



2018

ACTIVITEITENVERSLAG



Vlaams Woningfonds

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter: de heer Alfons Duchateau

Ondervoorzitters: de heren Georges Nagels en Marc Mahieu

Leden:

mevrouw Els Demol, de heren Koen Devoldere, Eric De Wasch, Jef Mannaerts en Danny Pauly;
mevrouwen Gert Vanderheyden en Jo Van Hoorebeke

Algemeen directeur: de heer Peter Becuwe.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Ieperlaan 41, 1000 Brussel
www.vlaamswoningfonds.be

KBO 0421 111 543 RPR Brussel
FSMA 016598 A

INHOUDSTAFEL

INLEIDING.....	4
AFKORTINGEN.....	9
DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN.....	10
HOOFDSTUK I – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW.....	11
1. DE LENINGEN.....	11
1.1. Leningsaanvragen.....	11
1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming.....	16
1.2.1. Aankoopverrichtingen of behoud al dan niet gecombineerd met werken.....	16
1.2.2. Werken.....	17
1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang.....	17
1.4. Evolutie van de duur van de leningen.....	18
1.5. Rentevoet.....	21
1.6. Leningen in kernsteden.....	22
1.7. De Vlaamse Rand.....	22
2. DE ONTLENER(S).....	23
2.1. Samenstelling.....	23
2.2. Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep.....	27
2.3. Beroep van de ontleners.....	28
2.4. Inkomen en huisvestingslasten.....	33
2.5. Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit.....	38
3. DE WONING.....	43
3.1. Strijd tegen ongezonde woningen/ongezond wonen.....	43
3.2. Kostprijs en financiering van de woningen.....	43
3.2.1. Aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken.....	45
3.2.1.1. Investeringsbronnen.....	46
3.2.1.2. Financieringsbronnen.....	46
3.2.2. Werken.....	47
3.2.2.1. Investeringsbronnen.....	48
3.2.2.2. Financieringsbronnen.....	48
HOOFDSTUK II – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER.....	54
1. UITSTAANDE LENINGEN.....	54
2. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN.....	56
3. TERUGBETAALDE LENINGEN.....	60
4. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT.....	60

5.	WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE VERHOOGING VAN DE GEZINSLAST	61
6.	WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE HERZIENING EN KORTING.....	63
7.	LEENMAATSCHAPPIJ ROESELARE-TIELT	66
	DEEL 2 - SANERING, VERKOOP EN HUURHULP	67
	Krachtlijnen	68
1.	VERWERVINGEN.....	69
2.	REALISATIES.....	69
2.1.	Sociale woonprojecten.....	69
2.1.1.	Ontwerpdossiers	70
2.1.2.	Aanbestedingen	71
2.1.3.	Gunningsdossiers	74
2.1.4.	Uitgevoerde werken.....	75
2.2.	Patrimonium en investeringen.....	76
3.	HUURDERS	78
3.1.	Kandidaat-huurders	78
3.2.	Verhuringen	80
3.3.	Profiel van de huurdersgezinnen	81
3.4.	Achterstallige huurgelden zittende huurders	82
3.4.1.	Algemeen	82
3.4.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures	85
3.5.	Huurschulden van gewezen huurders	87
3.5.1.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders.....	87
3.5.2.	Collectieve schuldenregelingen	88
4.	VERKOOP.....	89
	DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING.....	91
1.	ALGEMEEN BEHEER.....	92
1.1.	Oppensioenstellingen	92
1.2.	Bevordering.....	92
1.3.	Eervolle onderscheidingen.....	92
1.4.	100.000ste ontlener	93
1.5.	Interactieve website.....	94
1.6.	Dankwoord.....	94
2.	DIENSTVERLENING	95

Dit verslag omvat een uitgebreide analyse van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gedurende het dienstjaar 2018.

Inleidend wordt toelichting gegeven bij de gegevens die vorig jaar bepalend waren voor de werking en de financiering van de vennootschap.

1. ALGEMEEN

1.1. WETGEVING

Ook in 2018 werd het Vlaams Woningfonds geconfronteerd met diverse wijzigingen van het wettelijk kader waarbinnen het zijn activiteiten ontplooit.

1.1.1. Algemeen wettelijk kader

Per 1 juni 2018 werd het verkooprecht in Vlaanderen hervormd (cfr. het decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013). Deze hervorming houdt inzake de registratierechten in dat:

- de koppeling met het kadastraal inkomen is weggefallen, net als de tarieven van klein beschrijf (5 %) en groot beschrijf (10 %);
- een eenheidstarief van 7 % op de aankoopprijs van een gezinswoning werd ingevoerd;
- er voor bescheiden woningen op de eerste schijf van 80 000 EUR geen registratierecht verschuldigd is.

De nieuwe wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten vervangt integraal de vroegere wet van 11 januari 1993. Deze wet voorziet in een structurele herziening van de diverse bepalingen en biedt een volledige update van het al bestaande preventief systeem.

In mei 2016 trad de nieuwe Europese privacyverordening, de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking. Deze nieuwe regelgeving diende uiterlijk op 25 mei 2018 te worden geïmplementeerd, wat dankzij een tijdige voorbereiding ook gebeurde. In het kader van deze wetgeving werd een externe Data Protection Officer (DPO) aangesteld die o.a. toeziet op de naleving van deze regelgeving door het Vlaams Woningfonds.

1.1.2. Specifiek wettelijk kader

1.1.2.1. Inzake de financiering van de activiteiten

Het protocol dat de concrete berekeningswijze van de werkings- en financieringstoelage bevat, bleef in 2018 ongewijzigd.

Niettemin werd een voorstel tot aanpassing van voormeld protocol voorbereid en aan de voorgedijoverheid overgemaakt naar aanleiding van de goedkeuring van het besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening (cfr. infra). De effectieve wijziging van dit protocol zou op korte termijn volgen.

1.1.2.2. Inzake de activiteiten zelf

1.1.2.2.1. Bijzondere sociale leningen

Een wijziging van het ééngemaakt leningenbesluit en het solvabiliteitsbesluit werd verder voorbereid door het kabinet van de Vlaams minister bevoegd voor Wonen. Normaliter zal de wijziging van vermeld leningenbesluit nog door de huidige Vlaamse Regering worden goedgekeurd.

Voorts wordt gewezen op de beslissing van de Raad van Bestuur van 21 maart laatstleden om - in uitvoering van artikel 9 van het ééngemaakt leningenbesluit - de maximale leningsduur op 30 jaar te bepalen (voorheen 25 jaar) doch met dien verstande dat een leningsduur van meer dan 25 jaar in principe slechts kan worden toegekend indien de aanvrager onvoldoende of nauwelijks solvabel is om de lening te kunnen afbetalen in een kortere duur.

1.1.2.2.2. Huurwaarborgleningen

Per 1 januari 2019 kreeg de regionalisering van de woninghuurwetgeving concreet vorm door de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet. Met betrekking tot de huurwaarborg wordt onder meer het maximale bedrag van de huurwaarborg in alle gevallen op drie maanden gebracht. Tegelijkertijd werd de renteloze huurwaarborglening geïmplementeerd die vanaf dit jaar door het Vlaams Woningfonds wordt verstrekt (besluit van de Vlaamse Regering dd. 7 december 2018).

1.1.2.3. Inzake het toezicht op de vennootschap

In uitvoering van het decreet dd. 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen besliste de Vlaamse Regering op 22 december 2017 tot de aanduiding van 2 regeringsafgevaardigden bij het Vlaams Woningfonds, zijnde de heren Kris Gysels en Pieter De Cuyper. Vermeld besluit werd op 31 januari 2018 gepubliceerd in het Staatsblad en is in werking getreden op 10 februari 2018.

1.2. RESULTATEN ACTIVITEITEN

1.2.1. Bijzondere sociale leningen

2018 was opnieuw een bijzonder jaar. De rentevoeten van de hypothecaire leningen bij de commerciële instellingen bleven historisch laag waardoor diverse geïnteresseerden uiteindelijk besloten toch geen dossier samen te stellen gezien hun bank hen een gunstigere rentevoet aanbood dan de minimumrente van 2 % van toepassing op de bijzondere sociale leningen.

1 645 gezinnen betaalden hun lening vervroegd terug.

Er werden 2 303 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel.

Er werd voor een bedrag van 452 019 427,63 EUR (of 80,50 % van het investeringsvermogen) aan leningsdossiers samengesteld waarvan 90 824 244,11 EUR werd overgedragen naar het boekjaar 2019 omdat de betrokken dossiers nog niet gefinaliseerd konden worden.

Het totaal aantal vereffende leningen bedroeg 2 199.

Eind vorig jaar beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 33 078 hypothecaire leningen voor een bedrag van 3 209 412 197,86 EUR.

Per eind december laatstleden waren er 131 kredieten in beheer voor een totaal bedrag van 4 632 598,88 EUR van de in 2017 overgenomen erkende kredietmaatschappij “NV Leenmaatschappij der arrondissementen Roeselare - Tielt”.

1.2.2. Sociale huurwoningen

Naast het verstrekken van sociale leningen gaat het Vlaams Woningfonds ook zelf over tot de aankoop, de verbouwing en de sanering/renovatie van woningen om deze aan gezinnen in huur te geven.

In 2018 werden er werken voor 32 dossiers gegund die samen 44 woongelegenheden omvatten. Er werden 39 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (20 nieuwe woningen werden voor het eerst verhuurd en 19 woningen werden herverhuurd).

Het totaal aantal verhuurde woongelegenheden is gestegen tot 829.

De gemiddelde huurprijs bedroeg 302,34 EUR.

Het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voorzag in 2018 een bedrag van 4 miljoen EUR voor de investeringen in de huurhulpsector. Gezien vermeld bedrag onvoldoende was voor de noodzakelijke renovaties van het patrimonium werd door het Vlaams Woningfonds om een verhoging verzocht. Dankzij de beslissing van Vlaams Minister L. Homans om het investeringsbedrag voor de huurhulpactiviteiten te verhogen met 2 315 000 EUR tot 6 315 000 EUR konden een bijkomend aantal dringende renovatiewerken worden gegund.

2. ALGEMENE FINANCIËLE GEGEVENS

Als gevolg van de consolidatie van de vennootschap sinds het najaar 2014 dient naast een bedrijfsboekhouding ook een ESR-rapportering te worden opgemaakt.

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2018 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

2.1. VERBINTENISSENMACHTIGING (INVESTERINGSVERMOGEN)

Overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 21 december 2017 houdende de algemene uitgavenbegroting 2018 van de Vlaamse Gemeenschap werd een verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen) voorzien van 490 516 000 EUR dat mocht worden verhoogd met 71 012 683,09 EUR (cfr. supra).

Zoals reeds vermeld, werd voor een bedrag van 452 019 427,63 EUR aan leningsdossiers samengesteld. Overeenkomstig het decreet van 20 december 2018 houdende de algemene uitgavenbegroting 2019 van de Vlaamse Gemeenschap werden alle op 31 december 2018 in samenstelling zijnde leningsaanvragen gereserveerd op de verbintenissenmachtiging 2018 maar waarvoor nog geen aanbod kon worden verstuurd (i.e. 90 824 244,11 EUR), toegevoegd aan het investeringsvermogen 2019.

2.2. FINANCIERING

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2018 en de afrekening 2017 werd een bedrag van 49 691 000 EUR ontvangen. De afrekening van het saldo van de werkings- en financieringstoelage 2018 ten bedrage van 1 304 729,55 EUR is voorzien in 2019.

Daarnaast werden in 2018 twee leningen met rentevermindering tot 0 % opgenomen bij het Vlaams Gewest, namelijk 120 miljoen EUR op 8 januari en 100 miljoen EUR op 5 september 2018.

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2018 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 711 361,19 EUR.

3. TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Zoals reeds eerder vermeld, voorziet het decreet dd. 20 december 2018 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2019 in een bedrag van 484 879 000 EUR (te verhogen met een bedrag van 90 824 244,11 EUR) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen.

Voor de huurhulpactiviteiten werd in de begroting 2019 opnieuw een bedrag van 4 000 000 EUR aan investeringen voorzien. Vermeld bedrag zal prioritair worden aangewend voor de verdere renovatie van het huidige patrimonium.

Voor het verstrekken van huurwaarborgleningen (cfr. supra) is overeenkomstig voormeld decreet van 20 december 2018 een bedrag voorzien van 20 miljoen EUR.

De werkings- en financieringstoelage is vastgesteld op 48 560 000 EUR.

Er worden opnames van renteloze leningen gepland voor een totaal bedrag van 390 miljoen EUR.

Een wijziging van het ééngemaakt leningenbesluit en het solvabiliteitsbesluit wordt voorbereid. De voorgestelde wijzigingen betreffen onder meer:

- een verdere differentiatie van de maximaal toegelaten verkoopwaarde van het pand;
- een aanpassing van de herzieningsclausules van de rentevoet;
- de afschaffing van de huidige bestaande verplichting tot het afsluiten van een schuldsaldoverzekering;
- een wijziging van de bestaande kortingsregeling;
- een verstrenging van de solvabiliteitsvoorwaarden.

Heel recentelijk werd een nieuwe voogdijminister aangesteld, namelijk mevrouw Lydia Peeters. Op 14 januari 2019 legde zij in het Vlaams Parlement de eed af als Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie ter vervanging van de heer Bart Tommelein. Wij zijn ervan overtuigd ook met haar kabinet op een constructieve manier te kunnen samenwerken tijdens de resterende duur van deze legislatuur.

Na de regionale verkiezingen van 26 mei aanstaande zal een nieuwe Vlaamse Regering aantreden. De toekomstige Vlaams minister bevoegd voor Wonen zal verder vorm geven aan het Vlaams Woonbeleid en kan hierbij - net zoals dit in het verleden steeds het geval is geweest - rekenen op het Vlaams Woningfonds tot concrete uitvoering ervan op het terrein.

De vennootschap zelf zal inzetten op de verdere optimalisering van zijn dienstverlening.

Ten slotte zal de renovatie van de kantoren worden beëindigd met de ingebruikname begin mei van het nieuwe pand (Plantin en Moretuslei 66-68) voor de provinciale dienst Antwerpen.

Het activiteitenverslag omvat drie delen.

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

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

Deel III behelst het algemeen beheer en de dienstverlening.

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

AFKORTINGEN

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

Fonds B2 Deze benaming wordt gegeven aan de vóór 31 december 2015 ontplooiden activiteiten, verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijncredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hechtte en de vanaf 1 januari 2016 ontplooiden activiteiten, verwezenlijkt door middel van leningen met rentevermindering verstrekt door het Vlaams Gewest. De werking en financiering wordt bovendien gefinancierd door middel van werkings- en financieringstoelagen.

Fonds B Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met eigen middelen verwezenlijkt worden.

Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen), FAB (Fonds voor Aankoop Bouwgrond) en RF6 (reservefonds waarmee sociale leningen werden verstrekt).



"2 199 gezinnen investeerden
in een eigen woning met de
Woningfondslening!"

DEEL 1

LENINGSVERRICHTINGEN



HOOFDSTUK I - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW

1. DE LENINGEN

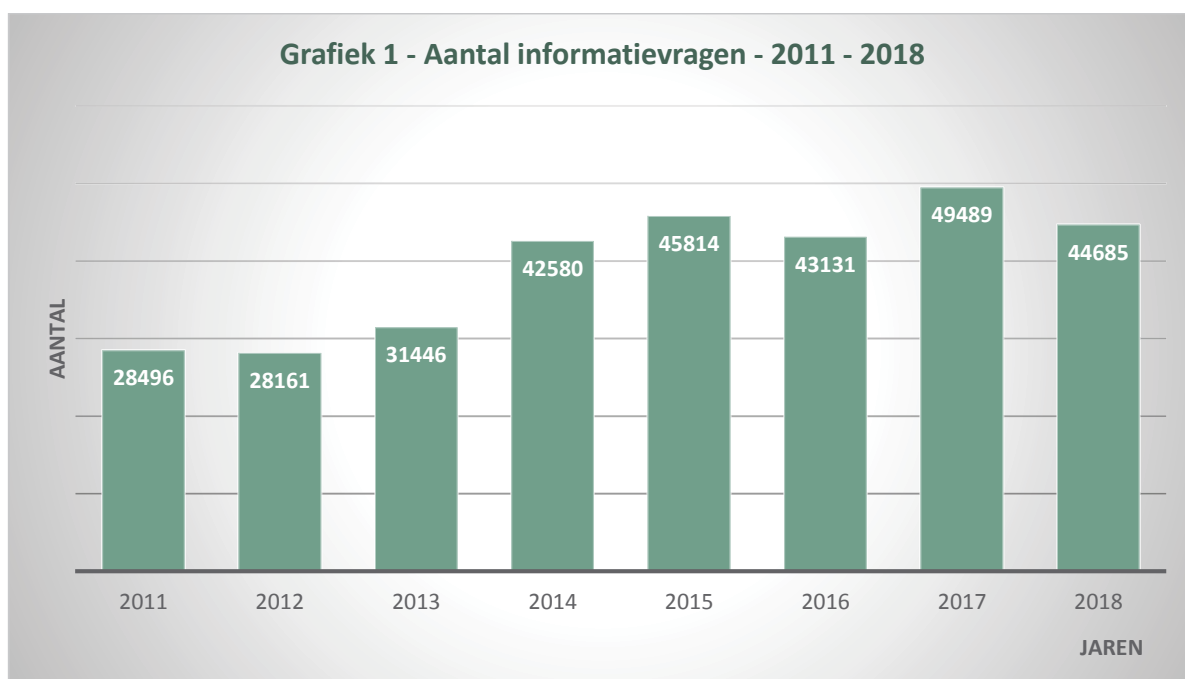
In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het jaar 2018 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

1.1. LENINGSAANVRAGEN

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

In 2018 werden 44 685 vragen (of gemiddeld 3 724 per maand) naar informatie over de hypothecaire leningen van het Vlaams Woningfonds, genoteerd. Let wel, de grootorde van deze cijfers dient enigszins te worden gerelativeerd gezien het alle vragen om welke inlichtingen dan ook betreft.

De evolutie van de vragen naar informatie tijdens de voorbije 8 jaren wordt weergegeven in grafiek 1 “Aantal informatievragen (2011-2018)”.



Interne statistieken tonen aan dat ook in 2018 een belangrijk aantal kandidaat-ontleners, namelijk 3 130 (tegenover 3 977 in 2017), na een eerste afspraak op de Woningfondskantoren of zitdagen uiteindelijk toch niet geholpen kon worden.

Er waren 1 165 (37 %) aanvragen onontvankelijk wegens het niet solvabel zijn van de kandidaat-ontleners en 613 (20 %) aanvragers beschikten niet over het vereiste inkomstengetuigschrift/aanslagbiljet.

Gemiddelde prijs gezinswoning in Vlaanderen: 277 304 EUR

Maximaal toegelaten waarde woning voor een gezin met 2 kinderen bij het Vlaams Woningfonds: 233 900 EUR

Niettegenstaande de reglementering voorziet in geografisch gedifferentieerde maximum toegelaten verkoopwaarden alsook in de koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woning aan de ABEX-index blijft het niet kunnen toekennen van een lening omwille van de te hoge waarde van het pand een pijnpunt. Dit wordt duidelijk geïllustreerd door volgende cijfers: vorig jaar bedroeg

de gemiddelde prijs van een woonhuis in Vlaanderen 277 304 EUR¹ terwijl de toegelaten verkoopwaarde van een woning voor een gezin met 2 personen ten laste maximum 233 900 EUR bedroeg. Het voorbije jaar waren dan ook opnieuw veel aanvragen, namelijk 524 aanvragen (17 %) onontvankelijk omdat de waarde van het beoogde pand te hoog was. De Vlaamse minister bevoegd voor wonen heeft een uitbreiding van de regionale differentiëring bij het bepalen van de maximale verkoopwaarde van de woning aangekondigd.

De overige 828 kredietaanvragen (26 %) betroffen diverse andere redenen (onder meer omwille van het bezit van een andere eigendom of het beschikken over een te hoog inkomen).

Veel kandidaat-ontleners (i.e. 1 004) gaven in 2018 - na het hebben verkregen van de basisinformatie - zelf aan geen kredietaanvraag te zullen opstarten. Het merendeel van deze geïnteresseerden, namelijk 605 deelde hieromtrent mee over onvoldoende eigen middelen te beschikken en dit niettegenstaande de mogelijkheid om tot 100 % van de waarde of de aankoopprijs van de woning en/of renovatiewerken te lenen.

Ook de tijdens het voorbije jaar aanhoudend uiterst lage rentevoeten bij de commerciële instellingen vormden een belangrijke reden voor geïnteresseerden om uiteindelijk geen leningsaanvraag op te starten. In 2018 deelden 262 kandidaat-ontleners mee dan toch geen dossier te zullen openen gezien hun bank een gunstigere rentevoet aanbood dan de minimumrente van 2 % van toepassing op de bijzondere sociale leningen. Ter illustratie: cijfers van de Nationale Bank leren ons dat de minimum rentevoeten voor hypothecaire leningen voor de aankoop van een woning in een duur van meer dan 10 jaar in het najaar 1,95 % bedroegen².

Hierbij wordt dikwijls over het hoofd gezien dat de Vlaams Woningfondslening ook nog andere voordelen biedt zoals een kosteloze schatting, lage kredietaktekosten, een minimale dossierkost en vooral geen verplichting oplegt nevenproducten af te nemen zoals een brand- en schuldsaldoverzekerings.

¹ Koninklijke Federatie van het Notariaat, Notarisbarometer 2018, <http://www.notaris.be>.

² Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2018, www.nbb.be.

In 2018 bleef de toe te passen reglementering onveranderd maar er worden wel aanpassingen van het ééngemaakt leningenbesluit alsook van het solvabiliteitsbesluit verwacht in 2019. De voorgestelde wijzigingen betreffen onder meer:

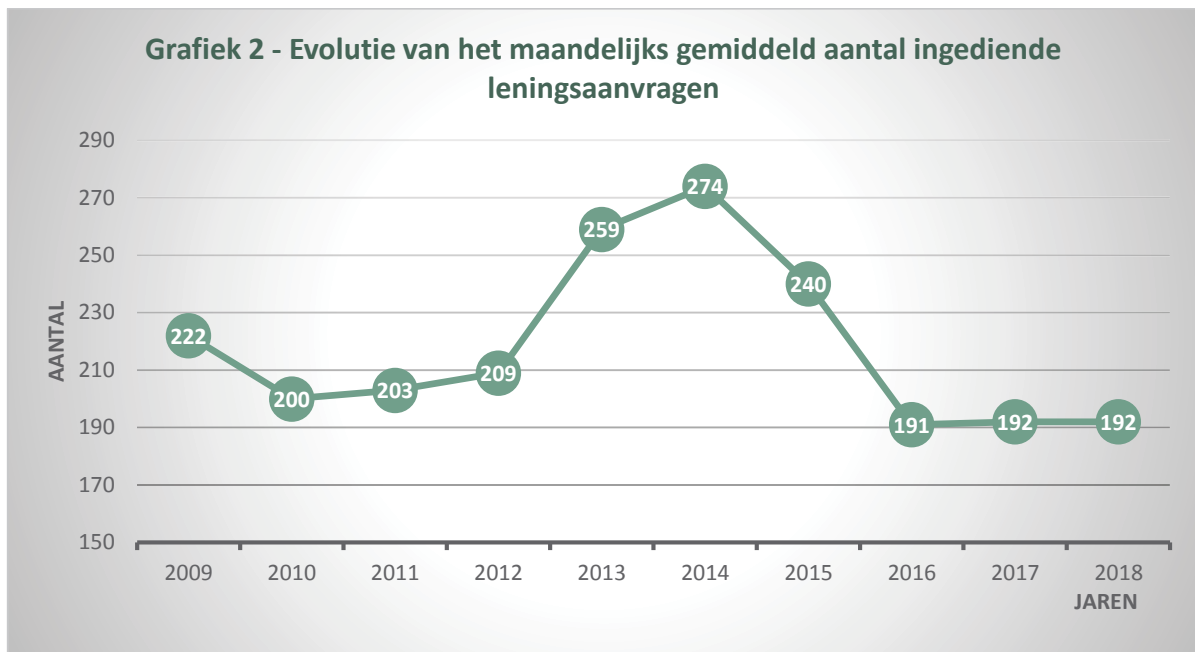
- de afschaffing van de huidig bestaande verplichting tot het afsluiten van een schuldsaldoverzekerings;
- de aanpassing van de herzieningsclausules van de rentevoet;
- een verdere differentiatie van de maximaal toegelaten verkoopwaarde van het pand;
- een verstrenging van de solvabiliteitsvoorwaarden;
- de vervanging van de bestaande kortingsregels door een vorm van herfinanciering.

De verdere analyse van de vraag wordt beperkt tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

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

Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2014-2018

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
2014	89	31	55	49	50	274
2015	80	29	59	39	33	240
2016	76	21	41	29	24	191
2017	68	22	44	32	25	192
2018	68	23	44	33	24	192



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

In 2018 werden in totaal 2 303 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 300 in 2017).

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen door gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden is afgenomen, namelijk van 26,87 % in 2017 naar 23,53 % in 2018; nominaal bedroeg hun aantal 542 in 2018 (tegenover 618 vorig jaar).

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is licht gestegen, namelijk van 19,65 % in 2017 tot 20,54 % in 2018; hun aantal bedroeg 473 in 2018 (tegenover 452 vorig jaar).

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen door gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste evolueerde van 53,48 % in 2017 naar 55,93 % in 2018. Het nominaal aantal is toegenomen van 1 230 in 2017 tot 1 288 in 2018.

Tabel 2 toont de evolutie van het totaal ontleend bedrag, van het leningsgemiddelde alsook van het aantal leningen en de jaarlijkse groeiervoet ervan.

**Tabel 2 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen
2014-2018 - Alle Fondsen samen**

Jaar	Aantal				Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2014	3 757	+36,57	€ 584 708 164,75	+37,35	€ 155 631,66	+0,57
2015	2 665	-29,07	€ 418 579 214,70	-28,41	€ 157 065,37	+0,92
2016	2 213	-16,96	€ 345 288 063,64	-17,51	€ 156 027,14	-0,66
2017	2 174	-1,76	€ 351 032 666,94	+1,66	€ 161 468,57	+3,49
2018	2 199	+ 1,15	€ 365 188 540,54	+ 4,03	€ 166 070,28	+ 2,85

Uit tabel 2 blijkt dat 2 199 leningen werden vereffend in 2018 tegenover 2 174 in 2017; dit is een lichte stijging met 25 eenheden of 1,15 %.

In 2018 investeerden 2 199 gezinnen in een eigen woning dankzij de Woningfondslening!

Het totaal ontleend bedrag is eveneens toegenomen, namelijk van 351 032 666,94 EUR in 2017 tot 365 188 540,54 EUR in 2018.

Gemiddeld Woningfondskrediet: 166 070 EUR versus gemiddeld woonkrediet aankoop woning bij de banken: 158 649 EUR

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is gestegen van 161 468,57 EUR in 2017 tot 166 070,28 EUR in 2018.

De Beroepsvereniging van het Krediet rapporteert voor het jaar 2018 een stijging van het totaal aantal verstrekte leningen met iets meer dan 4 % (exclusief herfinancieringen) ten opzichte van 2017. Ook in

overeenstemmend bedrag was er een sterke stijging, namelijk met ongeveer 9 % tot bijna 34 miljard EUR. Het gemiddeld ontleend bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning is in de loop van 2018 verder gestegen tot bijna 159 000 EUR. Voor de aankoop van een woning in combinatie met werken steeg het gemiddeld ontleend bedrag tot meer dan 189 000 EUR.¹

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 30 januari 2019: Hypothecaire kredietmarkt blijft op hoog niveau, <http://www.upc-bvk.be>.

1.2. SPREIDING VAN DE LENINGEN VOLGENS HUN BESTEMMING

In tabel 3 wordt de spreiding van de leningen naargelang hun bestemming weergegeven.

Tabel 3 - Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2017-2018 - Fonds B2

Bestemming van de geleende bedragen	2018					2017				
	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
Aankoop woning	1 138	51,75	€ 198 023 673,84	54,23	€ 174 010,26	1 126	51,79	€ 188 716 956,00	53,76	€ 167 599,43
Aankoop en werken	851	38,70	€ 154 362 118,00	42,27	€ 181 389,09	817	37,58	€ 146 153 436,67	41,63	€ 178 890,38
Behoud	57	2,59	€ 5 911 374,08	1,62	€ 103 708,32	68	3,13	€ 8 379 981,28	2,39	€ 123 235,02
Behoud en werken	18	0,82	€ 1 806 564,62	0,49	€ 100 364,70	17	0,78	€ 2 169 697,99	0,62	€ 127 629,29
Werken	135	6,14	€ 5 084 810,00	1,39	€ 37 665,26	146	6,72	€ 5 612 595,00	1,60	€ 38 442,43
Totaal	2 199	100	€ 365 188 540,54	100	€ 166 070,28	2 174	100	€ 351 032 666,94	100	€ 161 468,57

De resultaten vermeld in deze tabel weerspiegelen ook de impact van het woonbeleid van de Vlaamse Regering in het algemeen en van de geldende reglementering in het bijzonder.

1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN OF BEHOUD AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

De verrichtingen “aankoop” en “behoud van een woning” blijven samen veruit de belangrijkste (54,34 % in 2018 tegenover 54,92 % in 2017).

Het gemiddelde leningsbedrag voor de verrichting ‘aankoop van een woning’ stijgt met 6 410,83 EUR of 3,83 % tot 174 010,26 EUR.

Voor de 57 leningen voor het behoud van een woning bedroeg het gemiddeld ontleend bedrag 103 708,32 EUR.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat in 2018 het aantal leningen toegekend voor de aankoop van een woning is gestegen met 7,02 % in vergelijking met het voorgaande jaar. Het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning stijgt tot bijna 159 000 EUR.¹

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 30 januari 2019: Hypothecaire kredietmarkt blijft op hoog niveau, <http://www.upc-bvk.be>.

Het aandeel van de verrichtingen “aankoop” en “behoud van een woning”, telkens gecombineerd met werken stijgt van 38,36 % in 2017 naar 39,52 % in 2018.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de duurste verrichting, namelijk “aankoop gecombineerd met werken” stijgt met 2 498,71 EUR of 1,40 % tot 181 389,09 EUR.

Voor de leningen voor het behoud van een woning en het uitvoeren van werken daalt het gemiddeld ontleend bedrag fors, namelijk met 27 264,59 EUR of 21,36 % tot 100 364,70 EUR. Gezien het beperkte aantal van deze leningen kunnen hieruit geen relevante conclusies worden getrokken.

1.2.2. WERKEN

Het aandeel van het aantal leningen specifiek voor het uitvoeren van “werken” bleef nagenoeg gelijk, namelijk 6,72 % in 2017 tegenover 6,14 % in 2018. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 37 665,26 EUR in 2018 (38 442,43 EUR in 2017).

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal renovatiekredieten in 2018 is gedaald in vergelijking met 2017. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 52 737 EUR in 2018¹.

1.3. LENINGEN IN TWEDE HYPOTHECAIRE RANG

Tabel 4 - Leningen in tweede hypothecaire rang - 2014-2018 - Fonds B2

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening			
			Werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%
2014	226	€ 44 459,52	198	87,61	28	12,39
2015	191	€ 39 489,60	176	92,15	15	7,85
2016	205	€ 40 026,41	188	91,71	17	8,29
2017	161	€ 39 371,83	146	90,68	15	9,32
2018	167	€ 38 745,03	132	79,04	35	20,96

Het aantal tweederangsleningen bleef nagenoeg status-quo: er werden 167 dergelijke leningen toegekend tegenover 161 in 2017. Het aandeel van deze leningen bedraagt 7,59 % in 2018 (7,41 % in 2017).

Ook het gemiddeld ontleend bedrag evolueerde nauwelijks: 38 745,03 EUR in 2018 tegenover 39 371,83 EUR in 2017.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, persbericht dd. 30 januari 2019: Hypothecaire kredietmarkt blijft op een hoog niveau, <http://www.upc-bvk.be>

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: er werden 132 dergelijke leningen toegekend, zijnde 79,04 % van het totale aantal. Daarnaast werden 35 leningen toegekend voor het behoud van een woning (onder andere het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de partners in het kader van een echtscheiding of het beëindigen van de relatie) al dan niet gecombineerd met werken.

Er werden 155 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 38 281,94 EUR.

In 12 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfondslening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 44 726,67 EUR.

1.4. EVOLUTIE VAN DE DUUR VAN DE LENINGEN

De evolutie inzake de leningsduur over een periode van 3 jaar wordt weergegeven in tabel 5.

Tabel 5 - Spreiding van de leningen volgens duur - 2016-2018 - Fonds B2

Cat.	Leningsduur	2018		2017		2016	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	2	0,09	1	0,05	2	0,09
2	10-19	156	7,09	149	6,85	154	6,96
3	20	115	5,23	96	4,42	112	5,06
4	21-24	231	10,51	201	9,24	190	8,59
5	25	1 224	55,66	1 727	79,44	1 755	79,30
6	26-30	471	21,42	-	-	-	-
	Totaal	2 199	100	2 174	100	2 213	100

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

Het te betalen maandgeld wordt bepaald door de rentevoet, het leningsbedrag en de leningsduur. Bij de aanvang van de lening kan in principe niet worden gegarandeerd dat het maandgeld ongewijzigd zal blijven gedurende de volledige leningsduur gezien de rentevoeten normaliter – binnen vooraf bepaalde en bij akte vastgelegde grenzen – kunnen evolueren op basis van onder meer het gezinsinkomen.

Het jaar 2018 was evenwel (opnieuw) een uitzonderlijk jaar: gezien de uiterst lage markrentevoeten diende voor alle ontleners die een dossier opstartten in de periode van 1 januari tot en met 31 oktober 2018 de minimum rentevoet van 2 % te worden toegepast gedurende de volledige looptijd van de lening en dit ongeacht het aantal personen ten laste, het inkomen en de ligging van de woning.

Voor leningsaanvragen tijdens de maanden november en december kan de rentevoet tijdens de looptijd van de lening evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,07 % op basis van onder meer het gezinsinkomen.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat de groep van ontleners die in de loop van 2018 koos voor een veranderlijke rentevoet weliswaar groeide maar toch nog een minderheid bleef. Het overgrote deel, namelijk ruim 7 op 10 kredietnemers opteerde nog wel voor een vaste rentevoet gedurende de volledige of een belangrijk deel van de looptijd.¹

Twee van de drie elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het maximum leningsbedrag van de lening, zijn vastgelegd in de reglementering terwijl de duur vrij kan worden bepaald mits het respecteren van het absolute maximum van 30 jaar en de vastgestelde maximum leeftijd van de oudste ontleners op het einde van de lening.

Vooraleer een leningsaanvraag ter goedkeuring aan de directie of de Raad van Bestuur kan worden voorgelegd dient overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 januari 2014 te worden nagegaan of de aanvrager(s) voldoende solvabel is/zijn. Er wordt bijgevolg gecontroleerd of de betrokkenen over een voldoende financiële draagkracht beschikken om de lening af te betalen en niet zullen worden geconfronteerd met een overmatige schuldenlast. Bij dit onderzoek wordt onder meer rekening gehouden met het maandelijkse netto-inkomen van de aanvrager(s) en eventuele terugbetalingslasten van andere kredieten. In uitvoering van artikel 9 van het ééngemaakt leningenbesluit besliste de Raad van Bestuur op 21 maart 2018 de maximale leningsduur te verhogen van 25 tot 30 jaar indien de aanvrager onvoldoende of nauwelijks solvabel is om de lening te kunnen afbetalen in een kortere duur.

Het belang van het onderzoek naar de kredietwaardigheid blijkt ook uit de wettelijk verplichte raadpleging van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP). Hierdoor verwerft de kredietverstrekker een overzicht van alle lopende kredieten en eventuele wanbetalingen vooraleer eventueel een nieuwe lening wordt toegestaan. Daardoor krijgt de kredietverstrekker inzicht in de feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van de kredietnemer om overkreditering te vermijden.

De leningsduur wordt besproken met kandidaat-ontleners bij het opstarten van het leningsdossier, rekening houdende met de resultaten van het voormelde solvabiliteitsonderzoek.

Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt een verdere toename van de looptijd van nieuw toegekende hypothecaire kredieten. Zo is het aandeel van de woonkredieten met een looptijd van minstens 20 jaar gestegen van 28 % in 2016 naar 37,6 % in 2017 tot 38,5 % in 2018.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 30 januari 2019: Hypothecaire kredietmarkt blijft op hoog niveau, <http://www.upc-bvk.be>.

De mediaanlooptijd van in 2018 bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geregistreerde hypothecaire leningen blijft stabiel en bedroeg 20 jaar.¹

Ook voor de Woningfondsleningen bleef de mediaanlooptijd status-quo in 2018: deze bedroeg 25 jaar. De algemeen gemiddelde leningsduur van de Woningfondsleningen is daarentegen toegenomen en bedroeg het voorbije jaar 24,83 jaar (23,92 jaar in 2017).

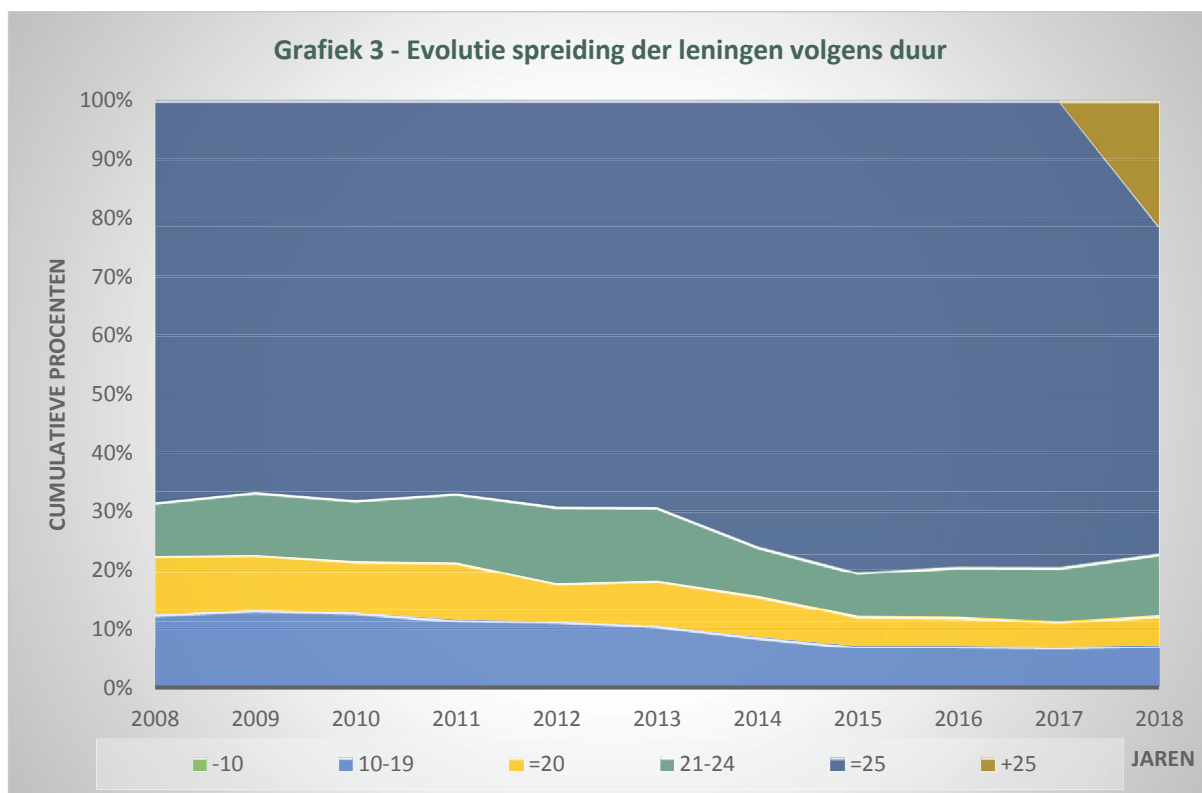
Mediaan looptijd
Woningfondskrediet:
25 jaar versus mediaan
looptijd woonkrediet
banken: 20 jaar

Uit tabel 5 blijkt dat het overgrote deel van de leningen (92,82 %) wordt afgesloten met een duur groter dan of gelijk aan 20 jaar. Meer dan 77 % van de leningen heeft een looptijd van minstens 25 jaar.

De gemiddelde leningsduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “aankoop en werken” en “werken” bedraagt respectievelijk gemiddeld 25,33 jaar en gemiddeld 20,67 jaar.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 en 30 jaar bedraagt respectievelijk 172 470,05 EUR en 184 579,24 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 120 818,09 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 84 290,86 EUR bedraagt.

De evolutie van de leningsduur wordt weergegeven in grafiek 3. Deze grafiek geeft de gecumuleerde spreiding weer per jaar en de wijze waarop de categorieën volgens leningsduur onderling evolueren tijdens de jongste 10 jaren.



¹ Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2018, www.nbb.be.

1.5. RENTEVOET

De rentevoeten van de Vlaams Woningfondslening worden berekend op basis van onder meer de referentierentevoet.

Overeenkomstig het ééngemaakt leningenbesluit stemt deze referentierentevoet overeen met het rekenkundig gemiddelde van de referentietarieven (OLO 20 jaar) die de Nationale Bank publiceert.

De referentierentevoet wordt op het einde van elke maand berekend door het Vlaams Woningfonds en dient te worden toegepast vanaf de eerste dag van de volgende maand voor zover er een schommeling is van minstens 20 basispunten ten overstaan van de door het Vlaams Woningfonds tot dan gehanteerde referentierentevoet.

De toegepaste rentevoet kan nooit lager zijn dan $\frac{2}{3}$ van de referentierentevoet met een minimum van 2 % en nooit hoger dan $\frac{4}{3}$ van de referentierentevoet.

De overeenkomstig het ééngemaakt leningenbesluit toegepaste referentierentevoet werd in de loop van het jaar 2018 éénmaal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 1,33 % in de periode van januari tot en met oktober en 1,55 % tijdens de maanden november en december.

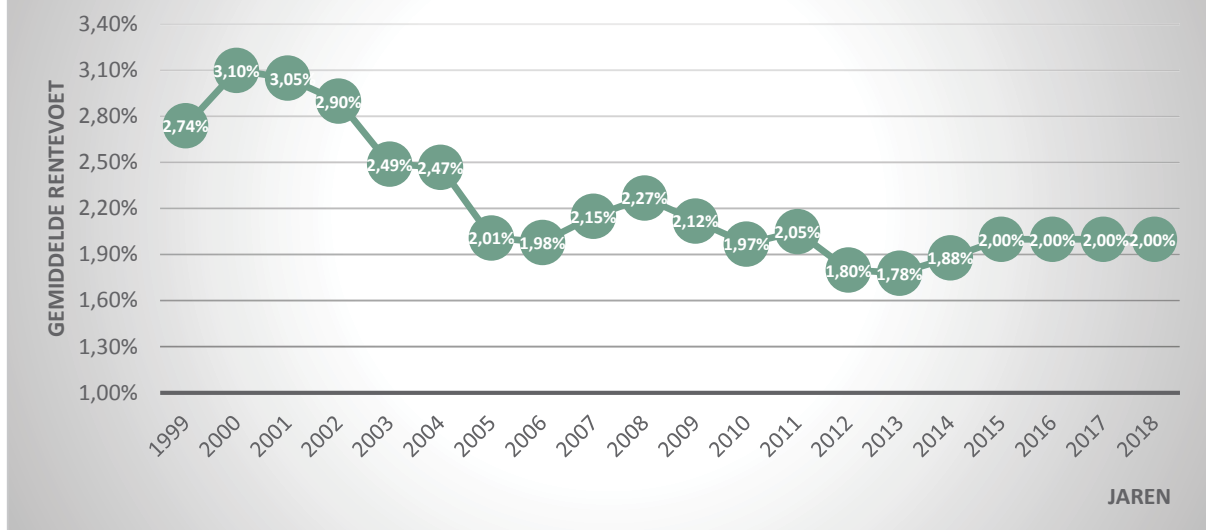
Gemiddelde rentevoet: 2 %

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening bleef in vergelijking met 2017 ongewijzigd en bedroeg 2 % (i.e. de sinds 1 juni 2014 geldende minimumrentevoet).

In 2018 leenden alle ontleners aan 2 %. Zoals reeds eerder vermeld was het jaar 2018 (opnieuw) een uitzonderlijk jaar: gezien de uiterst lage marktrentevoeten dient voor alle ontleners die een dossier hebben opgestart in de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 oktober 2018 gedurende de volledige looptijd van de lening de minimum rentevoet van 2 % toegepast en dit ongeacht het aantal personen ten laste, het inkomen en de ligging van de woning. Voor leningsaanvragen tijdens maanden november en december 2018 kan de rentevoet tijdens de looptijd van de lening evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,07 % op basis van onder meer het gezinskomen.

De evolutie van de gemiddelde rentevoet van een Woningfondslening tijdens de voorbije 20 jaar wordt overzichtelijk weergegeven in grafiek 4. Opvallend is dat deze rentevoet de voorbije 13 (!) jaar vrij stabiel blijft op een erg laag niveau.

Grafiek 4 - Evolutie van de gemiddelde rentevoeten van de leningen in het Fonds B2



1.6. LENINGEN IN KERNSTEDEN

Wanneer de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd gelegen is in een kernstad (Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout) voorziet het ééngemaakt leningenbesluit in:

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

In 2018 werden 993 leningen of 45,16 % van het totaal aantal kredieten toegekend aan ontleners die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 166 780 930,68 EUR.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werden in totaal 528 leningen, of 24,01 % van het totaal, toegekend.

1.7. DE VLAAMSE RAND

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

In het ééngemaakt leningenbesluit zijn voor deze 19 gemeenten, de overige gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde alsook voor de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren dezelfde extra stimuli voorzien als voor de kernsteden.

Hierdoor kan het Vlaams Woningfonds ook in deze regio blijven bijdragen aan betaalbare huisvesting.

In vermelde gemeenten werden het afgelopen jaar 184 leningen (174 leningen in 2017) verstrekt voor een totaal bedrag van 34 840 365 EUR.

2. DE ONTLEENERS

2.1. SAMENSTELLING

Bij de analyse van de leningsactiviteiten van het Vlaams Woningfonds wordt vanzelfsprekend ook uitgebreid ingezoomd op de doelgroep.

Deze doelgroep werd door het ééngemaakt leningenbesluit per 1 januari 2014 uitgebreid tot alle burgers ongeacht hun samenlevingsvorm en eventuele kinderlast.

De Woningfondslening maakt het voor zijn doelgroep mogelijk eigenaar te worden van een woning waardoor (financiële) zekerheid ontstaat voor de betrokkene.

Het verwerven van een eigendom vormt de belangrijke vierde pensioenpijler. Een woning in eigendom verwerven op actieve leeftijd vermijdt immers financiële kopzorgen inzake huisvesting in een latere levensfase. Hierdoor sluit het woonbeleid naadloos aan bij de strijd tegen armoede.

Zoals reeds vermeld, was 2018 opnieuw een bijzonder jaar: door de aanhoudende uiterst lage rentevoeten voor hypothecaire leningen bij de commerciële instellingen was het verschil met de rentevoet van de Woningfondslening soms erg klein of zelfs onbestaande. Sterker nog, de rentevoeten die de commerciële instellingen aanboden, waren onder bepaalde voorwaarden en in welbepaalde gevallen lager dan de rentevoet van de bijzondere sociale lening.

Een blijvende troef van de Vlaams Woningfondslening bestaat er in dat tot 100 % van de aankoop prijs of waarde van de woning en/of renovatiewerken kan geleend worden. Een niet onbelangrijk deel van de ontleners kan immers helemaal niet terecht bij de commerciële instellingen omdat ze over onvoldoende eigen middelen beschikken. Hoe laag de marktrentevoeten ook mogen zijn, onze doelgroep kan er dikwijls niet van genieten om een eigendom te verwerven.

De evolutie van de samenstelling van de huishoudens tijdens de jongste vijf jaren wordt weergegeven in tabel 6.

Tabel 6 - Samenstelling van de huishoudens van aanvragers - Fonds B2 - 2014-2018

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld aantal personen	Andere familieleden	Kinderen ten laste		
				Inwonend	Co-ouderschap	Gemiddeld aantal
2014	3 747	3,43	60	6 403	189	1,76
2015	2 665	3,21	60	3 874	163	1,51
2016	2 213	3,33	73	3 465	118	1,62
2017	2 174	3,32	75	3 370	124	1,61
2018	2 199	3,42	83	3 706	86	1,72
Totaal	12 998	3,35	351	20 818	680	1,65

Onder de categorie “kinderen ten laste” wordt een onderscheid gemaakt tussen kinderen die op het pandadres gedomicilieerd zijn en kinderen die dat niet zijn, maar er wel op regelmatige basis verblijven (kinderen in co-ouderschap). Deze laatst vermelde kinderen kunnen bij beide ouders in aanmerking worden genomen voor onder andere de rentevoetberekening en de vaststelling van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand. Beide voormalige partners kunnen bijgevolg een lening aanvragen waarbij de kinderen die zij in co-ouderschap opvoeden bij elkeen in rekening kunnen worden gebracht.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin ten opzichte van 2017 licht is gestegen.

Een ontlenersgezin telt gemiddeld minder dan 2 kinderen ten laste

In de periode 2014-2018 werd aan 12 998 huishoudens van gemiddeld 3,35 personen een Woningfondslening toegekend. In 2018 betrof het 2 199 huishoudens van gemiddeld 3,42 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 6 heeft betrekking op 70 huishoudens die in totaal 83 personen hebben opgenomen. In meer dan de helft van de gevallen (i.e. 56,63 %) betreft het inwonende ouders.

Zoals reeds vermeld, wordt sinds 2014 ook het aantal kinderen dat niet gedomicilieerd is bij de ontlener(s) maar in co-ouderschap met de ex-partner wordt opgevoed in deze tabel opgenomen. In 2018 betrof het 57 leningen waarbij in totaal 86 kinderen als ten laste werden geteld.

De verdere analyse van de structuur van de huishoudens en het aantal personen ten laste enerzijds en een vergelijking hiervan met de vorige jaren anderzijds wordt gemaakt aan de hand van tabellen 7 en 8 die de spreiding van het aantal leningen weergeven op basis van het aantal personen ten laste rekening houdende met de in de reglementering voorziene verruiming op basis van invaliditeit. Concreet betekent dit dat een persoon van het gezin die erkend is als ernstig mindervalide ook als persoon ten laste in aanmerking wordt genomen voor bijvoorbeeld een eventuele daling van de rentevoet en een verhoging van de maximum toegelaten waarde van de woning. Een ernstig mindervalide kind wordt aldus als 2 personen ten laste in rekening gebracht.

In 2018 betrof het 264 ontlenersgezinnen of 12,01 % van het totaal.

Het aanpassen van de woning aan een persoon met een beperking kan een zware bijkomende financiële last voor het huishouden betekenen. Voormelde voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden kunnen ongetwijfeld bijdragen aan hun integratie in het betrokken gezin. In 2018 konden deze gezinnen echter niet genieten van deze extra vermindering van de rentevoet gezien de minimumrentevoet onmiddellijk van toepassing was op alle verstrekte leningen.

Uit tabel 7 blijkt dat het aandeel van het aantal leningen aan alleenstaanden en gezinnen zonder personen ten laste is gedaald, namelijk van 28,89 % in 2017 tot 25,88 % in 2018. Nominaal werden er 569 dergelijke leningen toegekend (t.o.v. 628 in 2017).

Ook het aantal leningen toegekend aan 1-persoonshuishoudens is tijdens het afgelopen dienstjaar afgenomen, namelijk van 438 in 2017 tot 420 in 2018.

Tabel 7 - Spreiding van de leningen volgens het aantal "personen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2

Aantal personen ten laste	2018			2017			2016		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
0	569	25,88	€ 88 393 480,00	628	28,89	€ 95 762 065,00	608	27,47	€ 90 160 313,00
1	450	20,46	€ 74 928 164,84	436	20,06	€ 68 925 435,67	441	19,93	€ 69 011 978,00
2	525	23,87	€ 87 546 664,85	509	23,41	€ 83 832 553,99	551	24,90	€ 88 141 273,64
3	350	15,92	€ 60 843 338,85	340	15,64	€ 57 005 782,28	372	16,81	€ 58 597 989,00
4	188	8,55	€ 32 179 900,00	172	7,91	€ 29 006 880,00	164	7,41	€ 26 307 760,00
≥ 5	117	5,32	€ 21 296 992,00	89	4,09	€ 16 499 950,00	77	3,48	€ 13 068 750,00
Totaal	2 199	100	€ 365 188 540,54	2 174	100	€ 351 032 666,94	2 213	100	€ 345 288 063,64

In 2018 telde 70,21 % van het aantal ontleners maximum 2 personen ten laste.

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste is gestegen en bedroeg 29,79 % in 2018 ten opzichte van 27,64 % in 2017.

In tabel 8 wordt de spreiding van het aantal leningen aan éénooudergezinnen volgens het aantal kinderen ten laste (rekening houdend met de verruiming op basis van invaliditeit) weergegeven.

Tabel 8 - Spreiding van de leningen bij éénooudergezinnen volgens het aantal "kinderen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2

Aantal kinderen ten laste	Man			Vrouw		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	25	35,72	€ 3 952 280,00	161	35,08	€ 23 469 851,00
2	29	41,43	€ 4 332 261,86	170	37,04	€ 26 277 272,99
3	11	15,71	€ 1 649 400,00	75	16,34	€ 11 080 928,85
≥ 4	5	7,14	€ 379 280,00	53	11,54	€ 8 522 702,00
Totaal	70	100	€ 10 313 221,86	459	100	€ 69 350 754,84

Hieruit blijkt dat in 2018 aan 529 éénooudergezinnen, zijnde 24,06 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfondslening werd toegekend.

Bijna een kwart (24,06 %) van de ontleners is een éénooudergezin

Deze financieel meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2018 uit 459 alleenstaande vrouwen met kinderen en 70 alleenstaande mannen met kinderen.

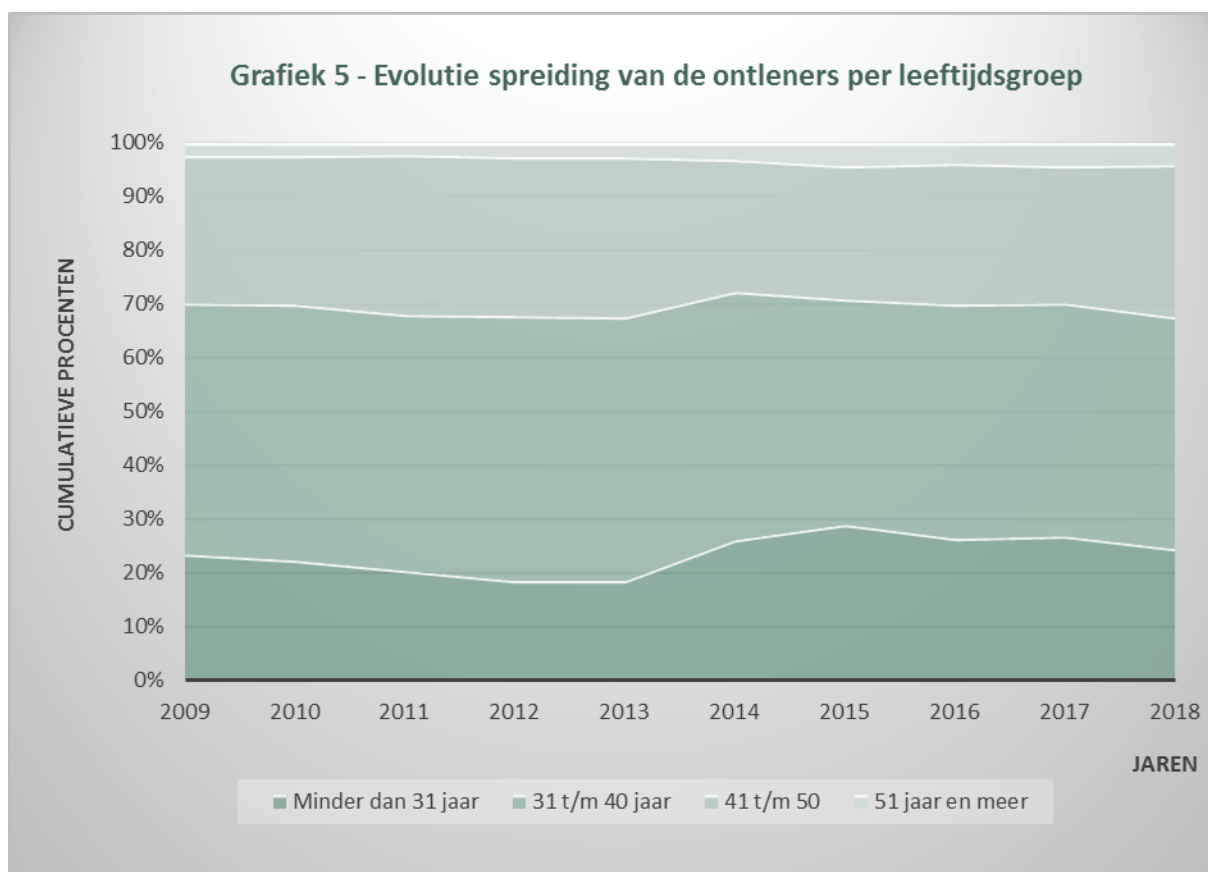
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van de lening het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van de lening genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk II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

2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENER(S) PER LEEFTIJDGROEP

De spreiding van de ontlener(s) per leeftijdsgroep over een periode van 5 jaren wordt weergegeven in tabel 9. De evolutie doorheen de jongste 10 jaren wordt overzichtelijk getoond in grafiek 5.

Tabel 9 - Spreiding van de ontlener(s) per leeftijdsgroep - Fonds B2

Leningsjaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
2014	26,07 %	46,20 %	24,55 %	3,18 %
2015	28,78 %	42,10 %	24,80 %	4,32 %
2016	26,34 %	43,61 %	26,12 %	3,93 %
2017	26,82 %	43,42 %	25,44 %	4,32 %
2018	24,47 %	43,11 %	28,19 %	4,23 %



Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt dat het voorbije jaar 38 % van de nieuwe hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 18 en 34 jaar.¹

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bij het Vlaams Woningfonds is gedaald, namelijk van 26,82 % in 2017 tot 24,46 % in 2018.

Meer dan 67 % van de ontleners is maximaal 40 jaar oud (70,24 % in 2017).

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 36,83 jaar en 34,92 jaar.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 8,17 jaar in 2018.

2.3. BEROEP VAN DE ONTLENER(S)

De belangrijkste factor die de indeling van de ontleners per beroep beïnvloedt, is de van kracht zijnde reglementering.

Naast de hoogte van het vereiste minimuminkomen, de maximum toegelaten inkomensbarema's en solvabiliteitscriteria beïnvloeden ook de maximum toegelaten waarde van de te financieren woning en het daaruit volgende maximum leningsbedrag de vertegenwoordiging van bepaalde beroepscategorieën.

Niettegenstaande de reglementering in geografisch gedifferentieerde maximum verkoopwaarden voorziet, diende in 2018 opnieuw een belangrijk aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed (cfr. supra).

Een tweede element dat bepaalde evoluties ter zake gedeeltelijk kan verklaren, is de economische conjunctuur. Uit cijfers van de VDAB² blijkt dat Vlaanderen eind vorig jaar 186 807 werkzoekenden telde. Dit betekent een vermindering met 7,9 % ten opzichte van december 2017. De Vlaamse werkloosheidsgraad (de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking) daalde en bedroeg 6,10 % in december 2018.

De evolutie van het beroep van de één- en tweoudergezinnen wordt weergegeven in de tabellen 10a en 10b (periode 2017 – 2018) en in de grafieken 6a en 6b (periode 2013 – 2018).

De evolutie van het beroep van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden wordt weergegeven in tabel 10c (periode 2017 – 2018) en in grafiek 6c (periode 2014 - 2018).

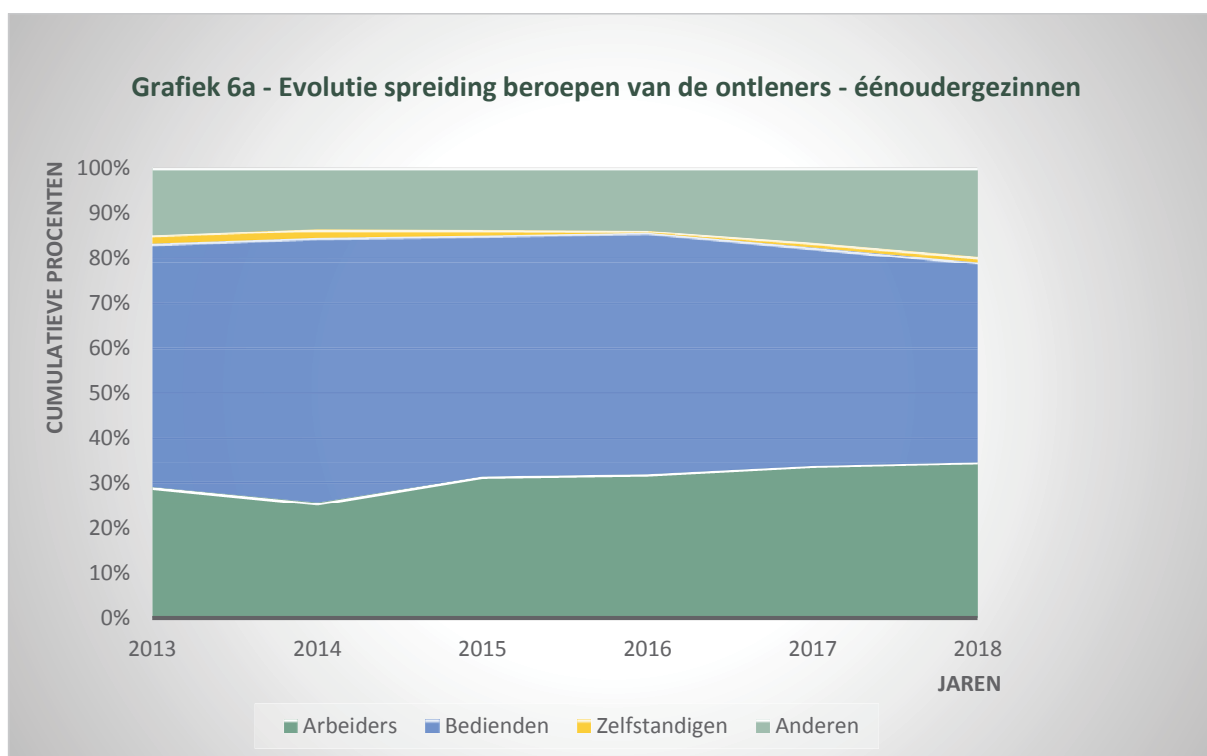
In eerste instantie wordt het beroep van de éénoudergezinnen van naderbij bekeken (cfr. tabel 10a en grafiek 6a).

¹ Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2018, <http://www.nbb.be>.

² Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkloosheidsbericht december 2018, <http://www.vdab.be/trends>.

Tabel 10a - Beroep van de ontleners - éénoudergezinnen - Fonds B2

Cat.	Beroep	2018		2017	
		Aantal	%	Aantal	%
1	Arbeiders	183	34,59	163	33,81
2	Bedienden	235	44,43	234	48,55
3	Zelfstandigen	7	1,32	5	1,04
4	Anderen:	104	19,66	80	16,60
	- andersvaliden	51	9,64	49	10,16
	- werkloos	44	8,32	29	6,02
	- ocmw-steun	6	1,13	1	0,21
	- gepensioneerden	2	0,38	1	0,21
	- huishouder/-ster	1	0,19	0	0,00
	Totaal	529	100	482	100



Uit tabel 10a blijkt dat het aandeel van de bedienden bij de éénoudergezinnen gedaald is, namelijk van 48,55 % in 2017 naar 44,43 % in 2018.

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is licht toegenomen en bedraagt 34,59 % in 2018 (33,81 % in 2017).

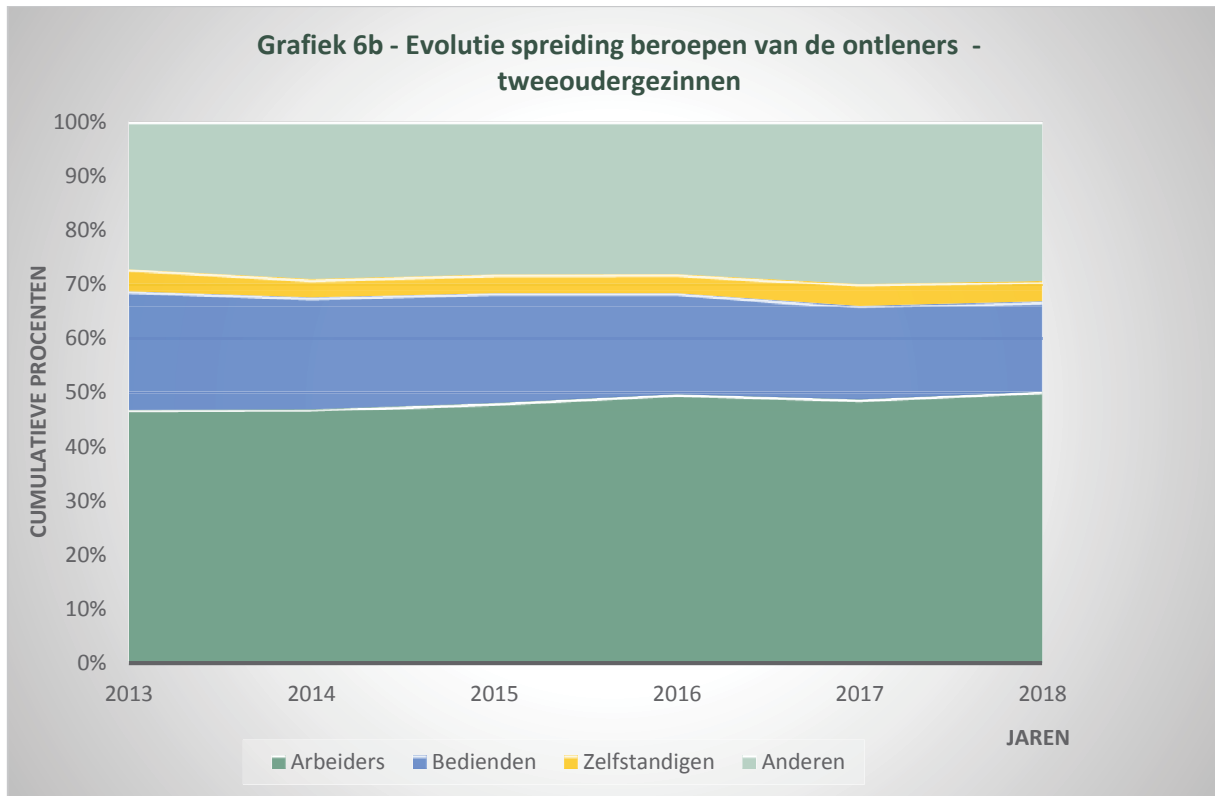
Opvallend is de vaststelling dat het aandeel van de éénoudergezinnen zonder beroepsinkomen is toegenomen en 19,66 % bedroeg in 2018 tegenover 16,60 % in 2017. Niettegenstaande deze 104 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij door middel van een Woningfondslening toch een woning in eigendom verwerven en/of renoveren. De stelling van sommigen dat voor alle gezinnen met zeer lage inkomens een sociale lening te hoog gegrepen is, wordt door deze cijfers opnieuw weerlegd.

Slechts 7 alleenstaande ouders of 1,32 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

In tabel 10b en grafiek 6b worden de beroepen van de beide partners in de tweeeoudergezinnen in detail weergegeven.

Tabel 10b - Beroep van de ontleners - tweeeoudergezinnen - Fonds B2

Cat.	Beroep	2018		2017	
		Aantal	%	Aantal	%
1	Arbeiders	1 104	50,14	1 038	48,78
2	Bedienden	369	16,75	367	17,24
3	Zelfstandigen	82	3,72	86	4,05
4	Anderen:	647	29,39	637	29,93
	- huishouder/-ster	391	17,76	370	17,39
	- werkloos	149	6,77	165	7,75
	- andersvaliden	98	4,45	97	4,56
	- ocmw-steun	8	0,36	2	0,09
	- gepensioneerden	1	0,05	3	0,14
	Totaal	2 202	100	2 128	100



Uit tabel 10b blijkt dat de verdeling van de beroepen van de tweeoudergezinnen in 2017 en 2018 vrij stabiel blijft.

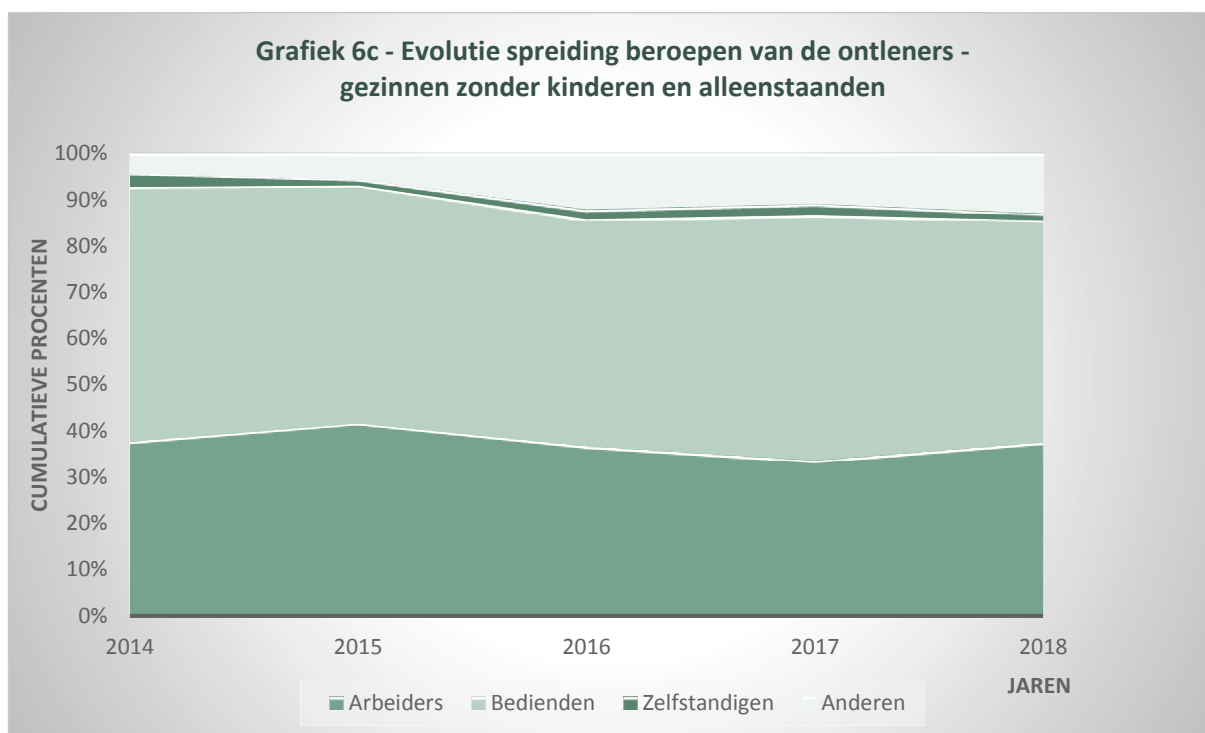
De helft, of 50,14 %, van deze ontleners heeft een arbeidersstatuut terwijl 16,75 % ervan bediende is. 647 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 29,39 % van het totale aantal ouders in deze categorie.

Ten slotte vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 3,72 %.

In tabel 10c en grafiek 6c worden de beroepen van de gezinnen zonder kinderen ten laste en de alleenstaanden vermeld.

Tabel 10c - Beroep van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden - Fonds B2

Cat.	Beroep	2018		2017	
		Aantal	%	Aantal	%
1	Arbeiders	259	37,53	265	33,59
2	Bedienden	331	47,97	419	53,11
3	Zelfstandigen:	10	1,45	19	2,41
4	Anderen:	90	13,05	86	10,89
	- andersvaliden	48	6,96	35	4,43
	- huishouder/-ster	18	2,61	29	3,67
	- werkloos	21	3,04	18	2,28
	- gepensioneerden	2	0,29	3	0,38
	- ocmw-steun	1	0,15	1	0,13
	Totaal	690	100	789	100



Het aandeel van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden die niet over een beroepsinkomen beschikken, is gestegen in vergelijking met 2017 en bedroeg 13,05 %.

Bijna de helft van deze ontlenersgroep (47,97 %) bestaat uit bedienden. Het aandeel van de arbeiders is gestegen tot 37,53 %. Ten slotte vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 1,45 %.

2.4. INKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN

Het begrip inkomen vereist de nodige toelichting teneinde misverstanden te voorkomen.

Eenzijds zijn er de inkomsten die gelden als criterium opdat de vraag naar een sociale lening ontvankelijk zou zijn en die de hoogte van de rentevoet bepalen. Het betreft in dit geval de som van de op basis van het laatst beschikbare aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en niet belastbare vervangingsinkomsten, alsook het genoten leefloon van de aanvrager en het niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supranationale belastingakkoorden. Dit maximum inkomen varieert in functie van de gezinssamenstelling en de ligging van de woning.

In de reglementering is er daarnaast tevens een minimum inkomen voorzien dat het voorbije jaar 9 392 EUR bedroeg.

Anderzijds wordt voor het bepalen van de solvabiliteit rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen.

Het is van cruciaal belang dat de betrokkenen daadwerkelijk een aanvaardbaar financieel evenwicht vinden tussen hun maandelijks beschikbaar inkomen en de terugbetalingslasten van een Woningfondslening. Wanneer de huisvestingslasten al te fel belastend zijn, blijft onvoldoende beschikbaar inkomen over voor een volwaardige participatie aan alle facetten van het maatschappelijk leven en dreigt men finaal in terugbetalingsmoeilijkheden te komen.

Het Vlaams Woningfonds is hierbij verplicht het ministerieel besluit van 30 januari 2014 toe te passen. Hierdoor beschikt de vennootschap over geen enkele appreciatiebevoegdheid meer ter zake en dient ze ook bij twijfel over de (toekomstige) solvabiliteit de lening verplicht toe te kennen.

Conform vermeld ministerieel besluit wordt de solvabiliteit vastgesteld op basis van het gemiddelde van alle gekende en bewezen nettoberoepsinkomsten, vervangingsinkomsten en ontvangen alimentatiegelden van de laatste 6 maanden voorafgaand aan de referentiedatum. Tevens wordt één derde van het ontvangen kinder- en/of wezengeld in aanmerking genomen.

Om als solvabel te worden beschouwd, mag vermeld maandelijks netto-inkomen verminderd met de maandelijks kredietlasten en het eventueel te betalen alimentatiegeld, niet lager zijn dan het volgens vermeld besluit vastgestelde leefbudget, zijnde momenteel 840 EUR.

De financiële situatie van de ontleners wordt weergegeven in de tabellen 11 tot en met 14 en in grafiek 7.

Uit tabel 11 blijkt dat het werkelijk maandelijks nettogezinsinkomen (inclusief de eventuele kinderen/of wezentoeslag) gemiddeld 2 444,26 EUR bedroeg in 2018. In vergelijking met 2017, toen dit gemiddelde 2 388,66 EUR bedroeg, is het nominaal licht gestegen. Inzake koopkracht is er nauwelijks sprake van een verhoging gezien de inflatie.

751 ontleners of 34,15 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 694,65 EUR.

De éénoudergezinnen beschikken over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 2 154,90 EUR. Voor tweoudergezinnen bedraagt dit 2 880,09 EUR.

34,15 % beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 694,65 EUR

Tabel 11 vermeldt eveneens - per inkomensschijf - het gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakt van het ontlenershuishouden.

Tabel 11 - Spreiding van de ontleners naargelang hun maandelijks nettogezinsinkomen - Fonds B2

2018					
Cat.	Inkomensschijven	Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Gemiddeld nettogezinsinkomen
1	tot € 1 500	115	5,23	1,38	€ 1 368,85
2	tussen € 1 500,01 en € 2 000	636	28,92	2,00	€ 1 753,56
3	tussen € 2 000,01 en € 2 500	518	23,56	3,54	€ 2 248,05
4	tussen € 2 500 ,01 en € 3 000	422	19,19	4,26	€ 2 747,37
5	meer dan € 3 000	508	23,10	4,84	€ 3 500,72
		2 199	100	3,42	€ 2 444,26

Het gemiddeld maandgeld of het concrete bedrag dat maandelijks dient te worden betaald, vormt samen met het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 3) het belangrijkste gegeven van tabel 12 en van grafiek 7.

Tabel 12 - Maandelijks inkomen van de ontleners naargelang de aard van de verrichting - Fonds B2

Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld nettogezinsinkomen
Aankoop woning	1 138	€ 742,81	€ 2 391,15
Werken	135	€ 191,27	€ 2 838,56
Aankoop en werken	851	€ 770,05	€ 2 469,62
Behoud van de woning	57	€ 459,38	€ 2 226,93
Behoud van de woning en werken	18	€ 457,95	€ 2 334,33
	2 199	€ 709,82	€ 2 444,26

Zoals reeds vermeld, bedraagt het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand 2 444,26 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 709,82 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 734,44 EUR (inclusief eventuele kinder- en/of wezenbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee de ontleners maandelijks worden geconfronteerd.

Niettegenstaande de stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en de ongewijzigde gemiddelde rentevoet in 2018 is het gemiddeld maandgeld slechts heel licht toegenomen en dit dankzij de verhoging van de maximale leningsduur tot 30 jaar sinds 21 maart 2018 (cfr. supra).

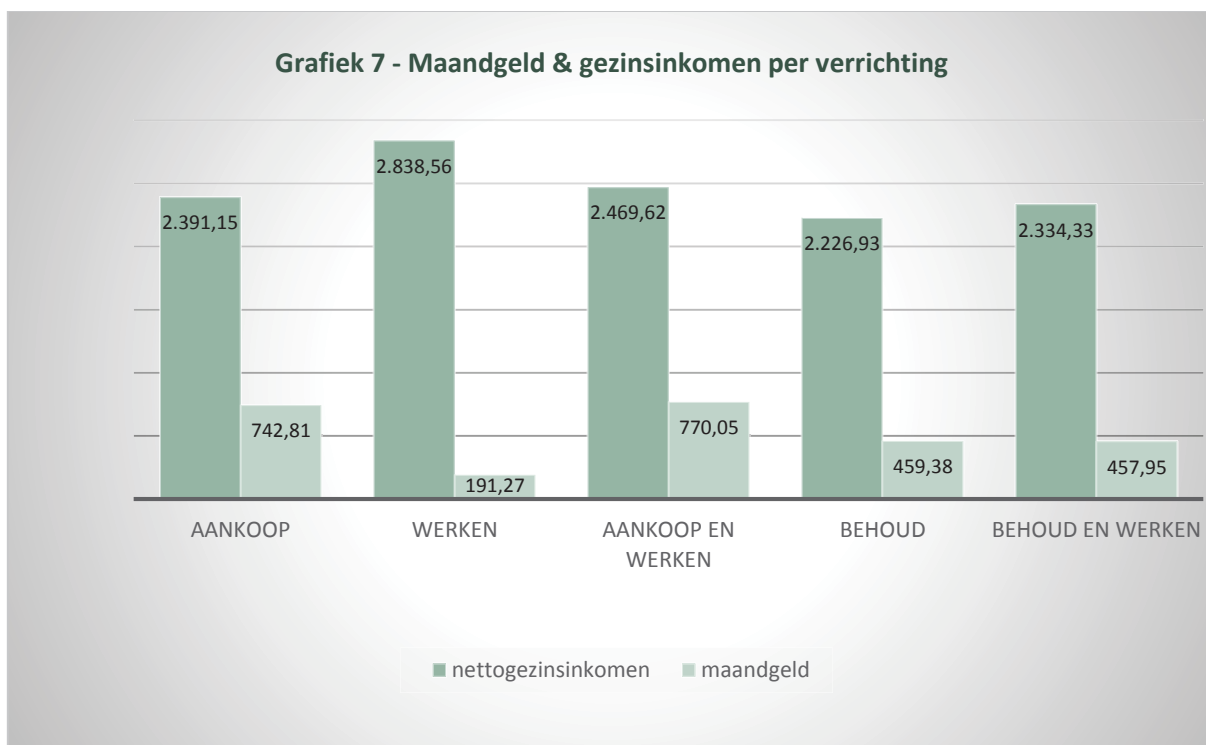
Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 135 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 838,56 EUR en betalen maandelijks 191,27 EUR af.

Gemiddeld maandgeld: 709,82 EUR

De gezinnen die bij het Vlaams Woningfonds een lening afsloten voor het behoud van hun woning beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 226,93 EUR per maand. Deze ontleners betalen gemiddeld een maandgeld van 459,38 EUR. Het betreft meestal éénoudergezinnen.

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de 851 gezinnen die een lening aangingen voor de aankoop van een woning gecombineerd met het uitvoeren van werken. Deze ontleners dienen maandelijks gemiddeld 770,05 EUR te voorzien voor de aflossing van hun lening.

Grafiek 7 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks netto-gezinsinkomen en het maandgeld.



Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van sommige ontleners daalden ná het afsluiten van een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds. Met andere woorden: deze ontleners kunnen een woning in eigendom verwerven of behouden en eventueel renoveren door het betalen van een maandgeld dat kleiner is dan hun vroegere huisvestingslast, zijnde de maandelijks huurprijs.

Tabel 13 geeft de spreiding weer van de aanvragers volgens hun netto belastbaar inkomen.

Tabel 13 - Spreiding van de aanvragers naargelang hun netto belastbaar inkomen - Fonds B2

Cat.	Netto belastbaar inkomen	Aantal leningen	%	Gemiddeld netto belastbaar inkomen
1	<= € 20 000	786	35,76	€ 15 083,13
2	€ 20 000,01 - € 30 000	797	36,26	€ 24 662,25
3	€ 30 000,01 - € 40 000	416	18,93	€ 34 220,73
4	€ 40 000,01 - € 50 000	144	6,55	€ 43 947,05
5	€ 50 000,01 en meer	55	2,50	€ 54 536,42
		2 199	100	€ 25 151,68

Het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen is gedaald, namelijk van 26 007,27 EUR in 2017 tot 25 151,68 EUR in 2018 zijnde met 855,59 EUR of 3,29 %. Hiermee ligt het gemiddeld netto belastbaar inkomen van onze ontleners 25,46 % lager dan het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen 2016 (aanslagjaar 2017) dat 33 743 EUR per aangifte bedroeg in het Vlaams Gewest.¹

Het aandeel van de ontleners in de laagste inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 35,76 % in 2018. Deze 786 ontleners beschikken over een gemiddeld netto belastbaar inkomen van 15 083,13 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een netto belastbaar inkomen kleiner dan of gelijk aan vermeld gemiddelde in het Vlaams Gewest bedroeg 80,85 %.

Tabel 14 herneemt de gemiddelden inzake netto belastbaar inkomen en maandgeld van het jaar 2018 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van de vorige jaren.

¹ Statistiekbureau. Fiscale inkomens - inkomstenjaar 2016. <https://bestat.statbel.fgov.be>.

Tabel 14 - Gemiddelde netto belastbare inkomens, gemiddeld nettogezinsinkomen en maandgelden - Fonds B2

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld netto belastbaar inkomen	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld
2014	3 747	€ 25 059,49	€ 2 423,93	€ 681,38
2015	2 665	€ 26 867,76	€ 2 314,40	€ 688,47
2016	2 213	€ 26 367,17	€ 2 342,87	€ 683,21
2017	2 174	€ 26 007,27	€ 2 388,66	€ 706,92
2018	2 199	€ 25 151,68	€ 2 444,26	€ 709,82

Zoals hierboven reeds vermeld, daalde het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de 2 199 ontleners licht tot 25 151,68 EUR.

Het gemiddeld nettogezinsinkomen is daarentegen licht gestegen.

Het gemiddeld maandgeld is licht toegenomen en bedroeg 709,82 EUR in 2018 tegenover 706,92 EUR in 2017. Dit betekent dat het verwerven van een eigendom via het Vlaams Woningfonds een budget van zowat 100 EUR per maand meer vereist dan bij het huren van een woning. De gemiddelde huurprijs in het Vlaams Gewest bedraagt immers zowat 600 EUR per maand.

2.5. LENINGEN AAN ONTLENERS MET VREEMDE NATIONALITEIT

De evolutie van de leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit, zowel in aantal als bedragen wordt weergegeven in tabel 15.

Tabel 15 - Aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit - Fonds B2 - 2014-2018

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2014	3 747	824	21,99	€ 137 875 310,49
2015	2 665	590	22,14	€ 96 251 258,57
2016	2 213	563	25,44	€ 93 878 830,00
2017	2 174	578	26,59	€ 99 915 934,00
2018	2 199	640	29,10	€ 112 869 593,85
Totaal	12 998	3 195	24,58	€ 540 790 926,91

Tijdens de periode 2014-2018 werden in totaal 3 195 leningen toegekend aan ontleners met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 540 790 926,91 EUR.

In 2018 vertegenwoordigen de 640 leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit 29,10 % van het totaal. Dit is een eerder sterke stijging tegenover 2017 toen 26,59 % van het totaal aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend.

Meer dan 5 op 10 van het totale aantal leningen toegekend aan personen met een vreemde nationaliteit komt uit de 10 landen vermeld in tabel 16.

Opnieuw wordt het hoogste aantal leningen toegekend aan personen uit Nederland, Marokko en Bulgarije.

Tabel 16 - Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit - 10 meest voorkomende nationaliteiten - Fonds B2 - 2018

Nationaliteit	Aantal leningen
Nederland	99
Marokko	56
Bulgarije	37
Roemenië	34
Congo	31
Turkije	29
Spanje	24
Nigeria	22
Kameroen	19
Polen	17
Totaal	368

Tabel 17 geeft de spreiding weer van de ontleners volgens hun nationaliteit over de 5 Vlaamse provincies binnen het totaal aantal toegekende leningen in vergelijking met hun bevolkingsaantal.

Tabel 17 - Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit per provincie - Fonds B2

Provincie	Bevolking met vreemde nationaliteit op 01.01.2018 ¹		Totale bevolking op 01.01.2018 ¹		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2018		2017		2018	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	210 113	36,78	1 637 373	27,37	281	43,90	263	45,50	799	36,33
Vlaams-Brabant	114 493	20,04	1 023 996	17,12	86	13,44	71	12,28	305	13,87
West-Vlaanderen	61 028	10,68	1 130 031	18,89	54	8,44	53	9,18	274	12,46
Oost-Vlaanderen	97 362	17,04	1 407 691	23,54	160	25,00	137	23,70	584	26,56
Limburg	88 303	15,46	782 577	13,08	59	9,22	54	9,34	237	10,78
Totaal	571 299	100	5 981 668	100	640	100	578	100	2 199	100

Het voorbije jaar werden er in de provincie Antwerpen 281 leningen toegekend aan ontleners met een vreemde nationaliteit. Dit is bijna 44 % van het totaal aantal leningen aan deze groep. In het jaar 2017 bedroeg dit aandeel 45,50 %.

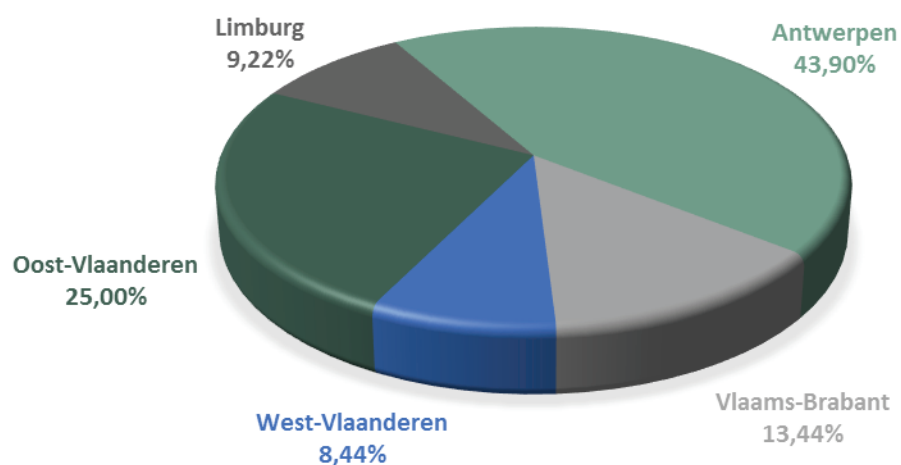
Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincies Oost- Vlaanderen en Vlaams-Brabant is gestegen en bedroeg respectievelijk 25 % en 13,44 %.

In de provincies West-Vlaanderen en Limburg waren het voorbije jaar respectievelijk 54 en 59 leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit Het betreft in beide provincies minder dan 10 % van het totaal aantal leningen aan deze groep.

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 8.

¹ Statistiekbureau, Bevolking, <https://statbel.fgov.be>.

Grafiek 8 - Spreiding van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit per provincie - Fonds B2



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

In de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit respectievelijk 281 op 799 (35,17 %), 86 op 305 (28,20 %) en 160 op 584 (27,40 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 237 leningen 59 of 24,89 % aan ontleners met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 54 op 274 of 19,71 %.

Eigendomsverwerving is één van de hefboomen tot integratie

Ter vervollediging wordt het profiel van de ontleners met vreemde nationaliteit nog wat verder toegelicht.

Het gemiddeld aantal personen per ontlenershuishouden met vreemde nationaliteit bedraagt 4,30 tegenover 3,42 in het algemeen.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de ontleners met vreemde nationaliteit het volgende: 65,78 % heeft een arbeidersstatuut; 13,59 % is bediende; 7,19 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 13,44 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van deze ontleners bedraagt 23 420,43 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 664,10 EUR.

De spreiding van de leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 612 leningen (95,63 %) worden toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning al dan niet gepaard gaande met werken en 28 leningen (4,38 %) zijn bestemd voor het uitvoeren van werken aan een woning.

Door te voorzien in een betaalbare huisvesting bewijst Vlaanderen nogmaals dat het inzetten op de integratie van gezinnen met een vreemde nationaliteit een belangrijke beleids optie is. Naast de kennis van de Nederlandse taal en het volgen van kwaliteitsvol onderwijs vormt het bezit van een eigen woning immers één van de belangrijkste factoren bij de inburgering in en de participatie aan de Vlaamse samenleving.

3. DE WONING

3.1. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN/ONGEZOND WONEN

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

Dankzij de Woningfondslening kunnen de ontleners investeren in een eigen woning die vanzelfsprekend dient te voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen.

Een gezonde woning is bovendien nog veel meer dan een louter waardevol materieel gegeven: een degelijke huisvesting bevordert immers de kansen op een kwaliteitsvol leven, samenleven met andere gezinsleden en integratie van nieuwkomers.

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

Overeenkomstig het ééngemaakt leningenbesluit dient de woning te beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en daarom bestaat er de verplichting het bedrag voor de uitvoering van eventuele werken om aan deze normen te voldoen, te ontlenen. Hiertoe wordt bij elke leningsaanvraag een grondig technisch onderzoek van het te belenen pand uitgevoerd door een onafhankelijke externe deskundige.

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

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

Het Vlaams Woningfonds voldeed ook in 2018 aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode betreffende de strijd tegen verkrotting.

3.2. KOSTPRIJS EN FINANCIERING VAN DE WONINGEN

Volgens gegevens van de Federatie van de Notarissen bedroeg de algemeen gemiddelde verkoopprijs van de woonhuizen in het Vlaams Gewest 277 304 EUR in 2018. Dit betekent een stijging met 3,8 % ten opzichte van 2017. Bij de appartementen noteert de Federatie een stijging met 1,6 % tot 224 331 EUR.¹

Gemiddelde kostprijs van de gefinancierde woning: 201 378 EUR

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning en voor de aankoop gecombineerd met een renovatie respectievelijk 158 649 EUR en 189 489 EUR bedroeg in 2018, zijnde een stijging met respectievelijk 2,54 % en 5,54 % ten opzichte van 2017.²

¹ Koninklijke Federatie van het Notariaat, Notarisbarometer 2018, <http://www.notaris.be>.

² Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 30 januari 2019: Hypothecaire kredietmarkt blijft op hoog niveau, <http://www.upc-bvk.be>.

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

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

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

- kostprijs van de woning: 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;
- lening van het Vlaams Woningfonds: het bedrag van de lening die wordt afgesloten;
- eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;
- andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroegere lening toegekend door onze vennootschap en leningen toegekend door derden.

Tabel 18 geeft voor de periode 2014-2018 een globaal overzicht van de kostprijs van het onroerend goed en van de elementen van financiering.

Tabel 18 - Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2014-2018

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van het onroerend goed		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemid-delde	%	Bedragen	Gemid-delde	%	Bedragen	Gemid-delde	%
2014	3 747	€ 728 160 573,26	€ 194 331,62	€ 583 100 321,16	€ 155 617,91	80,08	€ 125 656 326,52	€ 33 535,18	17,26	€ 19 403 925,58	€ 5 178,52	2,66
2015	2 665	€ 516 284 209,02	€ 193 727,66	€ 418 579 214,70	€ 157 065,37	81,08	€ 75 172 560,90	€ 28 207,34	14,56	€ 22 532 433,42	€ 8 454,95	4,36
2016	2 213	€ 431 056 259,15	€ 194 783,67	€ 345 288 063,64	€ 156 027,14	80,10	€ 60 937 736,12	€ 27 536,26	14,14	€ 24 830 459,39	€ 11 220,27	5,76
2017	2 174	€ 429 209 698,94	€ 197 428,56	€ 351 032 666,94	€ 161 468,57	81,78	€ 57 248 963,04	€ 26 333,47	13,34	€ 20 928 068,96	€ 9 626,53	4,88
2018	2 199	€ 442 831 478,90	€ 201 378,57	€ 365 188 540,54	€ 166 070,28	82,47	€ 55 436 108,70	€ 25 209,69	12,52	€ 22 206 829,66	€ 10 098,60	5,01
Totaal	12 998	€ 2 547 542 219,27	-	€ 2 063 188 806,98	-	80,99	€ 374 451 695,28	-	14,70	€ 109 901 717,01	-	4,31
Gemid-delde	-	-	€ 195 994,94	-	€ 158 731,25	-	-	€ 28 808,41	-	-	€ 8 455,28	-

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt, namelijk van 197 428,56 EUR in 2017 naar 201 378,57 EUR, hetzij met 3 950,01 EUR of 2 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedraagt 166 070,28 EUR in 2018 tegenover 161 468,57 EUR in 2017, zijnde een stijging met 4 601,71 EUR of 2,85 %.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering neemt licht toe en bedraagt 82,47 % in 2018 (81,78 % in 2017).

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” is verder gedaald en bedroeg 25 209,69 EUR in 2018 tegenover 26 333,47 EUR in 2017, zijnde een vermindering met 1 123,78 EUR of 4,27 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 12,52 % in 2018 (13,34 % in 2017).

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” (dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden) is licht gestegen tot 10 098,60 EUR. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft beperkt en bedraagt 5,01 % in 2018 tegenover 4,88 % in 2017.

In een periode van 5 jaar investeerden 12 998 gezinnen een bedrag van 2 547 542 219,27 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 2 063 188 806,98 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontleners investeerden zelf 374 451 695,28 EUR met eigen spaargelden terwijl de “andere tussenkomsten” 109 901 717,01 EUR bedroegen.

De onderstaande analyse wordt gemaakt aan de hand van de financiële balans van volgende verrichtingen:

- aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken;
- werken.

3.2.1. AANKOOP OF BEHOUD VAN EEN WONING AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

Tabel 19 toont de balans van de verrichtingen aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken (cfr. de categorieën ‘aankoop’, ‘aankoop en werken’, ‘behoud’ en ‘behoud en werken’ van tabel 3) gedurende de 5 recentste activiteitsjaren.

Tabel 19 - Balans van de verrichtingen aankoop of behoud van een woning, al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 - 2014-2018

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van de woning		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemid-delde	%	Bedragen	Gemid-delde	%	Bedragen	Gemid-delde	%
2014	3 451	€ 665 218 878,72	€ 192 761,19	€ 560 475 270,13	€ 162 409,52	84,25	€ 104 280 238,32	€ 30 217,40	15,68	€ 463 370,27	€ 134,27	0,07
2015	2 470	€ 475 496 229,02	€ 192 508,59	€ 409 162 438,86	€ 165 652,81	86,05	€ 61 710 342,90	€ 24 983,94	12,98	€ 4 623 447,26	€ 1 871,84	0,97
2016	2 029	€ 392 277 007,15	€ 193 335,14	€ 337 859 758,64	€ 166 515,41	86,13	€ 48 941 884,11	€ 24 121,18	12,48	€ 5 475 364,40	€ 2 698,55	1,39
2017	2 028	€ 398 370 508,94	€ 196 435,16	€ 345 420 071,94	€ 170 325,48	86,71	€ 48 542 653,10	€ 23 936,22	12,18	€ 4 407 783,90	€ 2 173,46	1,11
2018	2 064	€ 413 262 693,90	€ 200 224,17	€ 360 103 730,54	€ 174 468,86	87,14	€ 47 627 826,70	€ 23 075,50	11,52	€ 5 531 136,66	€ 2 679,81	1,34
Totaal	12 042	€ 2 344 625 317,73	-	€ 2 013 021 270,11	-	85,86	€ 311 102 945,13	-	13,27	€ 20 501 102,49	-	0,87
Gemid-delde	-	-	€ 194 703,98	-	€ 167 166,69	-	-	€ 25 834,82	-	-	€ 1 702,47	-

3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

In 2018 had 93,86 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop of het behoud al dan niet gecombineerd met werken. Nominaal stijgt het aantal dergelijke leningen licht, namelijk van 2 028 in 2017 naar 2 064 in 2018.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen ná de uitvoering van eventuele werken stijgt 196 435,16 EUR in 2017 naar 200 224,17 EUR in 2018.

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

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 12 042 gezinnen en alleenstaanden een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 2 344 625 317,73 EUR.

3.2.1.2. FINANCIERINGSBRONNEN

Het eenheidsgemiddelde van de leningen bedroeg het voorbije jaar 174 468,86 EUR; in vergelijking met 2014 toen dit gemiddelde 162 409,52 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 7,43 %. Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering bedroeg 87,14 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden daalt en bedraagt 23 075,50 EUR in 2018. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 11,52 % in 2018 tegenover 12,18 % in 2017. Dit percentage bewijst het belang van de Vlaams Woningfondslening: een belangrijk deel van de doelgroep van de vennootschap krijgt immers niet of nauwelijks toegang tot de goedkope woonleningen aangeboden door de commerciële instellingen gezien een belangrijkere eigen inbreng, namelijk 20 %, als noodzakelijke voorwaarde wordt gesteld.

Het aandeel van de financieringsbron “andere tussenkomsten” bedraagt 1,34 % (1,11 % in 2017). Het betreft bijkomende leningen toegekend door derden.

3.2.2. WERKEN

De balans van de werken (tabel 20) omvat alle leningsverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop, het behoud van een woning of een terugbetaling van schulden (categorieën ‘werken’, ‘aankoop en werken’, ‘terugbetaling van schulden en werken¹’ en ‘behoud en werken’ van tabel 3).

Tabel 20 - Balans van de werken - Fonds B2 - 2014-2018

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF				PASSIEF					
		Kostprijs van de woning				Groepering van Financieringsbronnen voor werken					
		Totaal	Eenheidsgemiddelde			Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden & andere tussenkomsten		
			Vóór de werken	Werken	Na de werken	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2014	1 203	€ 239 060 457,60	€ 171 347,86	€ 27 372,39	€ 198 720,25	€ 30 059 277,00	€ 24 986,93	91,29	€ 2 869 708,17	€ 2 385,46	8,71
2015	1 055	€ 208 005 677,75	€ 171 315,22	€ 25 846,56	€ 197 161,78	€ 24 802 255,00	€ 23 509,25	90,96	€ 2 465 865,80	€ 2 337,31	9,04
2016	942	€ 186 980 216,00	€ 172 751,22	€ 25 741,58	€ 198 492,80	€ 22 263 512,00	€ 23 634,30	91,81	€ 1 985 056,36	€ 2 107,28	8,19
2017	980	€ 198 275 095,32	€ 177 357,68	€ 24 963,84	€ 202 321,53	€ 22 142 995,00	€ 22 594,89	90,51	€ 2 321 568,20	€ 2 368,95	9,49
2018	1 004	€ 204 866 321,00	€ 179 697,84	€ 24 352,28	€ 204 050,12	€ 22 212 182,00	€ 22 123,69	90,85	€ 2 237 507,12	€ 2 228,59	9,15
Totaal	5 184	€ 1 037 187 767,67	-	-	-	€ 121 480 221,00	-	91,09	€ 11 879 705,65	-	8,91
Gemiddelde	-	-	€ 174 349,51	€ 25 725,29	€ 200 074,80	-	€ 23 433,68	-	-	€ 2 291,61	-

¹ Tot en met kalenderjaar 2015.

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

3.2.2.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

In 2018 werden 1 004 leningen toegekend (980 in 2017) voor werken (eventueel gecombineerd met een aankoop, het behoud van een woning of de overname van een hypothecaire schuld¹)

De lichte stijging van de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken, namelijk van 202 321,53 EUR tot 204 050,12 EUR is het gevolg van de toename van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken, namelijk van 177 357,68 EUR in 2017 tot 179 697,84 EUR in 2018. De gemiddelde kostprijs van de werken is licht gedaald en bedroeg 24 352,28 EUR in 2018 tegenover 24 963,84 EUR in 2017.

Tijdens de periode 2014-2018 financierden 5 184 gezinnen en alleenstaanden werken aan hun woning door middel van een Woningfondslening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 1 037 187 767 EUR.

3.2.2.2. FINANCIERINGSBRONNEN

Zoals hierboven aangegeven, handelt het tweede deel van de tabel over de mate waarin het gedeelte “werken” van bovenvermelde leningsverrichtingen gefinancierd werd met een Woningfondslening, eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten.

In 2018 werd in totaal 22 212 182 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 22 123,69 EUR waarmee 90,85 % van de kostprijs van de werken wordt gefinancierd.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten 52 737 EUR bedroeg in 2018, een stijging in vergelijking met 2017 toen voor een renovatie gemiddeld 49 063 EUR werd geleend.²

Het saldo, namelijk 9,15 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 228,59 EUR in 2018.

Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 10,84 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken.

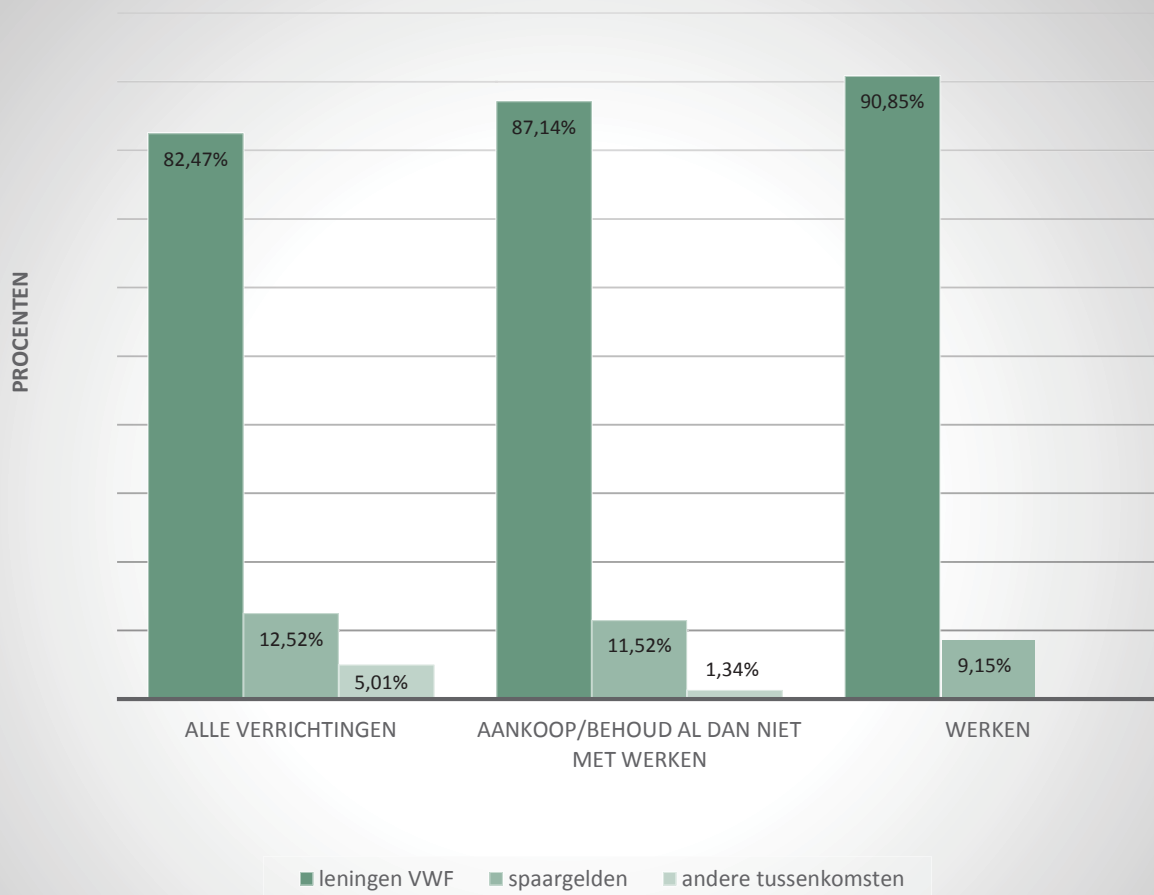
Tot slot geeft grafiek 9 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 18, 19 en 20 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen (periode 2014-2018).

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

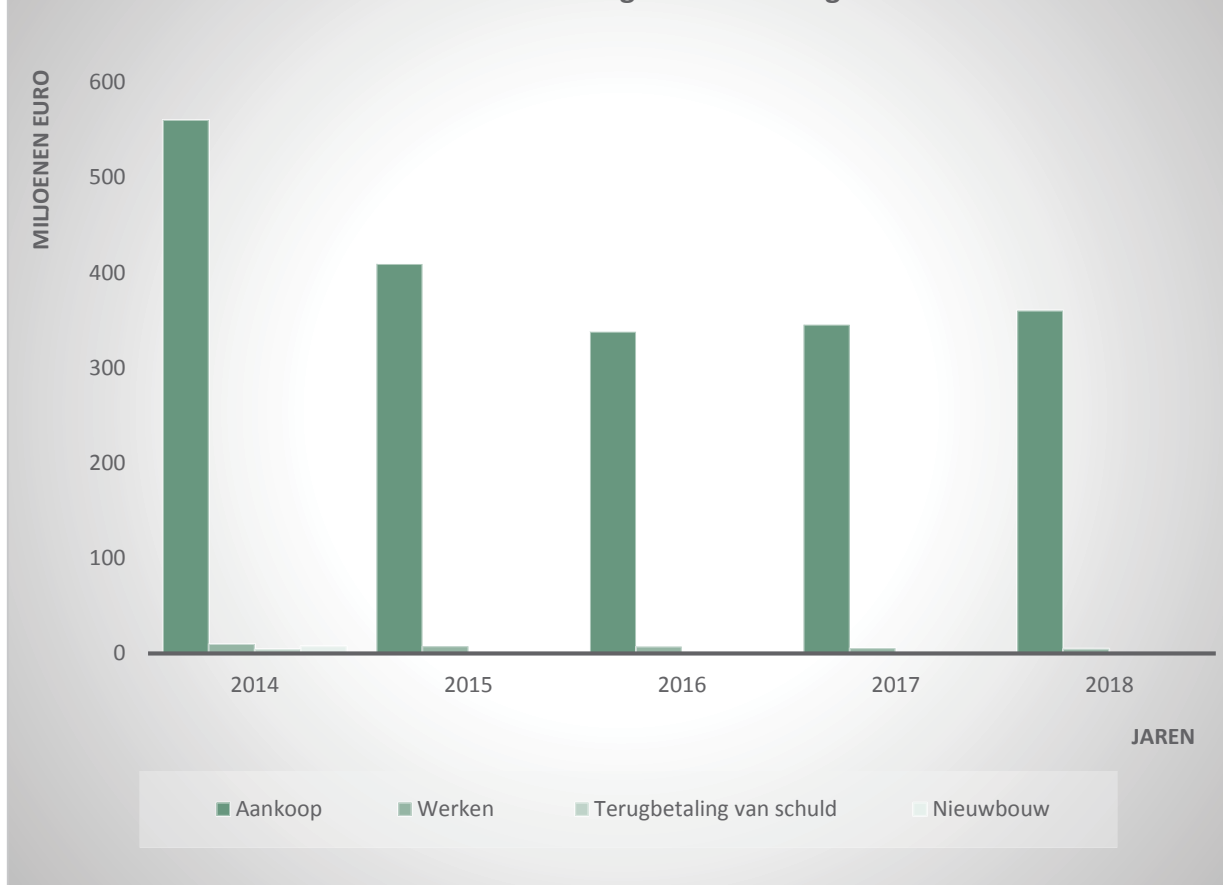
¹ Tot en met kalenderjaar 2015.

² Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 30 januari 2019: Hypothecaire kredietmarkt blijft op hoog niveau, <http://www.upc-bvk.be>.

Grafiek 9 - Financieringsbronnen naargelang de verrichting - Fonds B2



Grafiek 10 - Evolutie van de geleende bedragen - Fonds B2



Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2" - 2014-2018

JAAR	VOORWERP DER LENING											
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD WONING		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		AANKOOP BOUWGROND		TOTALEN	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2014	50	€ 7 745 651,78	3 451	€ 560 475 270,13	214	€ 9 973 591,96	30	€ 4 813 731,29	2	€ 92 076,00	3 747	€ 583 100 321,16
2015	2	€ 337 965,00	2 470	€ 409 162 438,86	184	€ 7 708 239,35	9	€ 1 370 571,49	-	-	2 665	€ 418 579 214,70
2016	-	-	2 029	€ 337 859 758,64	184	€ 7 428 305,00	-	-	-	-	2 213	€ 345 288 063,64
2017	-	-	2 028	€ 345 420 071,94	146	€ 5 612 595,00	-	-	-	-	2 174	€ 351 032 666,94
2018	-	-	2 064	€ 360 103 730,54	135	€ 5 084 810,00	-	-	-	-	2 199	€ 365 188 540,54

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE	VOORWERP DER LENING (2014-2018)												
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD WONING		AANKOOP BOUWGROND		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	9	€ 1 399 140,91	4 398	€ 741 126 666,85	0	€ 0,00	282	€ 11 801 110,27	20	€ 3 136 510,67	4 709	€ 757 463 428,70	
Vlaams-Brabant	11	€ 1 752 367,60	1 643	€ 297 758 034,88	1	€ 40 000,00	95	€ 3 886 168,59	5	€ 931 880,93	1 755	€ 304 368 452,00	
West-Vlaanderen	15	€ 2 259 307,14	1 783	€ 280 871 879,81	0	€ 0,00	142	€ 6 078 861,57	5	€ 715 802,55	1 945	€ 289 925 851,07	
Oost-Vlaanderen	7	€ 1 034 300,80	2 940	€ 486 749 982,30	0	€ 0,00	200	€ 8 414 577,33	5	€ 680 197,76	3 152	€ 496 879 058,19	
Limburg	10	€ 1 638 500,33	1 278	€ 206 514 706,27	1	€ 52 076,00	144	€ 5 626 823,55	4	€ 719 910,87	1 437	€ 214 552 017,02	
Gewest	Absolute cijfers	52	€ 8 083 616,78	12 042	€ 2 013 021 270,11	2	€ 92 076,00	863	€ 35 807 541,31	39	€ 6 184 302,78	12 998	€ 2 063 188 806,98
	%	0,40	0,39	92,65	97,56	0,01	0,01	6,64	1,74	0,30	0,30	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE	VOORWERP DER LENING (2018)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	762	€ 134 425 707,99	37	€ 1 386 060,00	799	€ 135 811 767,99	
Vlaams-Brabant	288	€ 55 406 936,00	17	€ 662 190,00	305	€ 56 069 126,00	
West-Vlaanderen	253	€ 41 400 315,17	21	€ 855 150,00	274	€ 42 255 465,17	
Oost-Vlaanderen	544	€ 93 046 113,85	40	€ 1 470 750,00	584	€ 94 516 863,85	
Limburg	217	€ 35 824 657,53	20	€ 710 660,00	237	€ 36 535 317,53	
Gewest	Absolute cijfers	2 064	€ 360 103 730,54	135	€ 5 084 810,00	2 199	€ 365 188 540,54
	%	93,86	98,61	6,14	1,39	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2014-2018)												
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD		AANKOOP BOUWGROND		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	6	€ 871 723,33	3 449	€ 576 845 898,20	0	€ 0,00	202	€ 8 378 872,37	14	€ 2 097 252,65	3 671	€ 588 193 746,55	
Mechelen	1	€ 211 097,75	620	€ 109 156 651,63	0	€ 0,00	53	€ 2 402 259,52	5	€ 856 958,02	679	€ 112 626 966,92	
Turnhout	2	€ 316 319,83	329	€ 55 124 117,02	0	€ 0,00	27	€ 1 019 978,38	1	€ 182 300,00	359	€ 56 642 715,23	
Halle-Vilvoorde	7	€ 1 141 270,14	1 027	€ 194 017 869,26	1	€ 40 000,00	70	€ 3 038 749,87	5	€ 931 880,93	1 110	€ 199 169 770,20	
Leuven	4	€ 611 097,46	616	€ 103 740 165,62	0	€ 0,00	25	€ 847 418,72	0	€ 0,00	645	€ 105 198 681,80	
Brugge	1	€ 150 000,00	316	€ 54 396 940,86	0	€ 0,00	25	€ 871 092,70	1	€ 177 500,00	343	€ 55 595 533,56	
Diksmuide	1	€ 144 355,73	56	€ 9 191 017,65	0	€ 0,00	5	€ 159 185,68	1	€ 161 820,00	63	€ 9 656 379,06	
Ieper	3	€ 470 163,10	124	€ 18 524 209,33	0	€ 0,00	9	€ 362 393,48	1	€ 146 926,51	137	€ 19 503 692,42	
Kortrijk	5	€ 806 713,94	554	€ 83 588 351,52	0	€ 0,00	52	€ 2 157 422,36	2	€ 229 556,04	613	€ 86 782 043,86	
Oostende	1	€ 70 000,00	299	€ 48 070 487,29	0	€ 0,00	22	€ 1 202 582,65	0	€ 0,00	322	€ 49 343 069,94	
Roeselare	3	€ 505 335,89	303	€ 47 000 028,90	0	€ 0,00	22	€ 939 389,27	0	€ 0,00	328	€ 48 444 754,06	
Tielt	1	€ 112 738,48	87	€ 13 635 219,53	0	€ 0,00	3	€ 225 440,05	0	€ 0,00	91	€ 13 973 398,06	
Veurne	0	€ 0,00	44	€ 6 465 624,73	0	€ 0,00	4	€ 161 355,38	0	€ 0,00	48	€ 6 626 980,11	
Aalst	1	€ 145 000,00	1 007	€ 169 017 997,51	0	€ 0,00	66	€ 2 680 706,31	3	€ 427 465,66	1 077	€ 172 271 169,48	
Dendermonde	2	€ 274 668,50	417	€ 69 265 294,28	0	€ 0,00	30	€ 1 196 666,84	0	€ 0,00	449	€ 70 736 629,62	
Eeklo	0	€ 0,00	129	€ 20 781 207,30	0	€ 0,00	6	€ 208 906,29	0	€ 0,00	135	€ 20 990 113,59	
Gent	2	€ 359 632,30	676	€ 116 220 094,24	0	€ 0,00	43	€ 1 805 339,30	0	€ 0,00	721	€ 118 385 065,84	
Oudenaarde	1	€ 130 000,00	255	€ 36 992 832,59	0	€ 0,00	29	€ 1 308 054,31	0	€ 0,00	285	€ 38 430 886,90	
Sint-Niklaas	1	€ 125 000,00	456	€ 74 472 556,38	0	€ 0,00	26	€ 1 214 904,28	2	€ 252 732,10	485	€ 76 065 192,76	
Hasselt	3	€ 534 782,13	735	€ 120 437 027,28	1	€ 52 076,00	84	€ 3 136 806,82	2	€ 360 479,08	825	€ 124 521 171,31	
Maaseik	5	€ 818 665,79	231	€ 37 545 391,20	0	€ 0,00	28	€ 1 104 789,23	1	€ 171 931,79	265	€ 39 640 778,01	
Tongeren	2	€ 285 052,41	312	€ 48 532 287,79	0	€ 0,00	32	€ 1 385 227,50	1	€ 187 500,00	347	€ 50 390 067,70	
Gewest	Absolute cijfers	52	€ 8 083 616,78	12 042	€ 2 013 021 270,11	2	€ 92 076,00	863	€ 35 807 541,31	39	€ 6 184 302,78	12 998	€ 2 063 188 806,98
	%	0,40	0,39	92,65	97,56	0,01	0,01	6,64	1,74	0,30	0,30	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2018)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	597	€ 104 216 977,90	29	€ 1 036 510,00	626	€ 105 253 487,90	
Mechelen	105	€ 19 662 720,09	5	€ 276 750,00	110	€ 19 939 470,09	
Turnhout	60	€ 10 546 010,00	3	€ 72 800,00	63	€ 10 618 810,00	
Halle-Vilvoorde	167	€ 33 664 915,00	14	€ 543 890,00	181	€ 34 208 805,00	
Leuven	121	€ 21 742 021,00	3	€ 118 300,00	124	€ 21 860 321,00	
Brugge	37	€ 6 919 400,00	3	€ 117 700,00	40	€ 7 037 100,00	
Diksmuide	13	€ 1 996 680,00	1	€ 22 900,00	14	€ 2 019 580,00	
Ieper	20	€ 2 968 500,00	1	€ 25 600,00	21	€ 2 994 100,00	
Kortrijk	76	€ 11 972 569,33	8	€ 290 800,00	84	€ 12 263 369,33	
Oostende	42	€ 6 971 440,00	3	€ 208 500,00	45	€ 7 179 940,00	
Roeselare	50	€ 8 213 475,84	3	€ 104 850,00	53	€ 8 318 325,84	
Tielt	10	€ 1 562 700,00	1	€ 44 800,00	11	€ 1 607 500,00	
Veurne	5	€ 795 550,00	1	€ 40 000,00	6	€ 835 550,00	
Aalst	203	€ 35 976 700,00	20	€ 721 800,00	223	€ 36 698 500,00	
Dendermonde	75	€ 13 263 990,00	7	€ 265 150,00	82	€ 13 529 140,00	
Eeklo	28	€ 4 637 630,00	0	€ 0,00	28	€ 4 637 630,00	
Gent	106	€ 18 525 593,85	7	€ 256 200,00	113	€ 18 781 793,85	
Oudenaarde	43	€ 5 834 500,00	3	€ 142 800,00	46	€ 5 977 300,00	
Sint-Niklaas	89	€ 14 807 700,00	3	€ 84 800,00	92	€ 14 892 500,00	
Hasselt	130	€ 21 567 477,53	12	€ 486 730,00	142	€ 22 054 207,53	
Maaseik	39	€ 6 700 080,00	6	€ 162 480,00	45	€ 6 862 560,00	
Tongeren	48	€ 7 557 100,00	2	€ 61 450,00	50	€ 7 618 550,00	
Gewest	Absolute cijfers	2 064	€ 360 103 730,54	135	€ 5 084 810,00	2 199	€ 365 188 540,54
	%	93,86	98,61	6,14	1,39	100	100

HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER

Na het eerste hoofdstuk dat specifiek handelt over de leningen toegekend in 2018, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op alle aspecten eigen aan het beheer van de lopende leningen.

1. UITSTAANDE LENINGEN

Tabel 21 geeft een overzicht van de leningssaldi op 31 december 2018 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2018.

Op 31 december 2018 bedroeg het saldo van alle uitstaande leningen 3 209 412 197,86 EUR; tegenover einde 2017 betekent dit een stijging met 52 949 706,61 EUR of 1,68 %.

Het totale aantal in omloop zijnde leningen is gedaald met 60 eenheden tot 33 078 leningen, wat te verklaren is door het feit dat er 2 259 leningen werden terugbetaald en er 2 199 nieuwe in vereffening werden gesteld.

33 078 leningen in beheer

Tabel 21 - Schuldnaars hypothecaire leningen – Verloop in 2018

Verloop in 2018	FST		FAB		RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldnaars-geldopnemers op 31.12.2017	5	€ 56 572,43	14	€ 158 317,67	157	€ 21 678 773,77	32 962	€ 3 134 568 827,38	33 138	€ 3 156 462 491,25
Nieuwe leningen in 2018	0	€ 0,00	0	0,00	0	0,00	2 199	€ 365 188 540,54	2 199	€ 365 188 540,54
Subtotaal	5	€ 56 572,43	14	€ 158 317,67	157	€ 21 678 773,77	35.161	€ 3 499 757 367,92	35 397	€ 3 521 651 031,79
In 2018 gedebiteerde intresten	-	€ 1 585,65	-	€ 1 927,63	-	€ 371 087,16	-	€ 57 214 477,12	-	€ 57 589 077,56
In 2018 gedebiteerde onkosten	-	€ 0,00	-	€ 139,85	-	€ 9 865,84	-	€ 1 635 508,33	-	€ 1 645 514,02
Subtotaal	5	€ 58 158,08	14	€ 160 385,15	157	€ 22 059 726,77	35 161	€ 3 558 607 353,37	35 337	€ 3 580 885 623,37
Te verminderen										
Terugbetalingen ontvangen in 2018	-	€ 14 039,99	-	€ 73 933,93	-	€ 2 491 727,98	-	€ 368 893 723,61	-	€ 371 473 425,51
in 2018 afbetaalde leningen	3	-	7	-	8	-	2.241	-	2.259	-
Over te dragen op 31.12.2018	2	€ 44 118,09	7	€ 86 451,22	149	€ 19 567 998,79	32 920	€ 3 189 713 629,76	33 078	€ 3 209 412 197,86

In tabel 22 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 21 maar dan cumulatief voor alle jaren vanaf de start van het Vlaams Woningfonds.

Tabel 22 - Schuldenaars hypothecaire leningen – Algemeen verloop over de jaren heen

Algemeen verloop	FST		FAB		RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Vereffende leningen (oorspronkelijk bedrag)	451	€ 4 214 927,16	194	€ 3 455 889,43	174	€ 28 691 721,04	101 964	€ 7 922 618 956,07	102 783	€ 7 958 981 493,70
Te verminderen:										
Afbetaalde leningen	449	€ 4 086 590,58	187	€ 3 196 721,33	25	€ 4 942 143,89	69 044	€ 3 569 819 412,89	69 705	€ 3 582 044 868,69
Leningen in omloop en resterend bedrag	2	€ 128 336,58	7	€ 259 168,10	149	€ 23 749 577,15	32 920	€ 4 352 799 543,18	33 078	€ 4.376.936.625,01
Gedebiteerde intresten en kosten	-	€ 33 521,48	-	€ 20 019,97	-	€ 2 015 808,47	-	€ 492 743 054,09	-	€ 494 812 404,01
Subtotaal	-	€ 161 858,06	-	€ 279 188,07	-	€ 25 765 385,62	-	€ 4 845 542 597,27	-	€ 4 871 749 029,02
Ontvangen terugbetalingen	-	€ 117 739,97	-	€ 192 736,85	-	€ 6 197 386,83	-	€ 1 655 828 967,51	-	€ 1 662 336 831,16
Schuldenaars op 31.12.2018	2	€ 44 118,09	7	€ 86 451,22	149	€ 19 567 998,79	32 920	€ 3 189 713 629,76	33 078	€ 3 209 412 197,86
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	2	€ 44 118,09	7	€ 86 451,22	149	€ 19 567 998,79	32 757	€ 3 184 784 896,70	32 915	€ 3 204 483 464,80
Dubieuze schuldenaars	-	-	-	-	-	-	163	€ 4 928 733,06	163	€ 4 928 733,06
Over te dragen op 31.12.2018	2	€ 44 118,09	7	€ 86 451,22	149	€ 19 567 998,79	32 920	€ 3 189 713 629,76	33 078	€ 3 209 412 197,86

2. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN

Tabel 23 geeft een opgesplitst overzicht van het bedrag van de achterstallige betalingen tegenover het gewone aflossingsplan.

Een betalingsachterstand van minder dan 1 maand wordt als niet ernstig beschouwd aangezien dergelijke achterstand door de meeste ontleners vrij snel aangezuiverd kan worden; een betalingsachterstand van meer dan 3 maanden vormt daarentegen wel een duidelijke indicatie van ernstige financiële problemen bij het ontlenersgezin.

Tabel 23 - Achterstallige sommen - Fondsen B2, RF6, FST, en FAB

Achterstallige sommen (inclusief de achterstallige intresten)	Leningen			
	Aantal		Bedragen	
	2018	2017	2018	2017
Achterstand van meer dan 3 maanden	445	451	€ 3 354 971,41	€ 3 306 286,98
Achterstand van meer dan 2 maanden	143	130	€ 282 613,93	€ 228 646,15
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	326	350	€ 446 563,92	€ 468 101,87
Achterstand van maximum 1 maand	5 814	6 217	€ 1 378 096,11	€ 1 373 884,63
Totaal	6 728	7 148	€ 5 462 245,37	€ 5 376 919,63

Uit deze tabel blijkt dat het totale aantal leningen in achterstand gedaald is met 420 eenheden in vergelijking met 2017.

Bij het afsluiten van 2018 bedroeg de gewone achterstallige som 5 462 245,37 EUR (tegenover 5 376 919,63 EUR in 2017), zijnde een stijging met 85 325,74 EUR of 1,60 % op een totaal van 6 728 leningen (t.o.v. 7 148 in 2017). De totale achterstand vormt bijgevolg slechts 0,17 % van het totale saldo van de uitstaande leningen.

Voor een correcte interpretatie van deze cijfers dient vooreerst benadrukt te worden dat het grootste deel van deze 6 728 leningen, namelijk 5 814 of 86,41 % van het totaal, betrekking heeft op een beperkte achterstand van maximum 1 maandgeld, waarbij het dan nog in hoofdzaak gaat om niet-betaalde intresten of voor rekening van ontleners voorgeschoten verzekeringspremies.

Daarnaast waren er 914 leningen in 2018 (of 2,76 % van het totale aantal uitstaande leningen) met een achterstand van meer dan 1 maandgeld voor een totaal bedrag van 4 084 149,26 EUR (of 0,13 % van het totale uitstaande leningsbedrag). Wat het aantal achterstallige leningen betreft is er in elke categorie een daling te noteren, behalve in de categorie van achterstand van meer dan 2 maanden waar er een lichte toename is van 13 leningen.

Een totale betalingsachterstand van slechts 0,17 % op het volledige saldo

Wat de achterstallige bedragen betreft noteert men een stijging in de categorieën meer dan 2 maanden (stijging van achterstand met 53 967,78 EUR t.o.v. 2017) en meer dan 3 maanden (stijging van achterstand met 48 684,43 EUR t.o.v. 2017). Deze stijgingen houden wellicht deels verband met het hogere gemiddelde leningsbedrag.

De hogervermelde cijfergegevens over achterstallen uit tabel 23, houden geen rekening met de leningen waarbij een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing toegestaan werd (123 leningen) noch met de niet onmiddellijk gerecupereerde saldi na verkoop van het onderpand (163 leningen). Wat dit laatste betreft is te benadrukken is dat de openstaande saldi na deficitaire verkoop van het onderpand niet als definitief af te schrijven bedragen mogen worden beschouwd. Door een intensieve opvolging, waarbij rekening wordt gehouden met de eventuele moeilijke financiële omstandigheden van debiteuren, wordt elk jaar toch nog een gedeelte gerecupereerd. In 2018 werd voor deze leningen nog een som van 197 013,43 EUR geïnd ter delging van de uitstaande schuld.

Bij het beheer van de kredietdossiers dient ook rekening te worden gehouden met de beschermingsmaatregelen die de wetgever ontwikkeld heeft.

Zo voorziet de Vlaamse Regering sinds 1 juni 2003 in een verzekering gewaarborgd wonen. In zijn huidige vorm geldt de verzekering voor 10 jaar en komt ze gedurende maximaal 36 maanden tussen in de aflossing van de hypothecaire lening bij onvrijwillige werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid. Het Vlaams Woningfonds informeert de ontleners uitgebreid over deze verzekering via het verspreiden van de folder en het voorzien van verdere toelichting hierover op de website. Bovendien wordt onmiddellijk na het vereffenen van de leenakte aan iedere ontleners het reeds ingevulde attest van de lening bezorgd dat bij het aanvraagformulier van de verzekering dient gevoegd te worden. Op deze wijze werden in 2018 voor de Vlaams Woningfondskredieten 655 aanvraagdossiers goedgekeurd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

In 2018 deden zich 110 gevallen (ten opzichte van 67 in 2017) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

Ontleners die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen op verzoekschrift via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling zoals deze voorzien is in de wet van 5 juli 1998. Deze procedure strekt ertoe de financiële toestand van de debiteur te saneren.

In 2018 werden 61 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldbemiddelaar aangesteld (ten opzichte van 81 in 2017) en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld.

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

Per eind december 2018 bevonden er zich van de totale aantal in omloop zijnde leningen 520 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling (dit is 1,57 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,61 % in 2017).

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

In de overgrote meerderheid van de gevallen slaagt de bemiddelaar er inderdaad in een minnelijk aanzuiveringsplan tot stand te brengen waarbij dan het behoud van de woonzekerheid als essentieel doel wordt vooropgesteld door verdere gewone aflossing van het woonkrediet, al dan niet met verlenging van de oorspronkelijke leningsduur. Een kwijtschelding van kapitaal komt zelden voor en enkel in de gevallen waarin na verkoop van het onderpand het resterende saldo van de totale schuldenlast niet in een redelijke termijn kan worden afgelost, in acht genomen de financiële mogelijkheden van de betrokken debiteuren. In 2018 waren er slechts 3 dossiers waarin kwijtschelding van schuld werd verleend voor een totaal bedrag van 57 343,81 EUR.

In het kader van de strijd tegen de overmatige schuldenlast bij gezinnen dient vanzelfsprekend ook aandacht te worden besteed aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) die alle kredieten, afgesloten door natuurlijke personen voor privédoeleinden alsook de eventuele wanbetalingen m.b.t. deze kredieten registreert. Kredietgevers dienen deze Centrale verplicht te raadplegen voordat ze een krediet toekennen.

De leningen van het Vlaams Woningfonds worden geregistreerd per rekeningnummer, niet per leenakte, met als gevolg dat het aantal registraties in de Kredietcentrale niet overeenstemt met het aantal toegekende leningen. Eén leenakte kan, omwille van fiscale redenen, immers meerdere rekeningnummers bevatten.

Wat het positieve luik van de gegevensbank betreft, waren er eind 2018 in het bestand van de Centrale 33 751 kredietovereenkomsten (t.o.v. 35 094 in 2017) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,07 % van de in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,14 % in 2017) voor een totaal van 54 619 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 57 238 in 2017).

Aangaande het negatieve luik van de gegevensbank waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 855 negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,53 % t.o.v. 2,60 % in 2017). De positieve evolutie wordt zo in 2018 bevestigd en is zelfs sterker dan de algemene, dalende trend in de negatieve registratie van nieuwe wanbetalingen bij de Kredietcentrale (3,60 %).

In het totale negatief gemelde bedrag voor het Vlaams Woningfonds is er evenwel een kleine stijging te noteren van 79 188 096,33 EUR in 2017 naar 80 672 147,01 EUR. Te benadrukken is dat in dit negatief gemelde bedrag zowel de gewone achterstallige aflossingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten (ten bedrage van 49 370,58 EUR) als de totaal nog verschuldigde leningssommen van de opgeëiste kredieten zijn begrepen. Deze laatste groep dient, conform de wettelijke voorschriften, immers niet louter te worden gemeld ten belope van de achterstand tegenover de geldende aflossingstabel (2 622 369,74 EUR), maar voor het volledige nog uitstaande saldo ten bedrage van 80 622 776,43 EUR.

In zekere gevallen blijft het jammer genoeg onvermijdelijk om gerechtelijke vervolgingen in te stellen tegen geldopnemers die in de onmogelijkheid zijn hun verbintenissen na te komen.

In uitvoering van boek VII van het Wetboek Economisch Recht wordt elke procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed voorafgegaan door een poging tot minnelijke schikking voor de beslagrechter. Deze verplichting kadert eveneens in de bestrijding van het fenomeen van de overmatige schuldenlast en heeft als doel, vooraleer kosten van tenuitvoerlegging te maken, partijen tot dialoog en onderhandelingen te brengen voor de beslagrechter, die zelf geen schikking kan opleggen.

In 2018 heeft onze vennootschap aldus voor 137 dossiers (tegenover 132 in 2017) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 58 gevallen ter gelegenheid van deze verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 12 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 67 gevallen kon geen verzoening worden bereikt, voornamelijk omdat ontleners helemaal niet opdaagden.

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

Wanneer de verzoeningspoging niet tot een effectief resultaat leidt, dient alsnog overgegaan te worden tot het inzetten van de procedure van uitvoerend onroerend beslag op de woning.

In 2018 werden aldus tegen 35 (ten opzichte van 39 in 2017) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 27 vervolgingen op ons initiatief (ten opzichte van 25 in 2017), de 8 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 14 in 2017).

Van de in 2018 ingezette vervolgingen zijn er vorig jaar:

- 21 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 18 in 2017);
- 12 procedures nog lopende (ten opzichte van 10 in 2017);
- 2 procedures, waarvan geen enkel op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van 11 in 2017);

De dossiers waarvoor in 2018 de gedwongen verkoop van de woning werd ingezet kunnen als volgt onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte:

Jaartal	Aantal dossiers
2000	1
2001	1
2004	2
2005	2
2006	3
2007	4
2008	4
2010	3
2011	2
2012	5
2013	5
2014	3
Totaal	35

In 2018 werd op verzoek van onze vennootschap in 9 gevallen de gedwongen verkoop van het onderpand effectief doorgevoerd en 8 daarvan zijn deficitair afgelopen (t.o.v. 12 in 2017 waarvan 11 deficitair) voor een deficitair bedrag dat wordt begroot op 468 000 EUR.

Het aantal gedwongen verkopen kan tot een minimum worden beperkt

3. TERUGBETAALDE LENINGEN

Een ander deel van het beheer van de leningen dat bijzondere aandacht verdient betreft de leningen die volledig terugbetaald werden tijdens het jaar, namelijk 2 259 t.o.v. 2 114 in 2017.

De hiernavolgende tabel 24 geeft een overzicht van de volledige terugbetalingen van de leningen in 2018.

Tabel 24 - Terugbetaalde leningen in 2018 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB

Aantal terugbetaalde leningen in 2018						
Betaling			Kwijting			
Vòòr de eind-vervaldag	Op de eind-vervaldag	Na de eind-vervaldag	Door vereffening levensverzekering (overlijden)	Door kwijt-schelding	Door gedwongen verkoop	Totaal
1 645	571	8	29	4	2	2 259

Op te merken is dat de 1 645 “voor de eindvervaldag” volledig terugbetaalde leningen ook de leningen omvatten die vóór de contractueel voorziene termijn zijn afgelost door de gewone maandaflossingen en dit ingevolge andere dan de gewone maandaflossingen (onder meer creditintresten en afboeking rekening-courant).

In 2018 bedroeg het totaal van de ontvangen vervroegde afkortingen 130 118 434,19 EUR (t.o.v. de som van 117 209 184,70 EUR in 2017).

4. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT

Tabel 25 geeft een globaal overzicht van het verloop van de uitbetalingen uit rekening-courant. De meerderheid van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, maakte in 2018 gebruik van de mogelijkheid om een gedeelte (maximum 7 000 EUR) van het in rekening-courant geplaatste leningsbedrag op hun eigen bankrekening te ontvangen voor de betaling van kleinere onkosten. Het betreft hoofdzakelijk aankopen in doe-het-zelf-zaken.

130 miljoen EUR aan vervroegde terugbetalingen

Eind 2018 bedroeg het saldo van de in rekening-courant geplaatste bedragen 18 068 312,03 EUR.

Tabel 25 - Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2018 - Fonds B2 en RF6

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan bedragen in rekening-courant werden geplaatst	1 006
Aantal uitgevoerde betalingen uit rekening-courant	7 437
Overgedragen saldo (per 1/1/2018) van de bedragen in rekening-courant	€ 16 690 140,17
Bedragen in rekening-courant geplaatst, inclusief de bijkomende gelden geboekt in het kader van het beheer van de leningen in 2018	+ € 24 848 916,49
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2018	- € 20 015 385,29
Bedrag uitbetaald aan ontleners in de loop van het jaar 2018	- € 2 521 210,03
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als vervroegde terugbetaling op de lening geboekt	- € 934 149,31
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31.12.2018	+ € 18 068 312,03

5. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE VERHOGING VAN DE GEZINSLAST

De degressieve rentevoet, zijnde het gegeven dat de rentevoet normaliter omgekeerd evenredig is met het aantal personen ten laste in het ontlenersgezin, vormt één van de wezenlijke en specifieke kenmerken van een Vlaams Woningfondslening.

Het principe van de degressiviteit wordt consequent verder toegepast tijdens de loop van de lening en komt voor in twee vormen: de degressiviteit volgens de bepalingen van het ééngemaakt leningenbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013) en deze volgens de vroegere besluiten.

De vroegere leningsreglementen bepalen dat de gezinstoestand op 1 januari van het jaar volgend op de gezinsuitbreiding, bepalend is voor een mogelijke rentevoetvermindering.

Een rentevoetvermindering toegekend in 2018 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2018. De rentevoetvermindering bedraagt 0,50 procentpunt per bijkomende persoon ten laste (tenzij de reglementair bepaalde minimumrentevoet eerder bereikt is), behalve voor de leningen toegekend op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 waarbij de toegekende rentevoetvermindering 10% van de referentierentevoet van de lening bedraagt.

Voor de leningen toegekend conform het ééngemaakt leningenbesluit, is de rentevoet jaarlijks aanpasbaar op de verjaardag van de leenakte als het aantal personen ten laste gestegen is.

Er wordt rekening gehouden met het werkelijk aantal personen ten laste op de verjaardag van de leenakte. De rentevoetvermindering bedraagt 10 % van de referentierentevoet van bij het aangaan van de lening, zonder lager te kunnen zijn dan 2%, de reglementair bepaalde minimumrentevoet. Dit systeem van jaarlijkse aanpassing is niet van toepassing in het jaar waarin contractueel een twee- of vijfjaarlijkse rentevoetherziening dient te gebeuren: de rentevoet wordt dan niet alleen herberekend op basis van de actuele gezinstoestand, maar ook op basis van het inkomen.

Door een aanpassing van het ééngemaakt leningenbesluit, in voege sinds 24 april 2017, wordt er geen herberekening van de rentevoet uitgevoerd indien de referentierentevoet bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder is dan 1,50 %.

Wat betreft de kinderlast is ook nog van belang te vermelden dat sinds de inwerkingtreding van het ééngemaakt leningenbesluit ook kinderen die niet bij ontleners gedomicilieerd zijn, maar er wel op regelmatige basis verblijven (kinderen in co-ouderschap) als ten laste zijn te beschouwen, ook voor leningen afgesloten onder vroegere besluiten.

Het aantal dossiers waarin een eerste kind geregistreerd werd of waar het aantal kinderen ten laste is vermeerderd tijdens de leningsduur, wordt weergegeven in tabel 26: in 2018 ging het om 1 152 aanvragen, namelijk 173 gevallen (15,02 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan en 979 gezinnen (84,98 %) waar er wel een (bijkomend) kind geregistreerd werd maar waarbij dit geen aanleiding gaf tot de toepassing van de degressiviteit bijvoorbeeld omwille van de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Tijdens de periode 2014-2018 werd bij 5 935 ontlenersgezinnen een bijkomend of een eerste kind geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2013-2017, namelijk 13 382, kan worden besloten dat bij ruim 44 % van onze ontlenersgezinnen het aantal kinderen ten laste verhoogt tijdens deze periode.

Telt men hierbij het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden tot een effectieve rentevoetvermindering aanleiding heeft gegeven (7) en deze waarbij de mindervaliditeit van één van de gezinsleden pas bij een latere twee- of vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (27), dan stelt men vast dat in totaal bij 1 186 gezinnen de gezinslast gestegen is (ten opzichte van 1 407 in 2017). Dit betekent een daling met 15,71 % ten opzichte van het vorige jaar.

Tabel 26 - Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geven op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2014-2018

Jaar waarin de kinderlast is gestegen	Geboorterang van de kinderen								
	1ste	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2014	-	256	351	244	124	44	19	29	1 067
2015	24	294	363	249	127	53	17	23	1 150
2016	61	241	352	271	140	54	32	35	1 186
2017	99	294	412	318	129	62	37	29	1 380
2018	74	235	324	272	152	47	22	26	1 152
Totaal	258	1 320	1 802	1 354	672	260	127	142	5 935

De hoegrootheid van de daling van de rentevoet hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse Regering alsook van de referentierentevoet en van de minimumrentevoet. Door een bijkomende geboorte werd aldus aan 88 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt toegekend, aan 28 gezinnen een vermindering van 0,30 procentpunt en aan 2 gezinnen een vermindering met 0,20 procentpunt.

Daarnaast zijn er 62 gezinnen waarbij de toegestane rentevoetvermindering minder bedroeg dan het in de leenakte voorziene degressiviteitspercentage aangezien de daling van de rentevoet begrensd wordt tot de van toepassing zijnde minimumrentevoet.

6. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE HERZIENING EN KORTING

De rentevoeten van toepassing op de leningen van het Vlaams Woningfonds worden niet gewijzigd op basis van de evolutie van de lange termijnrente maar wel op basis van de evolutie van het belastbaar inkomen en de gezinstoestand van de ontleners.

De filosofie van de wetgever is dubbel:

- bij een grotere "gezinslast" is een daling van de rentevoet te rechtvaardigen;
- ontleners waarvan het inkomen stijgt, kunnen een verhoging van de rentevoet financieel aan.

De toepasselijke reglementering (Besluiten van de Vlaamse Regering van 23 november 1994, 11 mei 1999, 9 december 2005 en 13 september 2013) voorzien verschillende herzieningsformules. 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. Wat de frequentie betreft zorgde de wijziging van 23 mei 2014 van het ééngemaakt leningenbesluit ervoor dat de rentevoeten gedurende de eerste 6 jaar van de looptijd van de lening om de 2 jaar worden herzien en vervolgens om de 5 jaar vanaf het tiende jaar.

Naast de herziening van de rentevoet op basis van bovenvermelde criteria voorziet de reglementering de mogelijkheid om kortingen bij de rentevoetherziening toe te kennen teneinde de rentevoet zo mogelijk marktconform te houden. De Raad van Bestuur heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en vaardigde diverse kortingsregelingen uit (beslissingen van de Raad van Bestuur van 20 maart 2013, 20 mei 2015 en 16 november 2016).

Samengevat wordt als volgt te werk gegaan: op het ogenblik van de twee- en/of vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten wordt meteen ook onderzocht of en in welke mate ook nog een korting op de rentevoet kan worden toegekend; deze korting geldt tot de eerstvolgende rentevoetherziening.

In 2018 werden in totaal 7 211 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 5 255 vijfjaarlijkse en 1 956 tweejaarlijkse (in 2017 bedroeg het aantal rentevoetherzieningen 6529).

Tabel 27A toont voor deze 7 211 leningen aan dat de rentevoet na de rentevoetherziening, vóór het toekennen van een eventuele korting, gemiddeld 1,95 % bedraagt.

Tabel 27A – Gemiddelde rentevoeten vóór en na herziening per besluit.

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde rentevoet na herziening
23 november 1994	2,85	3,13
11 mei 1999	2,31	2,24
9 december 2005	1,76	1,75
13 september 2013	2,01	2,06
Alle besluiten samen	1,94	1,95

Na deze herziening van de rentevoet kon in 626 gevallen nog een korting worden toegekend. Uit tabel 27B blijkt dat voor deze 626 leningen deze korting gemiddeld 1,23 % bedroeg.

Tabel 27 B - Gemiddelde rentevoeten en kortingen per besluit.

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening en korting	Gemiddelde rentevoet na herziening	Gemiddelde effectieve korting	Gemiddelde rentevoet na herziening en korting
23 november 1994	3,28	3,88	1,58	2,30
11 mei 1999	2,83	3,50	1,32	2,18
9 december 2005	2,29	3,41	1,22	2,19
13 september 2013	2,01	2,98	0,53	2,45
Alle besluiten samen	2,55	3,47	1,23	2,24

Grafiek 11 biedt een globaal overzicht van alle rentevoetherzelingen én toegekende kortingen in 2018 en dit op basis van alle besluiten samen.



Bij 73,82 % van de in 2018 herziene leningen is, na toepassing van een eventuele korting, de rentevoet bij de rentevoetherziening gelijk gebleven. Bij 20,78 % van de herziene leningen is de rentevoet gedaald terwijl bij 5,39 % van de herziene leningen de rentevoet gestegen is.

De gemiddelde stijging van de rentevoet bedraagt 0,44 %, en de gemiddelde daling bedraagt 0,69 %.

De gemiddelde rentevoet na herziening en korting voor de in 2018 herziene leningen bedraagt 1,82 %.

Globaal gezien is, mede door de toepassing van de korting, het aantal leningen waarop de minimumrentevoet van toepassing is, gestegen van 6 346 vóór de herziening tot 6 412 na de herziening.

7. LEENMAATSCHAPPIJ ROESELARE-TIELT

Sinds 13 juni 2017 heeft het Vlaams Woningfonds op verzoek van de voogdijminister de portefeuille van hypothecaire schuldvorderingen overgenomen van de erkende kredietmaatschappij NV Leenmaatschappij Roeselare-Tielt in vereffening.

In 2018 werden hiervan 35 leningen volledig terugbetaald.

Per 31 december 2018 bedraagt het openstaand saldo van de 131 resterende leningen nog 4 632 598,88 EUR.

Per 31 december 2018 zijn er 9 leningen met een betalingsachterstand waarvan 4 met een betalingsachterstand van meer dan 1 maand.



” Investerings ten bedrage
van 4 548 712 EUR”

DEEL 2

SANERING, VERKOOP
EN HUURHULP

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

Het patrimonium omvat 973 woonegelegenheden en bestaat voor 83 % uit eengezinswoningen, wat in combinatie met een spreiding ervan de beste ontwikkelingskansen biedt aan grote gezinnen. Het Vlaams Woningfonds heeft slechts 4 woonwijken en 1 wooncomplex die meer dan 20 woonegelegenheden omvatten (samen tellen deze 161 woonegelegenheden).

De klemtoon ligt op de verhuring van woningen aan grote gezinnen: 94 % van de woningen heeft 3 of meer slaapkamers.

De investeringen in 2018 bedroegen 4 548 712,95 EUR. Er werden 9 projecten opgeleverd. Voor de financiering daarvoor werd beroep gedaan op de FS3 leningen van de Vlaamse overheid.

In 2018 werd een belangrijk aantal gunningsdossiers goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Het ging om 32 projecten die 44 woonegelegenheden omvatten. Dit grote aantal goedkeuringen werd mogelijk gemaakt dankzij de door de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen doorgevoerde budgetverhoging van 2,3 miljoen EUR.

Als gevolg van die vele gunningen werden er heel wat werven opgestart en telden we eind vorig jaar 62 woonegelegenheden waarvoor er werken in uitvoering zijn. Hiermee kunnen we een einde maken aan de langdurige leegstaand van heel wat woningen. Het aantal woonegelegenheden waarvoor werken in uitvoering zijn, is nu groter dan het aantal leegstaande waarvoor dossiers worden voorbereid en opgemaakt (58).

62 werven in uitvoering eind 2018

Voor die leegstaande woningen blijven we nog wel geconfronteerd met gemeentelijke leegstandsheffingen (gemeenten nemen autonoom beslissingen inzake het heffingsreglement) op verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen. In de reglementeringen zijn periodes van vrijstelling en opschorting van de heffing voorzien, maar deze periodes zijn echter niet steeds voldoende om de heffing te vermijden. Een aantal gemeenten voorzien uitzonderingen voor sociale huisvestingsprojecten. Het ware wenselijk dat alle gemeenten in hun reglementering rekening hielden met de lange doorlooptijden die dossiers kennen om redenen vreemd aan het goed beheer door onze vennootschap.

Op 31 december 2018 waren er 1 539 kandidaat-huurders. Meer dan 88 % van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer.

Er werden 39 huurovereenkomsten afgesloten. Het huurderstotaal steeg tot 829, de gemiddelde huurprijs voor het volledige patrimonium bedroeg 302,34 EUR.

Het aantal huurachterstallen en de omvang van het totaalbedrag steeg licht. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 6,6 % van de huurders een huurachterstand van meer dan een maand. Vooral de huurachterstallen van meer dan 3 maanden blijven problematisch.

De juridische procedures (5) bleven nagenoeg status quo tegenover 2017. Het betrof 3 verzoeningsprocedures en 2 gerechtelijke procedures.

1. VERWERVINGEN

Vanwege de beperking van het investeringsvermogen werden er geen bijkomende woningen aangekocht maar werd voorrang gegeven aan de uitvoering van werken.

2. REALISATIES

2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN

Wat sociale woonprojecten betreft richt het Vlaams Woningfonds zich op de realisatie van sociale huurwoningen. Voor de financiering hiervan zijn het Financieringsbesluit en het Procedurebesluit Wonen van belang.

Een aanvraag tot financiële tussenkomst start met de ‘aanmelding’ van een project in het Projectportaal. Hiermee maakt de initiatiefnemer zijn project bekend bij de Vlaamse overheid en begint het proces dat in 4 fasen verloopt en uiteindelijk tot de toekenning van de financiering leidt. Dit proces wordt opgevolgd door de VMSW, die ook het beheer van het Projectportaal en de budgetten voor zijn rekening neemt.

Fase 1: Toetsing van het woonproject aan de beleidscriteria

Nadat een woonproject is aangemeld volgen 2 beleidstoetsen: de lokale woontoets en renovatietoets. De lokale woontoets, waarvoor de gemeente bevoegd is, bestaat uit een toets aan het gemeentelijk beleid en een toets aan het bindend sociaal objectief (BSO). Hiertoe wordt het besproken op het lokaal woonoverleg dat wordt georganiseerd door de gemeente waar het project gelegen is.

De renovatietoets heeft als doel om de kwaliteit van renovatiewerken te garanderen. Projecten met vervangingsbouw of renovaties moeten deze toets doorlopen als voorwaarde om gesubsidieerd te worden. De VMSW voert de renovatietoets uit met als voornaamste insteek een toelichtingsnota van de initiatiefnemer samen met een scorecard van de betreffende woningen.

Indien het project de beleidstoetsen doorstaat komt het in aanmerking voor financiering en kan het doorstromen naar fase 2.

Fase 2: Opname van de verrichting op de meerjarenplanning (MJP)

De meerjarenplanning is de planning van de verrichtingen (renovatie, bouw, infrastructuurwerken, ...) waarvan de uitvoering binnen de drie jaar kan beginnen. De initiatiefnemer dient hiertoe achtereenvolgens een schetsontwerp en voorontwerp van zijn project bij de VMSW in, die hierover een advies uitbrengt. Bij een gunstig advies van het voorontwerp wordt de beoordelingscommissie voorgesteld om het project op te nemen in de MJP. De beoordelingscommissie, die op basis van adviezen beslist om projecten al dan niet te financieren, bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende organisaties die bij de financiering betrokken zijn zoals de SHM's, Wonen-Vlaanderen en het VWF.

Fase 3: Opname van de verrichting op de korte termijnplanning (KTP)

Voor de verrichtingen die in fase 2 op de MJP zijn opgenomen dient de initiatiefnemer een ontwerp-dossier (uitvoeringsdossier) in bij de VMSW. Bij een positief advies is de verrichting in principe vatbaar voor aanbesteding en wordt ze voorgesteld aan de beoordelingscommissie. Die beslist of deze wordt opgenomen op de KTP: dit is de planning van de verrichtingen waarvan de uitvoering na aanbesteding kan gestart worden.

Een opname op de KTP hangt niet alleen af van het positief advies van de VMSW, maar ook van de omvang van de financiële middelen (FS3-financiering). Bij een tekort aan middelen worden de verrichtingen met de meeste prioriteiten opgenomen op de KTP.

Fase 4: Toewijzing op het jaarbudget

Wanneer de verrichting op de korte termijnplanning is opgenomen, bezorgt de initiatiefnemer een gunningsdossier aan de VMSW. Bij gunstig advies kan het project gegund worden en zal de VMSW de middelen toewijzen op het jaarbudget.

Sinds eind 2017 verloopt de communicatie, opvolging van projecten en hun programmatie via het digitaal Projectportaal van de VMSW. De werking van dit portaal, dat nog in verdere ontwikkeling is, heeft zeker zijn voordelen wat betreft het over en weer sturen van papieren dossiers. Toch verloopt de werking nog vaak moeizaam.

2.1.1. ONTWERPDOSSIERS

Er werden niet minder dan 34 werven opgestart in 2018. Hierdoor dreigde het werkingsbudget van 4 miljoen euro te worden overschreden en was er aanvankelijk geen ruimte om nieuwe dossiers in te dienen. Dankzij vermelde budgetverhoging van 2,3 miljoen euro werden de nodige middelen voorzien om de meest dringende werken te financieren en konden er uiteindelijk toch nog ontwerp-dossiers voor 5 woonegelegenheden ingediend worden.

Er werden voor 6 woonegelegenheden goedkeuringen ontvangen. Voor 4 woonegelegenheden betrof het dossiers die in 2018 werden ingediend. De 2 overige goedkeuringen hadden betrekking op dossiers die in 2017 waren ingediend.

Het aantal woonegelegenheden dat op de korte termijnplanning werd opgenomen bedroeg 8. Het betrof 4 woonegelegenheden waarvan het ontwerp-dossier in 2018 werd ingediend en 4 woonegelegenheden die eind 2017 werden ingediend.

Tabel 28 - Sociale woonprojecten - Ontwerpdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)

	Ontwerpdossier		Korte termijn- planning
	Ingediend	Goedgekeurd	
WEST-VLAANDEREN	5	6	7
ANTWERPEN	-	-	1
TOTAAL	5	6	8

2.1.2. AANBESTEDINGEN

Vanaf het ogenblik dat een project in aanmerking komt voor een FS3 - financiering wordt er tot een open aanbesteding overgegaan. Na onderzoek van de ingediende offertes wordt een gunningsvoorstel aan de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds voorgelegd. De principiële goedkeuring van de Raad wordt ter kennis overgemaakt aan de VMSW, waarna de financiering wordt vastgelegd en de werken besteld kunnen worden.

In onderstaande tabel worden alle projecten weergegeven waarvoor de Raad van Bestuur haar principiële goedkeuring in 2018 gaf. Naast de 13 projecten die in 2018 werden aanbesteed, gaat het om 19 dossiers die de laatste 2 maanden van 2017 werden aanbesteed. Omdat het gunningsonderzoek toen nog niet was afgerond werden die in 2018 aan de Raad voorgelegd.

De gemiddelde laagste inschrijving per woongelegenheid bedroeg 195 180,55 EUR, hetgeen op hetzelfde niveau ligt als het gemiddelde van 2017 (191 993,81 EUR). Per project werden gemiddeld 3 offertes ingediend.

Bij de aanbestedingen die eind 2017 en in 2018 doorgingen werden we geconfronteerd met hogere prijzen dan de jaren voordien. Volgende factoren verklaren dit hogere niveau.

Omdat er tijdens de maand juni 2017 veel projecten in aanmerking kwamen voor een FS3-financiering is er doelbewust voor geopteerd zoveel mogelijk dossiers aan te besteden om zo snel als mogelijk een einde te stellen aan de langdurige leegstand van onze woningen (voor sommigen dateerde het uitvoeringsdossier dat we aan de VMSW bezorgden reeds van 2013).

Vermits de reglementering “overheidsopdrachten” gewijzigd werd op 30 juni 2017 dienden de dossiers te worden aangepast waardoor er binnen een korte tijdsperiode, namelijk tussen 6 november en 18 december 2017 een groot aantal aanbestedingen (24) plaatsvonden.

Deze aanbestedingen konden bovendien niet worden uitgesteld gezien de gunning uiterlijk 8 maanden na de beslissing van de beoordelingscommissie (tot opname op de korte termijnplanning) dient te gebeuren.

Het hoge aantal aanbestedingen op een korte periode heeft een negatieve invloed op het aantal geïnteresseerde aannemers.

Het betrof daarenboven kleine projecten waarvoor het potentieel aan geïnteresseerde aannemers sowieso beperkt is. Aannemers die in regel dit soort werken uitvoeren, worden afgeschrikt door de uiterst omslachtige administratie die komt kijken bij overheidsopdrachten. Zowel bij het indienen van de offerte als bij de uitvoering van de werken is de administratieve belasting zwaar.

Voor heel wat projecten kregen we enkel offertes van aannemers met heel hoge erkenningsklassen, gaande van klasse 3 tot 7 (dit zijn klassen om werken van 500 000 EUR tot 5 330 000 EUR te mogen uitvoeren) terwijl klasse 1 (tot 135 000 EUR) en klasse 2 (tot 275 000 EUR) reeds volstond. Dergelijke aannemers wiens organisatie gericht is op grote projecten, rekenen voor kleinere projecten hogere prijzen aan.

De langdurige leegstand van de woningen heeft mede een negatieve invloed omdat de aannemers hiervoor ruimere risicomarges in rekening brengen.

Een laatste factor is de uitgebreide opsplitsing van het lastenboek van de VMSW. Er dient al gauw voor niet minder dan 220 posten prijs worden gegeven. Vaak worden werken zoals afbraak uitgesplitst in verschillende artikelen hetgeen meestal resulteert tot hogere prijzen.

Heraanbestedingen zijn echter niet opportuun gezien onze ervaring leert dat dit uiteindelijk meestal aanleiding geeft tot nog duurdere projecten, ondanks er enkel minimale ingrepen worden uitgevoerd om te voldoen aan de normen van de VMSW, de lokale en regionale overheden.

De projecten Vaartstraat 53, Kortrijk en Tramstraat 4, Aalst tonen aan dat heraanbestedingen duurder uitvallen. Beide projecten werden eerder aanbesteed maar niet gegund vanwege de budgetbeperking. Bij de heraanbesteding van deze 2 projecten waren de laagste offertes respectievelijk 31,5 % en 43,6 % duurder dan bij de initiële aanbesteding.

Heraanbestedingen vertragen tevens de dossiers opnieuw en vormen een steeds groter risico op leegstandsheffing. Bovendien dreigden verschillende vergunningen te vervallen en resulteert dit in de aanvraag van nieuwe stedenbouwkundige vergunningen met strengere EPB-normen, hetgeen op zijn beurt leidt tot duurdere projecten en bijkomende erelonen.

Rekening houdend met de aard van de werken liggen de gemiddelden als volgt:

- renovaties (39 woonegelegenheden): 192 175,73 EUR
- vervangbouw (5 woonegelegenheden): 218 618,15 EUR

Tabel 29 - Sociale woonprojecten - Aanbestedingen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Prijzen (Incl. BTW)	Woon- gelegen- heden na de werken	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN			
Lauwbergstraat 33, Menen	€ 203.256,99	1	R
Beekstraat 28, Kortrijk	€ 200.168,07	1	R
Kortrijksestraat 408, Kortrijk	€ 279.903,45	1	R
Cederlaan 45, Kortrijk	€ 145.714,79	1	RVR
Tuinwijklaan 70, Kortrijk	€ 171.783,78	1	R
Vaartstraat 53, Kortrijk	€ 229.685,94	1	R
Vooruitgangstraat 51-53-55, Menen	€ 461.853,43	3	R - RVR
Kortrijksestraat 350, Kortrijk	€ 161.668,69	1	R
Wandelingenstraat 8-10, Kortrijk	€ 384.413,01	2	VB - VBVR
subtotaal West-Vlaanderen	€ 2.238.448,14	12	
OOST-VLAANDEREN			
Hilarius Bertolfstraat 46, Gent	€ 214.478,32	1	R
Tramstraat 4, Aalst	€ 204.898,00	1	R
Zijpstraat 27-29, Aalst	€ 708.677,76	3	VB
Diepestraat 92, Aalst	€ 189.828,62	1	R
Guido Gezellestraat 9, Aalst	€ 206.408,20	1	R
Groenstraat 116, Aalst	€ 216.818,22	1	R
Welvaartstraat 14, Gent	€ 202.043,70	1	R
Gentbruggeaard 21, Gent	€ 208.661,68	1	R
Nijverheidstraat 122-124, Gent	€ 611.864,64	3	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	€ 2.763.679,13	13	
ANTWERPEN			
Nachtegaalstraat 49-51, Antwerpen	€ 349.514,81	2	R
Godtstraat 31, Antwerpen	€ 168.566,50	1	R
Maasstraat 12, Antwerpen	€ 190.710,86	1	RVR
Werkstraat 18, Antwerpen	€ 132.426,46	1	R
Van Loenoutstraat 3, Antwerpen	€ 125.122,77	1	RVR
Fransenplaats 7, Antwerpen	€ 118.055,72	1	RVR
Karel Oomsstraat 49, Antwerpen	€ 605.712,25	4	R
Eigenheerdstraat 86-88, Antwerpen	€ 203.680,17	1	R
Borrewaterstraat 127, Antwerpen	€ 220.029,37	1	R
subtotaal Antwerpen	€ 2.113.818,91	13	

LIMBURG			
Paul Lambertlaan 12, Maasmechelen	€ 188.760,31	1	RVR
Maastrichtersteenweg 121, Tongeren	€ 254.100,12	1	R
Vredestraat 43, Hasselt	€ 245.754,57	1	RVR
Bilzersteenweg 244-264, Tongeren	€ 528.254,60	2	R
Diestersteenweg 33, Sint-Truiden	€ 255.128,49	1	R
subtotaal Limburg	€ 1.471.998,08	6	
TOTAAL	€ 8.587.944,25	44	

R: Renovatie verworven pand
 VB: Vervangbouw

RVR: Renovatie vroegere realisatie
 VBVR: Vervangbouw vroegere realisatie

2.1.3. GUNNINGSDOSSIERS

Er werd een erg hoog aantal gunningsdossiers ingediend in 2018 als gevolg van het hoge aantal aanbestedingen die eind 2017 en in de loop van 2018 doorgingen.

Er werden voor niet minder dan 51 woongelegenheden gunningsdossiers ingediend (tegen 13 in 2017 en 3 in 2016).

Bij het indienen van een gunningsdossier kan de VMSW gevraagd worden om de gunning inhoudelijk na te kijken. Dit was voor geen van de dossiers het geval. De goedkeuring door de VMSW komt voor deze dossiers neer op de kennisname van de beslissing van de Raad van Bestuur. Deze stap is noodzakelijk om de financiering van de projecten toe te kunnen wijzen.

Tabel 30 - Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	13	12
OOST-VLAANDEREN	13	13
ANTWERPEN	15	14
LIMBURG	8	8
VLAAMS-BRABANT	2	2
TOTAAL	51	49

2.1.4. UITGEVOERDE WERKEN

Er werden 10 woningen opgeleverd in 2018. Het overzicht ervan wordt weergegeven in onderstaande tabel. Daar waar er voorheen nog werken werden voltooid met een tussenkomst van een SBR-subsidie, betrof het in 2018 allemaal projecten die werden gefinancierd met FS3-leningen.

De gemiddelde kostprijs bedroeg 172 451,29 EUR per woongelegenheden tegenover 156.909,71 EUR in 2017.

De 2 duurste realisaties zijn zeer grote woningen: de panden gelegen te Kortrijk, Beheerstraat 18 en te Antwerpen, De Lescluzestraat 62 tellen beiden 4 slaapkamers en zijn geschikt voor gezinnen met 8 personen.

Een kanttekening dient gemaakt bij de 2 goedkoopste realisaties (Felix De Hertstraat 14 en Binnenstraat 18 te Aalst) die buitensporig laat opgeleverd werden. Naast de maximale verdragingsboetes werden bijkomende schadevergoedingen afgedwongen, dewelke in mindering werden gebracht van de investering.

Tabel 31 - Uitgevoerde werken

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN			
Tuighuisstraat 17, Kortrijk	€ 173 847,79	1	R
Beheerstraat 38, Kortrijk	€ 214 461,97	1	R
subtotaal	€ 388 309,76	2	
OOST-VLAANDEREN			
Zenobe Grammestraat 31-33, Ronse	€ 357 977,01	2	R
Felix De Hertstraat 14, Aalst	€ 137 751,75	1	R
Binnenstraat 18, Aalst	€ 131 776,43	1	R
Scherreveldstraat 36, Aalst	€ 139 021,92	1	R
subtotaal	€ 766 527,11	5	
ANTWERPEN			
De Lescluzestraat 62, Antwerpen	€ 209 514,70	1	RVR
Gijsselsstraat 24, Antwerpen	€ 189 101,82	1	R
Vrijhandelstraat 23, Antwerpen	€ 171 059,47	1	R
subtotaal	€ 569 675,99	3	
TOTAAL	€ 1 724 512,86	10	

R: Renovatie verworven pand

RVR: Renovatie vroegere realisatie

2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

PATRIMONIUM – ALGEMEEN

Op 31 december 2018 bedroeg het totaal aantal woongelegenheden 973. Het aantal woongelegenheden waarvan de werken zijn uitgevoerd bedroeg 835. Het verschil met het aantal verhuurde woongelegenheden (829) is als volgt te verklaren. Als gevolg van opzeggingen staan er altijd woningen leeg, een aantal dat varieert van maand tot maand. Sommigen kunnen vrijwel onmiddellijk terug verhuurd worden, aan andere zijn herstellingswerken in functie van herverhuring nodig of dient onderzocht of ze opnieuw gerenoveerd of vervangen moeten worden.

In het bovenste deel van onderstaande tabel worden de bouw- en renovatiedossiers in behandeling weergegeven, opgesplitst al naargelang de fase waarin ze zich bevinden.

“Dossiers in onderzoek” hebben betrekking op woongelegenheden waarvan de opdracht aan de ontwerper wordt voorbereid. Dit houdt in dat er wordt nagegaan welke werken toegelaten en het meest aangewezen zijn: renovatie of vervangbouw. Tevens wordt onderzocht welke subsidie bekomen kan worden. Voor de aanvraag van de subsidies dient er een omvangrijk dossier ingediend met het akkoord van diverse overheden, schattingsverslag en andere stavingstukken.

De fase “dossiers in opmaak” vangt aan wanneer de opdracht aan de ontwerper gegeven wordt tot het opmaken van het bouwdoossier. Het houdt de opmaak van een schetsontwerp in dat voor advies wordt overgemaakt aan de VMSW. Rekening houdend met de opmerkingen van de VMSW wordt een aangepast voorontwerp opgemaakt dat op een informatievergadering besproken wordt met de omwonenden. Hierna kan het eigenlijke ontwerpdossier aangevat worden.

De fase ‘aanbestedingsprocedure’ vangt aan vanaf het ogenblik dat het ontwerpdossier bij de VMSW is ingediend. Nadat het ontwerpdossier is goedgekeurd door de VMSW en de FS3-financiering is vastgelegd kan er aanbesteed worden. Na de goedkeuring van het gunningsdossier kunnen de werken aangevat worden en volgt de fase ‘werken in uitvoering’.

Eind 2018 waren er voor 138 woongelegenheden dossiers in behandeling. Na uitvoering van alle werken zal dit resulteren in een uitbreiding van het huurpatrimonium met 84 woongelegenheden. De overige woningen (54) zijn panden die opnieuw gerenoveerd of vervangen zullen worden om aan de kwaliteitseisen te voldoen, zoals de ERP 2020.

Het aantal werken in uitvoering is aanzienlijk (62 woongelegenheden tegenover 26 eind 2017) en het gevolg van het groot aantal gunningen in 2018. Het aantal dossiers in aanbestedingsprocedure daalde daardoor ten opzichte van vorig jaar. Het aantal dossiers in opmaak bleef op hetzelfde niveau als het jaar voordien. Het aantal dossiers in onderzoek nam toe als gevolg van woningen die onder meer zullen worden aangepakt om aan de ERP2020 eisen te voldoen.

Tabel 32 - Patrimonium dienst huurhulp - 2018 (aantal woongelegenheden na de werken)

	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams- Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling:	33	32	45	26	2	138
dossiers in onderzoek	6	8	13	11	0	38
dossiers in opmaak	6	5	8	5	0	24
aanbestedingsprocedure	8	1	4	1	0	14
werken in uitvoering	13	18	20	9	2	62
Werken uitgevoerd						
totaal:	122	164	285	260	4	835
in eigendom	94	158	285	256	4	797
in huur	0	0	0	2	0	2
recht van opstal	28	6	0	0	0	36
Woongelegenheden						
totaal:	155	196	330	286	6	973
in eigendom	127	190	330	282	6	935
in huur	0	0	0	2	0	2
recht van opstal	28	6	0	2	0	36

PATRIMONIUM - ONDERHOUDSWERKEN

De onderhoudswerken zijn werken nodig om de woningen in een goede staat te behouden zodat zij aan de kwaliteitseisen blijven voldoen. De werken worden uitgevoerd naar aanleiding van een bezoek door een medewerker aan de woning, een verhuis of klachten van huurders.

In 2018 bedroeg het aantal afgehandelde onderhoudswerken 1 456, tegenover 1 202 in 2017 en 1 186 in 2016. In alle provincies zien we een toename van de onderhoudswerken (deels) als gevolg van het ouder wordend patrimonium. Daarnaast vonden er meer periodieke controles plaats dan de voorgaande jaren. Bij deze controle wordt de staat van de woning nagegaan, waarna de nodige herstellingswerken worden uitgevoerd.

Een andere factor van belang was de vernieuwing van heel wat keukens in onze oudere woningen in de provincie Limburg: het aantal afgehandelde werken in deze provincie bedroeg 522 (tegenover 378 in 2017). Voor de andere provincies ging het om 392 (Antwerpen), 374 (West-Vlaanderen) en 158 (Oost-Vlaanderen).

INVESTERINGEN

De investeringen in 2018 bedroegen 4 548 712,95 EUR.

Wat de projectsubsidies betreft ontvingen we in het kader van Subsidie Bouw en Renovatie 59 094,15 EUR. Dit financieringskanaal is uitdovend en sinds 1 januari 2013 vervangen door de FS3-financiering. In dit kader ontvingen we voor 4 822 488,22 EUR aan leningsbedragen voor de verwerving, studiekosten en werken.

3. HUURDERS

3.1. KANDIDAAT-HUURDERS

Het Vlaams Woningfonds beschikt over een digitaal inschrijvingsregister waarin alle kandidaat-huurders in chronologische volgorde worden opgenomen. Dit inschrijvingsregister wordt tweejaarlijks geactualiseerd.

Eind 2018 waren er in totaal 1 539 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven. Dit zijn er 263 meer dan in 2017, toen er ingevolge de doorgevoerde actualisatie 268 kandidaat-huurders werden geschrapt. De provincie Oost-Vlaanderen kende met 96 dossiers de grootste toename, gevolgd door Limburg en West-Vlaanderen met respectievelijk 61 en 60 gezinnen.

Bijna 88,4% van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer, waaruit de nood aan grote huurwoningen blijkt. Het grootste aandeel kandidaat-gezinnen bestaat uit 5 personen (27%), gevolgd door de gezinnen van 6 personen (24%).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal kandidaat-huurdersgezinnen per provincie.

Tabel 33 - Kandidaat-huurdersgezinnen in 2018

Provincie	Aantal gezinsleden								Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	>7	
WEST-VLAANDEREN	0	5	14	19	51	44	23	26	182
OOST-VLAANDEREN	11	12	23	85	153	119	50	49	502
ANTWERPEN	15	21	19	67	132	133	67	43	497
LIMBURG	5	16	35	78	76	69	36	26	341
VLAAMS-BRABANT	1	0	1	5	4	5	1	0	17
TOTAAL	32	54	92	254	416	370	177	144	1 539

Eind 2018 telt het inschrijvingsregister 2 722 kandidaturen. Dit cijfer is bijna dubbel zo hoog als het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 539). Dit valt te verklaren doordat erg veel kandidaat-huurdersgezinnen zich inschrijven voor meerdere keuzegebieden (gemeenten) waar het Vlaams Woningfonds actief is. Iedere inschrijving voor een bepaald keuzegebied wordt als een afzonderlijke kandidatuur beschouwd. Het overzicht van het aantal kandidaturen per keuzegebied wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 34 - Kandidaturen per keuzegebied in 2018

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
WEST-VLAANDEREN (432)	Blankenberge	34
	Brugge	54
	Izegem	60
	Kortrijk	150
	Menen	44
	Waregem	43
	Zwevegem	47
OOST-VLAANDEREN (803)	Aalst	107
	Gent	440
	Lokeren	105
	Ronse	56
	Sint-Niklaas	95
ANTWERPEN (599)	Antwerpen	492
	Kapellen	60
	Mechelen	47
LIMBURG (867)	Beringen	86
	Genk	144
	Gingelom	35
	Hasselt	245
	Herk-de-Stad	103
	Leopoldsburg	53
	Maasmechelen	64
	Sint-Truiden	71
	Tongeren	66
VLAAMS-BRABANT (21)	Leuven	19
	Lennik	2
TOTAAL		2 722

3.2. VERHURINGEN

In 2018 worden in totaal 39 huurovereenkomsten afgesloten. De gemiddelde wachttijd bedroeg 1 572 dagen (1 468 in 2017). De wachttijd varieert echter sterk van keuzegebied tot keuzegebied en is ook afhankelijk van het aantal kandidaten dat zich voor een gebied heeft opgegeven.

Tabel 35 - Verhuringen in 2018

Ligging van de woningen	Verhuring nieuwe woongelegenheden		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	2	€ 333,86	3	€ 265,00
OOST-VLAANDEREN	6	€ 357,09	3	€ 375,00
ANTWERPEN	10	€ 414,04	6	€ 380,83
LIMBURG	2	€ 411,20	6	€ 335,00
VLAAMS-BRABANT	-	-	1	€ 385,00
TOTAAL	20	€ 388,65	19	€ 347,37

Verhuringen van nieuwe woongelegenheden zijn verhuringen van woningen die na bouw of renovatie voor het eerst verhuurd worden. In alle andere gevallen spreken we van een herverhuring.

Het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden daalt met 8 dossiers naar 28. Antwerpen blijft met 10 dossiers de provincie met de meeste verhuringen van nieuwe woongelegenheden.

Het aantal herverhuringen daalt eveneens van 23 naar 19 dossiers. De provincies Antwerpen en Limburg hebben beiden met 6 dossiers de meeste herverhuringen.

De huurprijs voor nieuwe woongelegenheden bedraagt gemiddeld 11% meer dan die van de woningen die herverhuurd werden en dit vanwege de hogere kwaliteit van de verhuurde woningen.

De gemiddelde huurprijs van nieuwe verhuringen bedraagt 388,65 EUR.

Bij een herverhuring betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 347,37 EUR.

Bij het bepalen van de huurprijs wordt enerzijds rekening gehouden met de kostprijs en de huurwaarde van de woning, en anderzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurder. Gezinnen met een laag inkomen en een groot aantal kinderen ten laste betalen de laagste huurprijzen.

Daar waar vroeger de huurwaarde bepaald werd door het Vlaams Woningfonds, werd er voortaan gebruik gemaakt van de huurschatter. Dit instrument van de Vlaamse overheid geeft aan de hand van verschillende parameters zoals de ligging, de grootte en de uitrusting van de woning een schatting van de markthuurprijs van de woning.

3.3. PROFIEL VAN DE HUURDESGEZINNEN

Onderstaande tabel geeft het aantal huurders per provincie weer en schetst het profiel van de huurdersgezinnen.

Eind 2018 huren 829 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds. Antwerpen blijft met 285 gezinnen de provincie met het grootste huurdersbestand.

Tabel 36 - Huurdersbestand per 31 december 2018

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	116	167	285	257	4	829
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	90	124	211	178	3	606
tweeoudergezinnen	49	73	145	123	0	390
alleenstaand gezinshoofd	41	51	66	55	3	216
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	26	43	74	79	1	223
tweeoudergezinnen	15	21	53	44	1	134
alleenstaand gezinshoofd	11	22	21	35	0	89
Gemiddelde leeftijd ouders	47,9 jaar	51,6 jaar	52 jaar	49,8 jaar	43,2 jaar	50,6 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,8 jaar	19,7 jaar	18,8 jaar	18,1 jaar	14,9 jaar	18,4 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,2	3,0	3,3	2,8	3,3	3,1
Netto-belastbaar gezinsinkomen:						
0 – 14 330,00 EUR	57	80	114	127	0	378
14 330,01 – 21 490,00 EUR	34	41	84	62	2	223
+ 21 490,00 EUR	25	46	87	68	2	228
Gemiddelde huurprijs	297,39	286,90	299,65	317,41	13,68	302,34

GEZINSPROFIEL

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, blijkt dat tweeoudergezinnen met 63 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (50,6 jaar) blijft in alle provincies toenemen. Veel huurdersgezinnen huren immers reeds een lange periode bij het Vlaams Woningfonds. De gemiddelde leeftijd van de ouders blijft het hoogst in de provincie Antwerpen (52 jaar), de provincie waar het Vlaams Woningfonds haar eerste huurhulpactiviteiten ontplooidde en de langstlopende huurcontracten heeft.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen van de huurders (18,4 jaar) blijft eveneens lichtjes oplopen.

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,1) blijft stabiel, net zoals het percentage aan huurders met de Belgische nationaliteit (73 %).

NETTO-BELASTBAAR GEZINSINKOMEN

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

Net zoals voorgaande jaren heeft een groot aantal van onze huurdersgezinnen (45 %) een inkomen van minder dan 14 330,00 EUR; dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding). De huurders met een inkomen dat 21 490,00 EUR overschrijdt, vormen thans met een aandeel van 28 % de tweede grootste groep. Het aandeel van de gezinnen met een inkomen tussen 14 330,01 EUR en 21 490,00 EUR daalt tot 27 %.

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

GEMIDDELDE HUURPRIJS

De gemiddelde huurprijs wordt gevormd door de huurprijzen van de nieuwe huurovereenkomsten, de huurprijzen die om de vijf jaar herzien worden en de jaarlijkse indexaties.

Gemiddelde huurprijs: 302,34 EUR

De gemiddelde huurprijs (302,34 EUR) stijgt met 8,56 EUR ten opzichte van vorig jaar (293,78 EUR). In Limburg blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst. De provincie Oost-Vlaanderen heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTENDE HUURDERS

3.4.1. ALGEMEEN

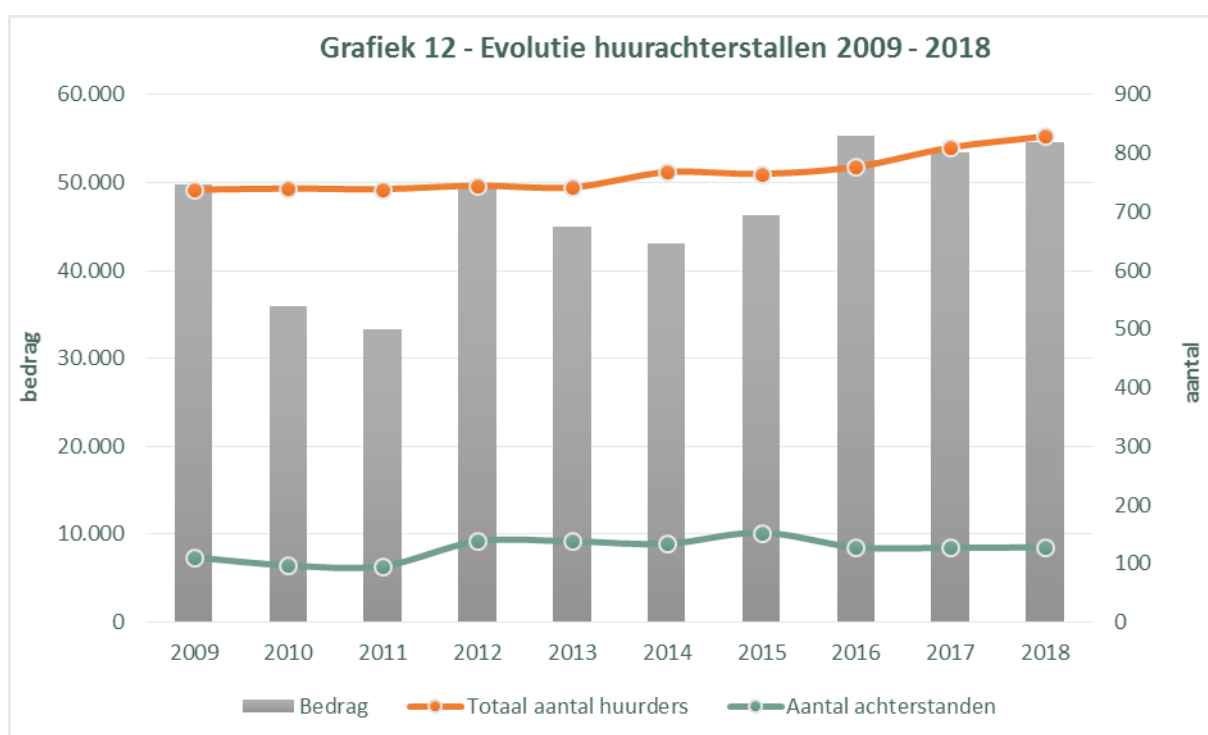
OPVOLGING VAN DE ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN

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

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

EVOLUTIE

De evolutie van de huurachterstallen gedurende de periode 2009-2018 wordt weergegeven in onderstaande grafiek.



De grafiek toont een wisselend beeld: jaren met een stijgend aantal huurders met een schuld en een stijging van het bedrag aan huurachterstand wisselen af met jaren waarin zich een daling ter zake voordoet. Na 2016 kende het bedrag aan huurachterstallen een betrekkelijke toename, wat mogelijks wijst op een dalende financiële draagkracht van onze huurders.

AANTALLEN EN BEDRAGEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2018 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2018.

Tabel 37 - Achterstallige huurgelden in 2018

Periode van achterstand	
Meer dan 3 maanden (aantal)	10
Bedragen	€ 25 527,98
Meer dan 2 tot en met 3 maanden (aantal)	8
Bedragen	€ 5 385,78
Meer dan 1 tot en met 2 maanden (aantal)	37
Bedragen	€ 16 473,52
Maximum 1 maand (aantal)	73
Bedragen	€ 7 247,35
TOTAAL AANTAL	128
TOTAAL BEDRAGEN	€ 54 634,63

Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 54 634,63 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een toename met 2,24 %. Het totaal aantal huurders met een schuld is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van 2017: 128 tegenover 127. In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 15,4 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds (15,7 % in 2017).

Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 57 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 99,28 EUR. Daar deze achterstallen doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit een eerder vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld. Indien men geen rekening houdt met deze kleine schulden, heeft 6,6 % van het totale huurdersbestand eind 2018 een substantiële betalingsachterstand.

Gemiddelde huurachterstand: 426,80 EUR

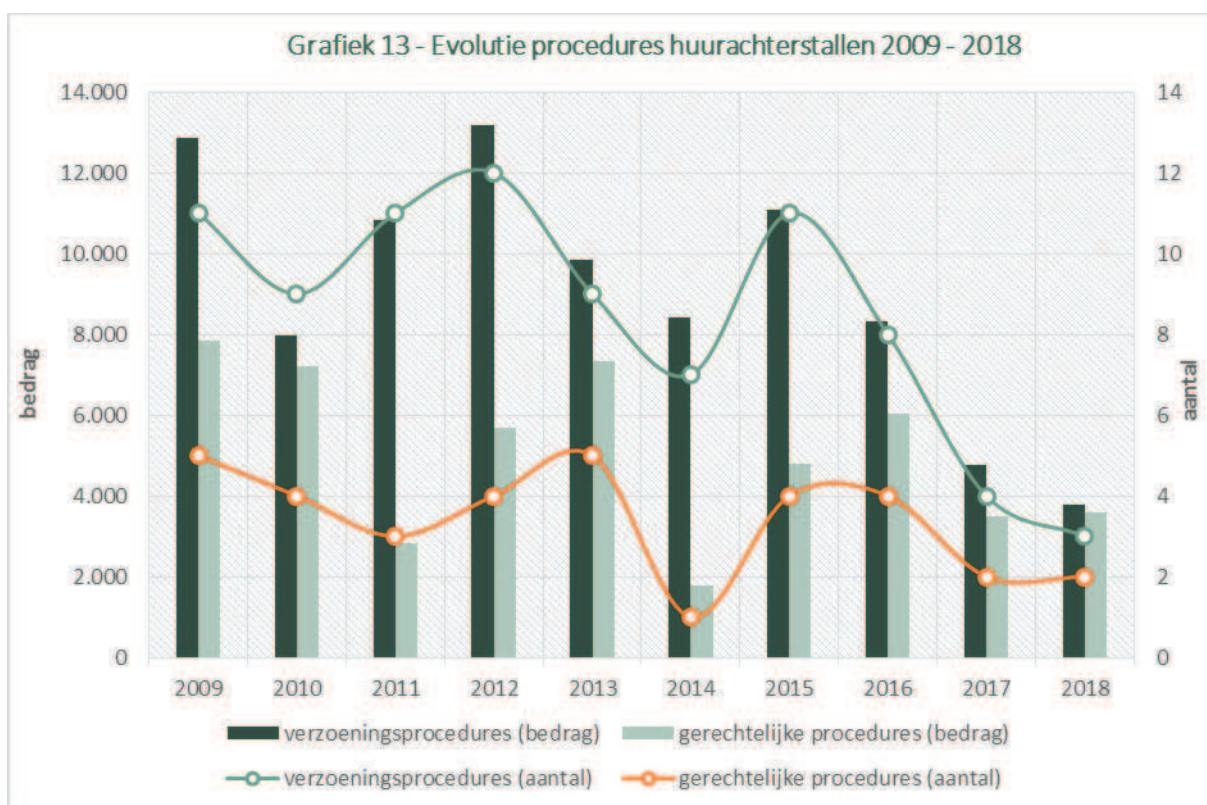
De tweede grootste groep, zijnde 28,9 % van het totaal, heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt hier 445,23 EUR.

Het aandeel huurders met een huurschuld van meer dan 3 maanden bedraagt 7,81 %. Hier hebben de huurders een gemiddelde achterstand van 2 552,80 EUR. Dit hoge bedrag kan worden verklaard doordat er in de provincie Antwerpen nog steeds 1 dossier is inbegrepen waarvoor er een langdurige procedure loopt. Wanneer we de schuld van deze huurder buiten beschouwing laten, bedraagt de gemiddelde achterstal slechts 1 390,17 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden tenslotte bedraagt 6,25 % van het totaal. De achterstand bedraagt gemiddeld 673,22 EUR.

3.4.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES

Onderstaande grafiek toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2009-2018. De dalende beweging die zich sinds 2016 voordoet, zet zich ook in 2018 verder. Het aantal verzoeningsprocedures nam af met 1 dossier. Het aantal gerechtelijke procedures bleef gelijk.



Onderstaande tabel geeft een overzicht van de procedures die in 2018 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur.

De vermelde bedragen geven de schuld weer op het ogenblik dat de procedures werden ingeleid.

Tabel 38 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

Verzoeningsprocedures (aantal)	3
Bedragen	€ 3 769,16
Gerechtelijke procedures (aantal)	2
Bedragen	€ 3 601,80
AANTAL PROCEDURES	5
TOTALE BEDRAGEN	€ 7 370,96

In 2018 werden in totaal 5 procedures ingeleid. Ook het totaalbedrag van de achterstallen nam opnieuw af. De gemiddelde schuld per huurder kende wel een stijging, namelijk 1 474,19 EUR tegenover 1 375,10 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2018 werd ingeleid bedraagt 3. In 2017 waren dit er 4. De gemiddelde schuld per huurder kende een stijging ten opzichte van vorig jaar, zijnde 1 256,39 EUR ten opzichte van 1 192,59 EUR.

Alle verzoeningsprocedures konden voor de geplande zitting worden geannuleerd daar naar aanleiding van de oproeping alsnog een afbetalingsregeling werd voorgesteld door de huurders. In 1 dossier werd een begeleiding bij het OCMW opgestart.

Eind 2018 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2018 een verzoeningsprocedure werd opgestart 1 788,85 EUR, ten opzichte van 3 769,16 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 1 980,31 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2018.

In 2018 werden er 2 gerechtelijke procedures ingeleid. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een gerechtelijke procedure bedroeg 1 800,90 EUR ten opzichte van 1 740,14 EUR in 2017. Dit cijfer kan mee worden verklaard doordat er in 1 van de dossiers hoge herstellingskosten ten laste van de huurder werden geboekt daar deze de huurwoning niet goed onderhield. Dit is ook de reden waarom tegen deze huurder een procedure werd ingeleid. De gerechtelijke procedures resulteerden in 2018 in één verbreekingsvonnis. Het gezin in kwestie ontruimde na de huurverbreking het pand. In het overige dossier werd een collectieve schuldenregeling opgestart en werd de gerechtelijke procedure stopgezet. De lopende huur wordt nu door de schuldbemiddelaar voldaan.

3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS

3.5.1. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES TEGEN GEWEZEN HUURDERS

In de loop van 2018 werden in totaal 18 huurcontracten beëindigd. Van deze 18 huurovereenkomsten kenden er 14 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Hierbij zijn er 3 huurders die een woning aankochten met een lening van het Vlaams Woningfonds. Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een eenzijdige ontbinding van het huurcontract door het Vlaams Woningfonds nadat de huurder de woning zonder ons medeweten had verlaten. Een huurcontract werd beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking. Ten slotte kende een contract een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 18 gezinnen hadden er 5 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst daalde van 1 611,17 EUR naar 1 170,81 EUR. Dit valt grotendeels te verklaren doordat slechts 2 huurders een schuld van meer dan 3 maanden hebben (6 in 2017). In 1 van deze dossiers kende de verhuuring een einde ingevolge een gerechtelijke ontbinding van het huurcontract.

Gedurende de periode 1982-2018 beëindigden 1 294 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 189 eind 2018 een openstaande schuld, dit is 14,6 %.

Ten opzichte van vorig jaar evolueerde het totale schuldsaldo van 623 610,99 EUR naar 624 485,74 EUR, zijnde een minimale stijging met 874,75 EUR. Het hoge totaalcijfer wordt mede verklaard doordat er voor een aantal huurders zeer omvangrijke herstellingswerken op hun kosten dienen te worden uitgevoerd. Steeds vaker laten huurders hun huurwoning in een zeer slechte toestand achter en zijn er weinig middelen om deze kosten te recupereren. De huurwaarborg, die is beperkt tot 2 maanden huur, volstaat niet om de kosten te dekken.

De gemiddelde schuld per huurder bedraagt 3 304,16 EUR.

In 2018 werden er geen verzoenings- of gerechtelijke procedures tegen gewezen huurdersgezinnen ingeleid.

Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders.

3.5.2. COLLECTIEVE SCHULDENREGELINGEN

Tabel 39 – Collectieve schuldenregelingen in 2018

	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams- Brabant	Totaal
Huurders	8	7	6	15	-	36
Bedragen	€ 5 205,37	€ 2 150,70	€ 1 684,62	€ 6 440,99	-	€ 15 481,68
Gewezen huurders	1	5	0	4	-	10
Bedragen	€ 458,80	€ 16 206,45	€ 0,00	€ 24 336,40	-	€ 41 001,65
AANTAL PROCEDURES	9	12	6	19	-	46
TOTALE BEDRAGEN	€ 5 664,17	€ 18 357,15	€ 1 684,62	€ 30 777,39	-	€ 56 483,33

Net zoals in 2017 waren er eind 2018 46 gezinnen onderworpen aan de procedure van collectieve schuldenregeling. Het betreffen 36 zittende huurders en 10 gewezen huurders.

In 2018 traden 6 nieuwe zittende huurdersgezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Zes reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd, waaronder 1 gewezen huurdersgezin. In 4 van deze procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2018 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In 1 dossier werd de collectieve schuldenregeling herroepen en rest er nog een kleine schuld. In 1 dossier tenslotte werd de volledige schuld kwijtgescholden ingevolge het onvermogen van de huurder.

Van het totaal aantal zittende huurders is 4,3 % in 2018 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling.

De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 430,05 EUR. Dit lage cijfer kan worden verklaard doordat 14 van hen reeds vóór zij huurder werden bij het Vlaams Woningfonds onderworpen waren aan de procedure. Zij hebben bij onze vennootschap geen schulden daar de lopende huurgelden van bij de aanvang van het huurcontract door de schuldbemiddelaar worden voldaan. Wanneer we deze dossiers niet meetellen bedraagt de gemiddelde schuld 703,71 EUR.

Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 5,29 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 4 100,17 EUR. Dit hoge cijfer valt te verklaren door het feit dat ook de opruimings- en herstellingskosten ten laste van de huurder bij het einde van de huur hierin begrepen zijn.

4. VERKOOP

Eind 2018 telde het Vlaams Woningfonds 935 woningen in eigendom, dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme gezinnen.

Vorig jaar besliste de Raad om verder geen huurwoningen in centrumsteden te verkopen op vraag van de zittende huurder, tenzij in heel specifieke omstandigheden. Aanvragen buiten centrumsteden worden geval per geval intern geëvalueerd.

In 2018 is er één woning verkocht, namelijk in Tongeren. Deze woning werd aangekocht op 27 oktober 2000 in het kader van het intern urgentieprogramma en verhuurd na beperkte werken. Na verloop van tijd diende er ingrijpende werken aan de woning uitgevoerd en werden de huurders herhuisvest. Omdat het een beschermd stadsgezicht betreft was een renovatie economisch niet verantwoord en een vervangbouw was niet toegelaten. De woning werd verkocht aan derden voor de prijs van 75.000,00 EUR.

Dit deel wordt afgesloten met enkele foto's van realisaties.



Beheerstraat 38 te Kortrijk.



Zenobé Grammestraat 31-33 te Ronse



DEEL 3

ALGEMEEN BEHEER
EN DIENSTVERLENING

1. ALGEMEEN BEHEER

1.1. OPPENSIOENSTELLINGEN

De heer Geert Faut

Op 1 mei 2018 ging de heer Geert Faut met pensioen.

Hij trad in dienst op 16 april 1979. Allereerst werkte hij korte tijd op de dienst leningen. Vervolgens stapte hij over naar de dienst Beheer waar hij verantwoordelijk werd voor de betaling van de facturen voor de renovatie van de panden.

Mevrouw Francine Ots

Eveneens op 1 mei 2018 beëindigde mevrouw Francine Ots haar loopbaan op het Vlaams Woningfonds. Zij trad in dienst op 1 september 1979 en werd aanvankelijk tewerk gesteld op de dienst Beheer van de leningen. Later werkte zij jarenlang op het onthaal van de maatschappelijke zetel om uiteindelijk terug te keren naar de dienst Beheer waar ze haar loopbaan afsloot.

De heer René Paredis

Op 1 mei 2018 beëindigde ook de heer René Paredis zijn loopbaan op het Vlaams Woningfonds.

Hij trad op 16 juni 1984 in dienst en werkte gedurende zijn volledige loopbaan op de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten van de provincie Limburg.

Wij danken deze drie collega's uitdrukkelijk voor hun jarenlange inzet en collegialiteit.

1.2. BEVORDERING

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 19 december 2018 de heer Gert Moeyersoen de titel toe te kennen van provinciaal adviseur.

1.3. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN

Ereteken van de Arbeid van tweede Klasse

Mevrouw An Meuleman

Ereteken van de Arbeid van eerste Klasse

Mevrouw Marleen Doumen

Mevrouw Heidi Hensen

De heer Roland Lambrichts

Mevrouw Ann Rits

Gouden medaille der Kroonorde

Mevrouw Ria De Meyer
Mevrouw Fanny De Mol
Mevrouw Marleen De Vrieze
De heer Marcel Fredrix

Tijdens de nieuwjaarsdrink op 11 januari 2019 werden ze hiervoor in de bloemetjes gezet.

1.4. 100.000STE ONTLENER

Op 9 juli laatstleden zette de Vlaams minister bevoegd voor Wonen samen met de voorzitter van de Raad van Bestuur de 100.000ste ontleener in de bloemetjes.



1.5. INTERACTIEVE WEBSITE

Begin april 2018 werd de interactieve website operationeel.

Via dit platform hebben geregistreerde (kandidaat)-ontleners op elk ogenblik toegang tot hun digitaal kredietdossier en kunnen ze onder meer de stand van hun dossier volgen, facturen uploaden, de fiscale fiche raadplegen, wijzigingen van persoonlijke gegevens melden, enz.



Deze interactieve website is een belangrijke stap in de digitalisering van de dienstverlening van het Vlaams Woningfonds, maar is uiteraard geen eindpunt.

1.6. DANKWOORD

Wij danken alle leden van de Vlaamse Regering alsmede de Vlaamse parlementsleden die het mogelijk maakten dat het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten ook in 2018 opnieuw zo goed mogelijk kon ontplooiën.

Wij danken in het bijzonder mevrouw L. Homans, Vlaams minister bevoegd voor Wonen en de heer B. Tommelein, Vlaams minister bevoegd voor Financiën en Begroting alsook hun kabinetssleden.

De resultaten 2018 zijn ook 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 Wonen-Vlaanderen.

De Gezinsbond danken wij voor de verdere verdediging van de gezinsvriendelijke correcties in het Vlaams woonbeleid.

Ten slotte is een welgemeend woord van dank verschuldigd aan de leden van de Raad van Bestuur en het voltallige personeel. De bestuurders hebben de beleidslijnen van de vennootschap verder uitgezet en het personeel gaf hier concrete invulling aan. Hierdoor konden opnieuw de woonnoden van vele inwoners van Vlaanderen worden gelenigd.

2. DIENSTVERLENING

De openingsuren van alle diensten worden vermeld op onze website onder de rubriek “contact”. Belangrijk hierbij is onze dienstverlening op maandag en dinsdag tot 18 uur en op donderdagavond tot 19.30 uur.

Provincie Antwerpen

Provinciale dienst: Bosmanslei 29 - 2018 Antwerpen (**vanaf mei 2019**: Plantin en Moretuslei 66-68)

Tel. 03/238 60 34

E-mail lenen: ddlant@vlaamswoningfonds.be

E-mail huurwaarborglening: hwlant@vlaamswoningfonds.be

E-mail huren: hhant@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor Mechelen

Lange Schipstraat 27 (Sociaal Huis) - 2800 Mechelen

Ontvangdagen: wekelijks in Boom, Herentals, Lier en Turnhout en maandelijks in Geel

Provincie Limburg

Provinciale dienst: Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt

Tel. 011/22 92 20

E-mail lenen: ddlim@vlaamswoningfonds.be

E-mail huurwaarborglening: hwlilim@vlaamswoningfonds.be

E-mail huren: hhlilim@vlaamswoningfonds.be

Ontvangdagen: wekelijks in Beringen (uitgezonderd de derde maandag van de maand), Bree, Genk, Lanaken, Lommel, Maaseik en Sint-Truiden

Provincie Oost-Vlaanderen

Provinciale dienst: Oude Houtlei 13A/001 - 9000 Gent

Tel. 09/222 03 94

E-mail lenen: ddlovl@vlaamswoningfonds.be

E-mail huurwaarborglening: hwlovl@vlaamswoningfonds.be

E-mail huren: hhovl@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor Aalst

Werf 9 (Administratief Centrum) - 9300 Aalst

Ontvangdagen: wekelijks in Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove, Oudenaarde, Ronse en Sint-Niklaas

Provincie Vlaams-Brabant

Op de maatschappelijke zetel: Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Tel. 02/548 91 43 of 02/548 91 45

E-mail lenen: ddlvlb@vlaamswoningfonds.be

E-mail huurwaarborglening: hwlvlb@vlaamswoningfonds.be

E-mail huren: hhalg@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor Leuven

Martelarenplein 20 E (Regus, station Leuven) - 3000 Leuven

Ontvangdagen: wekelijks in Asse, Diest, Halle, Tienen en Vilvoorde

Provincie West-Vlaanderen

Brugsesteenweg 221 - 8800 Roeselare

Tel. 051/43 19 45

E-mail lenen: ddlwvl@vlaamswoningfonds.be

E-mail huurwaarborglening: hwlwvl@vlaamswoningfonds.be

E-mail huren: hhwvl@vlaamswoningfonds.be

Regionale kantoren Brugge en Kortrijk

NMBS - stationsgebouw (Regus), Stationsplein 4 - 8000 Brugge

Sint-Janslaan 16 (Zypteland) - 8500 Kortrijk

Ontvangdagen: wekelijks in Diksmuide, Ieper en Oostende en twee keer per maand in Torhout

Maatschappelijke zetel

Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Tel. 02/548 91 11 – info@vlaamswoningfonds.be

Voor alle overige informatie: www.vlaamswoningfonds.be

Volg ons op  

Resultaten Vlaams Woningfonds 2018

DE LENING



2.303 (▲ 0,13%)

Totaal aantal leningsaanvragen

2.199 (▲ 1,15%)

Totaal aantal toegekende leningen



365.188.540,54 EUR (▲ 4,03%)

Totaal ontleend bedrag

166.070,28 EUR (▲ 2,85%)

Gemiddeld leningsbedrag



24,83 JAAR

Gemiddelde leningsduur



2%

Gemiddelde rentevoet



709,82 EUR

Gemiddeld maandgeld

DE ONTLENER



3,42

Gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin

Gezinssamenstelling:



1101 (50%)

Tweeoudergezin



529 (24%)

Eenoudergezin



569 (26%)

Gezin zonder kinderen /
alleenstaanden

Verhouding maandgeld t.o.v maandelijks netto-inkomen



29,04%



DE WONING



201.378 EUR

Gemiddelde totale kostprijs pand

277.304 EUR

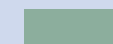
Gemiddelde kostprijs woning Vlaams Gewest

Hoe wordt de woning gefinancierd?



82,47%

Lening Vlaams Woningfonds



12,52%

Eigen inbreng



5,01%

Andere tussenkomsten

BEHEER VAN ALLE LENINGEN



33.078

Totaal aantal lopende leningen

2.259

Totaal aantal terugbetaalde leningen

914

Totaal aantal leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)

HUURHULP



4.548.712,95 EUR

Totaal bedrag aan investeringen



829 (▲ 2,35%)

Evolutie totaal aantal huurders



302,34 EUR

Gemiddelde huurprijs



**GEZIN
3 KINDEREN**

Profiel huurders

Lenen kan wel!

Onze troeven, uw voordelen :

- u kunt lenen tot **100%** van de kostprijs of waarde van de woning en dit zonder enige meerkost
- vaste rentevoet van **2%** ongeacht de leningsduur
- de schatting van de woning gebeurt volledig **kosteloos**
- u bespaart enkele **honderden euro's** dankzij de lagere leenaktekosten
- een **lagere** dossierkost vindt u hoogstwaarschijnlijk niet
- **geen** bancaire verplichtingen en **vrije keuze** van verzekeringen

Ook voor de nieuwe **huurwaarborglening** vindt u alle info op www.vlaamswoningfonds.be

