 ontving het Vlaams Woningfonds hiervoor de prijs van de Vlaamse Gemeenschap.

Voorbeelden hiervan zijn:

- projecten gerealiseerd in het kader van de stads- en dorpsherwaarderingsoperaties;
- initiatieven in het kader van de mogelijkheden ontstaan door het besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurcompensatie;
- initiatieven in het kader van de alternatieve financiering;
- het opleiden van mijnwerkers tot bouwvakkers tot realisatie van de wijk Posthoorn te Beringen;
- het participeren in het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting Domus Flandria en het realiseren van het eerste project in dit kader, namelijk de wijk "Spes Nostra" te Brugge.

Kortom, het Vlaams Woningfonds speelde een pioniersrol in de sociale huursector door onmiddellijk te opteren voor kleinschaligheid en renovatie van leegstaande panden in (groot)steden. Hierdoor zorgde de vennootschap voor opgeknapt buurten waar leefbaarheidsproblemen tot een minimum konden worden beperkt. Dit is mede de verdienste van alle betrokken personeelsleden die hiervoor jarenlang het beste van zichzelf hebben gegeven.

Het Vlaams Woningfonds hoopt dat de woonmaatschappijen zich zullen blijven inzetten voor de grote gezinnen die op zoek zijn naar een voldoende ruime sociale huurwoning.



# **DEEL 5**

# **ALGEMEEN BEHEER**

# **EN DIENSTVERLENING**

## ALGEMEEN BEHEER

### Statutaire verkiezingen

#### Leden Raad van Bestuur

Tijdens de gewone Algemene Vergadering van 14 mei 2025 werden volgende personen benoemd tot bestuurder van het Vlaams Woningfonds:

- de heer Rudy Coddens (A-bestuurder);
- de heer Georges Nagels (A-bestuurder);
- de heer Alfons Duchateau (A-bestuurder);
- mevrouw Stien Coppens (A-bestuurder);
- mevrouw Nancy Theunis (B-bestuurder);
- de heer Jef Mannaerts (B-bestuurder).

Tijdens de bijkomende Algemene Vergadering van 10 september 2025 werd de heer Ailan Iriks benoemd tot onafhankelijk bestuurder en werden de mandaten van mevrouw Aleydis Nissen en de heer Laurens De Brucker als onafhankelijke bestuurders formeel bevestigd.

### Benoeming regeringscommissarissen

Op 21 maart 2025 benoemde de Vlaamse Regering volgende regeringscommissarissen:

- de heer Helmer Rooze, op voordracht van de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid;
- de heer Jan De Craen, op voordracht van de Vlaamse minister bevoegd voor financiën en begroting.

### Bedrijfsrevisor

Op voorstel van de Raad van Bestuur en op voordracht van de ondernemingsraad werd tijdens de gewone Algemene Vergadering van 14 mei 2025 het kantoor RSM INTERAUDIT aangesteld als bedrijfsrevisor voor de boekjaren 2025 tot en met 2027.

### In memoriam

De heer Michel Cappan

Op 13 maart 2025 overleed de heer Michel Cappan. Hij was een erg gewaardeerd bestuurder van 19 juni 2013 tot 4 mei 2016.

### Oppensioenstellingen

Volgende personeelsleden gingen in 2025 met pensioen: mevrouwen Fanny De Mol en Hilde Stroobants die op het einde van hun loopbaan werkzaam waren op de dienst beheer van de leningen en de heer Christian Roosens, werkzaam op de financiële dienst.

Wij danken heel erg hartelijk de gewezen bestuurders mevrouw Jo Van Hoorebeke en de heer Marc Mahieu voor hun jarenlange inzet bij het uittekenen van de beleidslijnen van het Vlaams Woningfonds.

### Verkiezing voorzitter

Tijdens de eerste vergadering van de nieuwe Raad van Bestuur op 18 juni 2025 werd de heer Rudy Coddens bij geheime stemming verkozen tot voorzitter.

### Dankwoord

Wij danken alle leden van de 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 2025 efficiënt kon blijven ontplooiën.

Wij danken in het bijzonder mevrouw Melissa Depraetere, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister bevoegd voor Wonen en de heer Ben Weyts, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister bevoegd voor Begroting en Financiën alsook hun kabinetsleden.

De resultaten 2025 zijn ook enkel tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de betrokken diensten van de Vlaamse Gemeenschap en in het bijzonder van de departementen Financiën en Begroting en het agentschap Wonen in Vlaanderen.

De Gezinsbond danken wij voor de verdere constructieve samenwerking.

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. In het bijzonder danken wij de heer Alfons Duchateau die gedurende vele jaren de vennootschap hielp leiden als voorzitter van de Raad van Bestuur.

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 locatie 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.

## 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:  
ddlvb@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:  
ddlovl@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 het aantal, de bedragen en van de groeivoet

Jaar			Gemiddelde	
	Aantal	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2021	3.452	+ 98,05	€ 196.029,70	+ 12,88
2022	4.529	+ 31,20	€ 213.071,53	+ 8,69
2023	6.469	+ 42,84	€ 222.281,12	+ 4,32
2024	6.623	+ 2,38	€ 223.215,07	+ 0,42
<b>2025</b>	<b>7.057</b>	<b>+ 6,55</b>	<b>€ 231.291,42</b>	<b>+ 3,62</b>

### Spreading van de leningen per provincie - 2025

Provincie	Aantal	Bedragen
Antwerpen	2.267	€ 538.721.625,88
Vlaams-Brabant	2.175	€ 508.066.027,75
West-Vlaanderen	966	€ 205.419.248,73
Oost-Vlaanderen	962	€ 203.587.718,81
Limburg	687	€ 176.428.899,81
<b>Totaal Vlaams Gewest</b>	<b>7.057</b>	<b>€ 1.632.223 520,98</b>

## Spreiding van de leningen per arrondissement - 2025

Arrondissementen	Aantal	Bedragen
Antwerpen	1.489	€ 349.151.659,63
Mechelen	334	€ 81.086.546,00
Turnhout	444	€ 108.483.420,25
Halle-Vilvoorde	393	€ 105.572.425,00
Leuven	294	€ 70.856.474,81
Brugge	164	€ 39.439.691,70
Diksmuide	32	€ 7.052.500,00
Ieper	76	€ 15.762.610,00
Kortrijk	338	€ 66.859.794,00
Oostende	122	€ 25.717.230,00
Roeselare	140	€ 28.061.210,00
Tielt	59	€ 13.672.400,00
Veurne	31	€ 7.022.283,11
Aalst	620	€ 142.071.472,06
Dendermonde	331	€ 76.292.609,00
Eeklo	104	€ 25.214.550,00
Gent	511	€ 124.498.855,90
Oudenaarde	141	€ 27.186.077,54
Sint-Niklaas	468	€ 112.802.463,25
Hasselt	498	€ 106.198.421,19
Maaseik	248	€ 55.061.091,54
Tongeren	220	€ 44.159.736,00
<b>Totaal Vlaams Gewest</b>	<b>7.057</b>	<b>€ 1.632.223.520,98</b>

## Ingediende en vereffende kredietaanvragen door de woonmaatschappijen - 2025

Kredietmaatschappij	Ingediende kredietaanvragen	Vereffende kredietaanvragen
Wonen in Limburg	453	388
Dender-Zuid Aalst	307	265
Woonst Sint-Niklaas	250	213
Woonboog Turnhout	174	132
Woonhaven Antwerpen	136	130
Leefgoed Geel	144	111
Thuispunt Gent	114	106
Woonsprong Oostende	122	102
Kanvaz Tienen	54	42
Vlaamse Ardennen Oudenaarde	62	42
Rivierenland Mechelen	57	28
<b>Totaal</b>	<b>1.873</b>	<b>1.559</b>

## HUURWAARBORGLeningen

### Gemiddeld aantal vereffeningen per maand per provincie

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
2021	98	38	66	38	132	372
2022	102	48	78	42	148	418
2023	112	43	92	55	131	433
2024	109	41	93	47	121	411
<b>2025</b>	<b>108</b>	<b>38</b>	<b>101</b>	<b>46</b>	<b>131</b>	<b>424</b>



### VLAAMSE WOONLENING

**7.057** (▲ 6,55 %)  
Verreffende leningen

**€ 231.291,42** (▲ 3,62 %)  
Gemiddeld ontleend bedrag

**€ 1.046,69**  
Gemiddeld maandgeld

**€ 277.247,54**  
Gemiddelde totale kostprijs woning



#### GEZINSSAMENSTELLING

**44,04 %**  
Tweeouder-gezin

**25,29 %**  
Eenouder-gezin

**30,67 %**  
Gezinnen zonder kinderen / alleenstaanden

**71.635** (▲ 5,61 %)  
Uitstaande leningen

**2,05 %**  
Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)



### HUURWAARBORGLNING

**5.087** (▲ 3,16 %)  
Verreffende leningen

**€ 2.130,02** (▲ 4,74 %)  
Gemiddeld ontleend bedrag

**€ 88,75**  
Gemiddeld maandgeld



#### GEZINSSAMENSTELLING

**12,03 %**  
Tweeouder-gezin

**21,39 %**  
Eenouder-gezin

**66,58 %**  
Gezinnen zonder kinderen / alleenstaanden

**10.472** (▲ 0,51 %)  
Uitstaande leningen

**8,96 %**  
Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)



### VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

**14.184**  
Aanvragen

**7.607** (▼ 3,28 %)  
Verzekerde aanvragen



#### SAMENSTELLING

**93,60 %**  
Werknemers

**3,53 %**  
Zelfstandigen

**2,87 %**  
Zelfstandig & werknemer

**€ 6.211.610,62**  
Totale premie

**1.815** (▲ 5,90 %)  
Tussenkomen door verzekeraar