



Vlaams Woningfonds
cvba



Activiteitenverslag 2017

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

INLEIDING.....	4
AFKORTINGEN	10
DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN.....	11
HOOFDSTUK I – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW	12
1. DE LENINGEN	12
1.1. Leningsaanvragen	12
1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming	17
1.2.1. Aankoopverrichtingen of behoud al dan niet gecombineerd met werken	17
1.2.2. Werken.....	18
1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang	18
1.4. Evolutie van de duur van de leningen.....	19
1.5. Rentevoet.....	22
1.6. Leningen in kernsteden.....	24
1.7. De Vlaamse Rand	24
2. DE ONTLENER(S).....	25
2.1. Samenstelling	25
2.2. Spreiding van de ontleener(s) per leeftijdsgroep	29
2.3. Beroep van de ontleener(s)	30
2.4. Inkomen en huisvestingslasten.....	35
2.5. Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit	40
3. DE WONING	45
3.1. Strijd tegen ongezonde woningen/ongezond wonen.....	45
3.2. Kostprijs en financiering van de woningen	46
3.2.1. Aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken	48
3.2.1.1. Investerings en kostprijs.....	49
3.2.1.2. Financieringsbronnen	50
3.2.2. Werken.....	50
3.2.2.1. Investerings en kostprijs.....	51
3.2.2.2. Financieringsbronnen	52
HOOFDSTUK II – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER	58
1. UITSTAANDE LENINGEN	58
2. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN	60
3. TERUGBETAALDE LENINGEN	66
4. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT	66
5. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE VERHOGING VAN DE GEZINSLAST	67

6.	WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE HERZIENING EN KORTING	71
7.	LEENMAATSCHAPPIJ ROESELARE-TIELT	73
	DEEL 2 - SANERING, VERKOOP EN HUURHULP.....	75
	Krachtlijnen	76
1.	VERWERVINGEN.....	77
2.	REALISATIES.....	77
2.1.	Sociale woonprojecten.....	77
2.1.1.	Ontwerpdossiers	79
2.1.2.	Aanbestedingen	79
2.1.3.	Gunningsdossiers	82
2.1.4.	Uitgevoerde werken.....	82
2.2.	Patrimonium en investeringen	84
3.	HUURDERS	86
3.1.	Kandidaat-huurders	86
3.2.	Verhuringen	88
3.3.	Profiel van de huurdersgezinnen	89
3.4.	Achterstallige huurgelden zittende huurders	91
3.4.1.	Algemeen	91
3.4.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures	93
3.5.	Huurschulden van gewezen huurders	95
3.5.1.	Algemeen	95
3.5.2.	Gerechtelijke- en verzoeningsprocedures tegen gewezen huurders met schulden	96
3.6.	Collectieve schuldenregeling	96
4.	VERKOOP.....	97
	DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING	100
1.	ALGEMEEN BEHEER.....	101
1.1.	Oppensioenstellingen	101
1.2.	Bevordering.....	101
1.3.	Eervolle onderscheidingen.....	101
1.4.	Dankwoord.....	102
2.	DIENSTVERLENING	103

Dit verslag omvat een uitgebreide analyse van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gedurende het boekjaar 2017.

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

1. ALGEMEEN

1.1. WETGEVING

Ook in 2017 werd het Vlaams Woningfonds geconfronteerd met diverse wijzigingen van het wettelijk kader waarin het zijn activiteiten ontplooit.

1.1.1. Algemeen wettelijk kader

De wet dd. 22 april 2016 houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht resulteerde in een grondige wijziging van de regelgeving betreffende het hypothecair krediet en trad in werking op 1 april 2017. Deze nieuwe wet beoogt een nog betere bescherming van de belangen van de consument en voorziet daarom onder meer in de aflevering door de kredietgever van het “European Standardised Information Sheet” (ESIS) aan de kandidaat-ontlener en de vermelding in het ESIS van een jaarlijks kostenpercentage (JKP).

In uitvoering van vermelde wet diende de vergunning van het Vlaams Woningfonds als kredietgever te worden vernieuwd. Deze vernieuwing vereiste de opmaak van een lijvig dossier waarbij onder meer een businessplan diende te worden voorgelegd; tevens werd voorzien in een examenverplichting voor alle personeelsleden die in contact komen met het publiek. Eind september 2016 was dit dossier reeds volledig en kon het ter goedkeuring worden ingediend bij de FSMA. Op 14 maart 2017 werd de aanvraag tot vernieuwing van de vergunning als kredietgever goedgekeurd door vermelde instantie.

Op 30 juni 2017 wijzigde de regelgeving inzake overheidsopdrachten. Een belangrijke aanpassing is de verhoging van de drempelbedragen die bepalen of de nieuwe uitvoeringsregels van toepassing zijn.

In mei 2016 trad de nieuwe Europese privacyverordening, de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking. Bedrijven krijgen evenwel tijd tot 25 mei 2018 om deze nieuwe regelgeving te implementeren. In 2017 startte het Vlaams Woningfonds reeds met de nodige voorbereidingen teneinde vermelde deadline te respecteren.

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 werd in 2017 aangepast.

De wijzigingen betreffen:

- de opname van de afschrijvingen op projectsubsidies met betrekking tot de huurhulpactiviteit in de opbrengsten voor de berekening van de werkingstoelage;
- de opname van de renteopbrengsten van sociale leningen die worden verstrekt/beheerd vanuit het Fonds B2 in de opbrengsten voor de berekening van de financieringstoelage (naar aanleiding van de overgenomen portefeuille van de EKM “Leenmaatschappij van de arrondissementen Roeselare-Tielt”).

Het gewijzigde protocol werd op 11 mei 2017 ondertekend door beide voogdijministers.

1.1.2.2. Inzake de activiteiten zelf

1.1.2.2.1. Bijzondere sociale leningen

Op 14 april 2017 werd het besluit van de Vlaamse Regering dd. 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, gepubliceerd in het Staatsblad.

Vermeld besluit wijzigde onder meer het besluit van de Vlaamse Regering dd. 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen kan toestaan en is in werking getreden op 24 april 2017.

De belangrijkste wijzigingen betreffen o.a.:

- de invoering van maximale verkoopwaarden voor sociale koopwoningen en de aankoop van een woning onder BTW-stelsel;
- de aanpassing van het minimum belastbaar inkomen van de aanvrager op de referentiedatum;
- de schrapping van de mogelijkheid om gedeeltelijk volle eigenaar te zijn van een andere woning bij het aanvragen van een woonkrediet;
- het niet langer voorzien van een rentevoetherziening indien de referentierentevoet bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder bedraagt dan 1,5 %.

1.1.2.2.2. Sociale huurwoningen

In 2017 wijzigde de regelgeving over de verhuringen van sociale woningen opnieuw grondig.

De belangrijkste aanpassingen betreffen onder andere :

- de voorwaarden inzake eigendom van de (kandidaat)huurder;
- de invoering van het huurcontract van bepaalde duur;
- de implementatie van een taalkennisverplichting in plaats van de taalbereidheidsvoorwaarde en de afschaffing van de voorwaarde inzake het aantonen van de inburgeringsbereidheid.

Ook trad het nieuwe Procedurebesluit Wonen in werking waarbij de lokale beleids- en renovatietoets werden ingevoerd.

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.

1.1.2.4. Inzake het personeel

Met ingang van 1 oktober 2017 werd het paritair comité nr. 308 voor de maatschappijen voor hypothecaire leningen, sparen en kapitalisatie waaronder het Vlaams Woningfonds bij beslissing dd. 14 november 1990 van de Inspectie van de sociale wetten ressorteerde, opgeheven. Als gevolg hiervan diende het Vlaams Woningfonds vanaf vermelde datum verplicht over te gaan naar het aanvullend paritair comité voor bedienden nr. 200.

Deze wijziging ging gepaard met het opstellen van een nieuw personeelsstatuut voor personeelsleden die in dienst treden vanaf 1 oktober 2017.

1.2. RESULTATEN ACTIVITEITEN

1.2.1. Bijzondere sociale leningen

2017 was opnieuw een bijzonder jaar. De rentevoeten van de hypothecaire leningen bij de commerciële instellingen bleven historisch laag. Kenschetsend hiervoor was dat ruim 200 geïnteresseerden in 2017 aangaven uiteindelijk toch geen dossier te zullen samenstellen gezien ze door hun bank een gunstigere rentevoet werden aangeboden dan de minimumrente van 2 % van toepassing op de bijzondere sociale leningen. 1 593 gezinnen betaalden hun lening vervroegd terug.

Het door de Vlaamse overheid toegekende investeringsvermogen (verbintenissenmachtiging) ten bedrage van 472 501 000 EUR werd verhoogd met 69 121 364 EUR (i.e. het totaal bedrag van de op 31 december 2016 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd). Er werd voor een bedrag van 435 957 147,05 EUR (of 80,49 % van het investeringsvermogen) aan leningsdossiers samengesteld waarvan 71 012 683,09 EUR werd overgedragen naar het boekjaar 2018 omdat de betrokken dossiers nog niet gefinaliseerd konden worden.

Er werden 2 300 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel.

Het totaal aantal vereffende leningen bedroeg 2 174.

Eind vorig jaar beheerde het Vlaams Woningfonds 33 310 hypothecaire leningen voor een bedrag van 3 098 280 085,76 EUR.

Tijdens de maand maart 2017 stelden de voorgedijministers het Vlaams Woningfonds de vraag bereid te zijn de activa (hypothecaire kredieten) en passiva (bancaire schulden) van de erkende kredietmaatschappij “NV Leenmaatschappij der arrondissementen Roeselare - Tielt”, over te nemen teneinde een ongunstige financiële vereffening van deze EKM te vermijden. Op 19 april 2017 besliste de Raad van Bestuur vermeld verzoek tot overname positief te beantwoorden. Eind december laatstleden waren 166 kredieten in beheer voor een totaal bedrag van 6 016 396,89 EUR.

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 2017 werden er 36 dossiers aanbesteed die 43 woongelegenheden omvatten. Er werden 28 nieuwe woningen verhuurd en 23 woningen werden herverhuurd. Het totaal aantal verhuurde woongelegenheden is gestegen tot 810. De gemiddelde huurprijs bedroeg 293,78 EUR.

Het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voorzag in 2017 een bedrag van 4 miljoen EUR voor de investeringen huurhulp. Deze begrotingsmatige beperking van de toegelaten investeringen sinds 2016 leidt onvermijdelijk tot een aanzienlijke vertraging van de renovatie van het huurpatrimonium. Een onderzoek naar een oplossing voor deze budgetbeperking werd gestart en wordt thans verdergezet.

Op 18 januari 2017 besliste de Raad van Bestuur tot een aanpassing van de huurprijsberekening voor nieuwe verhuringen.

Ten slotte dient opgemerkt dat het Vlaams Woningfonds sinds 2017 ook gebruik kan maken van een voorkooprecht in bepaalde gebieden.

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 2017 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

2.1. VERBINTENISSENMACHTIGING (INVESTERINGSVERMOGEN)

Overeenkomstig artikel 33 van het decreet van 23 december 2016 houdende de algemene uitgavenbegroting 2017 van de Vlaamse Gemeenschap werd een verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen) voorzien van 472 501 000 EUR dat mocht worden verhoogd met 69 121 364 EUR (cfr. supra).

Zoals reeds vermeld, werd voor een bedrag van 435 957 147,05 EUR aan leningsdossiers samengesteld. Op 29 december 2017 bevestigde het kabinet van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen zijn akkoord om alle op 31 december 2017 in samenstelling zijnde leningsaanvragen gereserveerd op de verbintenissenmachtiging 2017 maar waarvoor nog geen aanbod kon worden verstuurd (i.e. 71 012 683,09 EUR), toe te voegen aan het investeringsvermogen 2018.

2.2. FINANCIERING

Op 23 februari 2017 werd het saldo van de rentesubsidies 2015 ten bedrage van 37 652 919,93 EUR ontvangen.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2017 en de afrekening 2016 werd en bedrag van 65 108 080,07 EUR ontvangen. De afrekening van het saldo van de werkings- en financieringstoelage 2017 ten bedrage van 1 623 822 EUR is voorzien in 2018.

Daarnaast werden in 2017 twee leningen met rentevermindering tot 0 % opgenomen bij het Vlaams Gewest, namelijk 50 miljoen EUR op 5 januari en 100 miljoen EUR op 15 september 2017.

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2017 af met een negatief boekhoudkundig resultaat van 841 776,63 EUR

3. TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Overeenkomstig artikel 34 van het decreet dd. 21 december 2017 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2018 wordt in 2018 een bedrag van 490 516 000 EUR voorzien voor de toekenning van bijzondere sociale leningen door het Vlaams Woningfonds. Zoals hierboven reeds vermeld, werd dit investeringsvermogen verhoogd met het totaal bedrag van de op 31 december 2017 in samenstelling zijnde kredietaanvragen waarvoor het kredietaanbod nog niet werd verstuurd (i.e. 71 012 683,09 EUR).

Voor de huurhulpactiviteiten werd in de begroting 2018 opnieuw een bedrag van 4 000 000 EUR aan investeringen voorzien. Vermeld bedrag zal prioritair worden aangewend voor de renovatie van het huidige patrimonium. Een uitbreiding van het huurpatrimonium door de aankoop van bijkomende panden is niet mogelijk.

In vermeld begrotingsdecreet is een totale werkings- en financieringstoelage voorzien van 50 518 000 EUR.

Er worden opnames van renteloze leningen gepland voor een totaal bedrag van 350 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 schuldsaldoverzekerings;
- de vervanging van de bestaande kortingregels door een vorm van herfinanciering;
- een verstrenging van de solvabiliteitsvoorwaarden.

Het voorontwerp van Vlaams huurdecreet dat op 14 juli en 17 november 2017 principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering voorziet in een huurwaarborg van maximaal 3 maanden. Voor de financiering van deze waarborg zullen woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan. Aan het Vlaams Woningfonds werd door het kabinet van de Vlaams minister bevoegd voor Wonen de vraag gesteld te onderzoeken of zij deze rol van verstrekker van huurwaarborgleningen op zich kan/wenst te nemen. Op 19 juli 2017 besliste de Raad van Bestuur vermeld verzoek positief te beantwoorden. Thans wordt in overleg met het kabinet en de administratie Wonen de regelgeving dienaangaande voorbereid.

Ook in 2018 zal de vennootschap inzetten op de optimalisering van zijn dienstverlening. Een belangrijk initiatief in dit kader wordt de introductie van de interactieve website. Het online beheren en opvolgen van het krediet door de ontleners worden hierdoor mogelijk. Deze implementatie is echter geen eindpunt. Een verdere opvolging van digitale evoluties in de financiële sector blijft uiteraard noodzakelijk.

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).

DEEL 1

LENINGSVERRICHTINGEN

HOOFDSTUK I - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW

1. DE LENINGEN

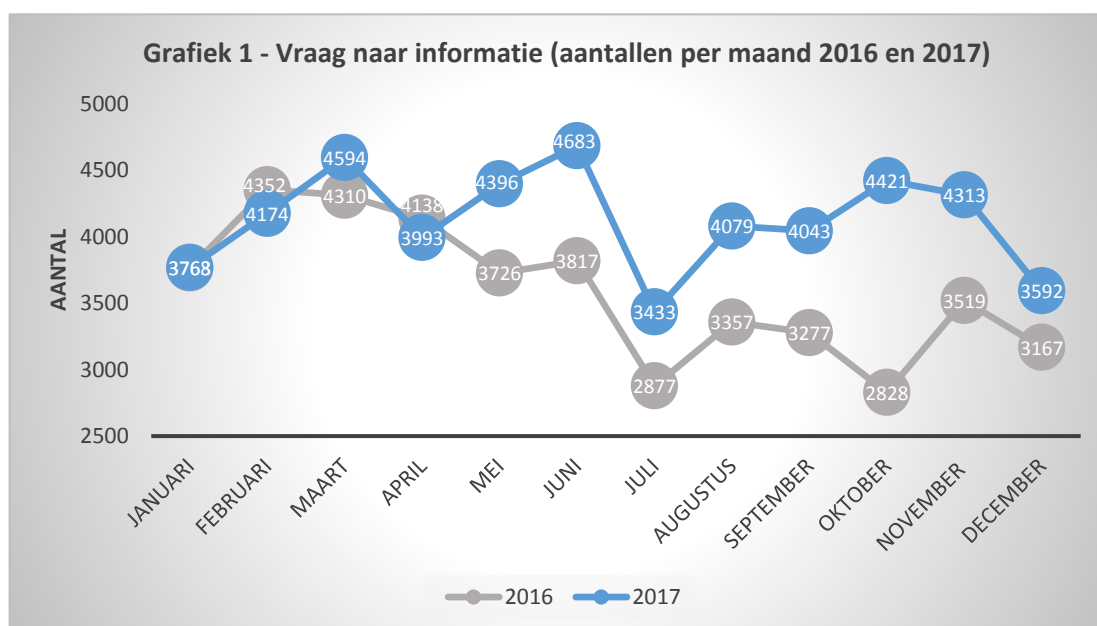
In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het jaar 2017 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

1.1. LENINGSAANVRAGEN

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

In 2017 werden bijna 50 000 vragen (49 489 of gemiddeld 4 124 per maand) naar informatie over de hypothecaire leningen van het Vlaams Woningfonds, genoteerd. Dit betekent een toename met 14,75 % ten opzichte van het voorgaande jaar toen er gemiddeld 3 594 informatievragen per maand werden gesteld.

Een overzichtelijk beeld hiervan wordt weergegeven in grafiek 1 “Vraag naar informatie (aantallen per maand 2016-2017)”. Uit deze grafiek blijkt dat de vraag naar informatie in 2017 aanvankelijk vrij stabiel bleef in vergelijking met 2016 maar daarna (fors) hoger kwam te liggen.



Interne statistieken tonen aan dat ook in 2017 een belangrijk aantal kandidaat-ontleners, namelijk 3 977 (tegenover 3 651 in 2016), na een eerste contactname op de Woningfondskantoren of zitdagen niet geholpen kon worden.

In 2017 waren er 1 293 (33 %) aanvragen onontvankelijk wegens het niet solvabel zijn van de kandidaat-ontleners en beschikten 1 229 (31 %) aanvragers niet over een inkomstengetuigschrift/aanslagbiljet.

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. Het voorbije jaar waren 504 aanvragen (13 %) onontvankelijk omdat de waarde van het beoogde pand te hoog was. Op initiatief van de Vlaamse minister bevoegd voor wonen wordt een uitbreiding van de regionale differentiëring bij het bepalen van de maximale verkoopwaarde van de woning in 2018 verwacht.

In 2017 waren 444 kredietaanvragen (11 %) onontvankelijk omdat de betrokken aanvragers verklaarden niet te voldoen aan de voorwaarden betreffende het minimum inkomen. Het vereiste minimum inkomen werd op 24 april 2017 verlaagd van 10 367 EUR tot 9 254 EUR waardoor deze voorwaarde niet langer een belangrijk struikelblok vormt voor het ontvankelijk zijn van de aanvraag¹.

De overige 507 kredietaanvragen (12 %) betroffen diverse andere redenen (onder meer: een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

Veel kandidaat-ontleners (i.e. 1 130) gaven in 2017 na een eerste contact zelf aan geen kredietaanvraag te zullen opstarten.

Het merendeel van de geïnteresseerden, namelijk 745 deelde hieromtrent mee over onvoldoende eigen middelen te beschikken en dit niettegenstaande de mogelijkheid om tot 100 % van de waarde of de aankoop prijs 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 2017 vermeldden 207 kandidaat-ontleners 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.

Zoals reeds vermeld werd de reglementering in 2017 aangepast¹. De belangrijkste wijzigingen betreffen onder meer:

- de invoering van maximale verkoopwaarden voor sociale koopwoningen en de aankoop van een woning onder BTW-stelsel;
- de aanpassing van het minimum belastbaar inkomen van de aanvrager op de referentiedatum (cfr. supra). Indien het inkomen minder zou bedragen dan 9 254 EUR dienen de inkomsten van drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking te worden genomen;
- de schrapping van de mogelijkheid om gedeeltelijk volle eigenaar te zijn van een andere woning bij het aanvragen van een woonkrediet.

¹ Cfr. besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen.

Het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit trad in werking op 24 april 2017. Verdere aanpassingen van het ééngemaakt leningenbesluit alsook van het solvabiliteitsbesluit worden in 2018 verwacht. Zoals in de inleiding vermeld betreffen de voorgestelde wijzigingen onder meer:

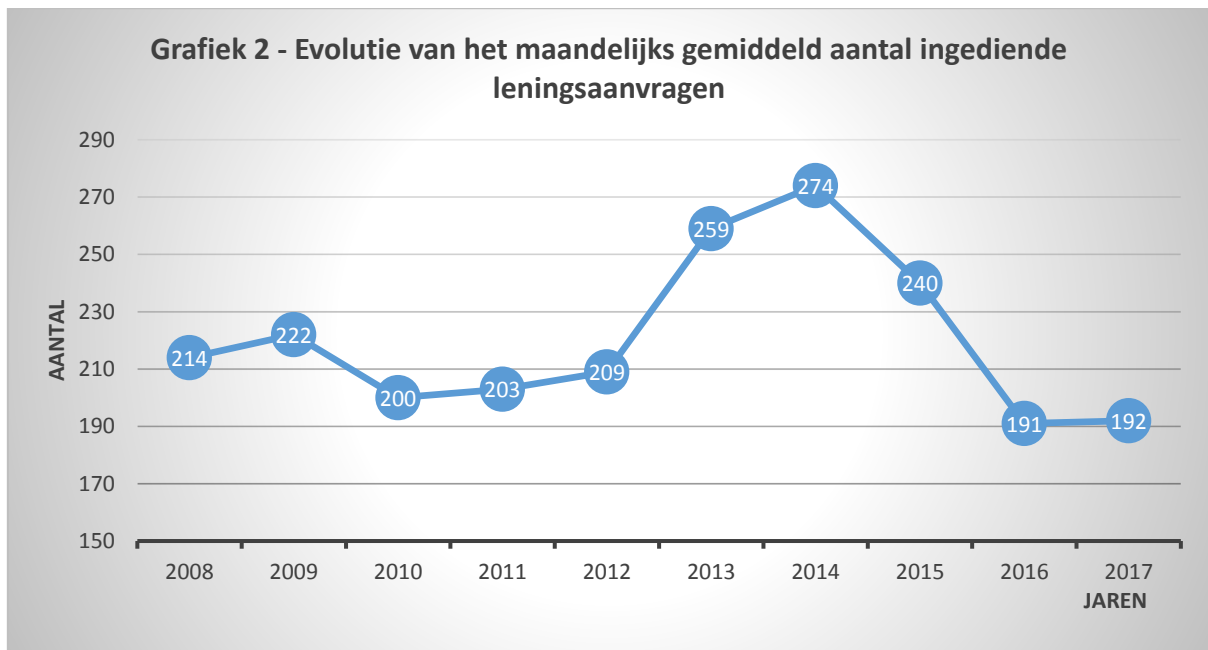
- de afschaffing van de huidig bestaande verplichting tot het afsluiten van een schuldsaldoverzekering;
- de aanpassing van de herzieningsclausules van de rentevoet;
- een verdere differentiatie van de maximaal toegelaten verkoopwaarde van het pand;
- een verstrenging van de solvabiliteitsvoorwaarden;
- 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 wordt per provincie weergegeven in tabel 1. Grafiek 2 illustreert de algemene evolutie over de jongste tien jaren.

Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2013-2017

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
2013	93	33	53	37	43	259
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



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 2017 werden in totaal 2 300 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 287 in 2016); dit is een lichte stijging met 13 eenheden of 0,57 %.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen door gezinnen zonder kinderen ten laste of alleenstaanden is toegenomen, namelijk van 25,40 % in 2016 naar 26,87 % in 2017; hun aantal bedroeg 618 in 2017 tegenover 581 in 2016.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is licht gedaald, namelijk van 20,42 % in 2016 tot 19,65 % in 2017; hun aantal bedroeg 452 in 2017 tegenover 467 in 2016.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen door gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste evolueerde nauwelijks en bedroeg 53,48 % in 2017 tegenover 54,18 % in 2016. Het nominaal aantal daalde van 1 239 in 2016 naar 1 230 in 2017.

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

**Tabel 2 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen
2013-2017 - Alle Fondsen samen**

Jaar	Aantal				Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2013	2 751	+19,30	€ 425 711 441,31	+25,01	€ 154 747,89	+4,79
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

Uit tabel 2 blijkt dat 2 174 leningen werden vereffend in 2017 tegenover 2 213 in 2016; dit is een lichte daling met 39 eenheden of 1,76 %.

Het totaal ontleend bedrag is daarentegen licht toegenomen, namelijk van 345 288 063,64 EUR in 2016 tot 351 032 666,94 EUR in 2017.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is gestegen van 156 027,14 EUR in 2016 tot 161 468,57 EUR in 2017.

De Beroepsvereniging van het Krediet rapporteert voor het jaar 2017 een daling van het totaal aantal verstrekte leningen met 6,7 % (exclusief herfinancieringen) ten opzichte van het vierde kwartaal 2016. Deze afname is volledig te wijten aan de vermindering van het aantal renovatiekredieten. Het ontleend bedrag is vermeerderd met ongeveer 3 %.¹

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 29 januari 2018: Record aan hypothecair krediet, <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 - 2016-2017 - Fonds B2

Bestemming van de geleende bedragen	2017					2016				
	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
Aankoop woning	1 126	51,79	€ 188 716 956,00	53,76	€ 167 599,43	1 184	53,50	€ 196 706 883,00	56,97	€ 166 137,57
Aankoop en werken	817	37,58	€ 146 153 436,67	41,63	€ 178 890,38	732	33,08	€ 127 569 604,00	36,95	€ 174 275,42
Behoud	68	3,13	€ 8 379 981,28	2,39	€ 123 235,02	87	3,93	€ 11 015 671,64	3,19	€ 126 616,92
Behoud en werken	17	0,78	€ 2 169 697,99	0,62	€ 127 629,29	26	1,18	€ 2 567 600,00	0,74	€ 98 753,85
Werken	146	6,72	€ 5 612 595,00	1,60	€ 38 442,43	184	8,31	€ 7 428 305,00	2,15	€ 40 371,22
Totaal	2 174	100	€ 351 032 666,94	100	€ 161 468,57	2 213	100	€ 345 288 063,64	100	€ 156 027,14

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. Het niet langer mogen verstrekken van leningen voor nieuwbouw sinds 2015 vormt hier een voorbeeld van.

1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN OF BEHOUD AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

Het aandeel van de belangrijkste verrichtingen “aankoop” en “behoud van een woning” daalt van 57,43 % in 2016 naar 54,92 % in 2017.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de verrichting ‘aankoop van een woning’ stijgt licht met 1 461,86 EUR of 0,88 % tot 167 599,43 EUR.

Voor de 68 leningen voor het behoud van een woning bedroeg het gemiddeld ontleend bedrag 123 235,02 EUR, zijnde 3 381,90 EUR (2,67 %) minder dan in 2016.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat in 2017 het aantal leningen toegekend voor de aankoop van een woning status-quo is gebleven in vergelijking met het voorgaande jaar. Het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning stijgt tot bijna 155 000 EUR.¹

Het aandeel van de verrichtingen “aankoop” en “behoud van een woning”, telkens gecombineerd met werken stijgt van 34,26 % in 2016 naar 38,36 % in 2017.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de duurste verrichting, namelijk “aankoop gecombineerd met werken” stijgt met 4 614,96 EUR of 2,65 % tot 178 890,38 EUR.

Voor de leningen voor het behoud van een woning en het uitvoeren van werken stijgt het gemiddeld ontleend bedrag fors, namelijk met 28 875,44 EUR of 29,24 % tot 127 629,29 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” is gedaald, namelijk van 8,31 % in 2016 naar 6,72 % in 2017. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 38 442,43 EUR in 2017 ten opzichte van 40 371,22 EUR in 2016.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal renovatiekredieten in 2017 is gedaald in vergelijking met 2016. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 49 681 EUR in het vierde kwartaal 2017.¹

1.3. LENINGEN IN TWEEDE HYPOTHECAIRE RANG

Tabel 4 - Leningen in tweede hypothecaire rang - 2013-2017 - Fonds B2

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening			
			Werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%
2013	187	€ 43 216,53	167	89,30	20	10,70
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

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 29 januari 2018: Record aan hypothecair krediet, <http://www.upc-bvk.be>.

Het aantal tweederangsleningen is gedaald: er werden 161 dergelijke leningen toegekend tegenover 205 in 2016. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 7,41 % van alle toegekende leningen in 2017 tegenover 9,26 % in 2016.

Het gemiddeld ontleend bedrag is eveneens licht gedaald, namelijk van 40 026,41 EUR in 2016 naar 39 371,83 EUR in 2017.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: er werden 143 dergelijke leningen toegekend, zijnde 88,82 % van het totale aantal. Daarnaast werden 18 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 147 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 38 593,30 EUR.

In 14 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfondslening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 47 546,43 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 - 2015-2017 - Fonds B2

Categorieën	Duur van de lening	2017		2016		2015	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	1	0,05	2	0,09	1	0,04
2	=10	4	0,18	7	0,32	8	0,30
3	11-14	33	1,52	32	1,45	48	1,80
4	=15	29	1,33	36	1,63	31	1,16
5	16-19	83	3,82	79	3,57	100	3,75
6	=20	96	4,42	112	5,06	139	5,22
7	21-24	201	9,24	190	8,58	197	7,39
8	=25	1 727	79,44	1 755	79,30	2 141	80,34
	Totaal	2 174	100	2 213	100	2 665	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 bij het Vlaams Woningfonds 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 – onder meer kunnen evolueren op basis van het gezinsinkomen. Het jaar 2017 was evenwel opnieuw grotendeels een uitzonderlijk jaar; gezien de uiterst lage markrentevoeten diende voor alle ontleners die een dossier hebben opgestart in de periode van 1 januari 2017 tot en met 28 februari 2017 en van 1 mei 2017 tot en met 31 december 2017 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 de maanden maart en april 2017 kan de rentevoet tijdens de looptijd van de lening evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,12 %. Bij een daling van het inkomen kan de rentevoet (voor zover de minimumrentevoet nog niet van toepassing is) en bijgevolg ook het maandgeld dalen, maar bij een stijging van de rentevoet (bijvoorbeeld als gevolg van een verhoogd inkomen) wordt het maandgeld in principe verhoogd en blijft de duur van de lening ongewijzigd. Op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de ontleners kan evenwel beslist worden de resterende duur van de lening te verlengen in plaats van het maandgeld te verhogen.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat in 2017 iets meer dan 8 op 10 kredietnemers voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer hebben gekozen. Rekening houdend met de uiterst lage rentevoeten blijven ontleners dus in overgrote mate kiezen voor zekerheid.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. In uitvoering van artikel 9 van het gewijzigd besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 besliste de Raad van Bestuur op 19 februari 2014 de leningsduur op maximaal 25 jaar te bepalen.

Vooraleer een leningsaanvraag ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur of de directie 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 maandelijks netto-inkomen van de aanvrager(s) en eventuele terugbetalingslasten van andere kredieten.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 29 januari 2018: Record aan hypothecair krediet, <http://www.upc-bvk.be>.

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 forse toename van de duur wat de looptijd van nieuw toegekende hypothecaire kredieten betreft. Zo is het aandeel van de woonkredieten met een looptijd van minstens 20 jaar gestegen van 28 % in 2016 naar 37,6 % in 2017.

De mediaanlooptijd van in 2017 bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geregistreerde hypothecaire leningen is in vergelijking met 2015 gestegen met 36 maanden tot 20 jaar.¹ Voor de Woningfondsleningen bleef de mediaanlooptijd status-quo en bedroeg 25 jaar. De algemeen gemiddelde leningsduur van de Woningfondsleningen bleef eveneens onveranderd en bedroeg 23,92 jaar.

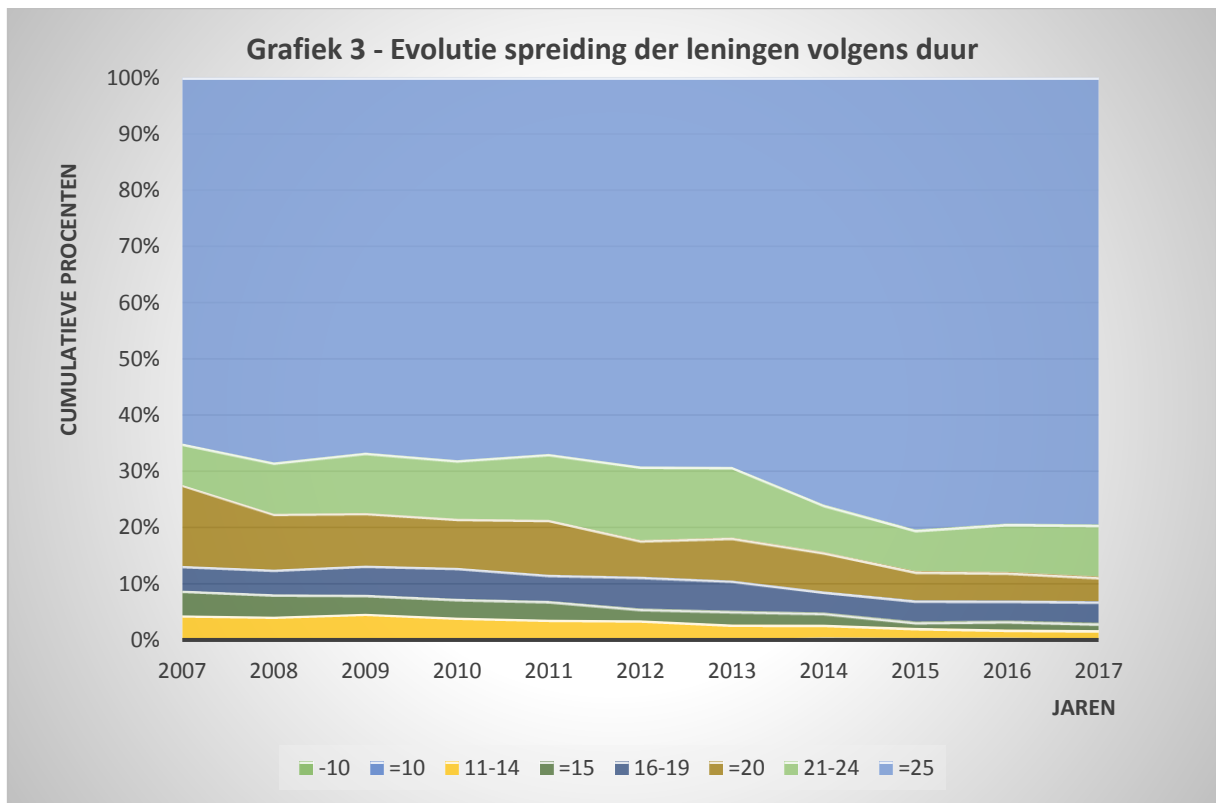
Uit tabel 5 blijkt dat het overgrote deel van de leningen (93,10 %) wordt afgesloten met een duur groter dan of gelijk aan 20 jaar. Bijna 80 % van de leningen heeft een looptijd van 25 jaar.

De gemiddelde leningsduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “aankoop en werken” en “werken” bedraagt respectievelijk gemiddeld 24,35 jaar en gemiddeld 20,83 jaar.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 170 167,02 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 123 008,13 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 63 287,93 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 2017, www.nbb.be.



1.5. RENTEVOET

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

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

Deze referentierentevoet wordt op het einde van elke maand bepaald 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.

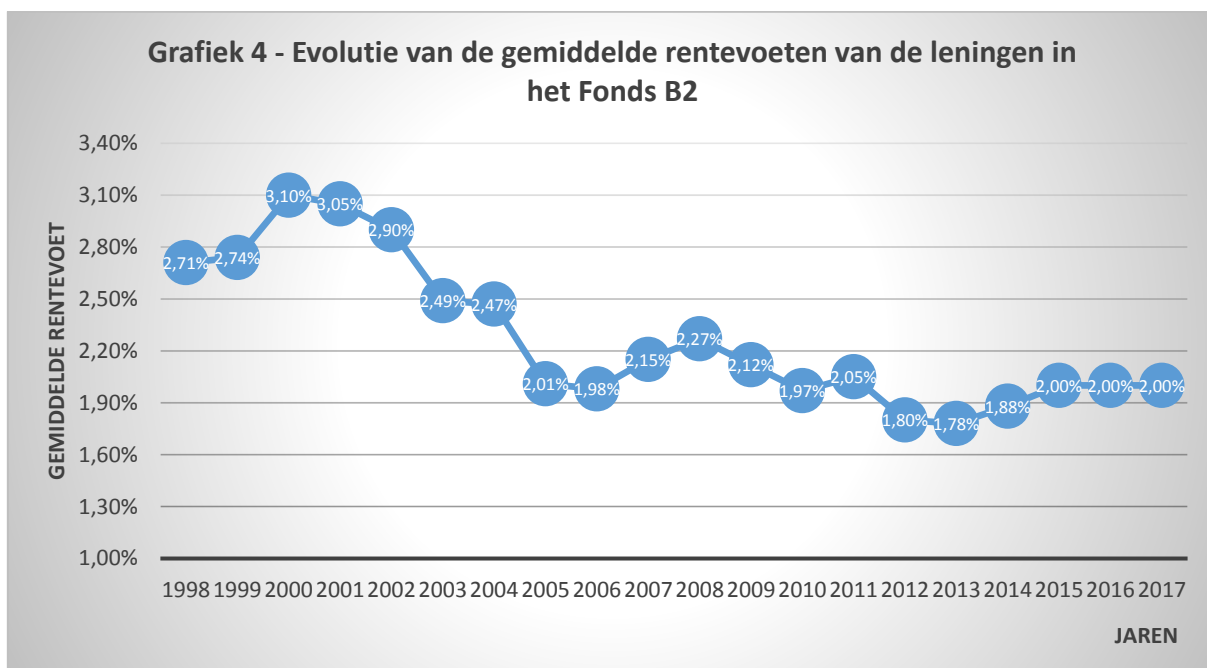
De toegepaste rentevoet kan nooit lager zijn dan 2/3 van de referentierentevoet met een minimum van 2 % en nooit hoger dan 4/3 van de referentierentevoet.

De overeenkomstig het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het jaar 2017 drie maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 1,33 % tijdens de maanden januari en februari 2017; 1,59 % in maart en april 2017 en 1,33 % in de periode van mei tot en met december 2017.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening bleef in vergelijking met 2016 ongewijzigd en bedroeg 2 % (i.e. de sinds 1 juni 2014 geldende minimumrentevoet).

In 2017 leenden alle ontleners aan 2 %. Zoals reeds eerder vermeld was het jaar 2017 opnieuw grotendeels een uitzonderlijk jaar; gezien de uiterst lage marktrentevoeten dient voor alle ontleners die een dossier hebben opgestart tijdens de maanden januari en februari 2017 en in de periode van 1 mei 2017 tot en met 31 december 2017 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 maart en april 2017 kan de rentevoet tijdens de looptijd van de lening evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,12 % 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.



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 2017 werden 1 001 leningen of 46,04 % van het totaal aantal kredieten toegekend aan alleenstaanden en gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 163 414 407,94 EUR.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werden in totaal 557 leningen, of 25,6 % 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 174 leningen (187 leningen in 2016) verstrekt voor een totaal bedrag van 32 554 870 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 gezinnen zonder kinderen en alleenstaanden waardoor de gezinssamenstelling als criterium om in aanmerking te komen na 85 jaar volledig verdween.

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

Het verwerven van een eigendom is één van de belangrijkste vormen van pensioensparen. Een woning in eigendom bezitten op actieve leeftijd vermijdt financiële kopzorgen inzake huisvesting in een latere levensfase. Hierdoor sluit het woonbeleid naadloos aan bij de strijd tegen armoede.

Zoals reeds vermeld, was 2017 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 in vele gevallen erg klein of zelfs onbestaande. Sterker nog, de rentevoeten die de commerciële instellingen aanboden waren soms lager dan de rentevoet van de bijzondere sociale lening.

Een andere belangrijke troef van de Vlaams Woningfondslening bestaat er in dat tot 100 % van de aankoopprijs 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. Uit een recente analyse van een belangrijke kredietverstrekker blijkt dat het aandeel van jongeren op de markt voor woonkredieten sterk terugvalt omdat de commerciële instellingen minder geneigd zouden zijn woonkredieten te verstrekken aan kandidaat-kopers met een beperkt startkapitaal.¹

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

¹ De Standaard, "Twintiger raakt moeilijker aan lening voor eigen huis", artikel dd. 8 januari 2018.

Tabel 6 - Samenstelling van de huishoudens van aanvragers - Fonds B2 - 2013-2017

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld aantal personen	Aantal aanvragers	Andere familieleden	Kinderen ten laste		
					In pand	Co-ouderschap	Gemiddeld
2013	2 583	3,94	4 246	63	5 781	0	2,24
2014	3 747	3,43	5 913	60	6 403	189	1,76
2015	2 665	3,21	4 221	60	3 874	163	1,51
2016	2 213	3,33	3 572	73	3 465	118	1,62
2017	2 174	3,32	3 504	75	3 370	124	1,61
Totaal	13 382	3,45	17 158	331	22 893	594	1,76

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 worden sinds 1 januari 2014 bij beide ouders in aanmerking 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 2016 nagenoeg onveranderd is gebleven.

In de periode 2013-2017 werd aan 13 382 huishoudens van gemiddeld 3,45 personen een Woningfondslening toegekend. In 2017 betrof het 2 174 huishoudens van gemiddeld 3,32 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 6 heeft betrekking op 57 huishoudens die in totaal 75 personen hebben opgenomen. In meer dan de helft van de gevallen (i.e. 62,67 %) betreft het inwonende ouders.

Zoals reeds vermeld, wordt sinds 2014 ook het aantal kinderen dat niet gedomicilieerd is bij de ontleners(s) maar in co-ouderschap met de ex-partner wordt opgevoed in deze tabel opgenomen. In 2017 betrof het 82 leningen waarbij in totaal 124 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 weergeeft 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 in het huishouden 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 2017 betrof het 209 ontlenersgezinnen of 9,61 % van het totaal. Samen tellen zij 236 andersvalide gezinsleden.

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 de samenleving. In 2017 konden deze gezinnen echter niet genieten van deze extra vermindering van de rentevoet gezien de minimumrentevoet 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 licht is gestegen, namelijk van 27,47 % in 2016 tot 28,89 % in 2017. Nominaal werden er 628 dergelijke leningen toegekend (t.o.v. 608 in 2016).

Ook het aantal leningen toegekend aan 1-persoonshuishoudens is tijdens het afgelopen dienstjaar licht toegenomen, namelijk van 408 in 2016 tot 438 in 2017.

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	2017			2016			2015		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
0	628	28,89	€ 95 762 065,00	608	27,47	€ 90 160 313,00	771	28,93	€ 115 357 595,00
1	436	20,06	€ 68 925 435,67	441	19,93	€ 69 011 978,00	568	21,31	€ 91 080 853,18
2	509	23,41	€ 83 832 553,99	551	24,90	€ 88 141 273,64	678	25,44	€ 106 577 792,49
3	340	15,64	€ 57 005 782,28	372	16,81	€ 58 597 989,00	399	14,97	€ 63 624 438,46
4	172	7,91	€ 29 006 880,00	164	7,41	€ 26 307 760,00	166	6,23	€ 26 478 595,57
5 en +	89	4,09	€ 16 499 950,00	77	3,48	€ 13 068 750,00	83	3,12	€ 15 459 940,00
Totaal	2 174	100	€ 351 032 666,94	2 213	100	€ 345 288 063,64	2 665	100	€ 418 579 214,70

In 2017 telde ruim 70 % van het aantal ontleners maximum 2 personen ten laste.

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste bleef nagenoeg ongewijzigd: 27,64 % in 2017 ten opzichte van 27,70 % in 2016.

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	33	45,83	€ 4 569 580,00	156	38,05	€ 21 086 533,00
2	21	29,17	€ 3 068 303,00	149	36,34	€ 21 630 357,99
3	12	16,67	€ 2 002 630,00	61	14,88	€ 9 657 578,28
4	5	6,94	€ 630 500,00	33	8,05	€ 5 348 670,00
5	1	1,39	€ 161 500,00	9	2,19	€ 1 579 000,00
6	0	0,00	€ 0,00	2	0,49	€ 309 620,00
Totaal	72	100	€ 10 432 513,00	410	100	€ 59 611 759,27

Hieruit blijkt dat in 2017 aan 482 éénooudergezinnen, zijnde 22,17 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfondslening werd toegekend voor een totaal bedrag van 70 044 272,27 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2017 uit 410 alleenstaande vrouwen met kinderen en 72 alleenstaande mannen met kinderen.

De alleenstaande mannen en vrouwen met 1 kind ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 45,83 % en 38,05 % van het totaal.

Bijna 3 op 10 alleenstaande mannen (29,17 %) hadden 2 kinderen ten laste. Bij de alleenstaande vrouwen had 36,34 % twee kinderen ten laste. Bijgevolg had bijna 3 op de 4 alleenstaande ouders maximum 2 kinderen ten laste tijdens het voorbije jaar.

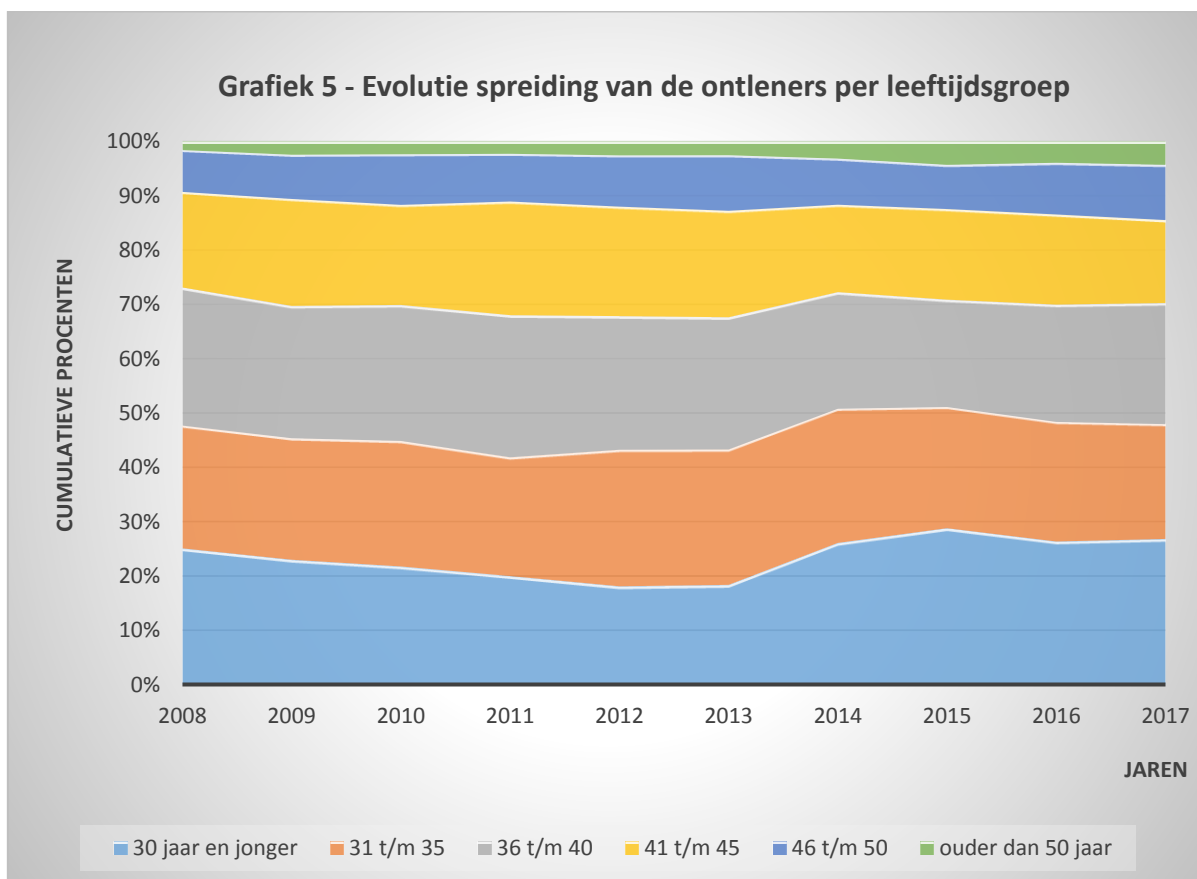
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van de lening het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van de lening genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk II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

2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENER(S) PER LEEFTIJDGROEP

De spreiding van de ontleners 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 ontleners per leeftijdsgroep - Fonds B2

Lenings-jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 35 jaar	36 tot 40 jaar	41 tot 45 jaar	46 tot 50 jaar	51 jaar en meer
2013	18,35 %	24,93 %	24,35 %	19,59 %	10,22 %	2,56 %
2014	26,07 %	24,71 %	21,48 %	16,07 %	8,49 %	3,18 %
2015	28,78 %	22,33 %	19,77 %	16,66 %	8,14 %	4,32 %
2016	26,34 %	22,01 %	21,60 %	16,58 %	9,54 %	3,93 %
2017	26,82 %	21,11 %	22,31 %	15,27 %	10,17 %	4,32 %



Uit cijfers van een belangrijke kredietverstrekker in Vlaanderen blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de kredietnemer is gestegen van 31,1 jaar in 2007 tot 36,9 jaar in 2016. Deze evolutie houdt o.a. verband met de hogere vereiste aan eigen inbreng waardoor een woning minder op jonge leeftijd wordt verworven.¹

Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt dat in het voorbije jaar 29,1 % van de nieuwe hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 18 en 34 jaar.²

In het algemeen kan worden gesteld dat er zich in 2017 nauwelijks wijzigingen voordeden inzake de gemiddelde leeftijd.

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bij het Vlaams Woningfonds is licht toegenomen, namelijk van 26,34 % in 2016 tot 26,82 % in 2017. De significante stijging in vergelijking met 2013 houdt uiteraard verband met de uitbreiding van de doelgroep sinds 1 januari 2014.

Bijna de helft van de ontleners is maximaal 35 jaar oud, namelijk 47,93 % (48,35 % in 2016).

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 36,25 jaar en 34,42 jaar.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bleef status-quo in vergelijking met 2016 en bedroeg 7,92 jaar in 2017.

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 beroeps categorieën.

Niettegenstaande de reglementering in geografisch gedifferentieerde maximum verkoopwaarden voorziet, diende in 2017 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 VDAB³ blijkt dat Vlaanderen eind vorig jaar 202 766 werkzoekenden telde. Dit betekent een vermindering met 5,9 % ten opzichte van december 2016. De werkloosheidsgraad (de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking) daalde licht en bedroeg 6,68 % in december 2017.

De evolutie van het beroep van de één- en tweeoudergezinnen wordt weergegeven in de tabellen 10a en 10b (periode 2016 – 2017) en in de grafieken 6a en 6b (periode 2012 – 2017).

De evolutie van het beroep van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden wordt weergegeven in tabel 10c (periode 2016 – 2017) en in grafiek 6c (periode 2014 - 2017).

¹ De Standaard, "Twintiger raakt moeilijker aan lening voor eigen huis", artikel dd. 8 januari 2018.

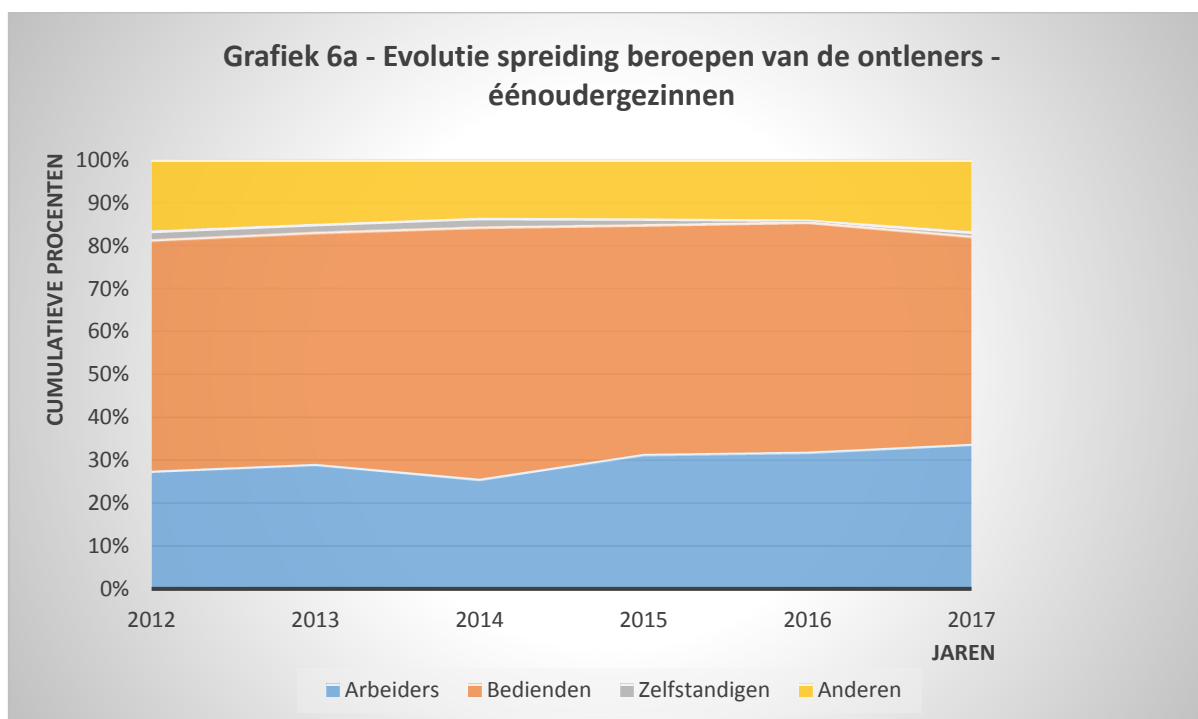
² Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2017, <http://www.nbb.be>.

³ Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkloosheidsbericht december 2017, <http://www.vdab.be/trends>.

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

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

Cat.	Beroep	2017				2016			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	42	121	163	33,81	37	128	165	31,98
2	Bedienden	24	210	234	48,55	30	247	277	53,68
3	Zelfstandigen	1	4	5	1,04	1	1	2	0,38
4	Anderen:	5	75	80	16,60	8	64	72	13,96
	- andersvaliden	2	47	49	10,16	4	38	42	8,14
	- werkloos	3	26	29	6,02	4	21	25	4,85
	- gepensioneerden	0	1	1	0,21	0	2	2	0,39
	- ocmw-steun	0	1	1	0,21	0	2	2	0,39
	- huishouder/-ster	0	0	0	0,00	0	1	1	0,19
	Totaal	72	410	482	100	76	440	516	100



Uit tabel 10a blijkt dat ondanks de daling nog bijna de helft van de éénoudergezinnen bediende is, namelijk 48,55 % ten opzichte van 53,68 % in 2016.

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is licht toegenomen en bedraagt 33,81 % in 2017 (31,98 % in 2016).

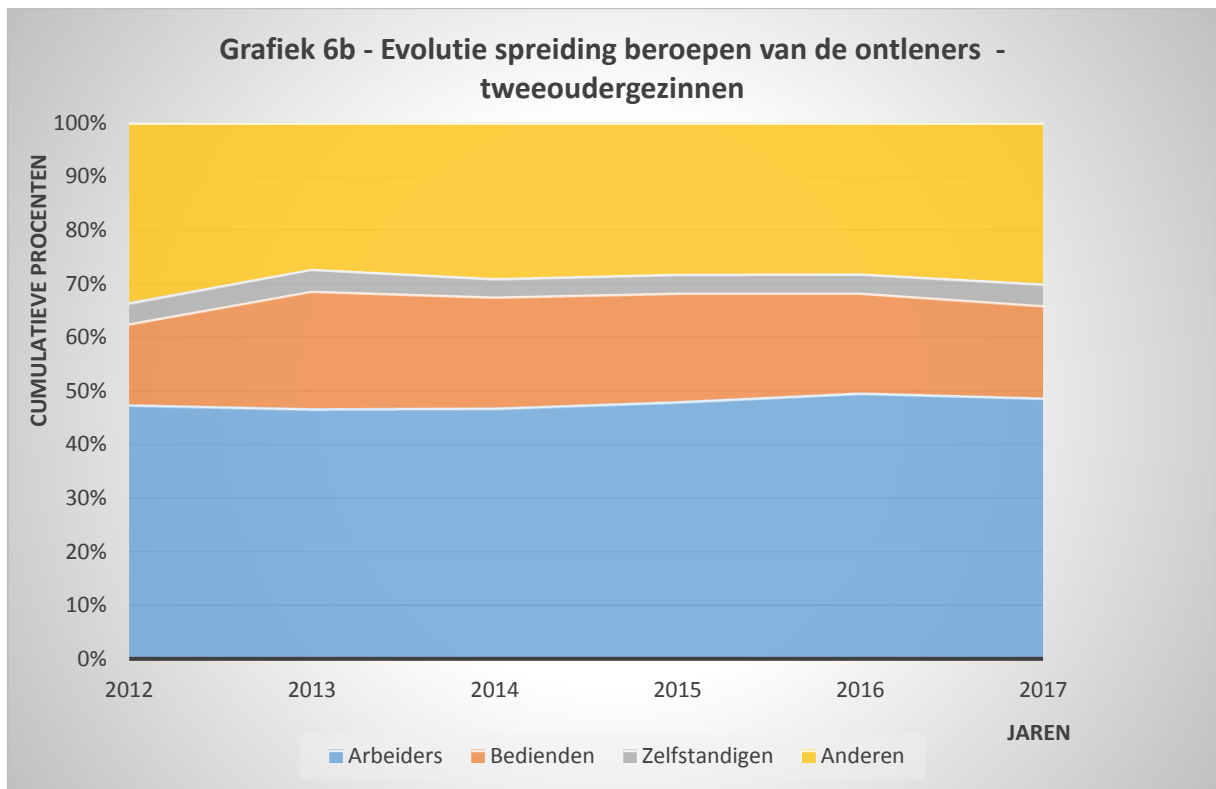
Slechts 5 alleenstaande ouders of 1,04 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

Het aandeel van de éénoudergezinnen dat niet beschikt over een beroepsinkomen is toegenomen en bedroeg 16,60 % in 2017 tegenover 13,96 % in 2016. Niettegenstaande deze 80 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij toch door middel van een Woningfondslening een woning in eigendom verwerven en/of renoveren. De stelling van sommigen dat voor alle gezinnen met zeer lage inkomens een sociale lening te hoog gegrepen is, wordt door deze cijfers duidelijk weerlegd.

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

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

Cat.	Beroep	2017				2016			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	693	345	1 038	48,78	716	367	1 083	49,73
2	Bedienden	154	213	367	17,24	164	242	406	18,64
3	Zelfstandigen	76	10	86	4,05	64	14	78	3,58
4	Anderen:	141	496	637	29,93	145	466	611	28,05
	- huishouder/-ster	22	348	370	17,39	34	329	363	16,67
	- werkloos	68	97	165	7,75	63	100	163	7,48
	- andersvaliden	49	48	97	4,56	46	37	83	3,81
	- gepensioneerden	1	2	3	0,14	0	0	0	0,00
	- ocmw-steun	1	1	2	0,09	2	0	2	0,09
	Totaal	1 064	1 064	2 128	100	1 089	1 089	2 178	100



Uit tabel 10b blijkt dat de verdeling van de beroepen van de tweeoudergezinnen in 2016 en 2017 vrij stabiel blijft.

Bijna de helft, of 48,78 %, van deze ontleners heeft een arbeidersstatuut terwijl 17,24 % ervan bediende is.

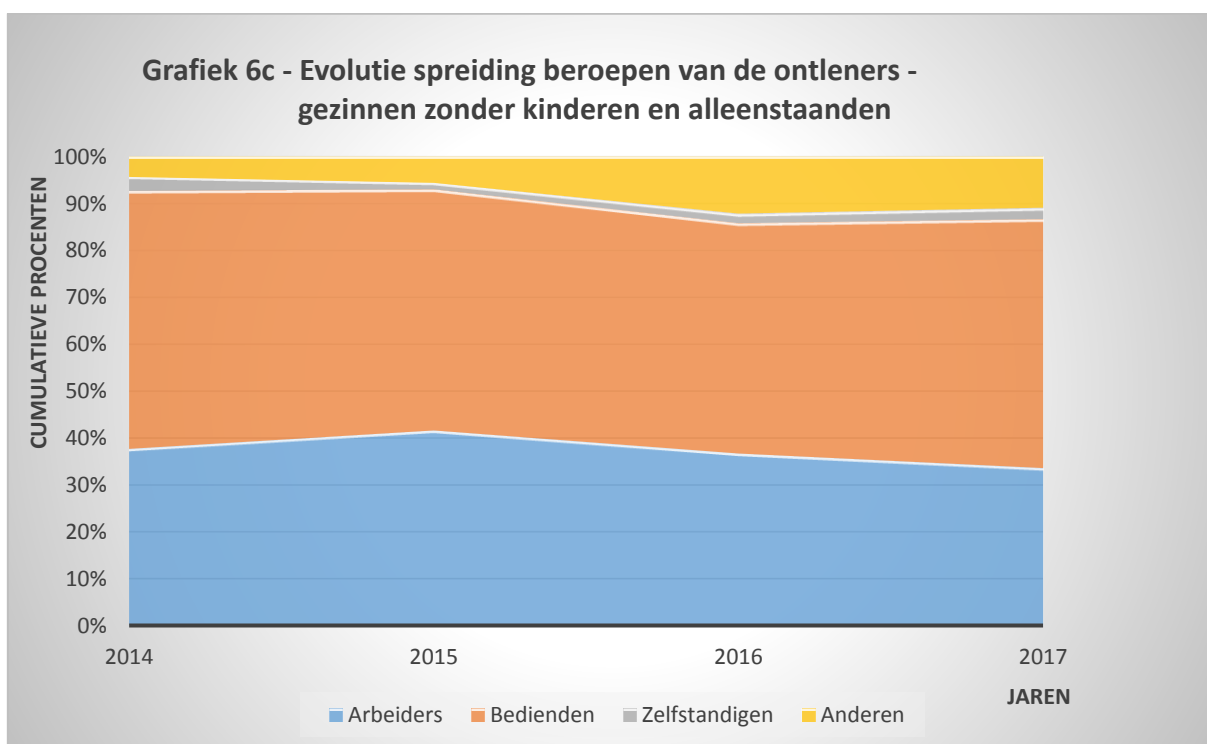
637 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 29,93 % van het totale aantal ouders in deze categorie.

Ten slotte vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 4,05 %.

In tabel 10c 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	2017				2016			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	190	75	265	33,59	214	73	287	36,70
2	Bedienden	164	255	419	53,11	155	229	384	49,11
3	Zelfstandigen:	14	5	19	2,41	12	4	16	2,04
4	Anderen:	34	52	86	10,89	30	65	95	12,15
	- andersvaliden	21	14	35	4,43	19	19	38	4,86
	- huishouder/-ster	3	26	29	3,67	5	34	39	4,99
	- werkloos	8	10	18	2,28	3	11	14	1,79
	- gepensioneerden	1	2	3	0,38	3	1	4	0,51
	- ocmw-steun	1	0	1	0,13	0	0	0	0,00
	Totaal	402	387	789	100	411	371	782	100



Het aandeel van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden die niet over een beroepsinkomen beschikken, is gedaald in vergelijking met 2016 en bedroeg 10,89 %.

Meer dan de helft van deze ontlengersgroep (53,11 %) bestaat uit bedienden. Het aandeel van de arbeiders is gedaald tot 33,59 %. Ten slotte vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 2,41 %.

2.4. INKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN

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

Enerzijds 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.

Het minimum inkomen werd overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 per 24 april 2017 verlaagd van 10 367 EUR tot 9 254 EUR.

Anderzijds wordt voor het bepalen van de solvabiliteit rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen. Het Vlaams Woningfonds is hierbij verplicht het ministerieel besluit van 30 januari 2014 toe te passen en beschikt hierdoor over geen enkele appreciatiebevoegdheid meer ter zake. 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 (slechts) 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 800 EUR.

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.

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

Bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven zoals opgenomen in tabel 11 wordt rekening gehouden met de inflatie van het voorbije jaar. De bedragen van de inkomensschijven werden verhoogd met 2,13 %, de inflatiegraad in 2017.¹ Een vergelijking met vorige jaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

¹ Statistiekbureau, Inflatiecijfers 2017, <https://bestat.statbel.fgov.be>.

Uit deze tabel blijkt dat het werkelijk maandelijks nettogezinsinkomen (inclusief de eventuele kinderen/of wezentoeslag) gemiddeld 2 388,66 EUR bedroeg in 2017. In vergelijking met 2016, toen dit gemiddelde 2 342,87 EUR bedroeg, is het nauwelijks gewijzigd.

738 ontleners of 33,95 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 665,32 EUR met een maximum van 1 930 EUR.

De éénoudergezinnen beschikken over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 893,58 EUR. Voor tweoudergezinnen bedraagt dit 2 772,20 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

2017					
Categorieën	Inkomensschijven	Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen
1	tot € 1 286	20	0,92	1,35	€ 1 180,75
2	tussen € 1 286,01 en € 1 608	250	11,50	1,47	€ 1 503,97
3	tussen € 1 608,01 en € 1 930	468	21,53	2,05	€ 1 772,22
4	tussen € 1 930,01 en € 2 252	339	15,59	3,28	€ 2 083,86
5	tussen € 2 252,01 en € 2 574	290	13,34	3,89	€ 2 405,40
6	tussen € 2 574,01 en € 2 893	282	12,97	4,11	€ 2 735,16
7	meer dan € 2 893	525	24,15	4,69	€ 3 406,94
	Algemeen gemiddelde	2 174	100	3,32	€ 2 388,66

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	1 126	€ 732,96	€ 2 312,74
Werken	146	€ 192,70	€ 2 791,19
Aankoop en werken	817	€ 777,53	€ 2 457,19
Behoud van de woning	68	€ 566,51	€ 2 013,31
Behoud van de woning en werken	17	€ 566,54	€ 2 168,35
Gemiddelde	2 174	€ 706,92	€ 2 388,66

Zoals reeds vermeld, bedraagt het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand 2 388,66 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 706,92 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 681,74 EUR (inclusief eventuele kinder- en/of wezenbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee de ontleners maandelijks worden geconfronteerd.

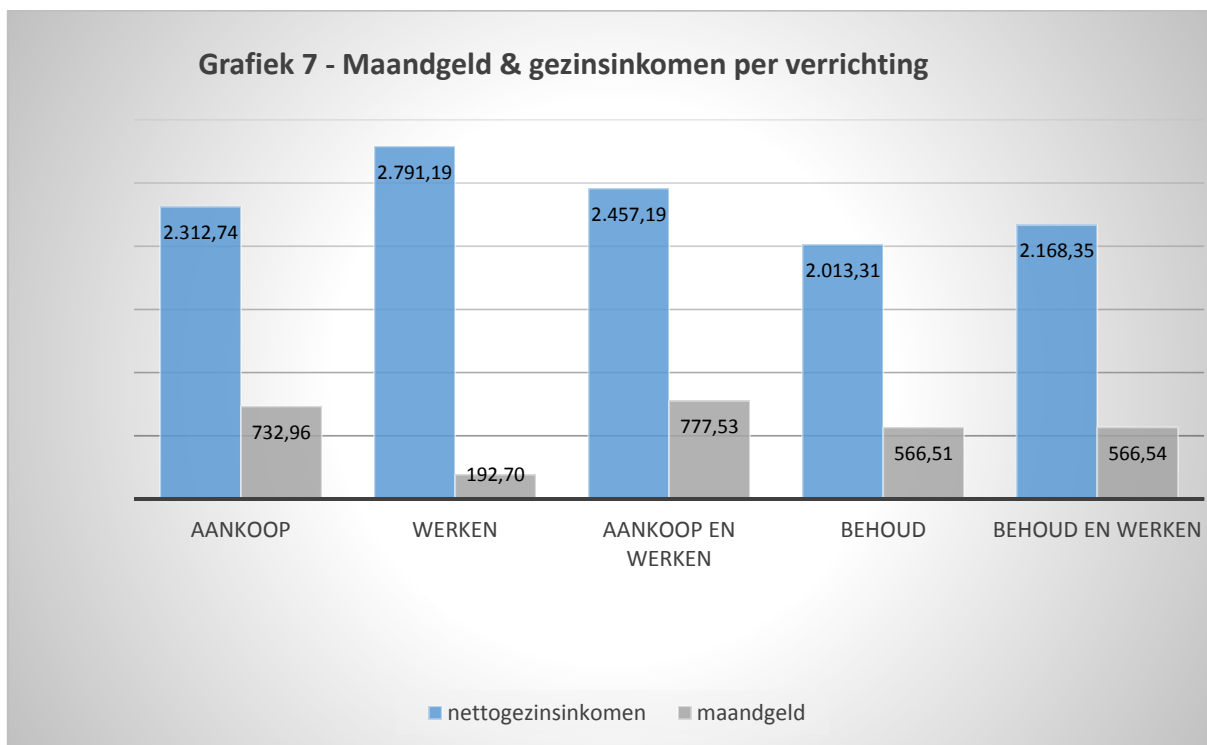
Het gemiddeld maandgeld is in 2017 toegenomen als gevolg van de stijging van het gemiddeld ontleend bedrag. De gemiddelde rentevoet en leningsduur bleven ongewijzigd in 2017 in vergelijking met 2016.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 146 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 791,19 EUR en betalen maandelijks 192,70 EUR af.

De gezinnen die bij het Vlaams Woningfonds een lening afsloten voor het behoud van hun woning beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 013,31 EUR per maand. Deze ontleners betalen gemiddeld een maandgeld van 566,51 EUR.

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de 817 gezinnen die een lening aangingen voor de aankoop van een woning gecombineerd met het uitvoeren van werken. Deze ontleners dienen maandelijks gemiddeld 777,53 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 276 ontleners of 12,70 % van het totale aantal, 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

Categorieën	Netto belastbaar inkomen	Aantal leningen	%	Gemiddeld netto-belastbaar inkomen
1	<= € 16 417	417	19,48	€ 13 517,58
2	€ 16 417,01 - € 19 702	280	13,08	€ 18 121,16
3	€ 19 702,01 - € 22 983	283	13,22	€ 21 388,39
4	€ 22 983,01 - € 26 268	298	13,92	€ 24 663,37
5	€ 26 268,01 - € 29 552	246	11,49	€ 27 924,33
6	€ 29 552,01 - € 32 835	148	6,91	€ 31 210,85
7	€ 32 835,01 - € 36 117	142	6,63	€ 34 505,73
8	€ 36 117,01 - € 39 400	91	4,25	€ 37 720,53
9	€ 39 400,01 - € 42 682	83	3,88	€ 41 110,08
10	€ 42 682,01 - € 45 965	68	3,17	€ 44 084,04
11	€ 45 965,01 - € 49 249	57	2,66	€ 47 598,28
12	Meer dan € 49 249	28	1,31	€ 50 831,08
	Gemiddelde	2 174	100	€ 26 007,27

Net zoals in tabel 11 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 2,13 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige jaren kan hier eveneens gebeuren aan de hand van de rangnummers (1-12) die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen is licht gedaald, namelijk van 26 367,17 EUR in 2016 tot 26 007,27 EUR in 2017, zijnde met 359,9 EUR of 1,36 %. Hiermee ligt het gemiddeld netto belastbaar inkomen van onze ontleners 22,41 % lager dan het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen 2015 (aanslagjaar 2016) in het Vlaams Gewest dat 33 520 EUR per aangifte bedroeg.¹

Het aandeel van de ontleners in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 19,48 % in 2017. Deze 417 ontleners beschikken over een gemiddeld netto belastbaar inkomen van 13 517,58 EUR.

¹ Statistiekbureau. Fiscale inkomens - inkomstenjaar 2015. <https://bestat.statbel.fgov.be>.

Het aandeel van de ontleners met een netto belastbaar inkomen van méér dan 36 117 EUR (categorieën 8 tot en met 12) daalt fors en bedroeg het afgelopen jaar 15,27 % (18,53 % in 2016).

Tabel 14 herneemt de gemiddelden inzake netto belastbaar inkomen en maandgeld van het jaar 2017 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van de vorige jaren.

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

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld netto belastbaar inkomen	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld
2013	2 583	€ 23 518,29	€ 2 550,33	€ 676,64
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

Zoals hierboven reeds vermeld, bedroeg het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de 2 174 ontleners 26 007,27 EUR.

Het gemiddeld maandgeld is toegenomen als gevolg van de stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en bedroeg 706,92 EUR in 2017 tegenover 683,21 EUR in 2016.

Het gemiddeld nettogezinsinkomen bleef nagenoeg onveranderd.

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 - 2013-2017

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2013	2 583	687	26,60	€ 114 924 027,37
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
Totaal	13 382	3 242	24,23	€ 542 845 360,43

Tijdens de periode 2013-2017 werden in totaal 3 242 leningen toegekend aan ontleners met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 542 845 360,43 EUR.

In 2017 vertegenwoordigen de 578 leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit 26,59 % van het totaal. Dit is een lichte stijging tegenover 2016 toen 25,44 % van het totaal aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend.

Meer dan 6 op 10 van het totale aantal leningen toegekend aan personen met een vreemde nationaliteit komt uit de 10 landen vermeld in tabel 16.

Traditioneel is het aandeel van de landen Nederland, Marokko en Turkije vrij groot. Opvallend is ook de vrij sterke vertegenwoordiging van de landen uit Oost-Europa.

Tabel 16 - Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit - 10 meest voorkomende nationaliteiten - Fonds B2 - 2017

Nationaliteit	Aantal leningen
Nederland	89
Marokko	52
Bulgarije	42
Turkije	37
Roemenië	32
Congo	32
Polen	25
Spanje	16
Nigeria	14
Italië	14
Totaal	353

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 01.01.2017 ¹		Totale bevolking op 01.01.2017 ¹		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
					2017		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	204 214	37,20	1 836 030	28,18	263	45,50	284	50,44	836	38,45
Vlaams-Brabant	110 302	20,09	1 129 849	17,34	71	12,28	79	14,03	261	12,01
West-Vlaanderen	56 077	10,22	1 186 532	18,21	53	9,18	38	6,76	298	13,71
Oost-Vlaanderen	92 085	16,78	1 496 187	22,96	137	23,70	108	19,18	527	24,24
Limburg	86 232	15,71	867 413	13,31	54	9,34	54	9,59	252	11,59
Totaal	548 910	100	6 516 011	100	578	100	563	100	2 174	100

Ruim 45 % van het aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend aan ontleners in de provincie Antwerpen. Het voorbije jaar werden er 263 leningen toegekend. In het jaar 2016 bedroeg dit aandeel 50,44 %.

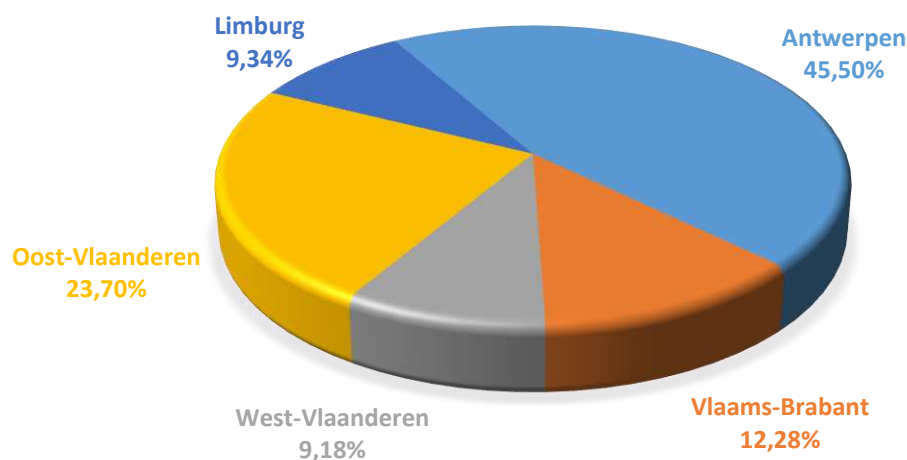
Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincies Oost- en West-Vlaanderen is gestegen en bedroeg respectievelijk 23,70 % en 9,18 %.

In de provincies Vlaams-Brabant en Limburg waren het voorbije jaar respectievelijk 71 en 54 leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit.

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 263 op 836 (31,46 %), 71 op 261 (27,20 %) en 137 op 527 (26 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 252 leningen 54 of 21,43 % aan ontleners met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 53 op 298 of 17,79 %.

Ter vervollediging van het beeld van de ontleners met vreemde nationaliteit worden nog enkele specifieke kenmerken vermeld.

Het gemiddeld aantal personen per ontlenershuishouden met vreemde nationaliteit bedraagt 4,23 tegenover 3,32 in het algemeen.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de ontleners met vreemde nationaliteit het volgende: 66,44 % heeft een arbeidersstatuut; 14,53 % is bediende; 8,13 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 10,90 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van deze ontleners bedraagt 24 368,93 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 630,27 EUR.

De spreiding van de leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 552 leningen (95,50 %) worden toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning al dan niet gepaard gaande met werken en 26 leningen (4,50 %) zijn bestemd voor het uitvoeren van werken aan een woning.

Door te voorzien in een betaalbare huisvesting draagt het Vlaams Woningfonds bij tot de integratie van deze groep ontleners. Naast de kennis van de Nederlandse taal is het bezit van een eigen aangepaste en betaalbare woning immers een belangrijke factor 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 en samenleven met andere gezinsleden.

Nog te veel woningen in Vlaanderen beantwoorden echter niet aan de wettelijke normen. Uit het jaarverslag 2016 van de Vlaamse Wooninspectie blijkt immers dat er toen 1 967 woonentiteiten omwille hiervan geverbaliseerd werden. Problemen met de elektrische installatie en vochtproblemen werden het vaakst vastgesteld.¹

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 gewijzigd 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 2017 aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode betreffende de strijd tegen verkrotting.

¹ Vlaamse Wooninspectie, Jaarverslag 2016, <http://www.wonenvlaanderen.be>

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 266 928 EUR tijdens het vierde trimester van het jaar 2017. Ten opzichte van het kalenderjaar 2016 betekent dit een stijging met 2,6 %. Bij de appartementen noteert de Federatie een stijging met 2,3 % tot 220 268 EUR.¹

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 156 077 EUR en 183 668 EUR bedroeg in het vierde kwartaal van 2017, zijnde respectievelijk een stijging/daling met 2 551 EUR en 1 884 EUR ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.²

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.

¹ Koninklijke Federatie van het Notariaat, Notarisbarometer 4^{de} trimester 2017, <http://www.notaris.be>.

² Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 29 januari 2018: Record aan hypothecair krediet, <http://www.upc-bvk.be>.

Tabel 18 geeft voor de periode 2013-2017 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 - 2013-2017

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	%
2013	2 583	€ 496 503 207,54	€ 192 219,59	€ 389 358 148,64	€ 150 738,73	78,42	€ 88 043 667,36	€ 34 085,82	17,73	€ 19 101 391,54	€ 7 395,04	3,85
2014	3 747	€ 728 160 573,26	€ 194 331,62	€ 578 573 832,13	€ 154 409,88	79,46	€ 125 656 326,52	€ 33 535,18	17,26	€ 23 930 414,61	€ 6 386,55	3,28
2015	2 665	€ 516 284 209,02	€ 193 727,66	€ 418 561 429,40	€ 157 058,70	81,07	€ 75 172 560,90	€ 28 207,34	14,56	€ 22 550 218,72	€ 8 461,62	4,37
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
Totaal	13 382	€ 2 601 213 947,91	-	€ 2 082 814 140,75	-	80,07	€ 407 059 253,94	-	15,65	€ 111 340 553,22	-	4,28
Gemid-delde	-	-	€ 194 381,55	-	€ 155 642,96	-	-	€ 30 418,42	-	-	€ 8 320,17	-

In een periode van 5 jaar investeerden 13 382 gezinnen een bedrag van 2 601 213 947,91 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 2 082 814 140,75 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontleners investeerden zelf 407 059 253,94 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 111 340 553,22 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt, namelijk van 194 783,67 EUR in 2016 naar 197 428,56 EUR in 2017, hetzij met 2 644,89 EUR of 1,36 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedraagt 161 468,57 EUR in 2017 tegenover 156 027,14 EUR in 2016, zijnde een stijging met 5 441,43 EUR of 3,49 %.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering neemt licht toe en bedraagt 81,78 % in 2017 (80,10 % in 2016).

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” is verder gedaald en bedroeg 26 333,47 EUR tegenover 27 536,26 EUR in 2016, zijnde een vermindering met 1 202,79 EUR of 4,37 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 13,34 % (14,14 % in 2016).

In een tijdspanne van 5 jaar (2013-2017) is het procentuele aandeel van het eigen spaargeld afgenomen met 4,39 %.

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” (dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden) is in vergelijking met 2016 gedaald met 14,20 % tot 9 626,53 EUR. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft beperkt en bedraagt 4,88 % in 2017 tegenover 5,76 % in 2016.

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 - 2013-2017

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	%
2013	2 306	€ 437 086 230,80	€ 189 543,03	€ 365 133 262,64	€ 158 340,53	83,54	€ 68 169 349,46	€ 29 561,73	15,60	€ 3 783 618,70	€ 1 640,77	0,86
2014	3 451	€ 665 218 878,72	€ 192 761,19	€ 556 276 706,13	€ 161 192,90	83,62	€ 104 280 238,32	€ 30 217,40	15,68	€ 4 661 934,27	€ 1 350,89	0,70
2015	2 470	€ 475 496 229,02	€ 192 508,59	€ 409 152 489,40	€ 165 648,78	86,05	€ 61 710 342,90	€ 24 983,94	12,98	€ 4 633 396,72	€ 1 875,87	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
Totaal	12 284	€ 2 368 448 854,63	-	€ 2 013 842 288,75	-	85,03	€ 331 644 467,89	-	14,00	€ 22 962 097,99	-	0,97
Gemid-delde	-	-	€ 192 807,62	-	€ 163 940,27	-	-	€ 26 998,08	-	-	€ 1 869,27	-

3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 12 284 gezinnen en alleenstaanden een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 2 368 448 854,63 EUR.

In 2017 had 93,28 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop of het behoud al dan niet gecombineerd met werken tegenover 91,69 % in 2016. Nominaal blijft het aantal dergelijke leningen nagenoeg status-quo, namelijk 2 029 in 2016 versus 2 028 in 2017.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen ná de uitvoering van eventuele werken stijgt van 193 335,14 EUR in 2016 tot 196 435,16 EUR in 2017. In vergelijking met 2013 is deze gemiddelde kostprijs toegenomen met 3,64 %.

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

3.2.1.2. FINANCIERINGSBRONNEN

Het aandeel van de leningen van het Vlaams Woningfonds in de totale financiering tijdens de periode 2013-2017 bedraagt 85,03 % of 2 013 842 288,75 EUR op 2 368 448 854,63 EUR. In 2017 omvat dit aandeel 86,71 % van het totaal.

Het eenheidsgemiddelde van de leningen bedroeg het voorbije jaar 170 325,48 EUR; in vergelijking met 2013 toen dit gemiddelde 158 340,53 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 7,57 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden blijft nagenoeg ongewijzigd en bedraagt 23 936,22 EUR in 2017. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 12,18 % in 2017 tegenover 12,48 % in 2016.

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 belangrijke eigen inbreng als noodzakelijke voorwaarde wordt gesteld.

Het belang van de financieringsbron “andere tussenkomsten” daalt tot 1,11 % (1,39 % in 2016). 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).

¹ Tot en met kalenderjaar 2015.

Tabel 20 - Balans van de werken - Fonds B2 - 2013-2017

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	%
2013	829	€ 162 007 681,63	€ 168 023,98	€ 27 401,45	€ 195 425,43	€ 20 426 173,00	€ 24 639,53	89,92	€ 2 289 629,05	€ 2 761,92	10,08
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
Totaal	5 009	€ 994 329 128,30	-	-	-	€ 119 694 212,00	-	90,94	€ 11 931 827,58	-	9,06
Gemiddelde	-	-	€ 172 230,60	€ 26 277,91	€ 198 508,51	-	€ 23 895,83	-	-	€ 2 382,08	-

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

Tijdens de periode 2013-2017 financierden 5 009 gezinnen en alleenstaanden werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop, het behoud van een woning of de overname van een hypothecaire schuld¹) door middel van een Woningfondslening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 994 329 128,30 EUR.

In 2017 werden 980 leningen voor deze verrichtingen toegekend (942 in 2016).

¹ Tot en met kalenderjaar 2015.

De lichte stijging van de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken, namelijk van 198 492,80 EUR tot 202 321,53 EUR is het gevolg van de toename van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken, namelijk van 172 751,22 EUR in 2016 tot 177 357,68 EUR in 2017. De gemiddelde kostprijs van de werken is licht gedaald en bedroeg 24 963,84 EUR in 2017 tegenover 25 741,58 EUR in 2016. In vergelijking met 2013 is de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken gestegen met 3,53 %.

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 2017 werd in totaal 22 142 995 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 22 594,89 EUR in 2017 tegenover 23 634,30 EUR in 2016. Met dit bedrag wordt 90,51 % van de kostprijs van de werken gefinancierd.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten 49 681 EUR bedroeg in het vierde kwartaal 2017, een stijging in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder toen voor een renovatie gemiddeld 44 477 EUR werd geleend.¹

Het saldo, namelijk 9,49 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 368,95 EUR in 2017.

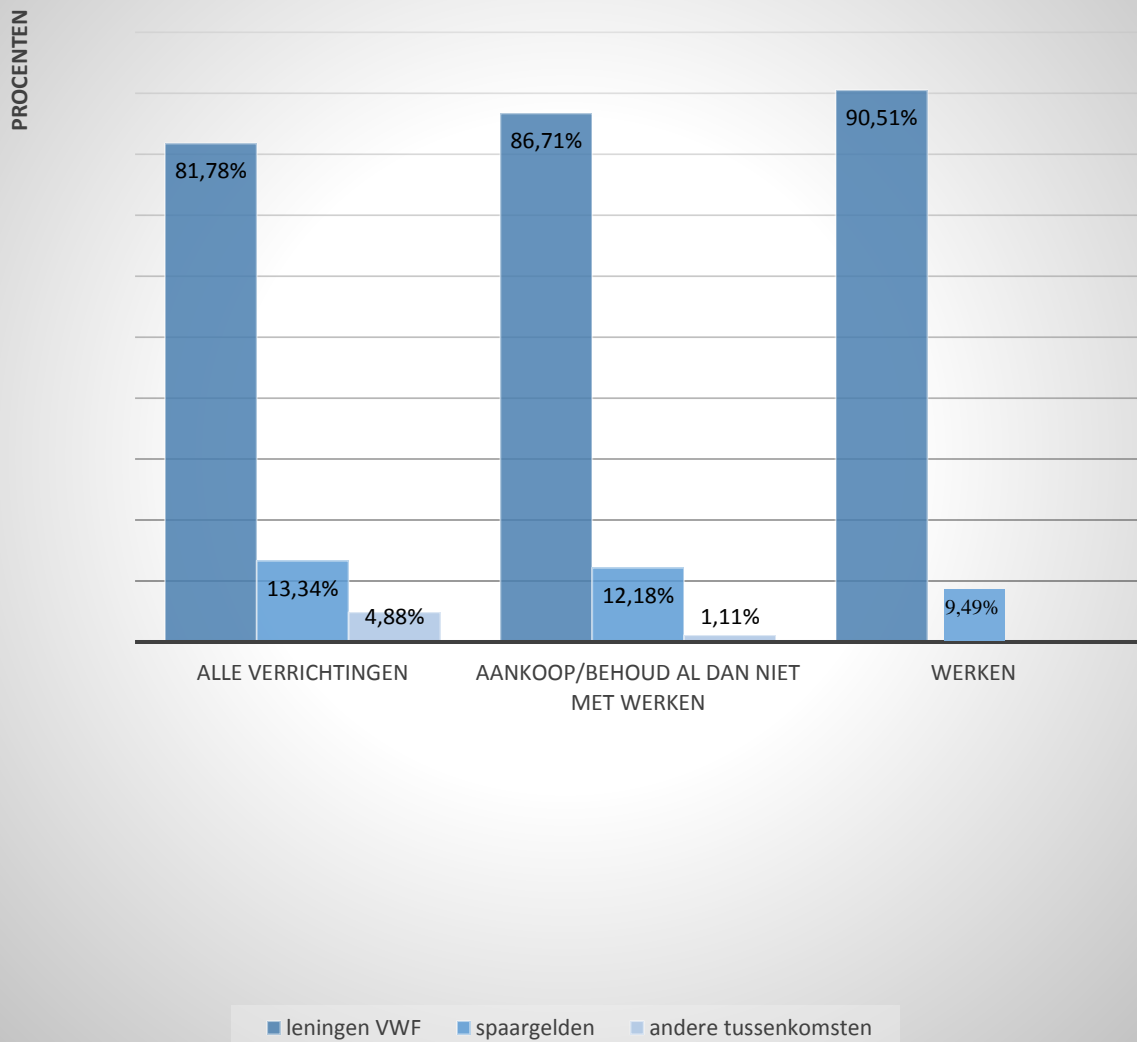
Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 11,17 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken.

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 2013-2017).

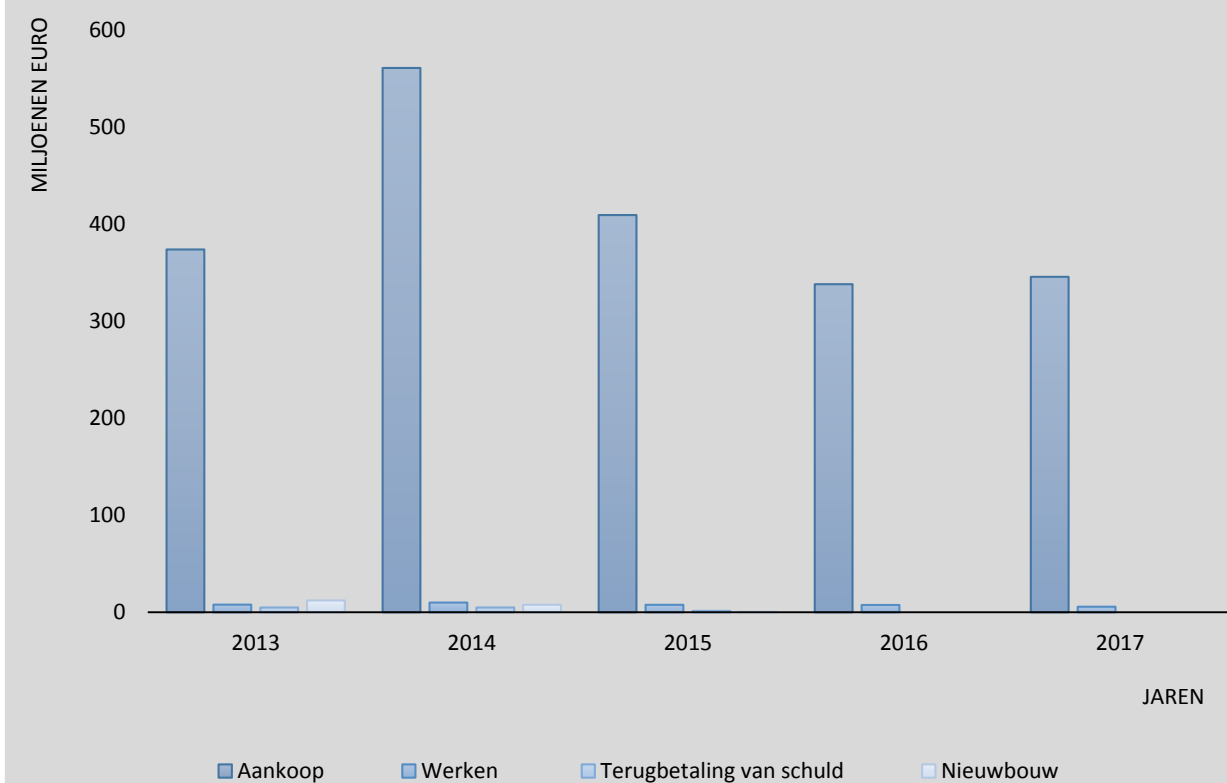
Met deze grafiek wordt de analyse van de kostprijs en de financiering van de woningen afgerond.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 29 januari 2018: Record aan hypothecair krediet, <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" - 2013-2017

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
2013	74	€ 12 063 924,70	2 306	€ 373 663 113,52	172	€ 7 829 053,50	31	€ 4 921 353,98	-	-	2 583	€ 398 477 445,70
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

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE	VOORWERP DER LENING (2013-2017)												
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD WONING		AANKOOP BOUWGROND		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	23	€ 3 695 766,90	4 504	€ 747 622 599,89	0	€ 0,00	294	€ 13 244 980,92	33	€ 5 133 870,95	4 854	€ 769 697 218,66	
Vlaams-Brabant	17	€ 2 677 703,30	1 647	€ 294 107 589,19	1	€ 40 000,00	96	€ 3 896 930,03	8	€ 1 458 643,16	1 769	€ 302 180 865,68	
West-Vlaanderen	31	€ 4 900 570,22	1 877	€ 291 868 679,24	0	€ 0,00	160	€ 900 248,40	8	€ 1 200 604,47	2 076	€ 304 870 102,33	
Oost-Vlaanderen	22	€ 3 534 960,51	2 907	€ 475 979 454,51	0	€ 0,00	195	€ 8 631 773,76	9	€ 1 278 193,30	3 134	€ 489 476 458,08	
Limburg	33	€ 5 338 540,55	1 349	€ 217 002 330,26	1	€ 52 076,00	155	€ 5 877 851,70	12	€ 2 034 344,88	1 549	€ 230 253 067,39	
Gewest	Absolute cijfers	126	€ 20 147 541,48	12 284	€ 2 026 580 653,09	2	€ 92 076,00	900	€ 38 551 784,81	70	€ 11 105 656,76	13 382	€ 2 096 477 712,14
	%	0,94	0,96	91,80	96,66	0,01	0,01	6,73	1,84	0,52	0,53	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE	VOORWERP DER LENING (2017)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	785	€ 135 042 982,27	51	€ 1 956 395,00	836	€ 136 999 377,27	
Vlaams-Brabant	251	€ 46 127 310,00	10	€ 368 020,00	261	€ 46 495 330,00	
West-Vlaanderen	272	€ 43 091 463,00	26	€ 1 178 900,00	298	€ 44 270 363,00	
Oost-Vlaanderen	490	€ 83 857 680,00	37	€ 1 442 800,00	527	€ 85 300 480,00	
Limburg	230	€ 37 300 636,67	22	€ 666 480,00	252	€ 37 967 116,67	
Gewest	Absolute cijfers	2 028	€ 345 420 071,94	146	€ 5 612 595,00	2 174	€ 351 032 666,94
	%	93,28	98,40	6,72	1,60	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2013-2017)												
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD		AANKOOP BOUWGROND		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	13	€ 2 008 222,97	3 508	€ 577 934 437,12	0	€ 0,00	209	€ 9 363 735,21	23	€ 3 452 718,54	3 753	€ 592 759 113,84	
Mechelen	2	€ 419 834,11	649	€ 112 152 583,90	0	€ 0,00	58	€ 2 860 398,44	7	€ 1 200 015,84	716	€ 116 632 832,29	
Turnhout	8	€ 1 267 709,82	347	€ 57 535 578,87	0	€ 0,00	27	€ 1 020 847,27	3	€ 481 136,57	385	€ 60 305 272,53	
Halle-Vilvoorde	10	€ 1 612 118,00	1 051	€ 195 227 185,35	1	€ 40 000,00	69	€ 2 967 390,84	6	€ 1 121 257,53	1 137	€ 200 967 951,72	
Leuven	7	€ 1 065 585,30	596	€ 98 880 403,84	0	€ 0,00	27	€ 929 539,19	2	€ 337 385,63	632	€ 101 212 913,96	
Brugge	1	€ 150 000,00	328	€ 55 106 098,76	0	€ 0,00	30	€ 1 035 930,88	2	€ 264 494,78	361	€ 56 556 524,42	
Diksmuide	1	€ 144 355,73	53	€ 8 843 643,63	0	€ 0,00	9	€ 263 450,99	1	€ 161 820,00	64	€ 9 413 270,35	
Ieper	4	€ 641 930,17	122	€ 18 339 121,29	0	€ 0,00	17	€ 836 201,53	1	€ 146 926,51	144	€ 19 964 179,50	
Kortrijk	16	€ 2 592 557,67	607	€ 89 741 546,76	0	€ 0,00	55	€ 2 423 709,94	3	€ 423 683,19	681	€ 95 181 497,56	
Oostende	3	€ 437 071,95	305	€ 48 750 227,73	0	€ 0,00	24	€ 1 168 032,95	0	€ 0,00	332	€ 50 355 332,63	
Roeselare	5	€ 821 916,22	309	€ 47 811 498,28	0	€ 0,00	20	€ 870 926,68	1	€ 203 679,99	335	€ 49 708 021,17	
Tielt	1	€ 112 738,48	96	€ 14 969 019,45	0	€ 0,00	2	€ 180 640,05	0	€ 0,00	99	€ 15 262 397,98	
Veurne	0	€ 0,00	57	€ 8 307 523,34	0	€ 0,00	3	€ 121 355,38	0	€ 0,00	60	€ 8 428 878,72	
Aalst	4	€ 676 113,72	974	€ 160 658 585,93	0	€ 0,00	57	€ 2 395 771,28	7	€ 1 025 461,20	1 042	€ 164 755 932,13	
Dendermonde	4	€ 617 258,67	415	€ 67 639 366,54	0	€ 0,00	27	€ 1 206 454,25	0	€ 0,00	446	€ 69 463 079,46	
Eeklo	1	€ 206 015,91	124	€ 19 646 864,49	0	€ 0,00	6	€ 208 906,29	0	€ 0,00	131	€ 20 061 786,69	
Gent	7	€ 1 195 252,21	676	€ 115 832 176,74	0	€ 0,00	45	€ 1 896 171,21	0	€ 0,00	728	€ 118 923 600,16	
Oudenaarde	3	€ 390 019,99	254	€ 37 261 691,33	0	€ 0,00	29	€ 1 388 219,33	0	€ 0,00	286	€ 39 039 930,65	
Sint-Niklaas	3	€ 450 300,01	464	€ 74 940 769,48	0	€ 0,00	31	€ 1 536 251,40	2	€ 252 732,10	500	€ 77 180 052,99	
Hasselt	16	€ 2 627 908,85	767	€ 125 547 086,42	1	€ 52 076,00	86	€ 3 073 668,24	7	€ 1 215 595,47	877	€ 132 516 334,98	
Maaseik	13	€ 2 045 282,08	245	€ 39 173 922,81	0	€ 0,00	27	€ 1 090 089,99	3	€ 520 509,41	288	€ 42 829 804,29	
Tongeren	4	€ 665 349,62	337	€ 52 281 321,03	0	€ 0,00	42	€ 1 714 093,47	2	€ 298 240,00	385	€ 54 959 004,12	
Gewest	Absolute cijfers	126	€ 20 147 541,48	12 284	€ 2 026 580 653,09	2	€ 92 076,00	900	€ 38 551 784,81	70	€ 11 105 656,76	13 382	€ 2 096 477 712,14
	%	0,94	0,96	91,80	96,66	0,01	0,01	6,73	1,84	0,52	0,53	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2017)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	612	€ 103 287 102,27	33	€ 1 341 365,00	645	€ 104 628 467,27	
Mechelen	130	€ 24 157 300,00	12	€ 436 450,00	142	€ 24 593 750,00	
Turnhout	43	€ 7 598 580,00	6	€ 178 580,00	49	€ 7 777 160,00	
Halle-Vilvoorde	161	€ 31 043 610,00	6	€ 218 290,00	167	€ 31 261 900,00	
Leuven	90	€ 15 083 700,00	4	€ 149 730,00	94	€ 15 233 430,00	
Brugge	47	€ 8 015 650,00	4	€ 135 850,00	51	€ 8 151 500,00	
Diksmuide	12	€ 2 076 800,00	1	€ 54 500,00	13	€ 2 131 300,00	
Ieper	16	€ 2 232 370,00	3	€ 115 950,00	19	€ 2 348 320,00	
Kortrijk	77	€ 11 653 870,00	12	€ 568 050,00	89	€ 12 221 920,00	
Oostende	54	€ 8 845 733,00	3	€ 149 300,00	57	€ 8 995 033,00	
Roeselare	47	€ 7 436 970,00	3	€ 155 250,00	50	€ 7 592 220,00	
Tielt	9	€ 1 315 770,00	0	€ 0,00	9	€ 1 315 770,00	
Veurne	10	€ 1 514 300,00	0	€ 0,00	10	€ 1 514 300,00	
Aalst	178	€ 30 269 190,00	10	€ 399 850,00	188	€ 30 669 040,00	
Dendermonde	71	€ 12 229 440,00	8	€ 303 050,00	79	€ 12 532 490,00	
Eeklo	17	€ 2 945 300,00	2	€ 75 000,00	19	€ 3 020 300,00	
Gent	110	€ 20 058 610,00	5	€ 144 600,00	115	€ 20 203 210,00	
Oudenaarde	45	€ 6 629 670,00	7	€ 295 500,00	52	€ 6 925 170,00	
Sint-Niklaas	69	€ 11 725 470,00	5	€ 224 800,00	74	€ 11 950 270,00	
Hasselt	124	€ 20 303 786,67	13	€ 406 700,00	137	€ 20 710 486,67	
Maaseik	49	€ 8 046 005,00	4	€ 102 080,00	53	€ 8 148 085,00	
Tongeren	57	€ 8 950 845,00	5	€ 157 700,00	62	€ 9 108 545,00	
Gewest	Absolute cijfers	2 028	€ 345 420 071,94	146	€ 5 612 595,00	2 174	€ 351 032 666,94
	%	93,28	98,40	6,72	1,60	100	100

HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER

Terwijl het eerste hoofdstuk specifiek handelt over de leningen toegekend tijdens het vorige dienstjaar 2017, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op alle aspecten eigen aan het beheer van de reeds lopende leningen.

1. UITSTAANDE LENINGEN

Op 31 december 2017 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 3 156 462 491,25 EUR; tegenover einde 2016 betekent dit een stijging met 55 747 588,98 EUR of 1,80 %.

Tabel 21 geeft een overzicht, zowel in aantal als in bedrag, van de leningssaldi op 31 december 2017 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2017. Hieruit blijkt dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 60 leningen tot 33 138. Dit valt te verklaren door het feit dat er 2 114 leningen zijn terugbetaald in 2017 terwijl er in hetzelfde jaar 2 174 nieuwe werden in vereffening gesteld.

Tabel 21 – Schuldenaars hypothecaire leningen – Verloop in 2017

Verloop in 2017	FST		FAB		RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2016	6	€ 71 096,72	17	€ 218 518,99	166	€ 23 981 789,13	32 889	€ 3 076 443 497,43	33 078	€ 3 100 714 902,27
Nieuwe leningen in 2017	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	2 174	€ 351 032 666,94	2 174	€ 351 032 666,94
Subtotaal	6	€ 71 096,72	17	€ 218 518,99	166	€ 23 981 789,13	35 063	€ 3 427 476 164,37	35 252	€ 3 451 747 569,21
In 2017 gedebiteerde intresten	-	€ 2 125,31	-	€ 3 166,64	-	€ 416 655,44	-	€ 56 219 271,31	-	€ 56 641 218,70
In 2017 gedebiteerde onkosten	-	€ 0,00	-	€ 0,00	-	€ 9 265,11	-	€ 1 514 987,36	-	€ 1 524 252,47
Subtotaal	6	€ 73 222,03	17	€ 221 685,63	166	€ 24 407 709,68	35 063	€ 3 485 210 423,04	35 252	€ 3 509 913 040,38
Te verminderen										
Terugbetalingen ontvangen in 2017	-	€ 16 649,60	-	€ 63 367,96	-	€ 2 728 935,91	-	€ 350 641 595,66	-	€ 353 450 549,13
in 2017 afbetaalde leningen	1	-	3	-	9	-	2 101	-	2 114	-
Over te dragen 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

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

Tabel 22 - Schuldenaars hypothecaire leningen – Bewegingen sinds de oorsprong

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	99 765	€ 7 557 430 415,53	100 584	€ 7 593 792 953,16
Te verminderen:										
Afbetaalde leningen	446	€ 4 040 703,64	180	€ 2 959 831,54	17	€ 2 974 213,85	66 803	€ 3 324 005 414,04	67 446	€ 3 333 980 163,07
Leningen in omloop en resterend bedrag	5	€ 174 223,52	14	€ 496 057,89	157	€ 25 717 507,19	32 962	€ 4 233 425 001,49	33 138	€ 4 259 812 790,09
Gedebiteerde intresten en kosten	-	€ 61 413,42	-	€ 40 848,97	-	€ 1 788 602,45	-	€ 474 197 809,53		€ 476 088 674,37
Subtotaal	-	€ 235 636,94	-	€ 536 906,86	-	€ 27 506 109,64	-	€ 4 707 622 811,02		€ 4 735 901 464,46
Ontvangen terugbetalingen	-	€ 179 064,51	-	€ 378 589,19	-	€ 5 827 335,87	-	€ 1 573 053 983,64		€ 1 579 438 973,21
Schuldenaars op 31.12.2017	5	€ 56 572,43	14	€ 158 317,67	157	€ 21 678 773,77	32 962	€ 3 134 217 839,22	33 138	€ 3 156 462 491,25
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	5	€ 56 572,43	14	€ 158 317,67	157	€ 21 678 773,77	32 811	€ 3 130 217 839,22	32 987	€ 3 152 111 503,09
Dubieuze schuldenaars	-	-	-	-	-	-	151	€ 4 350 988,16	151	€ 4 350 988,16
Over te dragen 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

2. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN

Tabel 23 geeft een overzicht van het verloop van de betaling van de maandelijks verschuldigde bedragen per dossier.

Tabel 23 - Verloop van de maandelijks terugbetalingen in 2017 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB

Verloop van de maandelijks terugbetalingen					
Aantal ingewachte stortingen per rekening		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
		absolute cijfers		%	
2017	2016	2017	2016	2017	2016
373 502	375 245	7 779	8 098	2,08	2,16

Het aantal vervallen en niet-betaalde sommen blijft op een laag niveau: 2,08 % in 2017 t.o.v. 2,16 % in 2016.

Tabel 24 geeft een overzicht van de voorsprong en achterstand op de vervaldagen volgens het jaar van het afsluiten van de leningen.

Met achterstand wordt hier uitsluitend bedoeld de achterstallige som tegenover de geldende aflossingstabel.

Het begrip “vervroegde terugbetalingen” dient hier begrepen te worden als zowel de volledig vervroegd terugbetaalde leningen als de leningen die een voorsprong t.o.v. het aflossingsplan vertonen.

Uit deze tabel blijkt in het bijzonder dat het aantal ontleners dat vroegtijdige betalingen deed (15 601) veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 148). De vroegtijdige betalingen in 2017 beliepen 121 051 640,64 EUR, wat een nominale daling met 2 574 190,60 EUR of 2,08 % betekent ten opzichte van 2016, toen het om 123 625 831,24 EUR ging.

Relevanter is de vergelijking met de jaren 2014 en 2015 : het bedrag aan vervroegde terugbetalingen bedroeg dan respectievelijk nog “maar” 69 532 524,17 EUR en 86 929 546,26 EUR.

De verklaring van deze evolutie ligt voor de hand: de extreem lage rentevoeten bij de banken enerzijds en de absolute minimumrentevoet van 2 % bij het Vlaams Woningfonds anderzijds doen vele ontleners besluiten tot herfinanciering bij hun bank.

Tabel 24 - Achterstand en voorsprong op de vervaldagen - Fondsen B2, RF6, FST en FAB.

FONDS		Achterstand op de vervaldagen		Voorsprong op de vervaldagen		Achterstand of Voorsprong
		Bedragen (1)	Aantal	Bedragen (2)	Aantal	(2) - (1)
Fonds B2	1987	€ 0,00	0	€ 2 271,06	8	+ € 2 271,06
	1988	€ 786,55	4	€ 12 008,71	19	+ € 11 222,16
	1989	€ 550,94	2	€ 2 800,01	6	+ € 2 249,07
	1990	€ 621,08	4	€ 3 325,51	8	+ € 2 704,43
	1991	€ 6,91	1	€ 871,14	2	+ € 864,23
	1992	€ 717,84	1	€ 17 542,43	46	+ € 16 824,59
	1993	€ 1 685,42	9	€ 23 609,71	36	+ € 21 924,29
	1994	€ 43 907,35	17	€ 72 064,90	75	+ € 28 157,55
	1995	€ 19 566,97	30	€ 148 226,32	98	+ € 128 659,35
	1996	€ 39 055,94	42	€ 147 091,14	137	+ € 108 035,20
	1997	€ 45 270,99	56	€ 318 348,28	373	+ € 273 077,29
	1998	€ 74 536,21	179	€ 350 245,40	406	+ € 275 709,19
	1999	€ 61 279,45	180	€ 604 492,43	484	+ € 543 212,98
	2000	€ 83 106,55	170	€ 516 723,54	509	+ € 433 616,99
	2001	€ 73 296,14	169	€ 1 315 976,94	662	+ € 1 242 680,80
	2002	€ 169 951,18	214	€ 1 708 866,04	705	+ € 1 538 914,86
	2003	€ 126 601,12	221	€ 1 604 314,93	497	+ € 1 477 713,81
	2004	€ 79 744,66	172	€ 1 343 471,76	493	+ € 1 263 727,10
	2005	€ 177 633,22	200	€ 2 318 319,62	550	+ € 2 140 686,40
	2006	€ 245 988,31	289	€ 3 807 942,16	838	+ € 3 561 953,85
	2007	€ 378 129,23	392	€ 8 141 906,70	1 217	+ € 7 763 777,47
	2008	€ 427 678,87	424	€ 10 922 639,10	1 093	+ € 10 494 960,23
	2009	€ 315 397,71	435	€ 9 559 264,99	1 151	+ € 9 243 867,28
	2010	€ 331 680,56	411	€ 10 053 218,32	1 081	+ € 9 721 537,76
	2011	€ 451 035,40	447	€ 11 771 723,38	1 130	+ € 11 320 687,98
	2012	€ 482 447,92	520	€ 9 599 841,99	1 094	+ € 9 117 394,07
	2013	€ 626 953,43	711	€ 14 108 070,96	1 042	+ € 13 481 117,53
	2014	€ 582 317,10	768	€ 21 955 771,78	1 015	+ € 21 373 454,68
	2015	€ 306 530,52	558	€ 7 784 539,11	370	+ € 7 478 008,59
	2016	€ 149 709,83	350	€ 2 006 395,92	219	+ € 1 856 686,09
	2017	€ 53 292,38	125	€ 20 465,63	150	- € 32 826,75
Totaal Fonds B2		€ 5 349 479,78	7 101	€ 120 242 349,91	15 514	+ € 114 892 870,13
Totaal FST		€ 115,65	1	€ 204,03	3	+ € 88,38
Totaal FAB		€ 8,84	1	€ 2 284,75	5	+ € 2 275,91
Totaal RF6		€ 27 315,36	45	€ 806 801,95	79	+ € 779 486,59
Totaal		€ 5 376 919,63	7 148	€ 121 051 640,64	15 601	+ € 115 674 721,01

Tabel 25 geeft een opsplitsing weer volgens 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 25 - Achterstallige sommen - Fondsen B2, RF6, FST, en FAB

Achterstallige sommen (inclusief de achterstallige intresten)	Leningen			
	Aantal		Bedragen	
	2017	2016	2017	2016
Achterstand van meer dan 3 maanden	451	476	€ 3 306 286,98	€ 3 364 144,77
Achterstand van meer dan 2 maanden	130	148	€ 228 646,15	€ 275 644,10
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	350	327	€ 468 101,87	€ 431 577,95
Achterstand van maximum 1 maand	6 217	6 465	€ 1 373 884,63	€ 1 401 490,41
Totaal	7 148	7 416	€ 5 376 919,63	€ 5 472 857,23

Uit deze tabel blijkt ook dat het totale aantal leningen in achterstand gedaald is met 268 in vergelijking met 2016.

Bij het afsluiten van het dienstjaar 2017 bedroeg de gewone achterstallige som 5 376 919,63 EUR (tegenover 5 472 857,23 EUR in 2016, zijnde een daling met 95 937,60 EUR of 1,75 % t.o.v. 2016) op een totaal van 7 148 leningen (t.o.v. 7 416 in 2016).

Voor een correcte interpretatie van deze cijfers dient vooreerst benadrukt te worden dat het grootste deel van deze 7 148 leningen, namelijk 6 217 of bijna 87 % 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 onkosten.

Daarnaast waren er 931 leningen in 2017 (of 2,81 % van het totale aantal uitstaande leningen) met een achterstand van meer dan 1 maandgeld voor een totaal bedrag van 4 003 035,00 EUR (of 0,13 % van het totale uitstaande leningsbedrag) t.o.v. 951 leningen in 2016. In elke categorie van deze groep is er een daling in het aantal achterstallige leningen en in het totale achterstallige bedrag te noteren, behalve in de categorie van achterstand meer dan 1 tot 2 maanden. Er is in deze laatste categorie een lichte toename van de achterstand met 36 523,92 EUR (voor 23 leningen) tot een bedrag van 468 101,87 EUR eind 2017 (tegenover 431 577,95 EUR in 2016).

De hogervermelde cijfergegevens over achterstallen uit tabellen 24 en 25 houden geen rekening met de leningen waarbij een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing toegestaan werd (121 leningen) noch met de niet onmiddellijk gerecupereerde saldi na verkoop van het onderpand (151 leningen).

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 2017 werd voor deze leningen een totaal van 134 382,86 EUR geïnd ter delging van de uitstaande schuld.

Wat de opvolging van de achterstallige bedragen betreft wordt de werkwijze afgestemd op de hoegrootheid van de achterstand en wordt zoveel mogelijk een beroep gedaan op de beschermingsmaatregelen die de wetgever ontwikkeld heeft.

Sinds 1 juni 2003 voorziet de Vlaamse Regering in een verzekering gewaarborgd wonen. In zijn huidige vorm geldt de verzekering voor 10 jaar en komt ze, ingeval zich een situatie van onvrijwillige werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid voordoet, gedurende maximaal 36 maanden tussen in de aflossing van de hypothecaire lening, mits een wachttijd van 3 maanden verstreken is. Het Vlaams Woningfonds informeert de ontleners zo intens mogelijk over het bestaan van deze verzekering via het verspreiden van de folder en het voorzien van verdere toelichting hierover op de website. Bovendien wordt 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. In 2017 werden 799 ontleners aanvaard voor de verzekering gewaarborgd wonen d.i. 36,75 % van de in 2017 vereffende leningen ten opzichte van 40,04 % in 2016. In 2017 deden zich 67 gevallen (ten opzichte van 117 in 2016) 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 2017 werden 81 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling (ten opzichte van 77 in 2016 en 91 in 2015) 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 2017 bevonden er zich van het totale aantal in omloop zijnde leningen 535 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling (dit is 1,61 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,59 % in 2016 en 1,48 % in 2015).

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

In de overgrote meerderheid van de gevallen slaagt de bemiddelaar er inderdaad in een minnelijk aanzuiveringsplan tot stand te brengen, waarbij dan essentieel het behoud van de woonzekerheid wordt vooropgesteld door verdere gewone aflossing van het woonkrediet, al dan niet met verlenging van de oorspronkelijke leningsduur. Een kwijtschelding van schuld komt zelden voor en enkel in de gevallen waarin na 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 het kader van de strijd tegen de overmatige schuldenlast bij gezinnen dient 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 2017 in het bestand van de Centrale 35 094 kredietovereenkomsten (t.o.v. 36 105 in 2016 en 37 009 in 2015) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,14 % van de 3 072 130 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,22 % in 2016 en 1,30 % in 2015) voor een totaal van 57 238 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 59 185 in 2016 en 61 136 in 2015).

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 914 (t.o.v. 1 045 in 2016 en 1 105 in 2015) negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,60 % t.o.v. 2,89 % in 2016 en 2,99 % in 2015). Deze negatieve melding is wettelijk verplicht wanneer een verschuldigd bedrag niet of onvolledig werd betaald binnen drie maanden na de vervalddag of wanneer de nog te vervallen termijnbedragen onmiddellijk opeisbaar zijn geworden.

Ook in het totale negatief gemelde bedrag is er een daling te noteren van 87 478 381,16 EUR in 2016 naar 79 188 096,33 EUR (dit is een daling met 9,48 % t.o.v. 2016). Deze daling is sterker dan de daling van het totale negatief gemelde achterstallige bedrag in de Centrale voor hypothecaire kredieten (daling van 4,60 %). Te benadrukken is dat in dit negatief gemelde bedrag zowel de gewone achterstallige aflossingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten (ten bedrage van 82 040,61 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 (2 989 729,70 EUR), maar voor het volledige nog uitstaande saldo ten bedrage van 79 106 055,72 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 2017 heeft onze vennootschap aldus voor 132 dossiers (tegenover 156 in 2016) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 46 gevallen ter gelegenheid van deze verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 1 geval werd ter zitting uitgesteld en in de overige 85 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 zeker een positieve uitwerking.

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

In 2017 werden aldus tegen 39 (ten opzichte van 35 in 2016) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 25 vervolgingen op ons initiatief (ten opzichte van 26 in 2016), de 14 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 9 in 2016).

Van de in 2017 ingezette vervolgingen zijn er:

- 18 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 16 in 2016);
- 10 procedures nog lopende (ten opzichte van 10 in 2016);
- 11 procedures, waarvan 2 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van 9 in 2016);

De dossiers waarvoor in 2017 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
2015	3
2014	6
2013	4
2012	4
2011	3
2010	2
2009	3
2008	3
2007	4
2006	1
2005	1
2004	1
2003	1
1997	1
1994	2
Totaal	39

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 2 114 t.o.v. 2 192 in 2016.

De hiernavolgende tabel 26 geeft een overzicht van de volledige terugbetalingen van leningen over het jaar 2017.

Tabel 26 - Terugbetaalde leningen in 2017 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB

Aantal terugbetaalde leningen in 2017						
Betaling			Kwijting			
Vòòr de eind-vervaldag	Op de eind-vervaldag	Na de eind-vervaldag	Door vereffening levensverzekering (overlijden)	Door kwijtschelding	door gedwongen verkoop	Totaal
1 593	467	16	29	8	1	2 114

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

Tabel 27 geeft een globaal overzicht van het verloop van de uitbetalingen uit rekening-courant. Hierbij is te vermelden dat de meerderheid van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, in 2017 gebruik maakte 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 met betrekking tot de werken aan de woning, hoofdzakelijk aankopen in doe-het-zelf-zaken.

Tabel 27 - Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2017 - Fonds B2 en RF6

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan bedragen in rekening-courant werden geplaatst	980
Bedragen in rekening-courant geplaatst, inclusief de bijkomende gelden geboekt in het kader van het beheer van de leningen	€ 24 868 876,01
Overgedragen saldo (per 1/1/2017) van de bedragen in rekening-courant	+ € 17 694 607,48
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2017	- € 22 492 174,17
Bedrag uitbetaald aan ontleners in de loop van het jaar 2017	- € 2 374 024,15
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als vervroegde terugbetaling op de lening geboekt	- € 1 007 145,00
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2017	€ 16 690 140,17

5. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE VERHOGING VAN DE GEZINSLAST

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

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 2017 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2017. 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.

Wat betreft de kinderlast is 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 gezinnen waar een eerste kind geregistreerd werd of waar het aantal kinderen ten laste is vermeerdert tijdens de leningsduur, wordt weergegeven in tabel 28: in 2017 ging het om 1 380 gezinnen, namelijk 232 gezinnen (16,81 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 29) en 1 148 gezinnen (83,19 %) 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 (tabel 30).

Telt men hierbij het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden tot een effectieve rentevoetvermindering aanleiding heeft gegeven (6) 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 (21), dan stelt men vast dat in totaal bij 1 407 gezinnen de gezinslast gestegen is (ten opzichte van 1 243 in 2016). Dit betekent een stijging met 13,19 % ten opzichte van het vorige jaar.

Tijdens de periode 2013-2017 werd bij 5 514 ontlenersgezinnen een bijkomend of een eerste kind geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2012-2016, namelijk 13 508, kan worden besloten dat bij ruim een derde (40,82 %) van onze ontlenersgezinnen het aantal kinderen ten laste verhoogt tijdens deze periode.

Tabel 28 - Geboortering van de kinderen die eventueel recht geven op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2013-2017

Jaar waarin de kinderlast is gestegen	Geboortering van de kinderen								
	1ste	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2013	-	262	263	134	50	17	4	1	731
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
Totaal	184	1 347	1 741	1 216	570	230	109	117	5 514

Tabel 29 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2017 een rentevoetvermindering ten gevolge van een (bijkomend) kind werd toegestaan – Fonds B2

Jaar waarin de leenakte werd verleden	Geboortering van de kinderen										
	een	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	Totaal
2001	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
2002	-	-	3	1	1	-	-	-	-	-	5
2006	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	2
2007	-	9	13	8	1	-	-	-	-	-	31
2008	-	1	5	3	1	-	-	-	-	-	10
2009	-	4	4	1	-	-	-	-	-	-	9
2010	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
2011	-	11	1	-	-	-	-	-	-	-	12
2012	-	30	15	5	1	1	-	-	-	-	52
2013	-	27	13	2	-	-	-	-	-	-	42
2014	4	28	12	4	-	-	-	-	-	-	48
2015	5	2	5	2	2	-	-	-	-	-	16
Totaal	9	117	73	26	6	1	-	-	-	-	232

In tabel 29 worden de 232 leningen, die recht geven op een effectieve rentevoetvermindering ten gevolge van een (bijkomend) kind ten laste, ingedeeld op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden.

Eveneens op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden, toont tabel 30 de 1 148 leningen met een (bijkomend) kind ten laste zonder dat dit leidt tot een intrestvermindering.

Uit deze tabel 30 blijkt dat bij 11 ontlenersgezinnen die hun lening bekwamen in 1997 thans nog een bijkomend kind geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2012-2016). Zij vertegenwoordigen 66,09 % van het totaal. In 2017 kon aan geen enkel gezin dat een lening bekwam in 2016 een rentevoetvermindering worden toegestaan wegens de toename van de kinderlast. Dit is te verklaren door het feit dat op zowat alle leningen toegestaan in 2016 de minimumrentevoet van 2 % van toepassing is.

Tabel 30 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2017 een (bijkomend) kind werd geregistreerd dat geen onmiddellijke invloed op de rentevoet uitoefent - Fonds B2

Jaar waarin de leenakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen										Totaal
	een	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1997	-	-	1	3	-	-	1	1	1	4	11
2001	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	2
2002	-	-	4	7	6	5	1	-	-	-	23
2003	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	3
2004	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	3
2005	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
2006	-	-	2	4	4	2	1	1	-	-	14
2007	-	5	53	71	45	19	11	4	2	3	213
2008	-	-	8	10	3	1	3	-	-	-	25
2009	-	-	6	9	2	3	-	-	-	-	20
2010	-	-	15	8	1	1	1	1	-	-	27
2011	-	2	16	20	8	2	3	1	-	-	52
2012	-	10	79	61	23	19	11	5	-	-	208
2013	-	2	19	14	5	-	1	1	-	-	42
2014	12	19	22	16	7	2	-	1	-	-	79
2015	58	111	85	48	13	4	3	3	1	-	326
2016	20	28	29	17	4	1	-	-	-	-	99
Totaal	90	177	339	292	123	61	37	18	4	7	1 148

Naast de rentevoetverminderingen ten gevolge van een (bijkomend) kind ten laste (namelijk bij 232 ontlenersgezinnen), werden er 6 rentevoetverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden.

Ook werd bij 21 gezinnen een mindervaliditeit van één van de gezinsleden geregistreerd die niet onmiddellijk tot een rentedaling heeft geleid om reden dat reeds de minimumrentevoet van toepassing is.

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. Aldus werd aan 138 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt toegekend en aan 19 gezinnen een vermindering van 0,30 procentpunt.

Daarnaast zijn er 81 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 herzien 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 10^{de} jaar.

Naast de herziening van de rentevoet op basis van bovenvermelde criteria voorziet de reglementering de mogelijkheid om kortingen 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 2017 werden in totaal 6 529 rentevoetherzelingen uitgevoerd waaronder 5 142 vijfjaarlijkse en 1 387 tweejaarlijkse (in 2016 werden in totaal 5 914 rentevoetherzelingen uitgevoerd).

Tabel 31A toont voor deze 6 529 leningen aan dat de gemiddelde rentevoet hierdoor daalt tot 1,96 %.

Tabel 31A - Gemiddelde rentevoeten voor en na herziening per besluit.

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening en korting	Gemiddelde rentevoet na herziening en vóór korting
23 november 1994	3,04	3,24
11 mei 1999	2,74	2,58
9 december 2005	1,86	1,70
13 september 2013	2,01	2,02
Alle besluiten samen	2,06	1,96

Na deze herziening van de rentevoet kon in 724 gevallen nog een korting worden toegekend.

Uit tabel 31B blijkt dat voor deze 724 leningen deze korting gemiddeld 1,27 % bedroeg.

Tabel 31B - 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	4,40	4,33	1,88	2,45
11 mei 1999	3,19	3,17	0,90	2,27
9 december 2005	3,83	3,81	1,61	2,20
13 september 2013	2,72	2,72	0,37	2,35
Alle besluiten samen	3,58	3,55	1,27	2,28

Grafiek 11 biedt een globaal overzicht van alle rentevoetherzelingen en toegekende kortingen in 2017 en dit op basis van alle besluiten samen.



Bij iets meer dan twee derden van de in 2017 herziene leningen namelijk 67,54 % is, na toepassing van een eventuele korting, de rentevoet na herziening gelijk gebleven. Bij 29,55 % (ten opzichte van 41,61 % in 2016) van de herziene leningen is de rentevoet gedaald terwijl bij 2,91 % (ten opzichte van 2,01 % in 2016) van de herziene leningen de rentevoet gestegen is.

De gemiddelde stijging van de rentevoet bedraagt 0,47% en de gemiddelde daling bedraagt 0,88 %.

Globaal gezien is, mede door de toepassing van de korting, het aantal leningen waarop de minimumrentevoet van toepassing is, gestegen van 4 490 vóór de herziening tot 5 971 na de herziening.

7. LEENMAATSCHAPPIJ ROESELARE-TIELT

Op verzoek van de voogdijministers heeft het Vlaams Woningfonds sinds 13 juni 2017 de portefeuille van hypothecaire schuldvorderingen van de erkende kredietmaatschappij NV Leenmaatschappij Roeselare-Tielt in vereffening, overgenomen. Het betreft een portefeuille van 190 lopende leningen.

Sinds juni 2017 werden hiervan 17 leningen volledig terugbetaald.

Per 31 december 2017 bedraagt het openstaand saldo van de resterende leningen nog 6 016 396,89 EUR.

Per 31 december 2017 zijn er 7 leningen met een betalingsachterstand waarvan 4 met een betalingsachterstand ten bedrage van maximum 1 mensualiteit, 1 met een betalingsachterstand van 1 tot 2 mensualiteiten en 2 met een betalingsachterstand van 2 tot 3 mensualiteiten.

Daarnaast werden in 2017 voor 2 dossiers met een betalingsachterstand van meer dan 3 maanden de in gebreke blijvende ontleners opgeroepen voor de beslagrechter met het oog op een minnelijke schikking. Er kon bij de beslagrechter geen betalingsregeling uitgewerkt worden. Het ene dossier is inmiddels echter terugbetaald, voor het tweede dossier werd nadien een betalingsregeling getroffen.

DEEL 2

SANERING, VERKOOP EN HUURHULP

De dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten realiseert sociale huurwoningen in de strijd tegen de verkrotting in stedelijke centra. Het Vlaams Woningfonds koopt daartoe sterk verwaarloosde en (langdurig) leegstaande panden aan, waarbij bewust wordt gekozen voor een kleinschalige aanpak met het oog op een duurzaam gebruik van ruimte en materiaal. Met deze unieke werkwijze in de sociale huursector realiseren we eveneens een sociale mix bij de bewoners 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 974 woongelegenheden en bestaat voor 83 % uit eengezinswoningen, wat in combinatie met een spreiding ervan de beste ontwikkelingskansen biedt aan grote gezinnen. Het Vlaams Woningfonds heeft slechts 4 woonwijken en 1 wooncomplex dat meer dan 20 woongelegenheden omvatten (samen tellen deze 161 woongelegenheden).

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

De investeringen in 2017 bedroegen 4 062 602,06 EUR, dit is het maximale toegelaten bedrag aan investeringen op jaarbasis. Er werden 15 projecten opgeleverd waarvoor de financiering beroep werd gedaan op de FS3-leningen en de subsidie bouw en renovatie (SBR) van de Vlaamse overheid. Deze 15 projecten omvatten 24 woongelegenheden. Daarnaast werd er een woning opgeleverd waarvan de werken zonder subsidie werden gefinancierd.

Rekening houdend met vermeld bedrag aan investeringen werden er zoveel mogelijk projecten aanbesteed om zo snel mogelijk een einde te stellen aan de leegstand van panden. Het aantal aanbesteede projecten bedroeg 36, goed voor 43 woongelegenheden.

De prijzen waarmee we geconfronteerd werden lagen hoog, hetgeen te wijten is aan diverse factoren. Door de lange leegstand zijn vele woningen er zeer slecht aan toe en rekenen aannemers hoge marges in. Daarnaast ontvingen we voor verschillende projecten enkel hoge prijzen van aannemers die zich op heel grote werken richten.

Dat vele werken in de startblokken staan betekent helemaal niet dat onze zorgen over leegstaande woningen voorbij zijn. Omdat de stedenbouwkundige vergunningen voor verschillende projecten vervallen zijn, moeten nieuwe aanvragen worden ingediend en dossiers worden aangepast aan de actuele regelgeving.

Hierdoor worden we onvermijdelijk nog een tijd geconfronteerd met gemeentelijke leegstandsheffingen op verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen. In de verschillende gemeentelijke reglementeringen worden weliswaar periodes van vrijstelling en opschorting van de heffing voorzien, maar deze periodes zijn echter soms onvoldoende om de heffing te vermijden.

Eind 2017 telden we 1 276 kandidaat-huurders, een daling met 45 als gevolg van de actualisatie. Bijna 90% van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer.

Er werden 51 huurovereenkomsten afgesloten, tegenover 40 in 2016. Hierdoor steeg het totale aantal huurders tot 810.

De gemiddelde huurprijs voor het volledige patrimonium bedroeg 293,78 EUR.

De gemiddelde huurprijs van deze huurovereenkomsten bedroeg 366,18 EUR voor de nieuwe woongelegenheden en 349,88 EUR voor de herverhuringen. De Raad van Bestuur besliste op 18 januari 2017 tot een nieuwe huurprijsberekening waarbij de markthuurwaarde op basis van de huurschatter wordt bepaald.

Het aantal huurachterstallen en de omvang van de schuld daalden licht. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 15,7% van de huurders een huurachterstand. Weliswaar had 61 % van deze gezinnen slechts een achterstand van minder dan 1 maand. Vooral de huurachterstallen van meer dan 3 maand blijven problematisch.

De juridische procedures (6) kenden een halvering tegenover 2016. Het betrof 4 verzoeningsprocedures en 2 gerechtelijke procedures.

1. VERWERVINGEN

Vanwege de opgelegde beperking van het investeringsvermogen werd er absolute voorrang gegeven aan de uitvoering van werken. Eén woning die eind 2016 ingekocht werd van een ontlener in het kader van onroerend beslag werd in 2017 opgenomen in het patrimonium van de dienst huurhulp.

Tabel 32 - Aankopen

	Aankoop- Prijs	Aankoop- kosten	Totaal	Woon- gelegen- heden na de werken
Luxemburgstraat 25, Antwerpen	€ 118 200,00	€ 21 135,69	€ 139 335,69	1

2. REALISATIES

2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN

Sinds 2014 is het Procedurebesluit van toepassing op wie met steun van de Vlaamse overheid woonprojecten realiseert. Het Vlaams Woningfonds richt zich daarbij op de realisatie van sociale huurwoningen.

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 volgt een beleidstoets. Hiertoe wordt het besproken op het lokaal woonoverleg dat wordt georganiseerd door de gemeente waar het project gelegen is. Op dit overleg volgt een bespreking van de opportuniteit en de inpassing van het project in het woonbeleid van de gemeente en wordt het bindend sociaal objectief (BSO) in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid nagegaan. De gemeente voert ook het verslag van dit overleg in het Projectportaal in. Op basis van de aanmelding en dit verslag brengt het agentschap Wonen-Vlaanderen een advies uit. Is dit advies positief, dan kan het project naar fase 2 en komt het op de Projectenlijst terecht; dit is de lijst met woonprojecten die in aanmerking komen voor financiering.

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 in bij de VMSW, 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.

Met het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 wijzigen een aantal zaken, maar blijven de 4 fasen behouden. Sinds 1 september 2017 werden onder meer een lokale woontoets en renovatietoets voorzien. Voor de lokale woontoets, die bestaat uit een toets aan het gemeentelijk beleid en een toets aan het bindend sociaal objectief (BSO), is de gemeente bevoegd. De renovatietoets wordt uitgevoerd door de VMSW en heeft als doel de rationaliteit van de voorgestelde investeringen te beoordelen.

De communicatie en opvolging van projecten en hun programmatie zullen voortaan gebeuren via het digitaal Projectportaal dat door de VMSW ter beschikking zal worden gesteld en waarop de initiatiefnemers de informatie en aanvragen voor hun projecten moeten inbrengen.

Voor de dossiers van 2017 hadden deze wijzigingen nog geen praktische gevolgen.

2.1.1. ONTWERPDOSSIERS

Het aantal woningen waarvoor in 2017 ontwerpdocsiers werden ingediend bedroeg 14, tegenover 16 in 2016. Er werden voor 14 woonegelegenheden goedkeuringen ontvangen, tegenover 16 in 2016. Voor 12 woonegelegenheden betrof het docsiers die in 2017 werden ingediend. De 2 overige goedkeuringen hadden betrekking op docsiers die in 2016 waren ingediend.

Het aantal woonegelegenheden dat op de korte termijnplanning werd opgenomen bedroeg 53, tegenover 15 in 2016. Het betrof naast projecten waarvan het ontwerpdocsier in 2017 werd goedgekeurd, voor het merendeel docsiers die de jaren voordien waren goedgekeurd.

Omdat er zeer veel werken in uitvoering waren de voorgaande jaren, hebben we toen slechts een beperkt gedeelte van projecten kunnen laten opnemen op de korte termijnplanning. Onze investeringen zouden anders hoger liggen dan toegelaten. Omdat er de afgelopen 2 jaar veel werken werden opgeleverd, was er 2017 ruimte om meer projecten op de korte termijnplanning te laten opnemen, namelijk deze waarvan het uitvoeringsdocsier goedgekeurd was door de VMSW en waarvan de stedenbouwkundige vergunning nog geldig zal zijn op de verwachte aanvangsdatum van de werken.

Tabel 33 - Sociale woonprojecten - Ontwerpdossiers (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Ontwerpdossier		Korte termijnplanning
	Ingediend	Goedgekeurd	
WEST-VLAANDEREN	6	6	8
OOST-VLAANDEREN	5	5	13
ANTWERPEN	1	1	22
LIMBURG	-	-	8
VLAAMS-BRABANT	2	2	2
TOTAAL	14	14	53

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 door de architect en het Vlaams Woningfonds wordt een gunningsvoorstel ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds voorgelegd. Na de kennisgeving van de goedkeuring aan de VMSW legt deze de financiering vast en kunnen de werken besteld worden.

Daar waar er in 2016 geen aanbestedingen plaatsvonden, werden in 2017 een aanzienlijk aantal projecten aanbesteed, namelijk 36 goed voor 43 woonegelegenheden. Omdat de meeste aanbestedingen doorgingen tijdens de maanden november en december van 2017 waren nog niet alle gunningsonderzoeken afgerond. In tabel 35 worden enkel de projecten weergegeven waarvoor de gunningsbeslissing werd genomen door de Raad van Bestuur.

Het gemiddelde van de laagste offerte per woongelegenhed bedroeg 191 993,81 EUR, dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van 2015 (in 2016 gingen er geen aanbestedingen door).

De ramingen lagen gemiddeld 12 % lager dan de laagste offerteprijs. Per project werden gemiddeld 2 offertes ingediend; dit is een erg laag aantal (voor 3 projecten ontvingen we slechts 1 offerte).

De verklaringen voor de hoge prijzen zijn divers. Omdat het overheidsopdrachten en gesubsidieerde werken betreft dienen aannemers aan tal van formaliteiten te voldoen. De werken die wij aanbesteden zijn kleinschalig van aard en in feite op maat van kleinere aannemers. Die firma's worden blijkbaar afgeschrikt door de administratieve rompslomp die bij onze opdrachten komt kijken. Dit resulteert tot een laag aantal offertes, hetgeen ongunstig is om lage prijzen te bekomen. In West-Vlaanderen kregen we enkel offertes van aannemers met hoge erkenningsklassen; klasse 3 en meer (dit zijn klassen om werken van 500 000 EUR en meer uit te mogen voeren), terwijl klasse 1 (tot 135 000 EUR) en klasse 2 (tot 275 000 EUR) reeds volstaan. Dergelijke aannemers wiens organisatie gericht is op grote projecten, rekenen voor kleinere dossiers hogere prijzen aan.

We hadden ook te maken met projecten waarvan de gebouwen door de lange leegstand er zeer slecht aan toe waren.

Rekening houdend met de aard van de werken volgende gemiddelden genoteerd:

- renovatie van een verworven pand (14 woongelegenheden): 184 348,07 EUR;
- vervangbouw (6 woongelegenheden): 209 833,86 EUR.

Tabel 34 - Sociale woonprojecten - Aanbestedingen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Raming (incl. BTW)	Prijzen (Incl. BTW)	Woongelegen- heden na de werken	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN				
Brugsesteenweg 13, Kortrijk	€ 168 794,67	€ 201 559,00	1	R
Beheerstraat 38, Kortrijk	€ 170 555,77	€ 187 229,31	1	R
Beekstraat 69, Kortrijk	€ 134 598,01	€ 178 834,31	1	R
Kortrijksestraat 417, Kortrijk	€ 239 194,14	€ 271 541,40	1	R
subtotaal	€ 713 142,59	€ 839 164,02	4	
OOST-VLAANDEREN				
Moriaanstraat 157-159, Gent	€ 438 911,36	€ 464 566,80	2	VB
subtotaal	€ 438 911,36	€ 464 566,80	2	
ANTWERPEN				
Borrewaterstraat 103, Antwerpen	€ 180 599,62	€ 182 616,46	1	R
Vrijhandelstraat 23, Antwerpen	€ 164 311,66	€ 158 471,56	1	R
Violetstraat 68-70, Antwerpen	€ 170 456,23	€ 227 690,64	1	R
Gijsselsstraat 24, Antwerpen	€ 157 808,10	€ 160 005,21	1	R
Heirmanstraat 82, Antwerpen	€ 143 206,00	€ 142 312,67	1	R
Duinstraat 118, Antwerpen	€ 269 108,50	€ 373 988,23	2	R
Landbouwstraat 59, Antwerpen	€ 159 847,36	€ 160 448,31	1	R
Batkinstraat 22, Antwerpen	€ 141 991,65	€ 150 686,48	1	R
Herderstraat 42, Antwerpen	€ 141 562,70	€ 185 489,40	1	R
subtotaal	€ 1 528 891,82	€ 1 741 708,96	10	
LIMBURG				
Oude Kuringerbaan 168, Hasselt	€ 365 785,73	€ 373 307,23	2	VB
subtotaal	€ 365 785,73	€ 373 307,23	2	
VLAAMS-BRABANT				
Albert Vanderkelenstraat 4, Lennik	€ 380 643,20	€ 421 129,14	2	VB
subtotaal	€ 380 643,20	€ 421 129,14	2	
TOTAAL	€ 3 427 374,70	€ 3 839 876,15	20	

R: Renovatie verworven pand
VB: Vervangbouw

RVR: Renovatie vroegere realisatie
VBVR: Vervangbouw vroegere realisatie

2.1.3. GUNNINGSDOSSIERS

In 2017 werden er voor 13 woonegelegenheden gunningsdossiers ingediend bij de VMSW. Het indienen kan de kennisgeving of de vraag aan de VMSW om de gunning inhoudelijk na te kijken inhouden. Voor alle dossiers betrof het een kennisgeving aan de VMSW van de beslissing van de Raad van Bestuur. Deze stap is noodzakelijk om de financiering van de projecten te kunnen bekomen.

Tabel 35 - Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	3	3
OOST-VLAANDEREN	2	2
ANTWERPEN	8	8
TOTAAL	13	13

2.1.4. UITGEVOERDE WERKEN

Het aantal opgeleverde woningen met subsidie FS3 of SBR (subsidie bouw en renovatie) bedroeg 24. Een overzicht ervan wordt weergegeven in tabel 36.

De gemiddelde kostprijs van die projecten bedroeg 156 909,71 EUR, tegenover 158 170,95 EUR in 2016 en 163 226,02 EUR in 2015. De relatief lage kostprijzen zijn het gevolg van de gunstige prijzen die we bekwamen bij de aanbestedingen in 2015.

Rekening houdend met de aard van de werken noteren we volgende gemiddelden bij gesubsidieerde projecten:

- renovatie van verworven pand (17 woonegelegenheden): 147 475,17 EUR;
- renovatie van vroegere realisatie (5 woonegelegenheden): 185 907,34 EUR;
- vervangbouw (2 woonegelegenheden): 164 609,18 EUR.

Tabel 36 - Uitgevoerde werken met FS3-financiering of SBR

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Subsidie- stelsel	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN				
Moorseelsestraat 20A, Kortrijk	€ 182 704,14	1	FS3	R
Lijnwaadstraat 11, Kortrijk	€ 121 835,23	1	FS3	R
Gullegemsesteenweg 85, Kortrijk	€ 126 054,61	1	FS3	R
Walle 147, Kortrijk	€ 157 914,49	1	FS3	R
subtotaal	€ 588 508,47	4		
OOST-VLAANDEREN				
Hoefijzerstraat 30, Gent	€ 134 276,76	1	FS3	R
subtotaal	€ 134 276,76	1		
ANTWERPEN				
Everaertstraat 114, Antwerpen	€ 425 792,96	2	FS3	RVR
Van Luppenstraat 91, Antwerpen	€ 189 439,52	1	FS3	RVR
Schorpioenstraat 27, Antwerpen	€ 177 785,47	1	FS3	RVR
Ommeganckstraat 15, Antwerpen	€ 136 518,77	1	FS3	RVR
Somersstraat 6, Antwerpen	€ 246 200,50	1	SBR	R
St-Janstraat 32-34-36, St-Lucasstraat 14, Antwerpen	€ 651 595,60	4	FS3	R
Leopoldlei 1, Antwerpen	€ 403 009,58	3	FS3	R
Drakenhoflaan 3, Antwerpen	€ 341 508,92	3	FS3	R
subtotaal	€ 2 571 851,32	16		
LIMBURG				
Jaminéstraat 28-30, Tongeren	€ 329 218,36	2	FS3	VB
Tommelenstraat 6, Hasselt	€ 141 978,07	1	FS3	R
subtotaal	€ 471 196,43	3		
TOTAAL	€ 3 765 832,98	24		

Naast de werken van tabel 36 vermelden we nog de ingrepen die zonder subsidie aan 9 woningen in Antwerpen werden uitgevoerd. Het betrof beperkte werken aan een pand dat werd ingekocht van een ontlenaar, noodzakelijk voor de woning kon verhuurd worden (34 364,93 EUR). Zo werden onder meer de elektrische installatie aangepast en de achtergevel geïsoleerd. Daarnaast werd in 8 woningen het buitenschrijnwerk met enkele beglazing vervangen (61 914,48 EUR).

2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

PATRIMONIUM – ALGEMEEN

Op 31 december 2017 bedroeg het totaal aantal woongelegenheden 974. Het aantal woongelegenheden waarvan de werken zijn uitgevoerd bedroeg 851. Het verschil met het aantal verhuurde woongelegenheden (810) heeft verschillende verklaringen. Als gevolg van opzeggingen staan er altijd woningen tijdelijk 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 onderste deel van tabel 37 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 wordt nagegaan welke werken toegelaten en het meest aangewezen zijn: renovatie of vervangbouw. Er wordt nagegaan of het project de beleidstoets kan doorstaan om subsidie te bekomen. Voor de aanvraag van die subsidies dient er vervolgens een dossier ingediend met tal van stukken waaronder het akkoord van diverse overheden en het schattingsverslag.

De fase “dossier 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 ontwerpdoossier aangevat worden.

De fase “aanbestedingsprocedure” vangt aan vanaf het ogenblik dat het ontwerpdoossier bij de VMSW is ingediend. Nadat het ontwerpdoossier 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”.

Door het aanzienlijk aantal uitgevoerde werken zijn de dossiers in behandeling verder afgenomen. Eind 2017 ging het om 123 woongelegenheden, tegenover 150 het jaar voordien.

Van die 123 woongelegenheden zullen er 93 resulteren tot bijkomend huurpatrimonium, een aanzienlijk aantal. De overige 30 zijn woningen die na het beëindigen van de huurovereenkomst niet meer voldoen aan de kwaliteitseisen en aan een ingrijpende renovatie of vervangbouw toe zijn. Ons kleinschalig patrimonium heeft daarbij het voordeel dat we sneller tot actie kunnen overgaan en er meestal geen vertraging ontstaat als gevolg van de herhuisvesting van de huurders, hetgeen bij renovatie van een grootschalig wooncomplex of woonwijk het geval is.

In 2017 nam vooral het aantal woongelegenheden waarvan het dossier in opmaak was af: 29 eind 2017, tegenover 44 eind 2016. Voor het aantal dossiers in aanbestedingsprocedure noteerden we een opnieuw een hoog cijfer: 55 eind 2017, tegenover 51 eind 2016.

Tabel 37 - Patrimonium dienst huurhulp - 2017 (aantal woongelegenheden na de werken)

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Totaal aantal woongelegenheden	155	196	330	287	6	974
in eigendom	127	190	330	283	6	936
in huur	0	0	0	2	0	2
recht van opstal	28	6	0	2	0	36
gerenoveerde woningen of nieuwbouw	124	163	290	270	4	851
in eigendom	96	157	290	266	4	813
in huur	0	0	0	2	0	2
recht van opstal	28	6	0	2	0	36
Dossiers in behandeling	31	33	40	17	2	123
dossiers in onderzoek	2	4	5	2	0	13
dossiers in opmaak	11	5	8	5	0	29
aanbestedingsprocedure	11	14	18	10	2	55
werken in uitvoering	7	10	9	0	0	26

PATRIMONIUM - ONDERHOUDSWERKEN

De onderhoudswerken waarvan hieronder cijfers worden gegeven 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.

Het aantal afgehandelde onderhoudswerken blijft vrij stabiel. In 2017 bedroeg het aantal 1 202, tegenover 1 186 in 2016 en 1 169 in 2015.

INVESTERINGEN

De investeringen in 2017 bedroegen 4 062 602,06 EUR, hetgeen overeenkomt met het toegelaten investeringsplafond.

Wat de projectsubsidies betreft ontvingen we in het kader van SBR (subsidie bouw en renovatie) 80 407,98 EUR. Dit financieringskanaal is uitdovend en sinds 1 januari 2013 vervangen door de FS3-financiering. Hiervoor ontvingen we 3 136 558,55 EUR in 2017 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 2017 zijn er in totaal 1 276 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven in het inschrijvingsregister. Dit zijn er 45 minder dan in 2016 als gevolg van de in 2017 doorgevoerde actualisatie van 1 073 kandidatendossiers. Er werden 268 kandidaat-gezinnen geschrapt, waarvan slechts 1 omdat het inkomen van de kandidaat te hoog was. In de overige gevallen werd er niet gereageerd door de kandidaten. De provincies Limburg en Antwerpen kenden de grootste afname. In Oost-Vlaanderen nam het aantal kandidaat-huurders niettegenstaande de actualisatie toe met 14 gezinnen.

Bijna 90 % 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 (27,8 %), gevolgd door de gezinnen van 6 personen (24,8 %).

Tabel 38 geeft een overzicht van het aantal kandidaat-huurdersgezinnen per provincie.

Tabel 38 - Kandidaat-huurdersgezinnen in 2017

Provincie	Aantal gezinsleden								Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	>7	
WEST-VLAANDEREN	0	3	9	13	36	25	16	20	122
OOST-VLAANDEREN	5	11	14	67	120	100	46	43	406
ANTWERPEN	14	17	14	64	129	127	53	41	459
LIMBURG	3	16	31	62	68	63	22	15	280
VLAAMS-BRABANT	1	0	1	2	2	2	1	0	9
TOTAAL	23	47	69	208	355	317	138	119	1 276

Eind 2017 telde het inschrijvingsregister 2 167 kandidaturen. Dit cijfer is bijna dubbel zo hoog als het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 276). Dit valt te verklaren doordat een 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 tabel 39 weergegeven.

Tabel 39 - Kandidaturen per keuzegebied in 2017

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
WEST-VLAANDEREN	Blankenberge	25
	Brugge	42
	Izegem	46
	Kortrijk	97
	Menen	31
	Waregem	33
	Zwevegem	36
OOST-VLAANDEREN	Aalst	90
	Gent	359
	Lokeren	91
	Ronse	46
	Sint-Niklaas	83
ANTWERPEN	Antwerpen	453
	Kapellen	58
	Mechelen	35
LIMBURG	Beringen	64
	Genk	107
	Gingelom	20
	Hasselt	193
	Herk-de-Stad	75
	Leopoldsburg	38
	Maasmechelen	42
	Sint-Truiden	46
	Tongeren	45
VLAAMS-BRABANT	Leuven	12
TOTAAL		2 167

3.2. VERHURINGEN

In 2017 werden in totaal 51 huurovereenkomsten afgesloten; 11 contracten meer ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde wachttijd stijgt licht van 1420 naar 1468 dagen. 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 40 - Verhuringen in 2017

Ligging van de woningen	Verhuring nieuwe woongelegenheden		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	2	€ 262,50	6	€ 310,86
OOST-VLAANDEREN	1	€ 270,50	2	€ 310,25
ANTWERPEN	13	€ 369,23	8	€ 397,82
LIMBURG	12	€ 388,12	7	€ 339,86
TOTAAL	28	€ 366,18	23	€ 349,88

Verhuringen van nieuwe woongelegenheden zijn verhuringen van woningen die na bouw of renovatie voor het eerst verhuurd worden en vertegenwoordigen bijkomend huurpatrimonium. In alle andere gevallen spreken we van een herverhuring. Een woning die herverhuurd wordt kan echter ook het voorwerp zijn van een volledige renovatie of vervangbouw.

Het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden steeg met 10 dossiers van 18 naar 28. Deze verhuringen vonden voornamelijk in Antwerpen (13) en Limburg (12) plaats.

Hiervan betreft één verhuring de herhuisvesting van een zittende huurder ingevolge renovatiewerken aan zijn huurwoning.

Het aantal herverhuringen bleef nagenoeg status quo, namelijk 23 in 2017 tegenover 22 in 2016.

Eén gezin werd herhuisvest omdat de woning niet langer voldeed aan de gezinsgrootte.

De gemiddelde huurprijzen van de verhuringen van nieuwe woongelegenheden en de herverhuringen bedroegen respectievelijk 366,18 EUR en 349,88 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 markthuursprijs van de woning.

3.3. PROFIEL VAN DE HUURDESGEZINNEN

Tabel 41 geeft het aantal huurders per provincie weer en schetst het profiel van de huurdersgezinnen.

Eind 2017 huurden 810 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds, een stijging met 33 gezinnen.

Het aantal huurdersgezinnen stijgt in alle provincies, behalve in Vlaams-Brabant, waar het aantal daalt met 1 gezin. Antwerpen is met 273 gezinnen opnieuw de provincie met het grootste huurdersbestand.

Tabel 41 - Huurdersbestand per 31 december 2017

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	117	161	273	256	3	810
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	87	121	202	180	2	592
tweeoudergezinnen	49	69	141	123	0	382
alleenstaand gezinshoofd	38	52	61	57	2	210
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	30	40	71	76	1	218
tweeoudergezinnen	16	21	54	46	1	138
alleenstaand gezinshoofd	14	19	17	30	0	80
Gemiddelde leeftijd ouders	47,1 jaar	50,8 jaar	51,4 jaar	49 jaar	42,6 jaar	49,9 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,6 jaar	19,5 jaar	18,4 jaar	17,9 jaar	12,8 jaar	18,2 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,3	3,1	3,4	2,8	3,0	3,1
Netto-belastbaar gezinsinkomen:						
0 – 14 030,00 EUR	56	70	107	117	0	350
14 030,01 – 21 040,00 EUR	37	48	84	71	1	241
+ 21 040,00 EUR	24	43	82	68	2	219
Gemiddelde huurprijs	€ 291,52	€ 278,00	€ 287,72	€ 311,30	€ 285,62	€ 293,78

GEZINSPROFIEL

Het percentage huurders met de Belgische nationaliteit blijft met 73 % stabiel.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, blijkt dat tweeoudergezinnen met 64 % van het totaal nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (49,9 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 (51,4 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 (18,2 jaar) blijft eveneens lichtjes oplopen, met uitzondering van West-Vlaanderen. Het feit dat vele gezinnen reeds geruime tijd huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds verklaart ook deze toename.

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin bedraagt 3,1.

NETTO-BELASTBAAR GEZINSINKOMEN

De cijfers in tabel 42 geven een beeld van het netto-belastbaar inkomen van onze gezinnen op het ogenblik van toewijzing van de huurwoning of van de 5-jaarlijkse huurprijsherziening. De bedragen van deze inkomens worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Een groot aantal van de huurdersgezinnen (43%) beschikt over een inkomen van minder dan 14 030 EUR; dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding). In verhouding tot het totale huurdersbestand kende het aandeel van deze groep een minieme daling van 1 %. Gezinnen met een inkomen tussen 14 030,01 EUR en 21 040 EUR blijven met 30 % de tweede grootste groep. De huurders met een inkomen dat 21 040 EUR overschrijdt vormen 27 % van het totaal en neemt licht toe.

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 deze die jaarlijks worden geïndexeerd.

De gemiddelde huurprijs (293,78 EUR) steeg met 9,86 EUR ten opzichte van vorig jaar (283,92 EUR). In Limburg blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst. De provincie Oost-Vlaanderen heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTEDE HUURDERS

3.4.1. ALGEMEEN

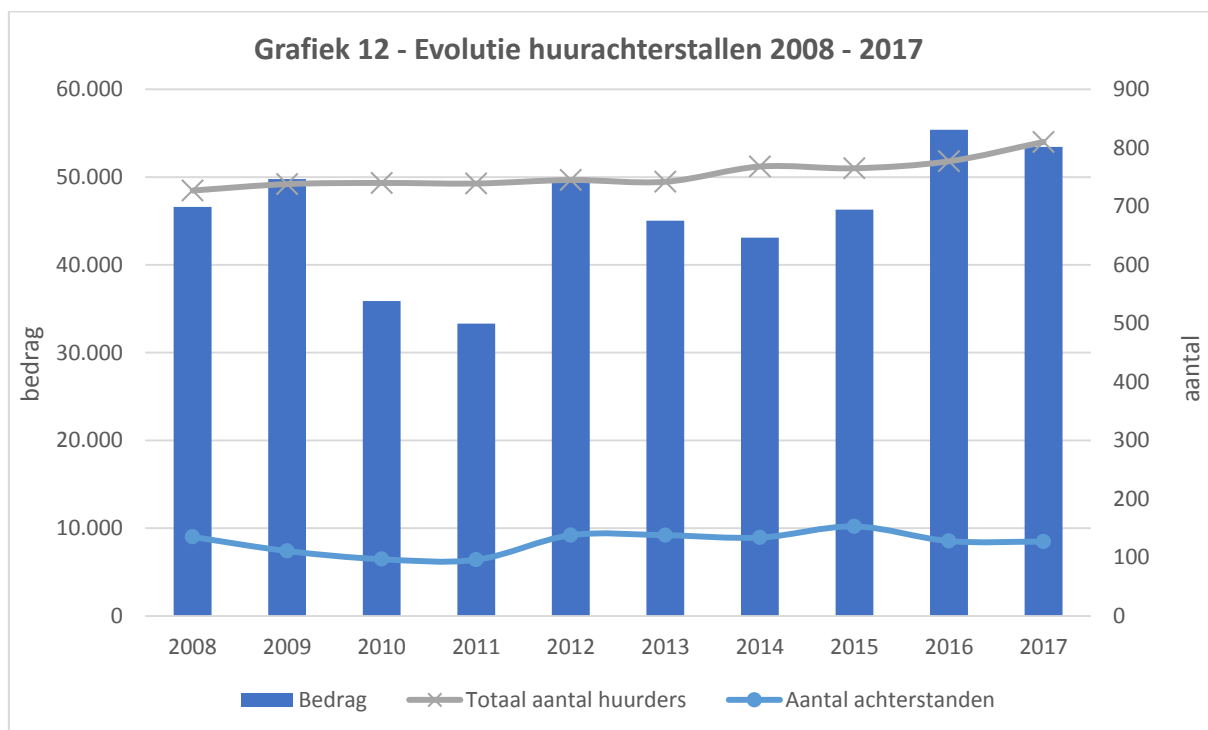
OPVOLGING VAN DE ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN

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 aangewezen is zo spoedig mogelijk 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 2008-2017 wordt weergegeven in grafiek 12.



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.

AANTALLEN EN BEDRAGEN

Tabel 42 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2017 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2017.

Tabel 42 - Achterstallige huurgelden in 2017

Periode van achterstand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Meer dan 3 maanden	4	1	3	3	-	11
Bedragen	€ 5 406,72	€ 1 141,25	€ 11 815,92	€ 5 309,63	-	€ 23 673,52
Meer dan 2 tot en met 3 maanden	3	1	3	4	-	11
Bedragen	€ 2 503,09	€ 647,37	€ 1 776,42	€ 2 759,08	-	€ 7 685,96
Meer dan 1 tot en met 2 maanden	7	2	7	11	-	27
Bedragen	€ 3 122,45	€ 972,98	€ 2 914,00	€ 5 120,91	-	€ 12 130,34
Maximum 1 maand	15	18	18	27	-	78
Bedragen	€ 1 815,12	€ 1 504,63	€ 1 874,61	€ 4 750,86	-	€ 9 945,22
TOTAAL AANTAL	29	22	31	45	-	127
TOTAAL BEDRAGEN	€ 12 847,38	€ 4 266,23	€ 18 380,95	€ 17 940,48	-	€ 53 435,04

Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 53 435,04 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 3,5 %. Het totaal aantal huurders met een schuld is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van 2016: 127 tegenover 128. In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 15,7 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds (16,5 % in 2016).

Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 61,4 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 127,50 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 slechts 6 % van het totale huurdersbestand eind 2017 een substantiële betalingsachterstand.

De tweede grootste groep, zijnde 21,2 % van het totaal heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt hier 449,27 EUR.

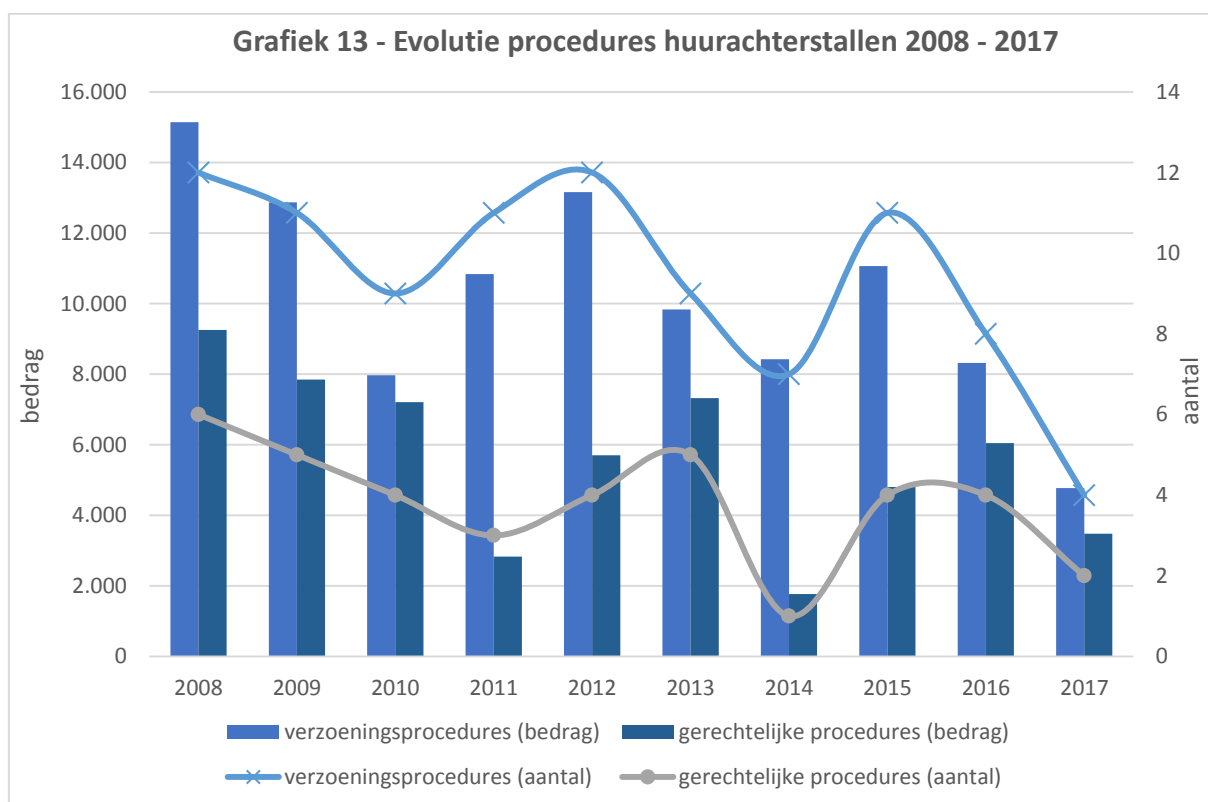
Het aantal huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden bedraagt 8,7 % van het totaal. De achterstand bedraagt gemiddeld 698,72 EUR.

Ook het aandeel huurders met een huurschuld van meer dan 3 maanden bedraagt 8,7 %. Hier hebben de huurders een gemiddelde achterstand van 2 152,14 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 1 354,67 EUR.

3.4.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES

Grafiek 13 toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2008-2017.

Zowel het aantal verzoeningsprocedures als het aantal gerechtelijke procedures kende in 2017 een opvallende afname.



Tabel 43 geeft een overzicht van de procedures die in 2017 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur.

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

Tabel 43 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams- Brabant	Totaal
Verzoeningsprocedures	2	1	0	1	0	4
Bedragen	€ 2 230,63	€ 906,16	€ 0,00	€ 1 633,55	0,00	€ 4 770,34
Gerechtelijke procedures	0	1	0	1	0	2
Bedragen	€ 0,00	€ 1 506,80	€ 0,00	€ 1 973,47	0,00	€ 3 480,27
AANTAL PROCEDURES	2	2	0	2	0	6
TOTALE BEDRAGEN	€ 2 230,63	€ 2 412,96	€ 0,00	€ 3 607,02	€ 0,00	€ 8 250,61

In 2017 werden in totaal 6 procedures ingeleid, dit is een halvering ten opzichte van 2016. De gemiddelde schuld per huurder kende wel een toename, namelijk 1 375,10 EUR tegenover 1 197,07 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2017 werd ingeleid bedraagt 4. In 2016 waren dit er 8. De gemiddelde schuld per huurder kende een stijging ten opzichte van vorig jaar, namelijk 1 192,59 EUR ten opzichte van 1 039,68 EUR.

Eén van de zittingen kon alsnog worden geannuleerd daar naar aanleiding van de oproeping in verzoening toch een afbetalingsregeling werd voorgesteld door de huurders. De drie andere opgeroepen gezinnen waren niet aanwezig op de zitting waardoor er geen regeling kon worden getroffen. Eind 2017 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2017 een verzoeningsprocedure werd opgestart 4 424,39 EUR, ten opzichte van 4 770,34 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal slechts 345,95 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2017. Dit lage cijfer wordt verklaard doordat 1 van deze verzoeningsprocedures in 2017 resulteerde in een gerechtelijke procedure en twee zittingen pas eind 2017 werden ingeleid en er dus nog geen betalingen werden verricht.

In 2017 werden er 2 gerechtelijke procedures wegens huurachterstal ingeleid. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een gerechtelijke procedure bedroeg 1 740,14 EUR ten opzichte van 1 511,86 EUR in 2016. Eén van de gerechtelijke procedures resulteerde in 2017 in een verbrekingsvonnis. Het gezin in kwestie ontruimde na de huurverbreking het pand. In het overige dossier deed de huurder een belangrijke betaling en werd de zaak door de vrederechter voor verdere behandeling uitgesteld naar januari 2018.

3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS

3.5.1. ALGEMEEN

Tabel 44 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2015–2017 met een huurschuld beëindigden.

De cijfers in de tabel betreffen een momentopname van de schuld op datum van de beëindiging van het contract. Vaak dienen er achteraf opruimings- en herstellingskosten ingevolge schade aan het pand in rekening te worden gebracht die in sommige gevallen hoog oplopen. De huurwaarborg volstaat meermaals niet om deze kosten te recupereren.

Tabel 44 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2015–2017

Periode van achterstand	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
meer dan 3 maanden	6	2	4	€ 10 343,17	€ 3 449,79	€ 7 395,30
2 tot 3 maanden	1	1	1	€ 935,00	€ 840,63	€ 512,16
1 tot 2 maanden	0	4	5	€ 0,00	€ 1 643,53	€ 2 628,04
maximum 1 maand	0	4	1	€ 0,00	€ 855,03	€ 198,61
TOTAAL	7	11	11	€ 11 278,17	€ 6 788,98	€ 10 734,11

In de loop van 2017 werden in totaal 17 huurcontracten beëindigd. Van deze 17 huurovereenkomsten kenden er 13 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract. Eén gezin werd herhuisvest in een andere woning van het Vlaams Woningfonds daar hun huurwoning niet langer aan hun gezinsgrootte voldeed. Eén contract kende een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 17 gezinnen hadden er 7 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst steeg van 975,83 EUR naar 1 611,17 EUR. Deze stijging valt te verklaren doordat het grootste aandeel van de schulden meer dan 3 maanden huishuur betreft (6 van de 7 dossiers). In 2 van deze dossiers werd het contract beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst. Nog eens 3 gezinnen hadden reeds een schuld op het ogenblik dat zij de huur opzegden en betaalden tijdens de opzegperiode van 3 maanden evenmin huishuur.

3.5.2. GERECHTELIJKE- EN VERZOENINGSPROCEDURES TEGEN GEWEZEN HUURDERS MET SCHULDEN

Gedurende de periode 1982-2017 beëindigden 1 276 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 186 eind 2017 een openstaande schuld, dit is 14,6 %.

Ten opzichte van vorig jaar evalueerde het totale schuldsaldo van 623 610,99 EUR naar 609 928,45 EUR, zijnde een daling van 13 682,54 EUR. Deze daling is het gevolg van onder meer teruggave van belastingen en betalingen door de ex-huurders. Dit hoge cijfer 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 wettelijk is beperkt tot 2 maanden huur, volstaat niet om de kosten te dekken.

De gemiddelde schuld per huurder bedraagt 3 279,19 EUR.

In 2017 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.

3.6. COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

Tabel 45 geeft een overzicht van de in 2017 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

Tabel 45 – Collectieve schuldenregelingen in 2017

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders	9	8	4	14	-	35
Bedragen	€ 4 397,99	€ 2 150,70	€ 867,60	€ 6 890,05	-	€ 14 306,34
Gewezen huurders	1	5	1	4	-	11
Bedragen	€ 458,80	€ 16 206,45	€ 964,89	€ 24 336,40	-	€ 41 966,54
AANTAL PROCEDURES	10	13	5	18	-	46
TOTALE BEDRAGEN	€ 4 856,79	€ 18 357,15	€ 1 832,49	€ 31 226,45	-	€ 56 272,88

Eind 2017 waren er 46 gezinnen onderworpen aan de procedure van collectieve schuldenregeling. Het betreffen 35 zittende huurders en 11 gewezen huurders. Bij het van kracht worden van deze procedure in 1999 waren er bij het Vlaams Woningfonds 2 huurdersgezinnen onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. Gedurende de periode 2008-2017 waren er gemiddeld 55 gezinnen toegelaten tot de procedure, waarvan 38 zittende huurders en 18 gewezen huurders. Sinds 2015 nam zowel het aantal zittende huurders als gewezen huurders in een collectieve schuldenregeling af.

In 2017 traden 5 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Tien reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 9 van deze procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2017 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd (in 6 van deze dossiers had de huurder geen schuld bij het Vlaams Woningfonds bij de toelating tot de collectieve schuldenregeling). In 1 dossier volgde een beschikking tot kwijtschelding van de resterende schuld ingevolge het onvermogen van de huurder.

Van het totaal aantal zittende huurders is 4,3 % in 2017 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling.

De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 408,75 EUR. Dit lage cijfer kan worden verklaard doordat 15 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 715,32 EUR.

Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 5,9 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 3 815,14 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.

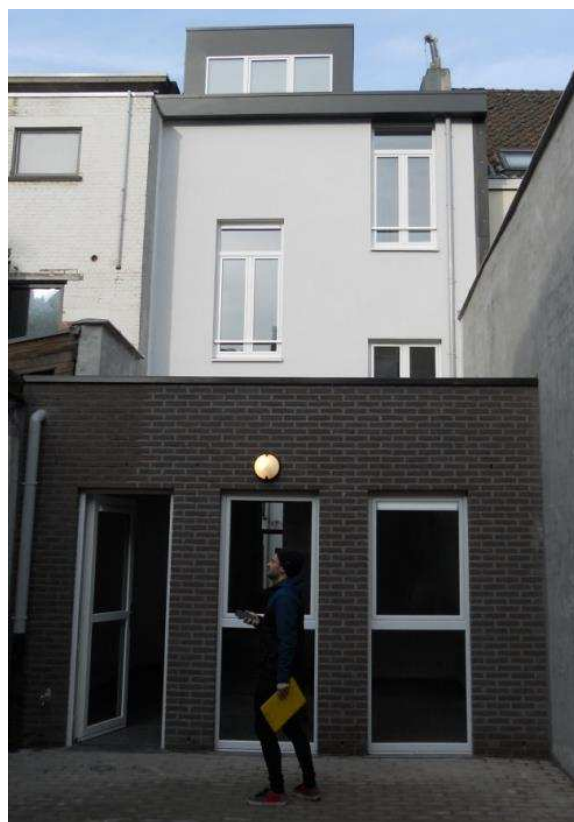
4. VERKOOP

Eind 2017 telde het Vlaams Woningfonds 936 woningen in eigendom (cfr. tabel 37), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme gezinnen.

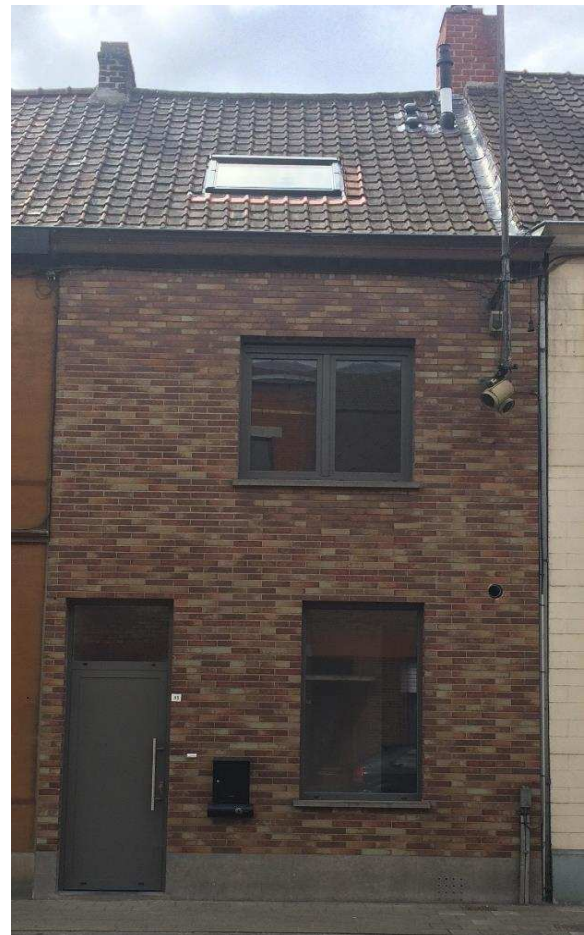
De Raad van Bestuur besliste op 19 april 2017 tot de clustering van de activiteiten en daarom woningen te verkopen in steden of gemeenten waar er minder dan 5 woningen in eigendom zijn (met uitzondering van de centrumsteden). Naargelang het type van subsidiëring kunnen woningen echter pas verkocht worden na een bepaalde termijn. Op die manier werden er 4 woningen in 2 gemeenten te koop aangeboden aan zittende huurders. Geen enkele huurder ging op dit aanbod in.

Tevens 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.

Dit deel wordt afgesloten met foto's van 2 realisaties in Antwerpen en Kortrijk.



VAN LUPPENSTRAAT 91 TE ANTWERPEN (na de werken)



Voor de werken

Na de werken

GULLEGEMSESTEENWEG 85 TE KORTRIJK

DEEL 3

ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING

1. ALGEMEEN BEHEER

1.1. OPPENSIOENSTELLINGEN

Mevrouw Lydia Wayenberg

Op 1 juni 2017 eindigde de loopbaan van mevrouw Lydia Wayenberg op het Vlaams Woningfonds. Na enkele korte periodes van tewerkstelling trad ze op 1 december 1974 definitief in dienst en werd ze tewerkgesteld op de dienst "Mechanografie", de voorloper van de dienst Informatica. Later werkte ze op de dienst leningen van de maatschappelijke zetel en vervolgens op de provinciale dienst Vlaams-Brabant.

De heer Johan Mas

Eveneens op 1 juni 2017 ging de heer Johan Mas met pensioen. Hij trad in dienst op 1 september 1978. De heer J. Mas werkte achtereenvolgens op de algemene diensten, de dienst leningen en de dienst beheer van de leningen.

Mevrouw Vera Mertens

Op 1 oktober 2017 beëindigde mevrouw Vera Mertens haar loopbaan op het Vlaams Woningfonds. Ze trad op 16 juli 1973 in dienst. Ze werkte gedurende haar volledige loopbaan, ruim 44 jaar, op de dienst leningen van het provinciaal kantoor te Antwerpen.

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 20 december 2017 de heer Dieter Verbeke de titel toe te kennen van financieel directeur.

1.3. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN

Eretekens leden Raad van Bestuur

Bijzonder voorzorgsereteken 1^{ste} en 2^{de} klasse

De heer Georges Nagels

Eretekens personeel

Ereteken van de Arbeid tweede Klasse

De heer Kris Valck

Gouden medaille der Kroonorde

Mevrouw Martine Boënne
De heer Ruud Van Den Bergh

Tijdens de nieuwjaarsdrink op 12 januari 2018 werden ze hiervoor in de bloemetjes gezet.

1.4. 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 2017 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 kabinetsleden.

De resultaten 2017 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 maar niet in het minst gaat onze oprechte dank uit naar alle personeelsleden die zich ook in 2017 ten volle hebben ingezet voor de oplossing van de woonproblemen van vele inwoners van Vlaanderen.

2. DIENSTVERLENING

In 2017 werd de dienstverlening verder geoptimaliseerd. Voortaan kan men niet alleen op donderdagavond (tot 19.30 uur) een afspraak maken voor een kredietaanvraag maar ook op maandag en dinsdag (tot 18 uur). De concrete openingsuren van alle diensten worden vermeld op onze website.

Provincie Antwerpen

Provinciale dienst: Bosmanslei 29 - 2018 Antwerpen

Tel. 03/238 60 34

E-mail lenen: ddlant@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: ddlilm@vlaamswoningfonds.be

E-mail huren: hhlilm@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: ddlowl@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: ddlvb@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 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 2017

DE LENING



2.300 (▲ 0,57%)

Totaal aantal leningsaanvragen

2.174 (▼ 1,76%)

Totaal aantal toegekende leningen



351.032.666 EUR (▲ 1,66%)

Totaal ontleend bedrag

161.468 EUR (▲ 3,49%)

Gemiddeld leningsbedrag



23,92 JAAR

Gemiddelde leningsduur



2%

Gemiddelde rentevoet



707 EUR

Gemiddeld maandgeld

DE ONTLENER



3,32

Gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin

Gezinssamenstelling:



1064 (49%)

Tweeoudergezin



482 (22%)

Eenoudergezin



628 (29%)

Gezin zonder kinderen /
alleenstaanden

Verhouding maandgeld t.o.v maandelijks netto-inkomen



29,60%



DE WONING



197.428 EUR

Gemiddelde totale kostprijs pand

266.928 EUR

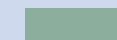
Gemiddelde kostprijs woning Vlaams Gewest

Hoe wordt de woning gefinancierd?



81,78%

Lening Vlaams Woningfonds



13,34%

Eigen inbreng



4,88%

Andere tussenkomsten

BEHEER VAN ALLE LENINGEN



33.138

Totaal aantal lopende leningen

2.114

Totaal aantal terugbetaalde leningen

931

Totaal aantal leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)

HUURHULP



4.062.602 EUR

Totaal bedrag aan investeringen



810 (▲ 4,2%)

Evolutie totaal aantal huurders



294 EUR

Gemiddelde huurprijs



**GEZIN
3 KINDEREN**

Profiel huurders

Een bescheiden inkomen? Lenen kan wel!

Onze troeven, uw voordelen :

- u kunt lenen tot **100%** van de kostprijs of waarde van de woning
- 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

Alle info op www.vlaamswoningfonds.be



Vlaams Woningfonds cvba