



Vlaams Woningfonds  
cvba



Activiteitenverslag 2016

## 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

Directeur-generaal: de heer Peter Becuwe

## MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Ieperlaan 41, 1000 Brussel  
[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

KBO 0421 111 543 RPR Brussel  
FSMA 016598 A

INLEIDING.....	4
AFKORTINGEN .....	9
<b>DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN .....</b>	<b>10</b>
HOOFDSTUK I – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW .....	11
<b>1. DE LENINGEN .....</b>	<b>11</b>
1.1. Leningsaanvragen .....	11
1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming .....	16
1.2.1. Aankoopverrichtingen of behoud al dan niet gecombineerd met werken .....	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.....	23
1.7. De Vlaamse Rand .....	24
<b>2. DE ONTLENER(S).....</b>	<b>25</b>
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 .....	44
<b>3. DE WONING .....</b>	<b>45</b>
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
<b>1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR.....</b>	<b>58</b>
<b>2. UITSTAANDE LENINGEN .....</b>	<b>63</b>
<b>3. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN .....</b>	<b>65</b>
<b>4. TERUGBETAALDE LENINGEN .....</b>	<b>71</b>
<b>5. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT.....</b>	<b>71</b>

6.	HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN .....	72
7.	TIJDELIJKE KORTINGEN.....	86
	<b>DEEL 2 - SANERING, VERKOOP EN HUURHULP.....</b>	<b>88</b>
	Krachtlijnen .....	89
1.	VERWERVINGEN.....	90
2.	REALISATIES.....	91
2.1.	Sociale woonprojecten.....	91
2.1.1.	Ontwerpdossiers.....	92
2.1.2.	Gunningsdossiers .....	93
2.1.3.	Uitgevoerde werken.....	93
2.2.	Patrimonium en investeringen .....	95
3.	HUURDERS .....	98
3.1.	Kandidaat-huurders .....	98
3.2.	Verhuringen .....	100
3.3.	Profiel van de huurdersgezinnen .....	101
3.4.	Achterstallige huurgelden zittende huurders.....	103
3.4.1.	Algemeen .....	103
3.4.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures .....	106
3.4.3.	Collectieve schuldenregeling .....	107
3.5.	Huurschulden van gewezen huurders .....	109
3.5.1.	Algemeen .....	109
3.5.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden.....	110
4.	VERKOOP.....	110
	<b>DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING .....</b>	<b>111</b>
1.	ALGEMEEN BEHEER.....	112
1.1.	Statutaire verkiezingen .....	112
1.1.1.	Leden Raad van Bestuur.....	112
1.1.2.	Verkiezing voorzitter en ondervoorzitters.....	112
1.2.	Commissaris-revisor .....	112
1.3.	Overlijden.....	112
1.4.	Oppensioenstellingen .....	113
1.5.	Eervolle onderscheidingen.....	113
1.6.	Aankoop nieuw provinciaal kantoor te Gent .....	114
1.7.	Dankwoord.....	115
2.	DIENSTVERLENING .....	116

Dit activiteitenverslag omvat een uitgebreide analyse van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gedurende het boekjaar 2016.

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

### 1. ALGEMEEN

#### 1.1. WETGEVING

Ook in 2016 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 wijzigt de wetgeving op het hypothecair krediet erg grondig. Deze nieuwe wet beoogt een nog betere bescherming van de belangen van de consument en voorziet daarom onder meer in de invoering van het "European Standardised Information Sheet" (ESIS) en een jaarlijks kostenpercentage (JKP).

De inwerkingtreding van deze wetgeving is voorzien op 1 april 2017 maar de implementatie ervan werd intern reeds volop voorbereid in 2016.

In uitvoering van vermelde wet dient 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 opgesteld en voorzag in een examenverplichting voor alle personeelsleden die in contact komen met het publiek. Dit examen werd inmiddels met succes afgelegd door alle betrokken werknemers. Eind september 2016 was dit dossier volledig en kon het ter goedkeuring worden ingediend bij de FSMA.

##### 1.1.2. Specifiek wettelijk kader

###### 1.1.2.1. Inzake de financiering van de activiteiten

In uitvoering van het decreet dd. 11 december 2015 houdende de invoering van een nieuwe regeling voor de financiering van het Vlaams Woningfonds werd het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 goedgekeurd.

De concrete berekeningswijze van de werkings- en financieringstoelage werd uiteindelijk vastgelegd in een door beide voogdijministers ondertekend protocol. Vervolgens vaardigde de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen op 16 december 2016 het ministerieel besluit tot toekenning van een eerste deel van de werkings- en financieringstoelage 2016 uit.

### 1.1.2.2. Inzake de activiteiten zelf

Het decreet dd. 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen is - althans gedeeltelijk - in werking getreden op 23 december 2016.

Vermeld decreet voorziet onder meer:

- in de mogelijkheid tot aanstelling van twee regeringsafgevaardigden bij het Vlaams Woningfonds;
- quota inzake het aantal te verstrekken leningen per provincie voor het VWF en de VMSW;
- wijzigingen van het kaderdecreet sociale huur (o.a. de invoering van huurovereenkomsten van 9 jaar).

Op 16 december 2016 werd het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de toekenning vanuit het Vlaams Klimaatfonds van een éénmalige subsidie (20 miljoen EUR) aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor het verstrekken van een grondige renovatiepremie aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds goedgekeurd. Vervolgens werd op 23 december 2016 het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte, goedgekeurd. Op basis van vermelde besluiten wordt het voor het Vlaams Woningfonds mogelijk om subsidies te ontvangen uit het Vlaams Klimaatfonds voor energiebesparende renovatiewerken. De mogelijke toepassingen voor het VWF blijken in de praktijk echter heel beperkt.

## 1.2. RESULTATEN ACTIVITEITEN

### 1.2.1. Bijzondere sociale leningen

2016 was een bijzonder jaar. De rentevoeten van de hypothecaire leningen bij de commerciële instellingen waren historisch laag en vormden de belangrijkste oorzaak voor de terugval van het aantal leningsaanvragen en daaruit voortvloeiend het aantal verstrekte leningen. Ruim 650 geïnteresseerden gaven in 2016 aan uiteindelijk toch geen dossier te zullen laten samenstellen gezien ze bij hun bank een gunstigere rentevoet werden aangeboden dan de minimumrente van 2% van toepassing op de bijzondere sociale leningen.

Het door de Vlaamse overheid toegekende investeringsvermogen (verbintenissenmachtiging) ten bedrage van 472 501 000 EUR was bijgevolg voldoende. Er werd voor een bedrag van 387 138 617 EUR (of 82 % van het investeringsvermogen) aan leningsdossiers samengesteld waarvan 69 121 364 EUR werd overgedragen naar het boekjaar 2017 omdat de betrokken dossiers nog niet gefinaliseerd konden worden.

43 131 gezinnen en alleenstaanden contacteerden het Vlaams Woningfonds het voorbije jaar voor informatie omtrent een bijzondere sociale lening.

Er werden 2 287 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel. Het totaal aantal vereffende leningen bedroeg 2 213. Eind vorig jaar beheerde het Vlaams Woningfonds 33 078 hypothecaire leningen voor een bedrag van 3 100 714 902,27 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.

Eind 2015 besliste de Raad van Bestuur - ondanks het ter beschikking zijn van de nodige subsidiëring (FS3-financiering) - noodgedwongen voorlopig niet verder over te gaan tot aanbestedingen en gunningen. De consolidatie van de vennootschap had immers tot gevolg dat de initieel toegelaten investeringen in 2016 beperkt werden tot 4 miljoen EUR.

Vermeld bedrag werd in de loop van het jaar bijgesteld en verhoogd tot 6,8 miljoen EUR. De toename met 2,8 miljoen EUR is als volgt verdeeld:

- 1,8 miljoen EUR werd door het Vlaams Woningfonds zelf voorzien, namelijk door de verkoop van een gebouw en verdere besparingen op de werkingskosten;
- 1 miljoen EUR werd verkregen door een interne verschuiving binnen het beleidsdomein Wonen.

De totale investeringen in de huursector bedroegen per eind december laatstleden 6 851 810,22 EUR.

Aan 106 woongelegenheden werden de werken voltooid.

Het totaal aantal verhuurde woongelegenheden bedroeg 777 per 31 december 2016.

## 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 2016 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

### 2.1. VERBINTENISSENMACHTIGING (INVESTERINGSVERMOGEN)

Overeenkomstig artikel 28 van het decreet van 18 december 2015 houdende de algemene uitgavenbegroting 2016 van de Vlaamse Gemeenschap werd een verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen) voorzien van 472 501 000 EUR (cfr. supra).

Zoals reeds vermeld, werd voor een bedrag van 387 138 671 EUR aan leningsdossiers samengesteld. Op 6 december 2016 bevestigde de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen haar akkoord om alle op 31 december 2016 in samenstelling zijnde leningsaanvragen gereserveerd op de verbintenissenmachtiging 2016 maar waarvoor nog geen aanbod kon worden verstuurd (i.e. 69 121 364 EUR), toe te voegen aan het investeringsvermogen 2017 (472 501 000 EUR).

## 2.2. FINANCIERING

De consolidatie van de vennootschap leidde er in 2015 toe dat een nieuwe financieringswijze werd uitgewerkt.

Het decreet van 11 december 2015 houdende de invoering van vermelde nieuwe regeling voor onder andere het Vlaams Woningfonds voorziet dat het Vlaams Gewest de vennootschap een toelage verleent ter financiering van zijn activiteiten en leningen met rentevermindering toestaat.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 houdende de financiering van het Vlaams Woningfonds bepaalt dat vermelde toelage uit een werkings- en financieringstoelage bestaat.

De afspraken omtrent de concrete modaliteiten van de nieuwe financieringsmethode werden opgenomen in een protocol dat in december 2016 werd ondertekend door beide voogdijministers.

Het ministerieel besluit tot toekenning van het eerste deel van de werkings- en financieringstoelage 2016 ten bedrage van 54,605 miljoen EUR werd op 16 december 2016 ondertekend. Vermeld bedrag werd op 27 december 2016 ontvangen en het saldo ten bedrage van 8,2 miljoen EUR is opgenomen in de begrotingsaanpassing 2017.

Daarnaast werden in 2016 voor de eerste maal twee leningen met rentevermindering tot 0 % opgenomen bij het Vlaams Gewest, namelijk 200 miljoen EUR op 4 januari 2016 en 120 miljoen EUR op 12 mei 2016. Met het oog op de aflossingen van de bancaire kredieten in januari 2017 werd op 5 januari 2017 een derde lening met rentevermindering tot 0 % opgenomen ten bedrage van 50 miljoen EUR.

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2016 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 2 170 458,87 EUR.

## 3. TOEKOMSPERSPECTIEVEN

Overeenkomstig artikel 33 van het decreet dd. 22 december 2016 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2017 wordt in 2017 opnieuw een bedrag van 472 501 000 EUR voorzien voor de toekenning van bijzondere sociale leningen door het Vlaams Woningfonds.

Voor de huurhulpactiviteiten werd in de begroting 2017 een bedrag van 4 000 000 EUR aan investeringen voorzien. Vermeld bedrag blijft ruim onvoldoende om aan de noden te voldoen. Van de 51 woongelegenheden waarvoor een aanbesteding zou kunnen uitgeschreven worden, zullen door de beperking van de toegelaten investeringen slechts 16 woongelegenheden aanbesteed kunnen worden. De overige 35 zullen "on hold" dienen te worden gezet.

In overleg met de bevoegde instanties wordt naar een oplossing gezocht voor dit aanhoudende probleem.



Zoals hierboven uitgebreid toegelicht, werd de nieuwe financieringsmethode in 2016 geïmplementeerd waardoor renteloze leningen en toelagen worden verleend. De ontvangst van het saldo van de werkings- en financieringstoelage 2016 is voorzien in juni 2017 en deze van het eerste deel van de werkings- en financieringstoelage 2017 in april 2017. Een opname van een tweede renteloze lening is gepland in september 2017.

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

Het ééngemaakt leningenbesluit werd begin 2017 gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari laatstleden dat onder meer voorziet in :

- de invoering van een maximale verkoopwaarde voor een sociale koopwoning;
- een vermindering van het minimum inkomen van 10 000 EUR;
- de schrapping van de 2- en 5-jaarlijkse herziening van de rentevoet indien de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder bedraagt dan 1,5 %;
- de schrapping van de mogelijkheid tot het aanvragen van een sociale lening wanneer men gedeeltelijk eigenaar is van een andere woning.

Daarnaast wenst de Vlaams minister bevoegd voor Wonen nog wijzigingen door te voeren betreffende de inkomensgrenzen, de solvabiliteitsgrenzen en een grotere regionale differentiatie te voorzien inzake de maximale verkoopwaarde van het te belenen pand.

De vennootschap zal ook in 2017 zijn dienstverlening optimaliseren door het verderzetten van een tweesporenbeleid waarbij enerzijds wordt gestreefd naar een optimalisering van de dienstverlening en anderzijds de kaart van de digitalisering wordt getrokken.

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 termijnkredieten 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 2016 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

### 1.1. LENINGSAANVRAGEN

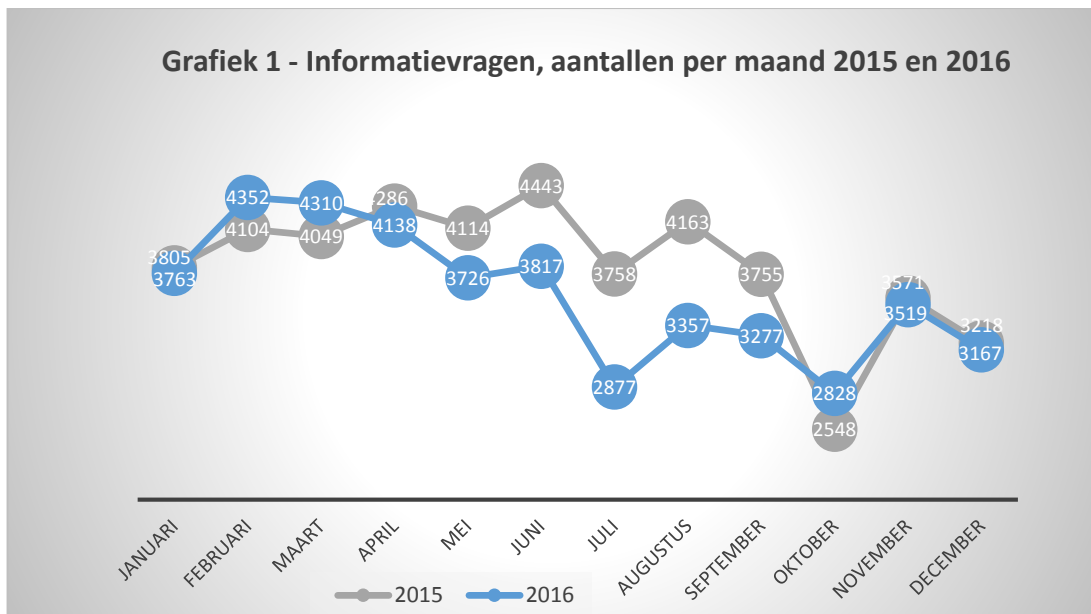
Een eerste belangrijk element bij de bespreking van de leningsactiviteiten vormt de evolutie van de vraag.

In 2016 werden 43 131 vragen (of gemiddeld 3 594 per maand) naar informatie over de hypothecaire leningen van het Vlaams Woningfonds, genoteerd. Dit betekent een daling met 5,87 % ten opzichte van het voorgaande jaar toen er gemiddeld 3 818 informatievragen per maand werden gesteld. Na een sterke groei in 2015 is het aantal vragen om inlichtingen teruggevallen tot het niveau van het jaar 2014 toen er gemiddeld 3 548 per maand waren.

Een overzichtelijk beeld hiervan wordt weergegeven in grafiek 1 “Informatievragen - aantallen per maand (2015-2016)”. Uit deze grafiek blijkt dat het aantal vragen om inlichtingen tijdens de maanden mei tot en met september 2016 beduidend lager lag dan tijdens dezelfde periode in 2015. Tijdens de overige maanden bleef de vraag naar informatie in vergelijking met 2015 vrij stabiel.

De forse terugval in 2016 van het aantal informatievragen houdt voornamelijk verband met de uiterst lage rentevoeten bij de commerciële instellingen het voorbije jaar. Maar liefst 657 geïnteresseerden gaven in 2016 aan toch geen dossier te zullen laten samenstellen gezien hun bank een gunstigere rentevoet aanbod dan de minimumrente van 2 % van toepassing op de bijzondere sociale leningen. De andere belangrijke troef van de Woningfondslening, namelijk de mogelijkheid om tot 100 % van de waarde of de aankoopprijs van de woning en/of renovatiewerken te lenen, heeft de daling van de vraag niet kunnen beletten.

In 2017 wordt verwacht dat de vraag naar de leningen van het Vlaams Woningfonds opnieuw zal aantrekken gezien de licht opwaartse beweging van de langetermijnrente sinds november 2016.



Interne statistieken tonen aan dat ook in 2016 een belangrijk aantal geïnteresseerden, namelijk 3 651 (tegenover 5 912 in 2015), na een eerste contactname op de Woningfondskantoren of zittingen niet geholpen kon worden.

De belangrijkste reden betreft het niet voldoen aan de voorwaarde betreffende het minimum netto belastbaar inkomen: 987 aanvragen (27,03 % van het totaal) waren onontvankelijk omdat de betrokken aanvragers verklaarden de ondergrens ten bedrage van 10 198 EUR niet te bereiken.

De overige redenen van onontvankelijkheid van de leningsaanvragen waren de volgende:

- 825 (22,60 %) omdat de kandidaat-ontleners onvoldoende kredietwaardig waren;
- 805 (22,05 %) omdat geen inkomstengetuigschrift kon worden voorgelegd;
- 370 (10,13 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 664 (18,19 %) omwille van diverse andere redenen (onder meer: een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

Opmerkelijk is de forse toename van de onontvankelijke aanvragen omwille van het feit dat aanvragers over onvoldoende financiële middelen beschikken.

De in het ééngemaakt leningenbesluit voorziene koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woning aan de ABEX-index leidde tot een verplichte verlaging (desindexering) van de maxima op 1 januari 2016. Deze lagere maxima dienden het volledige jaar 2016 te worden toegepast, een jaar waarin de prijzen van gewone woonhuizen verder zijn gestegen in vergelijking met het jaar 2015.

Bovendien blijven vermelde maxima - niettegenstaande de weliswaar reeds beperkte geografische differentiatie - een probleem vormen in regio's met hoge vastgoedprijzen. Uitgaande van een maximum toegelaten verkoopwaarde van 224 600 EUR in 2016 van toepassing voor een gezin met 2 kinderen voor woningen gelegen in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel, zijn er - op basis van de bij de FOD Economie<sup>1</sup> meest recent beschikbare gegevens (eerste semester 2016) - 5 arrondissementen (Antwerpen, Mechelen, Halle-Vilvoorde, Leuven en Gent) waar de mediaanprijs van gewone woonhuizen vermeld maximum overschrijdt.

Op initiatief van de Vlaamse minister bevoegd voor wonen wordt een uitbreiding van de regionale diversificatie bij het bepalen van de maximale verkoopwaarde van de woning momenteel onderzocht.

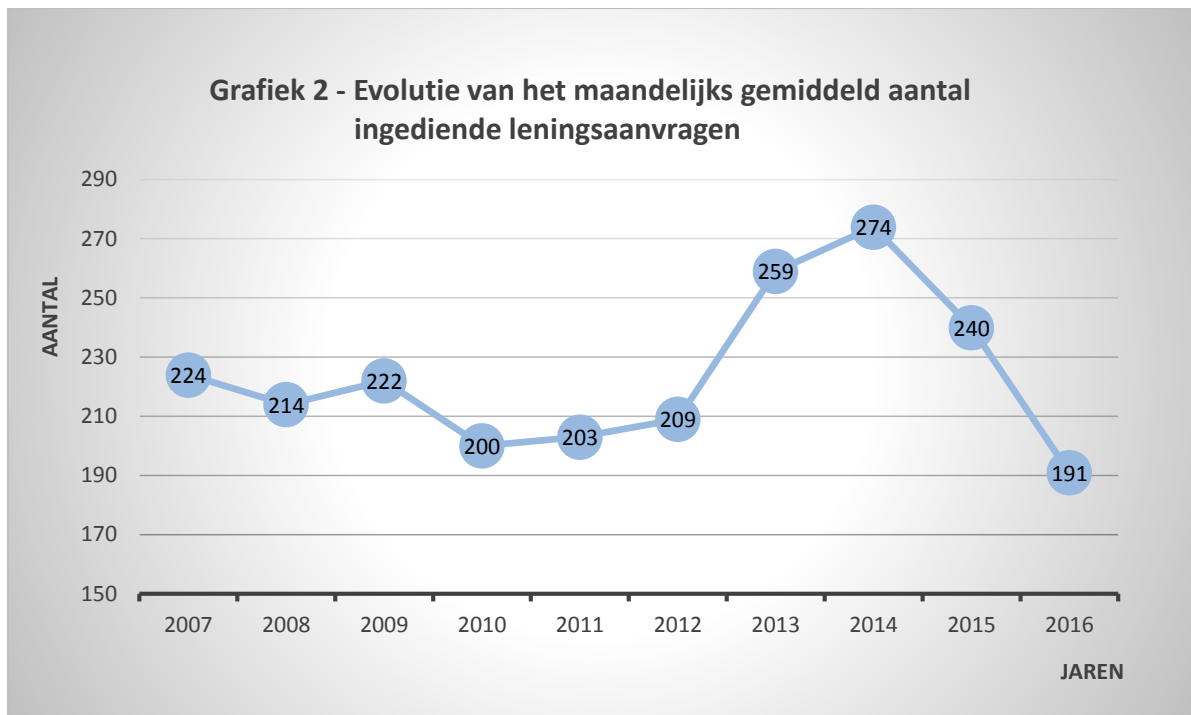
De verdere analyse van de vraag wordt beperkt tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

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 - 2012-2016**

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2012	82	30	41	30	26	<b>209</b>
2013	93	33	53	43	37	<b>259</b>
2014	89	31	55	50	49	<b>274</b>
2015	80	29	59	33	39	<b>240</b>
<b>2016</b>	<b>76</b>	<b>21</b>	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>29</b>	<b>191</b>

<sup>1</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Verkopen van onroerende goederen, Vastgoedprijzen per semester 1973 (1<sup>ste</sup> semester) – 2016 (1<sup>ste</sup> semester), <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.



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 2016 werden in totaal 2 287 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 883 in 2015), zijnde een daling met 596 leningsaanvragen of 20,67 % in vergelijking met 2015.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen door gezinnen zonder kinderen ten laste of alleenstaanden is gedaald namelijk van 28,48 % in 2015 tot 25,40 % in 2016; hun aantal bedroeg 581 in 2016 tegenover 821 in 2015.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is eveneens afgenomen, namelijk van 21,37 % in 2015 tot 20,42 % in 2016; hun aantal bedroeg 467 in 2016 tegenover 616 in 2015.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen door gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste is gestegen, namelijk van 50,16 % in 2015 naar 54,18 % in 2016. Door de sterke afname van het totaal aantal ingediende leningsaanvragen daalt het nominaal aantal van 1 446 in 2015 tot 1 239 in 2016.

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

Voorafgaandelijk dient te worden opgemerkt dat in 2016 uitsluitend leningen werden vereffend met middelen Fonds B2.

**Tabel 2 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen  
2012-2016 - Alle Fondsen samen**

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2012	2 306	-2,78	340 550 212,09	+1,83	147 680,06	+4,75
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
<b>2016</b>	<b>2 213</b>	<b>-16,96</b>	<b>345 288 063,64</b>	<b>-17,51</b>	<b>156 027,14</b>	<b>-0,66</b>

De daling van het aantal ingediende dossiers vertaalde zich logischerwijze ook in een lager aantal verstrekte leningen: uit tabel 2 blijkt dat 2 213 leningen werden vereffend in 2016 tegenover 2 665 in 2015; dit is een daling met 452 eenheden of 16,96 %.

Zoals reeds vermeld, is deze daling voornamelijk het gevolg van marktrentevoeten die in bepaalde gevallen daalden tot onder de minimum rentevoet van 2 % van toepassing op de bijzondere sociale leningen.

Uit de cijfers van Immotheker blijkt dat de vijfjaarlijks herzienbare rentevoet in 2016 gemiddeld 1,41 % (bodentarieff) bedroeg (quotiteit tussen 80 en 100 %). Ter vergelijking: in december 2014 bedroeg dit gemiddelde 2,2 % en in december 2011 zelfs 3,5 %.

Het totaal ontleend bedrag evolueerde van 418 579 214,70 EUR in 2015 naar 345 288 063,64 EUR in 2016.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is licht gedaald, namelijk van 157 065,37 EUR in 2015 tot 156 027,14 EUR in 2016, zijnde een daling met 1 038,23 EUR of 0,66 %.



De Beroepsvereniging van het Krediet rapporteert voor het jaar 2016 een daling van het totaal aantal verstrekte leningen met 1,7 % ten opzichte van het jaar 2015. Deze afname is volledig te wijten aan de vermindering van het aantal herfinancieringen. Indien extractie wordt gemaakt van deze herfinancieringen neemt het aantal verstrekte leningen toe met 7,67 %. Het ontleend bedrag is vermeerderd met 2,4 %.<sup>1</sup>

## 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 - 2015-2016 - Fonds B2**

Bestemming van de geleende bedragen	2016					2015				
	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
Aankoop woning	1 184	53,50	196 706 883,00	56,97	166 137,57	1 504	56,44	247 898 447,48	59,22	164 826,10
Aankoop en werken	732	33,08	127 569 604,00	36,95	174 275,42	851	31,93	146 269 040,98	34,94	171 879,01
Behoud	87	3,93	11 015 671,64	3,19	126 616,92	95	3,56	12 461 994,45	2,98	131 178,89
Behoud en werken	26	1,18	2 567 600,00	0,74	98 753,85	20	0,75	2 532 955,95	0,61	126 647,80
Werken	184	8,31	7 428 305,00	2,15	40 371,22	180	6,75	7 047 269,35	1,68	39 151,50
Nieuwbouw	0	0,00	0,00	0,00	0,00	2	0,08	337 965,00	0,08	168 982,50
Terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0,00	0,00	9	0,34	1 370 571,49	0,33	152 285,72
Werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0,15	660 970,00	0,16	165 242,50
Totaal	2 213	100	345 288 063,64	100	156 027,14	2 665	100	418 579 214,70	100	157 065,37

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.

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2016, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/statistic>

Als gevolg van de wijziging van de Vlaamse Wooncode (cfr. artikel 93 van het programmadecreet dd. 19 december 2014) kunnen sinds 1 januari 2015 geen leningen meer worden aangevraagd voor nieuwbouw, aankoop van een bouwgrond of (sociale) kavel en terugbetaling van schuld (al dan niet gecombineerd met werken). De in tabel 3 voor het jaar 2015 vermelde leningen voor deze verrichtingen betreffen leningsaanvragen opgestart vóór 1 januari 2015 waarvan de invereffeningstelling plaatsvond in 2015. Volledigheidshalve blijven deze in de tabel opgenomen doch worden ze niet meer behandeld in onderstaande uiteenzetting.

Enkel de aankoop of behoud al dan niet gecombineerd met werken en werken, worden hierna uitgebreid toegelicht.

### 1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN OF BEHOUD AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

De opdracht van het Vlaams Woningfonds blijft erin bestaan bij te dragen tot het effectief laten bewonen en renoveren van het bestaande patrimonium door eigenaars. Het aandeel van alle leningen toegekend voor een aankoop of behoud al dan niet gecombineerd met het financieren van werken bedroeg 91,69 % in 2016 ten opzichte van 92,68 % in 2015. Deze groep leningen vertegenwoordigt 97,85 % van het totaal ontleend bedrag (97,75 % in 2015).

Het aandeel van de belangrijkste verrichting “aankoop of behoud van een woning” daalt van 60 % in 2015 naar 57,43 % in 2016.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de verrichting ‘aankoop van een woning’ stijgt licht met 1 311,47 EUR of 0,80 % tot 166 137,57 EUR.

Voor de 87 leningen voor het behoud van een woning bedroeg het gemiddeld ontleend bedrag 126 616,92 EUR, zijnde 4 561,97 EUR (3,48 %) minder dan in 2015.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat in 2016 in vergelijking met het voorgaande jaar bij de banken 11,4 % meer leningen werden toegekend voor de aankoop van een woning. Bij de commerciële instellingen werd tijdens het vierde kwartaal 2016 gemiddeld 153 526 EUR ontleend voor de aankoop van een woning.<sup>1</sup>

Het aandeel van de verrichtingen “aankoop en behoud van een woning gecombineerd met werken” stijgt van 32,68 % in 2015 naar 34,26 % in 2016.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de duurste verrichting, namelijk “aankoop gecombineerd met werken” stijgt met 2 396,41 EUR of 1,39 % tot 174 275,42 EUR. Voor de leningen voor het behoud van een woning en het uitvoeren van werken daalt het gemiddeld ontleend bedrag fors, namelijk met 27 893,95 EUR of 22,02 % tot 98 753,85 EUR.

---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet “2016: een positief jaar voor het hypothecair krediet”, persbericht 25 januari 2017, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/releases>.

## 1.2.2. WERKEN

Het aandeel van het aantal leningen specifiek voor het uitvoeren van “werken” is licht gestegen, namelijk van 6,75 % in 2015 tot 8,31 % in 2016. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 40 371,22 EUR in 2016 ten opzichte van 39 151,50 EUR in 2015.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal renovatiekredieten in 2016 is gedaald met 3,9 % in vergelijking met 2015. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 44 477 EUR in het vierde kwartaal 2016.<sup>1</sup>

## 1.3. LENINGEN IN TWEEDE HYPOTHECAIRE RANG

**Tabel 4 - Leningen in tweede hypothecaire rang - 2012-2016 - Fonds B2**

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening			
			Werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%
2012	197	42 542,23	180	91,37	17	8,63
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
<b>2016</b>	<b>205</b>	<b>40 026,41</b>	<b>188</b>	<b>91,71</b>	<b>17</b>	<b>8,29</b>

Het aantal tweederangsleningen is gestegen: er werden 205 dergelijke leningen toegekend tegenover 191 in 2015. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 9,26 % van alle toegekende leningen in 2016 tegenover 7,17 % in 2015. Deze stijging is opmerkelijk in het licht van de forse daling van het aantal vereffende leningen als gevolg van de uiterst lage marktrentevoeten.

Het gemiddeld ontleend bedrag is licht toegenomen, namelijk van 39 489,60 EUR in 2015 naar 40 026,41 EUR in 2016.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: er werden 178 dergelijke leningen toegekend, zijnde 86,83 % van het totale aantal. Daarnaast werden 27 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 178 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 39 535,53 EUR.

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het krediet, “2016: een positief jaar voor het hypothecair krediet”, persbericht 25 januari 2017, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/releases>.

In 27 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfondslening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 43 262,59 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 - 2014-2016 - Fonds B2**

Categorieën	Duur van de lening in jaren	2016		2015		2014	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	2	0,09	1	0,04	5	0,13
2	=10	7	0,32	8	0,30	11	0,29
3	11-14	32	1,45	48	1,80	86	2,30
4	=15	36	1,63	31	1,16	82	2,19
5	16-19	79	3,57	100	3,75	140	3,74
6	=20	112	5,06	139	5,22	263	7,02
7	21-24	190	8,58	197	7,39	316	8,43
8	=25	1 755	79,30	2 141	80,34	2 844	75,90
	<b>Totaal</b>	<b>2 213</b>	<b>100</b>	<b>2 665</b>	<b>100</b>	<b>3 747</b>	<b>100</b>

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 2016 was evenwel een uitzonderlijk jaar; gezien de uiterst lage marktrentevoeten diende voor alle ontleners die een dossier hebben opgestart in de periode van 1 maart 2016 tot en met 31 december 2016 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 eerste 2 maanden van 2016 kan de rentevoet tijdens de looptijd van de lening evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,36 % op basis van onder meer het gezinskomen. Bij een daling van het inkomen kan de rentevoet dalen (voor zover de minimumrentevoet nog niet van toepassing is) en bijgevolg ook het maandgeld, 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 ontlener 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 2016 maar liefst 9 op 10 kredietnemers voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer hebben gekozen. Dit is uiteraard niet verwonderlijk gezien de uiterst lage rentevoeten in 2016.<sup>1</sup>

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.

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 duidelijke verkorting van de duur wat de looptijd van nieuw toegekende hypothecaire kredieten betreft. Zo is het aandeel van de woonkredieten met een looptijd van maximaal 10 jaar sinds 2011 gestegen van 14,5 % naar 19,7 %. Het aandeel van de kredieten met een looptijd van meer dan 25 jaar is daarentegen afgenomen van 17,7 % naar 5,1 %.

---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2016, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/statistics>.

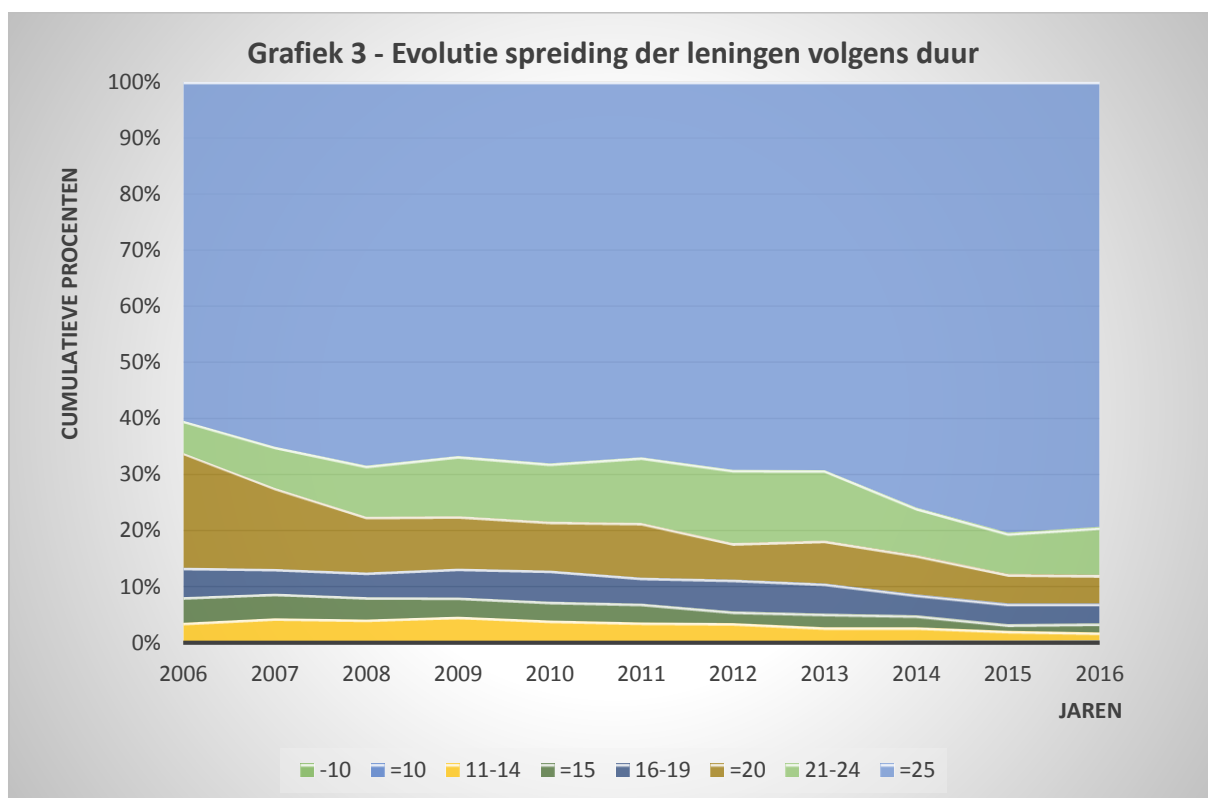
De mediaanlooptijd van in 2016 bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geregistreerde hypothecaire leningen is in vergelijking met 2015 gestegen met 10 maanden tot 17,8 jaar.<sup>1</sup> Voor de Woningfondsleningen bleef de mediaanlooptijd status-quo en bedroeg 25 jaar. De algemeen gemiddelde leningsduur van de Woningfondsleningen bleef eveneens onveranderd en bedroeg 23,92 jaar.

Uit tabel 5 blijkt dat het overgrote deel van de leningen (92,94 %) 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 24,33 jaar en gemiddeld 20,67 jaar.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 164 857,24 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 112 980,13 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 67 649,44 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.



<sup>1</sup> Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2016, [www.nbb.be](http://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 2016 vier maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 1,77 % tijdens de maanden januari en februari 2016; 1,45 % in de periode van maart tot en met juni 2016; 1,11 % tijdens de maand juli 2016; 0,75 % in de periode van augustus tot en met november 2016 en 1,12 % tijdens de maand december 2016.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening bleef in vergelijking met 2015 ongewijzigd en bedroeg 2 % ( i.e. de sinds 1 juni 2014 geldende minimumrentevoet).

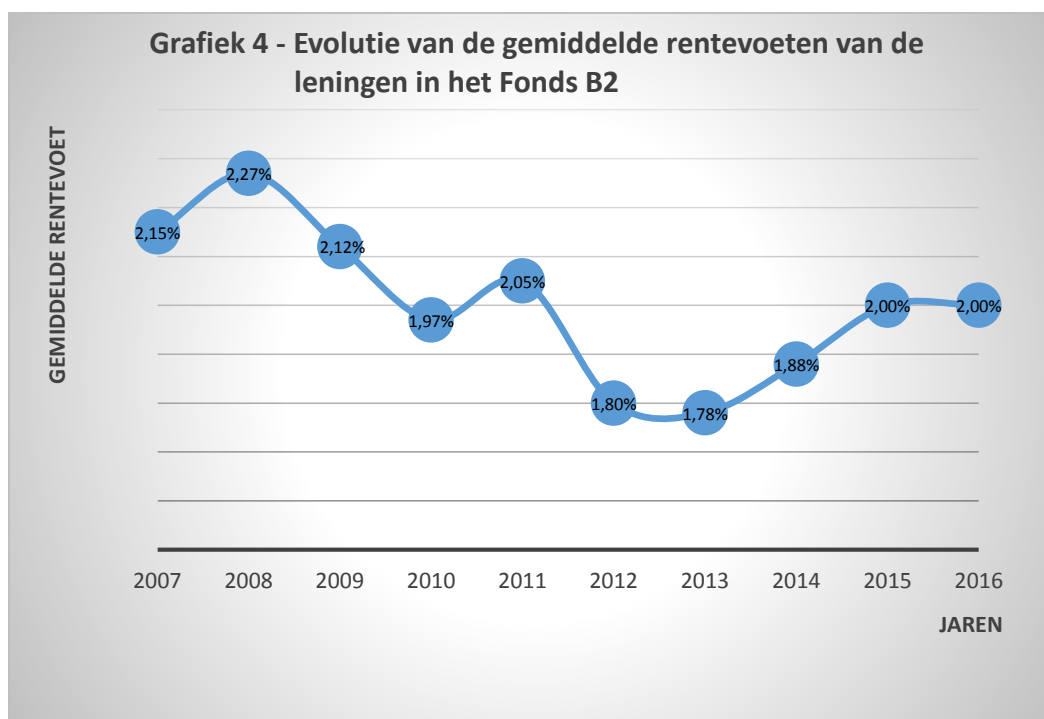
Nagenoeg alle ontleners, namelijk 2 202 of 99,50 % van het totaal leenden aan 2 %. De overige 11 gezinnen leenden aan een rentevoet tussen 2,01 % en 2,30 %.

Zoals reeds eerder vermeld was het jaar 2016 een uitzonderlijk jaar; gezien de uiterst lage marktrentevoeten dient voor alle ontleners die een dossier hebben opgestart in de periode van 1 maart 2016 tot en met 31 december 2016 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 eerste 2 maanden van 2016 kan de rentevoet tijdens de looptijd van de lening evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,36 % op basis van onder meer het gezinskomen.

De jongste 10 jaren evolueerde de gemiddelde rentevoet van een Woningfondslening als volgt:

2007: 2,15 %  
2008: 2,27 %  
2009: 2,12 %  
2010: 1,97 %  
2011: 2,05 %  
2012: 1,80 %  
2013: 1,78 %  
2014: 1,88 %  
2015: 2,00 %  
2016: 2,00 %

Deze evolutie wordt overzichtelijk weergegeven in grafiek 4.



## 1.6. LENINGEN IN KERNSTEDEN

De Vlaamse minister bevoegd voor het Stedenbeleid wil op een creatieve en innovatieve manier omgaan met de huidige en toekomstige maatschappelijke stedelijke uitdagingen. Het houden en aantrekken van jonge gezinnen met kinderen naar de steden blijft één van de speerpunten van dit beleid.<sup>1</sup>

Het Vlaams Woningfonds kan hierop inspelen door via de bijzondere sociale leningen het wonen in steden voor zoveel mogelijk gezinnen mogelijk en betaalbaar maken.

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.

<sup>1</sup> L. Homans, viceminister-president, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, Beleidsbrief Binnenlands Bestuur en Stedenbeleid 2016-2017.



In 2016 werden 1 026 leningen of 46,36 % 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 160 665 598 EUR.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werd in totaal aan 585 alleenstaanden en gezinnen een lening 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 187 leningen (242 leningen in 2015) verstrekt voor een totaal bedrag van 32 714 444 EUR.

## 2. DE ONTLEENERS

### 2.1. SAMENSTELLING

Bij de analyse van de leningsactiviteiten van het Vlaams Woningfonds wordt vanzelfsprekend 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 niet langer een criterium vormt om in aanmerking te komen.

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 2016 een bijzonder jaar: door de uiterst lage rentevoeten voor hypothecaire leningen bij de commerciële instellingen was er vooral tijdens de tweede jaarhelft in een aantal gevallen nauwelijks nog een verschil met de rentevoet van de Woningfondslening. Sterker nog, de rentevoeten die de commerciële instellingen aanboden waren soms lager dan de rentevoet van de bijzondere sociale lening.

Een andere minstens even belangrijke troef van de Vlaams Woningfondslening bestaat er in dat kan geleend worden tot 100 % van de aankoopprijs of waarde van de woning en/of renovatiewerken. 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 de cijfers verstrekt door een belangrijke kredietverstrekker bleek recentelijk dat de gemiddelde vereiste eigen inbreng tijdens het afgelopen jaar is toegenomen van 10 % naar 15 % van het ontleend bedrag.<sup>1</sup> Rekening houdende met het gemiddelde leningsbedrag van de Woningfondslening in 2016 (i.e. 156 000 EUR) zou dit resulteren in een stijging van de eigen inbreng van 15 600 EUR tot 23 400 EUR.

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

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 het/de kind(eren) dat/die zij in co-ouderschap opvoeden bij elkeen in rekening kan/kunnen worden gebracht.

---

<sup>1</sup> KBC, “Gemiddelde woningkredietklant wordt ouder. Sterke toename bij 55+’ers. Looptijden woningkrediet korter.”, persbericht dd. 11 januari 2017, [www.kbc.com](http://www.kbc.com)

**Tabel 6 - Samenstelling van de huishoudens van aanvragers - Fonds B2 - 2012-2016**

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld aantal personen	Aantal aanvragers	Andere familieleden	Kinderen ten laste		
					In pand	Co-ouderschap	Gemiddeld
2012	2 300	4,07	3 783	60	5 443	0	2,37
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
<b>2016</b>	<b>2 213</b>	<b>3,33</b>	<b>3 572</b>	<b>73</b>	<b>3 465</b>	<b>118</b>	<b>1,62</b>
<b>Totaal</b>	<b>13 508</b>	<b>3,58</b>	<b>21 735</b>	<b>316</b>	<b>24 966</b>	<b>470</b>	<b>1,88</b>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin ten opzichte van 2015 licht is gestegen. De daling naar aanleiding van bovenvermelde uitbreiding van de doelgroep sinds 1 januari 2014 lijkt hiermee te zijn gestopt.

In de periode 2012-2016 werd aan 13 508 huishoudens van gemiddeld 3,58 personen een Woningfondslening toegekend. In 2016 betrof het 2 213 huishoudens van gemiddeld 3,33 personen.

De groep "andere familieleden" van tabel 6 heeft betrekking op 62 huishoudens die in totaal 73 personen hebben opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk inwonende ouders.

Sinds 2014 wordt het aantal kinderen vermeld dat niet gedomicilieerd is bij de ontleners(s) maar in co-ouderschap met de ex-partner wordt opgevoed; zij worden immers ook in rekening gebracht bij onder meer de berekening van de rentevoet. In 2016 betrof het 74 leningen waarbij in totaal 118 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 als ernstig gehandicapt kind wordt aldus als 2 personen ten laste in rekening gebracht.

In 2016 betrof het 191 ontlenersgezinnen of 8,63 % van het totaal. Samen tellen zij 218 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 zoals vooropgesteld in het beleid van de bevoegde minister die streeft naar “een inclusieve samenleving met volwaardige deelname van iedereen”.<sup>1</sup> In 2016 konden deze gezinnen echter nauwelijks genieten van de extra vermindering van de rentevoet gezien vanaf maart steeds de minimumrentevoet van toepassing was.

Uit tabel 7 blijkt dat het aandeel van het aantal leningen aan alleenstaanden en gezinnen zonder personen ten laste licht is gedaald, namelijk van 28,93 % in 2015 tot 27,47 % in 2016. Nominaal werden er 608 dergelijke leningen toegekend (771 in 2015). Ten opzichte van 2014 – het jaar waarin voor het eerst dergelijke leningen konden worden verstrekt – is er een significante stijging die vermoedelijk samengaat met de steeds ruimere bekendheid van de actuele reglementering.

Uit recent onderzoek van de Studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt dat het aantal huishoudens in het Vlaams Gewest de afgelopen 25 jaar toenam met meer dan een half miljoen tot 2,75 miljoen. Het gemiddeld aantal leden in een huishouden daalde in die periode van 2,59 naar 2,36. Vermelde daling van de huishoudomvang is deels het gevolg van een groeiend aandeel alleenwonenden. In het Vlaams Gewest nam het aandeel alleenwonenden toe van 29,3 % in 2006 naar 31,2 % in 2016.<sup>2</sup>

Bij het Vlaams Woningfonds werden tijdens het afgelopen dienstjaar 408 leningen toegekend aan 1-persoonshuishoudens (541 in 2015).

**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	2016			2015			2014		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
0	<b>608</b>	<b>27,47</b>	<b>90 160 313,00</b>	771	28,93	115 357 595,00	682	18,20	100 393 097,49
1	<b>441</b>	<b>19,93</b>	<b>69 011 978,00</b>	568	21,31	91 080 853,18	936	24,98	142 122 434,92
2	<b>551</b>	<b>24,90</b>	<b>88 141 273,64</b>	678	25,44	106 577 792,49	1 076	28,72	166 083 257,90
3	<b>372</b>	<b>16,81</b>	<b>58 597 989,00</b>	399	14,97	63 624 438,46	625	16,68	102 641 548,85
4	<b>164</b>	<b>7,41</b>	<b>26 307 760,00</b>	166	6,23	26 478 595,57	289	7,71	46 956 013,87
5 en +	<b>77</b>	<b>3,48</b>	<b>13 068 750,00</b>	83	3,12	15 459 940,00	139	3,71	24 903 968,13
Totaal	<b>2 213</b>	<b>100</b>	<b>345 288 063,64</b>	2 665	100	418 579 214,70	3 747	100	583 100 321,16

<sup>1</sup> L. Homans, viceminister-president, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, Beleidsbrief Gelijke Kansen 2016-2017.

<sup>2</sup> Studiedienst van de Vlaamse Regering, “Toenemende gezinsverdunding: niet alleen een Vlaams fenomeen”, december 2016.

Het aandeel van de huishoudens met 1 en 2 personen ten laste is gedaald, namelijk respectievelijk van 21,31 % en 25,44 % in 2015 naar respectievelijk 19,93 % en 24,90 % in 2016. Ruim 70 % van het aantal ontleners telde tijdens het voorbije dienstjaar maximum 2 personen ten laste.

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste bedroeg 27,70 % in 2016 ten opzichte van 24,31 % in 2015.

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

**Tabel 8 - Spreiding van de leningen bij éénoudergezinnen 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	23	30,26	3 588 850,00	176	40,00	24 569 688,00
2	33	43,42	4 344 030,00	151	34,32	21 447 928,64
3	12	15,79	1 688 150,00	89	20,23	12 308 665,00
4	6	7,90	870 800,00	19	4,32	2 739 270,00
5	2	2,63	312 000,00	5	1,13	958 940,00
<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>100</b>	<b>10 803 830,00</b>	<b>440</b>	<b>100</b>	<b>62 024 491,64</b>

Hieruit blijkt dat in 2016 aan 516 éénoudergezinnen, zijnde 23,32 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfondslening werd toegekend voor een totaal bedrag van 72 828 321,64 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2016 uit 440 alleenstaande vrouwen met kinderen en 76 alleenstaande mannen met kinderen.

De alleenstaande mannen en vrouwen met 1 kind ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 30,26 % en 40 % van het totaal. Ruim 4 op 10 alleenstaande mannen (43,42 %) hadden 2 kinderen ten laste. Bij de alleenstaande vrouwen had 34,32 % twee kinderen ten laste. Bijgevolg had bijna 3 op de 4 alleenstaande ouders maximum 2 kinderen ten laste tijdens het voorbije jaar.

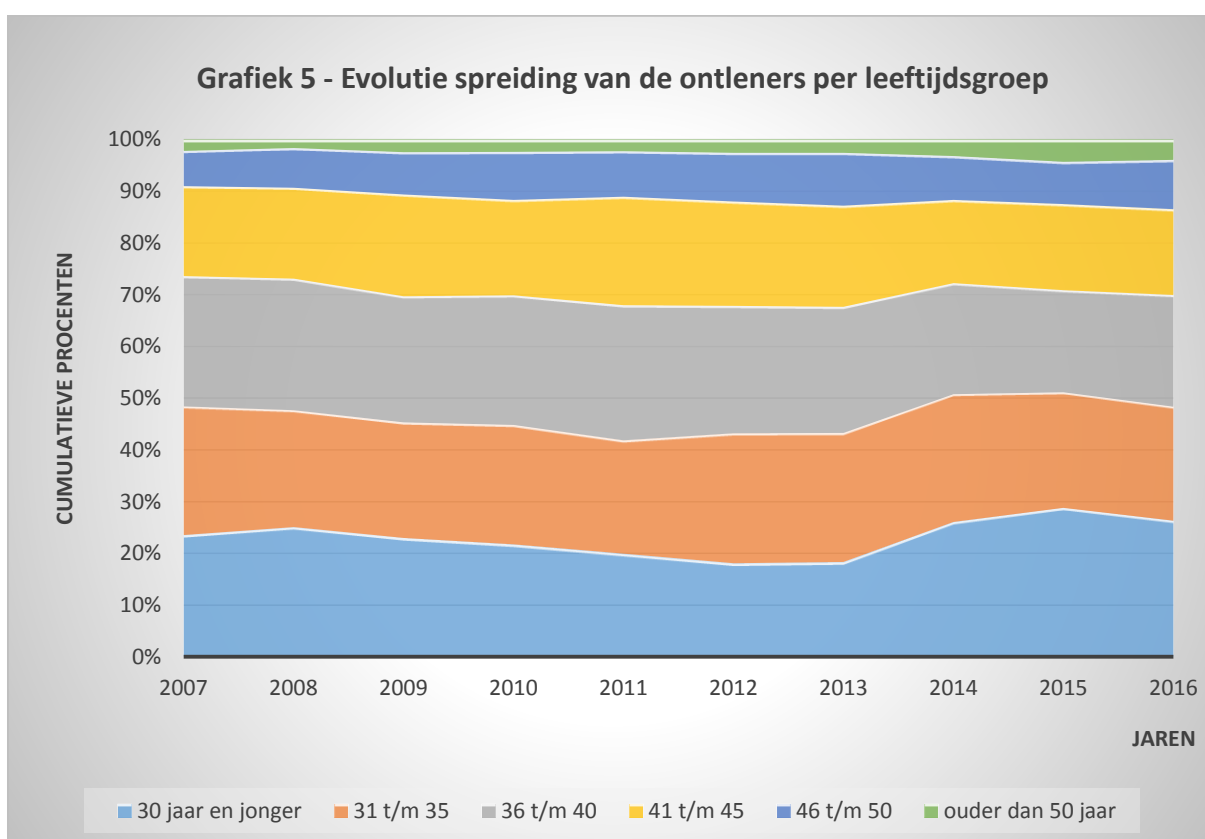
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van de lening het aantal kinderen ten laste is vermeerdert en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van de lening genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk II - 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. De evolutie van het aandeel van de verschillende groepen dient uiteraard bekeken te worden in het licht van de uitbreiding van de doelgroep sinds 1 januari 2014.

**Tabel 9 - Spreiding van de ontleners(s) 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
	%	%	%	%	%	%
2012	18,09	25,13	24,61	20,17	9,43	2,57
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
<b>2016</b>	<b>26,34</b>	<b>22,01</b>	<b>21,60</b>	<b>16,58</b>	<b>9,54</b>	<b>3,93</b>



Uit cijfers van een belangrijke kredietverstrekker in Vlaanderen blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de kredietnemer is gestegen van 39,5 jaar in 2012 tot 41 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.<sup>1</sup>

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bij het Vlaams Woningfonds is gedaald van 28,78 % in 2015 naar 26,34 % in 2016. De significante stijging in vergelijking met 2012 en 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 48,35 % (51,11 % in 2015).

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.<sup>2</sup>

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 36,17 jaar en 34,25 jaar (tegenover respectievelijk 35,58 jaar en 34 jaar in 2015).

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7,92 jaar in 2016 (tegenover 7,83 jaar in 2015).

### 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 2016 opnieuw een belangrijk aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed (cfr. supra). De reeds vermelde verplichte desindexering van de maximum toegelaten waarde op 1 januari 2016 leidde tot een lichte procentuele stijging van het aantal onontvankelijke aanvragen om deze reden. Een aantal van deze aanvragers situeerde zich waarschijnlijk in de hogere inkomensbarema's.

Een tweede element dat bepaalde evoluties ter zake gedeeltelijk kan verklaren, is de economische conjunctuur. Uit cijfers van de VDAB<sup>3</sup> blijkt dat Vlaanderen in december laatstleden 215 562 werkzoekenden telde. Dit betekent een vermindering met 5,9 % ten opzichte van december 2015. De werkloosheidsgraad (de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking) daalde licht en bedroeg 7,15 % in december 2016.

De evolutie van het beroep van de één- en tweoudergezinnen wordt weergegeven in de tabellen 10a en 10b (periode 2015 – 2016) en in de grafieken 6a en 6b (periode 2011 – 2016). De evolutie van het beroep van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden wordt weergegeven in tabel 10c (periode 2015 – 2016) en in grafiek 6c (periode 2014 -2016).

<sup>1</sup> KBC, "Gemiddelde woningkredietklant wordt ouder. Sterke toename bij 55+'ers. Looptijden woningkrediet korter.", persbericht dd. 11 januari 2017, [www.kbc.com](http://www.kbc.com).

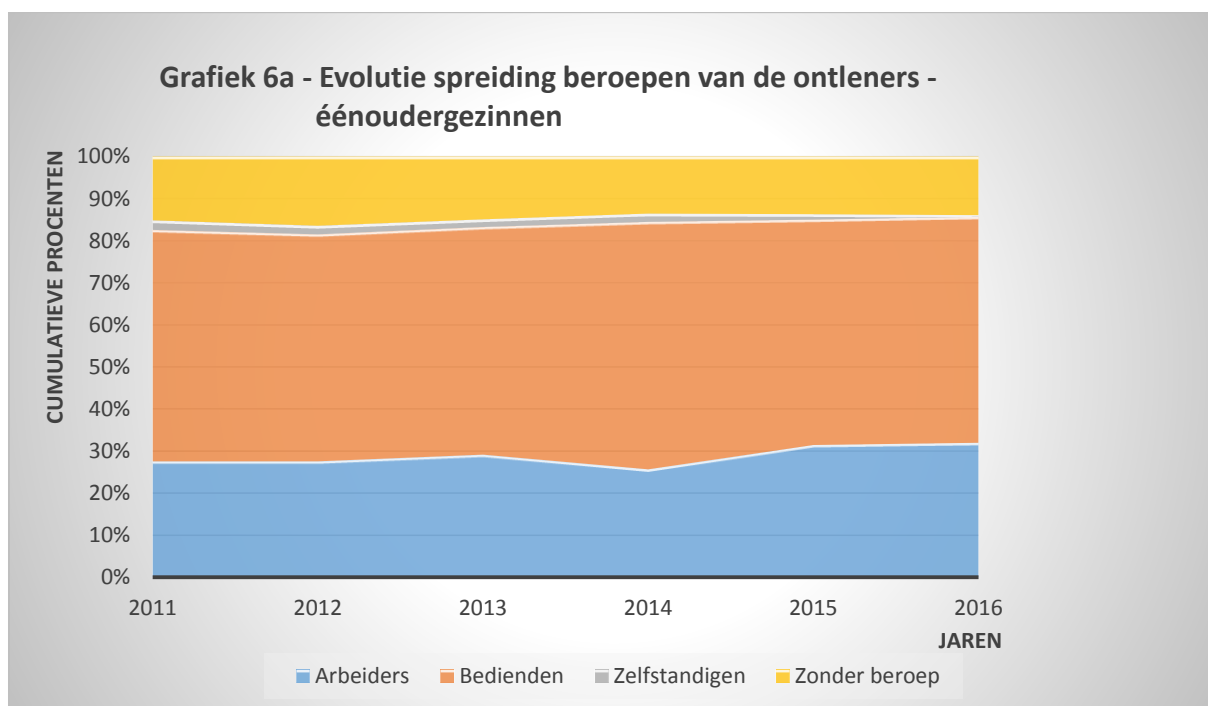
<sup>2</sup> Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2016, <http://www.nbb.be>.

<sup>3</sup> Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkloosheidsbericht december 2016, <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	2016				2015			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	37	128	165	31,98	49	144	193	31,43
2	Bedienden	30	247	277	53,68	28	301	329	53,59
3	Zelfstandigen	1	1	2	0,38	2	6	8	1,30
4	Anderen:	8	64	72	13,96	8	76	84	13,68
	- werkloos	4	21	25	4,85	4	42	46	7,49
	- ocmw-steun	0	2	2	0,39	0	0	0	0,00
	- gepensioneerden	0	2	2	0,39	1	0	1	0,16
	- invaliden	4	38	42	8,14	3	34	37	6,03
	- huishouder/-ster	0	1	1	0,19	0	0	0	0,00
	<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>440</b>	<b>516</b>	<b>100</b>	<b>87</b>	<b>527</b>	<b>614</b>	<b>100</b>



Uit tabel 10a blijkt dat de verdeling van de beroepen van de éénoudergezinnen in 2015 en 2016 nagenoeg gelijklopend is. Meer dan de helft van de éénoudergezinnen aan wie een Woningfondslening werd toegekend, namelijk 53,68 %, is bediende (53,59 % in 2015).



Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut bedraagt 31,98 % in 2016 (31,43 % in 2015).

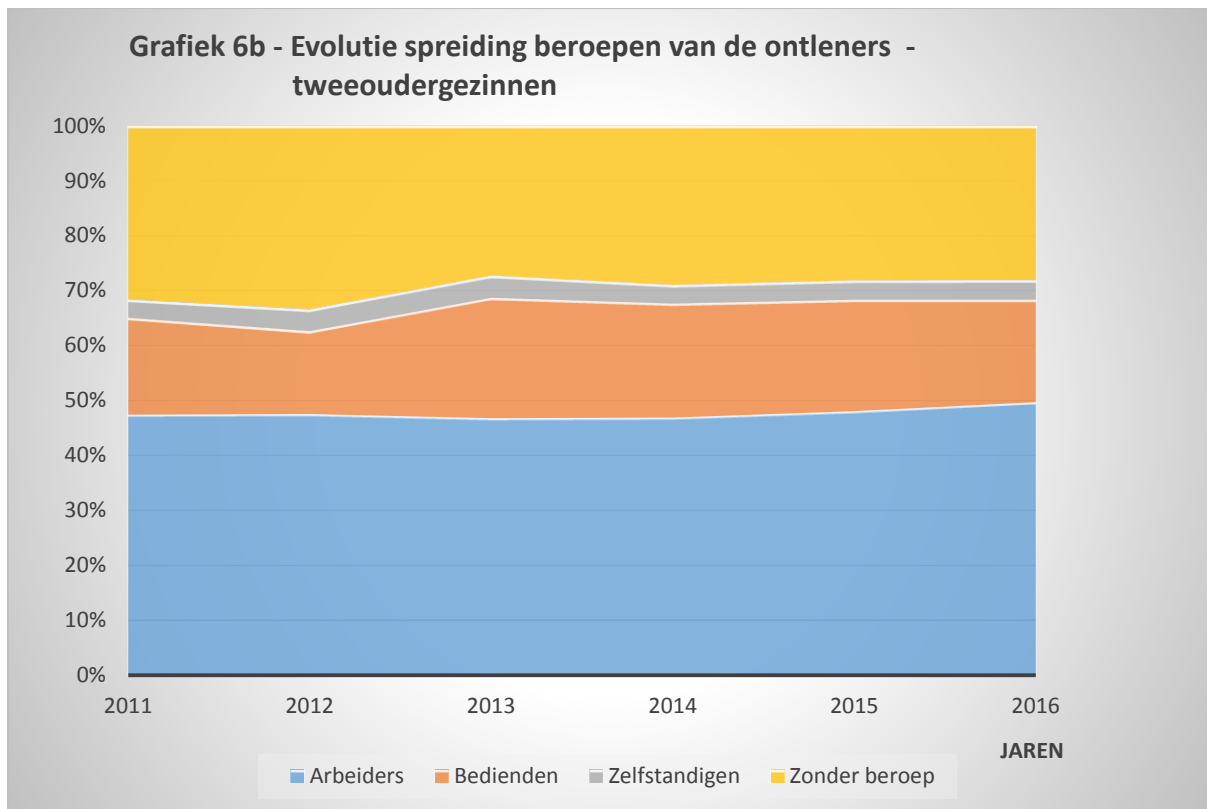
Slechts 2 alleenstaande ouders of 0,38 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

Het aandeel van de éénoudergezinnen dat niet beschikt over een beroepsinkomen bedroeg 13,96 % in 2016 tegenover 13,68 % in 2015. Niettegenstaande deze 72 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. Opvallend in deze categorie is de daling van het aantal werklozen maar terzelfdertijd een stijging van het aantal invaliden.

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

**Tabel 10b - Beroep van de ontleners - tweeloudergezinnen - Fonds B2**

Cat.	Beroep	2016				2015			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	716	367	1 083	49,73	829	402	1 231	48,09
2	Bedienden	164	242	406	18,64	213	306	519	20,27
3	Zelfstandigen	64	14	78	3,58	72	18	90	3,51
4	Anderen:	145	466	611	28,05	166	554	720	28,13
	- werkloos	63	100	163	7,48	87	142	229	8,94
	- ocmw-steun	2	0	2	0,09	1	1	2	0,08
	- gepensioneerden	0	0	0	0,00	0	1	1	0,04
	- invaliden	46	37	83	3,81	45	56	101	3,95
	- huishouder/-ster	34	329	363	16,67	33	354	387	15,12
	<b>Totaal</b>	<b>1 089</b>	<b>1 089</b>	<b>2 178</b>	<b>100</b>	1 280	1 280	2 560	100



Ook bij de tweeoudergezinnen blijft het aandeel van de verschillende categorieën vrij stabiel.

Bijna de helft, of 49,73 %, van deze ontleners heeft een arbeidersstatuut terwijl 18,64 % ervan bediende is.

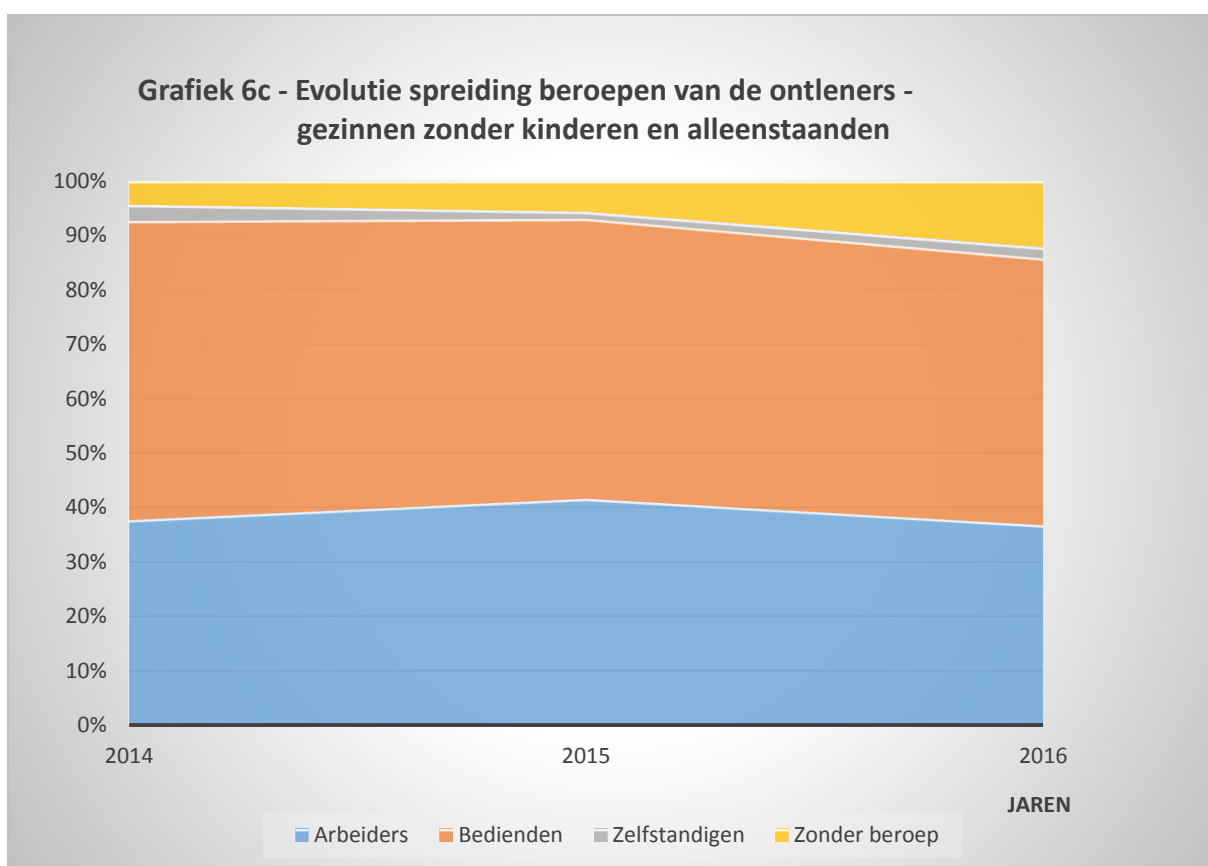
611 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 28,05 % van het totale aantal ouders in deze categorie.

Ten slotte vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 3,58 %.

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	2016				2015			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders	214	73	287	36,70	252	150	402	41,61
2	Bedienden	155	229	384	49,11	214	283	497	51,45
3	Zelfstandigen:	12	4	16	2,04	8	5	13	1,35
4	Anderen:	30	65	95	12,15	25	29	54	5,59
	- werkloos	3	11	14	1,79	14	15	29	3,00
	- gepensioneerden	3	1	4	0,51	0	2	2	0,21
	- invaliden	19	19	38	4,86	8	9	17	1,76
	- huishouder/-ster	5	34	39	4,99	3	3	6	0,62
	Totaal	411	371	782	100	499	467	966	100



Het aandeel van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden die niet over een beroepsinkomen beschikken, is meer dan verdubbeld in vergelijking met 2015 en bedroeg 12,15 %. De relatief kleine nominale aantallen laten niet toe hier met zekerheid conclusies uit te trekken maar het is niet onwaarschijnlijk dat de strengere eisen qua eigen inbreng bij de banken hiermee verband houden.

Bijna de helft van deze ontlenersgroep bestaat uit bedienden. Het aandeel van de arbeiders is gedaald tot 36,70 %. Ten slotte vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 2,04 %.

#### 2.4. INKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN

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

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

Het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit voerde voor het eerst een minimum inkomen in dat jaarlijks geïndexeerd wordt. In 2016 werd dit vastgesteld op 10 198 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 780 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 ontleners 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 1,97 %, de inflatiegraad in 2016.<sup>1</sup> Een vergelijking met vorige jaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Uit deze tabel blijkt dat het werkelijk maandelijks nettogezinsinkomen (inclusief de eventuele kinderen/of wezentoeslag) gemiddeld 2 342,87 EUR bedroeg in 2016. In vergelijking met 2015 toen dit gemiddelde 2 314,40 EUR bedroeg, is het nauwelijks gewijzigd.

716 ontleners of 32,35 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 890 EUR of gemiddeld slechts 1 622,45 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**

2016					
Categorieën	Inkomensschijven	Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld netto-gezinsinkomen
1	tot 1 259 EUR	21	0,95	1,19	1 141,81
2	tussen 1 259,01 en 1 574 EUR	235	10,62	1,48	1 468,29
3	tussen 1 574,01 en 1 890 EUR	460	20,79	2,10	1 723,15
4	tussen 1 890,01 en 2 205 EUR	382	17,26	3,25	2 053,02
5	tussen 2 205,01 en 2 520 EUR	325	14,68	3,81	2 352,88
6	tussen 2 520,01 en 2 833 EUR	254	11,48	4,12	2 681,12
7	meer dan 2 833 EUR	536	24,22	4,67	3 345,44
	<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>2 213</b>	<b>100</b>	<b>3,33</b>	<b>2 342,87</b>

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.

<sup>1</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Inflatiecijfers 2016, <http://economie.fgov.be>.

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

Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld nettogezinsinkomen
Aankoop woning	1 184	725,74	2 280,91
Werken	184	204,05	2 772,08
Aankoop en werken	732	758,18	2 386,67
Behoud van de woning	87	559,07	1 973,76
Behoud van de woning en werken	26	442,11	2 129,46
<b>Gemiddelde</b>	<b>2 213</b>	<b>683,21</b>	<b>2 342,87</b>

Zoals reeds vermeld, bedraagt het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand 2 342,87 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 683,21 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 659,66 EUR (inclusief eventuele kinder- en/of wezenbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee de ontleners maandelijks worden geconfronteerd.

Het gemiddeld maandgeld bleef voor het tweede jaar op rij bijna status quo.

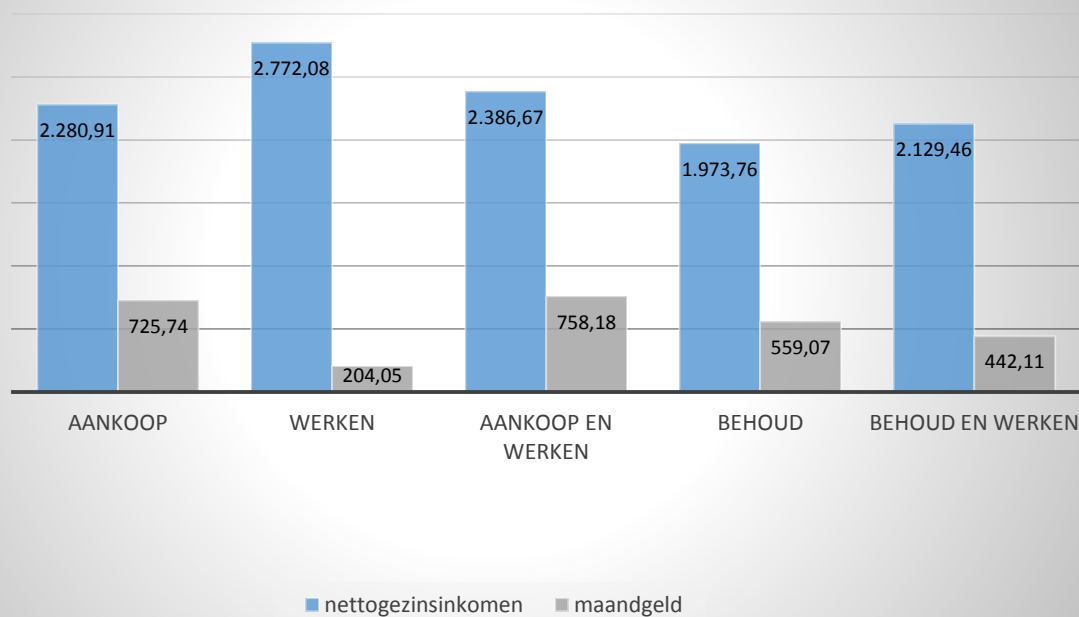
De beperkte daling van het gemiddeld ontleend bedrag en de ongewijzigde gemiddelde leningsduur en rentevoet liggen hieraan ten grondslag.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 184 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 772,08 EUR en betalen maandelijks 204,05 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 1 973,76 EUR per maand. Deze ontleners betalen gemiddeld een maandgeld van 559,07 EUR.

Grafiek 7 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks nettogezinsinkomen en het maandgeld.

Grafiek 7 - Maandgeld & gezinsinkomen per verrichting



Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de 732 gezinnen die een lening aangingen voor de aankoop van een woning gecombineerd met het uitvoeren van werken. Deze ontleners dienen maandelijks gemiddeld 758,18 EUR te voorzien voor de aflossing van hun lening.

Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 263 ontleners of 11,88 % 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	<= 19 075 EUR	345	15,59	13 500,13
2	16 075,01 EUR - 19 291 EUR	267	12,06	17 735,30
3	19 291,01 EUR - 22 504 EUR	270	12,20	20 957,82
4	22 504,01 EUR - 25 720 EUR	316	14,28	24 073,10
5	25 720,01 EUR - 28 936 EUR	254	11,48	27 302,60
6	28 936,01 EUR - 32 150 EUR	216	9,76	30 470,21
7	32 105,01 EUR - 35 364 EUR	135	6,10	33 733,92
8	35 364,01 EUR - 38 578 EUR	130	5,87	37 059,33
9	38 578,01 EUR - 41 792 EUR	90	4,07	40 136,67
10	41 792,01 EUR - 45 006 EUR	61	2,76	43 311,96
11	45 006,01 EUR - 48 222 EUR	48	2,17	46 558,37
12	48 222,01 EUR - 51 437 EUR	38	1,72	50 015,72
13	Meer dan 51 437 EUR	43	1,94	56 139,67
	<b>Gemiddelde</b>	<b>2 213</b>	<b>100</b>	<b>26 367,17</b>

Net zoals in tabel 11 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 1,97 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige jaren kan hier eveneens gebeuren aan de hand van de rangnummers (1-13) die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen is licht gedaald, namelijk van 26 867,76 EUR in 2015 tot 26 367,17 EUR in 2016, zijnde met 500,59 EUR of 1,86 %. Hiermee ligt het gemiddeld netto belastbaar inkomen van onze ontleners 21,34 % lager dan het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen 2014 (aanslagjaar 2015) in het Vlaams Gewest dat 33 519 EUR per aangifte bedroeg.<sup>1</sup>

Het aandeel van de ontleners in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 15,59 % in 2016. Deze 345 ontleners beschikken over een gemiddeld netto belastbaar inkomen van 13 500,13 EUR.

<sup>1</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. Fiscale inkomens - inkomstenjaar 2014. <http://economie.fgov.be>.



Het aandeel van de ontleners met een netto belastbaar inkomen van méér dan 35 364 EUR (categorieën 8 tot en met 13) blijft status quo en bedroeg het afgelopen jaar 18,53 % (18,83 % in 2015).

Tabel 14 herneemt de gemiddelden inzake netto belastbaar inkomen en maandgeld van het jaar 2016 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
2012	2 300	20 324,62	2 437,06	648,36
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
<b>2016</b>	<b>2 213</b>	<b>26 367,17</b>	<b>2 342,87</b>	<b>683,21</b>

Hieruit blijken vrij stabiele cijfers inzake maandgeld en netto belastbaar inkomen tijdens de drie voorbije jaren.

## 2.5. LENINGEN AAN ONTLENERS MET VREEMDE NATIONALITEIT

Op 15 juli 2016 keurde de Vlaamse Regering het horizontaal integratiebeleidsplan dat focust op het verkleinen van de herkomstkloof, goed. Dit plan heeft onder meer tot doel de participatie van personen van buitenlandse herkomst aan het maatschappelijke leven te verbeteren.<sup>1</sup> Een goede huisvesting is hiervoor een belangrijke voorwaarde. De bijzondere sociale leningen die het Vlaams Woningfonds toekent aan ontleners met vreemde nationaliteit laten hen toe een eigen woning te verwerven.

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

---

<sup>1</sup> Vlaamse regering, Horizontaal Integratiebeleidsplan Vlaanderen 2016-2019, [www.integratiebeleid.vlaanderen.be](http://www.integratiebeleid.vlaanderen.be)

**Tabel 15 - Aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit - Fonds B2 - 2012-2016**

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2012	2 300	726	31,57	118 734 716,84
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
<b>2016</b>	<b>2 213</b>	<b>563</b>	<b>25,44</b>	<b>93 878 830,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>13 508</b>	<b>3 390</b>	<b>25,10</b>	<b>561 664 143,27</b>

Tijdens de periode 2012-2016 werden in totaal 3 390 leningen toegekend aan ontleners met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 561 664 143,27 EUR.

In 2016 vertegenwoordigen de 563 leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit 25,44 % van het totaal. Dit is een stijging tegenover 2015 toen 22,14 % van het totaal aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend.

Ruim de helft 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 - 2016**

Nationaliteit	Aantal leningen
Nederland	90
Marokko	53
Turkije	40
Roemenië	31
Polen	30
Bulgarije	26
Congo	24
Angola	15
Nigeria	13
<b>Totaal</b>	<b>322</b>

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 01.01.2016 <sup>1</sup>		Totale bevolking op 01.01.2016 <sup>1</sup>		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2016		2015		2016	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	198 439	37,70	1 824 136	28,16	<b>284</b>	<b>50,44</b>	267	45,25	871	39,36
Vlaams-Brabant	105 543	20,05	1 121 693	17,32	<b>79</b>	<b>14,03</b>	80	13,56	291	13,15
West-Vlaanderen	51 215	9,73	1 181 828	18,24	<b>38</b>	<b>6,76</b>	48	8,14	293	13,24
Oost-Vlaanderen	86 841	16,50	1 486 722	22,95	<b>108</b>	<b>19,18</b>	134	22,71	508	22,95
Limburg	84 356	16,02	863 425	13,33	<b>54</b>	<b>9,59</b>	61	10,34	250	11,30
Totaal	526 394	100	6 477 804	100	<b>563</b>	<b>100</b>	590	100	2 213	100

Meer dan de helft van het aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend aan huishoudens die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije jaar werden er 284 leningen toegekend. In het jaar 2015 bedroeg dit aandeel 45,25 %.

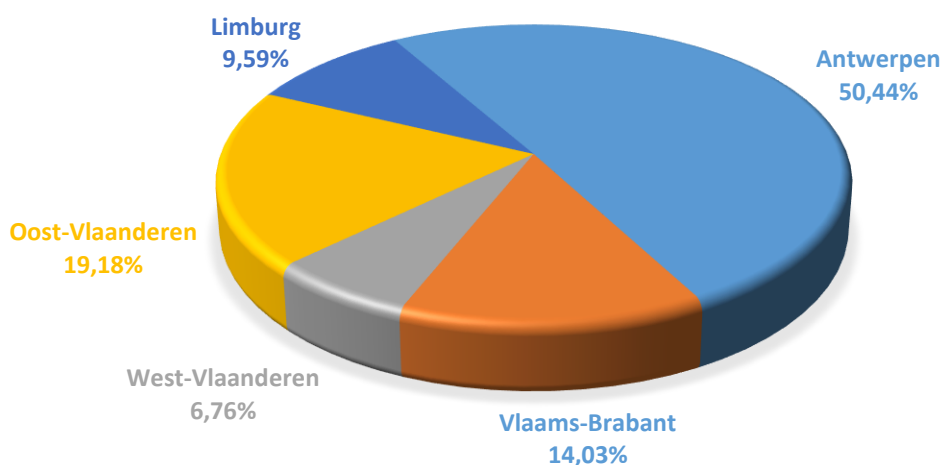
Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincies Oost-Vlaanderen, Limburg en West-Vlaanderen is gedaald en bedroeg respectievelijk 19,18 %, 9,59 % en 6,76 %.

In de provincie Vlaams-Brabant waren het voorbije jaar 79 leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit.

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 8.

<sup>1</sup> FOD economie, KMO, Middenstand en Energie, Bevolking naar woonplaats, nationaliteit, burgerlijke staat, leeftijd en geslacht, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

**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 284 op 871 (32,61 %), 79 op 291 (27,15 %) en 108 op 508 (21,26 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 250 leningen 54 of 21,60 % aan ontleners met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 38 op 293 of 12,97 %.

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 4,20 tegenover 3,33 in het algemeen.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de ontleners met vreemde nationaliteit het volgende: 65,19 % heeft een arbeidersstatuut; 15,28 % van de ontleners met vreemde nationaliteit is bediende; 5,68 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 13,85 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van deze ontleners bedraagt 24 808,93 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 531,14 EUR.

De spreiding van de leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 526 leningen (93,43 %) worden toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning al dan niet gepaard gaande met werken en 37 leningen (6,57 %) 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 die over het algemeen een wat zwakker socio-economisch profiel hebben. 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 2015 van de Vlaamse Wooninspectie blijkt immers dat er in dat jaar 1 891 woonentiteiten omwille hiervan geverbaliseerd werden. Problemen met de elektrische, gas- of stookolie-installatie en vochtproblemen werden het vaakst vastgesteld.<sup>1</sup>

Het Vlaams Woningfonds waakt er als loyale partner van de Vlaamse overheid steeds over dat 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 ontfemen. 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.

In 2016 voldeed de instelling dan ook ruimschoots aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat voorziet dat jaarlijks niet minder dan 30 % van de leningen dient te worden besteed in de strijd tegen verkrotting.

---

<sup>1</sup> Vlaamse Wooninspectie, Jaarverslag 2015, <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 265 808 EUR tijdens het vierde trimester van het jaar 2016. Ten opzichte van het kalenderjaar 2015 betekent dit een stijging met 2,3 %. Bij de appartementen noteert de Federatie een stijging met 6,5 % tot 221 278 EUR.<sup>1</sup>

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 153 526 EUR en 185 552 EUR bedroeg in het vierde kwartaal van 2016, zijnde een stijging met respectievelijk 8 392 EUR en 22 291 EUR ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.<sup>2</sup>

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.

---

<sup>1</sup> Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, Notarisbarometer 4<sup>de</sup> trimester 2016, <http://www.notaris.be>.

<sup>2</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, 2016: een positief jaar voor het hypothecair krediet (persbericht 25 januari 2017), <http://www.upc-bvk.be>.

Tabel 18 geeft voor de periode 2012-2016 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 - 2012-2016**

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	%
2012	2 300	428 765 757,01	186 419,89	328 707 299,27	142 916,22	76,67	81 738 149,79	35 538,33	19,06	18 320 307,95	7 965,35	4,27
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
<b>2016</b>	<b>2 213</b>	<b>431 056 259,15</b>	<b>194 783,67</b>	<b>345 288 063,64</b>	<b>156 027,14</b>	<b>80,10</b>	<b>60 937 736,12</b>	<b>27 536,26</b>	<b>14,14</b>	<b>24 830 459,39</b>	<b>11 220,27</b>	<b>5,76</b>
Totaal	13 508	2 600 770 005,98	-	2 060 488 773,08	-	79,23	431 548 440,69	-	16,59	108 732 792,21	-	4,18
Gemid- delde	-	-	192 535,53	-	152 538,40	-	-	31 947,62	-	-	8 049,51	-

In een periode van 5 jaar investeerden 13 508 gezinnen een bedrag van 2 600 770 005,98 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 2 060 488 773,08 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontleners investeerden zelf 431 548 440,69 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 108 732 792,21 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt licht, namelijk van 193 727,66 EUR in 2015 naar 194 783,67 EUR in 2016, hetzij met 1 056,01 EUR of 0,55 %.



Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedraagt 156 027,14 EUR in 2016 tegenover 157 058,70 EUR in 2015, zijnde een daling met 1 031,56 EUR of 0,66 %.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering daalt licht en bedraagt 80,10 % in 2016 (81,07 % in 2015).

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” is verder gedaald en bedroeg 27 536,26 EUR in 2016 tegenover 28 207,34 EUR in 2015, zijnde een vermindering met 671,08 EUR of 2,38 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 14,14 % (14,56 % in 2015).

Opvallend is dat in een tijdspanne van 5 jaar (2012-2016) het procentuele aandeel van het eigen spaargeld is afgenomen met 4,92 %-punt hetgeen gecompenseerd wordt door fors hogere “andere tussenkomsten (dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden).

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” is in vergelijking met 2015 gestegen met 32,60 % tot 11 220,27 EUR. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft echter beperkt en bedraagt 5,76 % in 2016 tegenover 4,37 % in 2015.

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 - 2012-2016**

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	%
2012	2 014	369 312 805,30	183 372,79	305 873 604,22	151 873,69	82,82	59 678 295,52	29 631,73	16,16	3 760 905,56	1 867,38	1,02
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
<b>2016</b>	<b>2 029</b>	<b>392 277 007,15</b>	<b>193 335,14</b>	<b>337 859 758,64</b>	<b>166 515,41</b>	<b>86,13</b>	<b>48 941 884,11</b>	<b>24 121,18</b>	<b>12,48</b>	<b>5 475 364,40</b>	<b>2 698,55</b>	<b>1,39</b>
Totaal	12 270	2 339 391 150,99	-	1 974 295 821,03	-	84,39	342 780 110,31	-	14,65	22 315 219,65	-	0,96
Gemid-delde	-	-	190 659,43	-	160 904,30	-	-	27 936,44	-	-	1 818,68	-

### 3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 12 270 gezinnen en alleenstaanden een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 2 339 391 150,99 EUR.

In 2016 had 91,69 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop of het behoud al dan niet gecombineerd met werken tegenover 92,68 % in 2015. Nominaal daalt het aantal dergelijke leningen van 2 470 in 2015 naar 2 029 in 2016.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen ná de uitvoering van eventuele werken stijgt van 192 508,59 EUR in 2015 tot 193 335,14 EUR in 2016. In vergelijking met 2012 is deze gemiddelde kostprijs toegenomen met 5,43 %.

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 2012-2016 bedraagt 84,39 % of 1 974 295 821,03 EUR op 2 339 391 150,99 EUR. In 2016 omvat dit aandeel 86,13 % van het totaal.

Het eenheidsgemiddelde van de leningen bedroeg het voorbije jaar 166 515,41 EUR; in vergelijking met 2012 toen dit gemiddelde 151 873,69 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 9,64 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden daalt licht met 862,76 EUR of 3,45 % tot 24 121,18 EUR in 2016. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 12,48 % in 2016 tegenover 12,98 % in 2015.

Dit percentage bewijst het belang van de Vlaams Woningfondslening: een belangrijk deel van de doelgroep van de vennootschap krijgt niet of nauwelijks toegang tot de goedkope woonleningen aangeboden door de commerciële instellingen gezien een belangrijke eigen inbreng als noodzakelijke voorwaarde wordt gesteld. Zo is de gemiddelde eigen inbreng bij een belangrijke Belgische kredietverstrekker sinds 2012 maar liefst met 19 % gestegen.<sup>1</sup>

Het belang van de financieringsbron “andere tussenkomsten” stijgt, maar blijft beperkt; het aandeel bedraagt slechts 1,39 % (0,97 % in 2015). 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 werken’ en ‘behoud en werken’ van tabel 3).

---

<sup>1</sup> KBC, Gemiddelde woningkredietklant wordt ouder. Sterke toename bij 55+’ers. Looptijden woningkrediet korter., persbericht dd. 11 januari 2017, [www.kbc.com](http://www.kbc.com)

**Tabel 20 - Balans van de werken - Fonds B2 - 2012-2016**

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	%
2012	697	133 261 316,76	162 613,56	28 579,15	191 192,71	17 853 849,23	25 615,28	89,63	2 065 818,32	2 963,87	10,37
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
<b>2016</b>	<b>942</b>	<b>186 980 216,00</b>	<b>172 751,22</b>	<b>25 741,58</b>	<b>198 492,80</b>	<b>22 263 512,00</b>	<b>23 634,30</b>	<b>91,81</b>	<b>1 985 056,36</b>	<b>2 107,28</b>	<b>8,19</b>
Totaal	4 726	929 315 349,74	-	-	-	115 405 066,23	-	90,81	11 676 077,70	-	9,19
Gemiddelde	-	-	169 749,09	26 889,79	196 638,88	-	24 419,18	-	-	2 470,60	-

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 2012-2016 financierden 4 726 gezinnen en alleenstaanden werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop, het behoud van een woning of de overname van een hypothecaire schuld) door middel van een Woningfondslening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 929 315 349,74 EUR.

In 2016 werden 942 leningen voor deze verrichtingen toegekend (1 055 in 2015).

De lichte stijging van de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken, namelijk van 197 161,78 EUR tot 198 492,80 EUR is het gevolg van de toename van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken, namelijk van 171 315,22 EUR in 2015 tot 172 751,22 EUR in 2016. De gemiddelde kostprijs van de werken is nagenoeg onveranderd gebleven en bedroeg 25 741,58 EUR in 2016 tegenover 25 846,56 EUR in 2015. In vergelijking met het 2012 is de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken gestegen met 3,82 %.

### 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 2016 werd in totaal 22 263 512 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 23 634,30 EUR in 2016 tegenover 23 509,25 EUR in 2015. Met dit bedrag wordt 91,81 % 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 44 477 EUR bedroeg in het vierde kwartaal 2016, een status quo in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder toen voor een renovatie gemiddeld 44 226 EUR werd geleend.<sup>1</sup>

Het saldo, namelijk 8,19 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 107,28 EUR in 2016.

Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 11,91 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken.

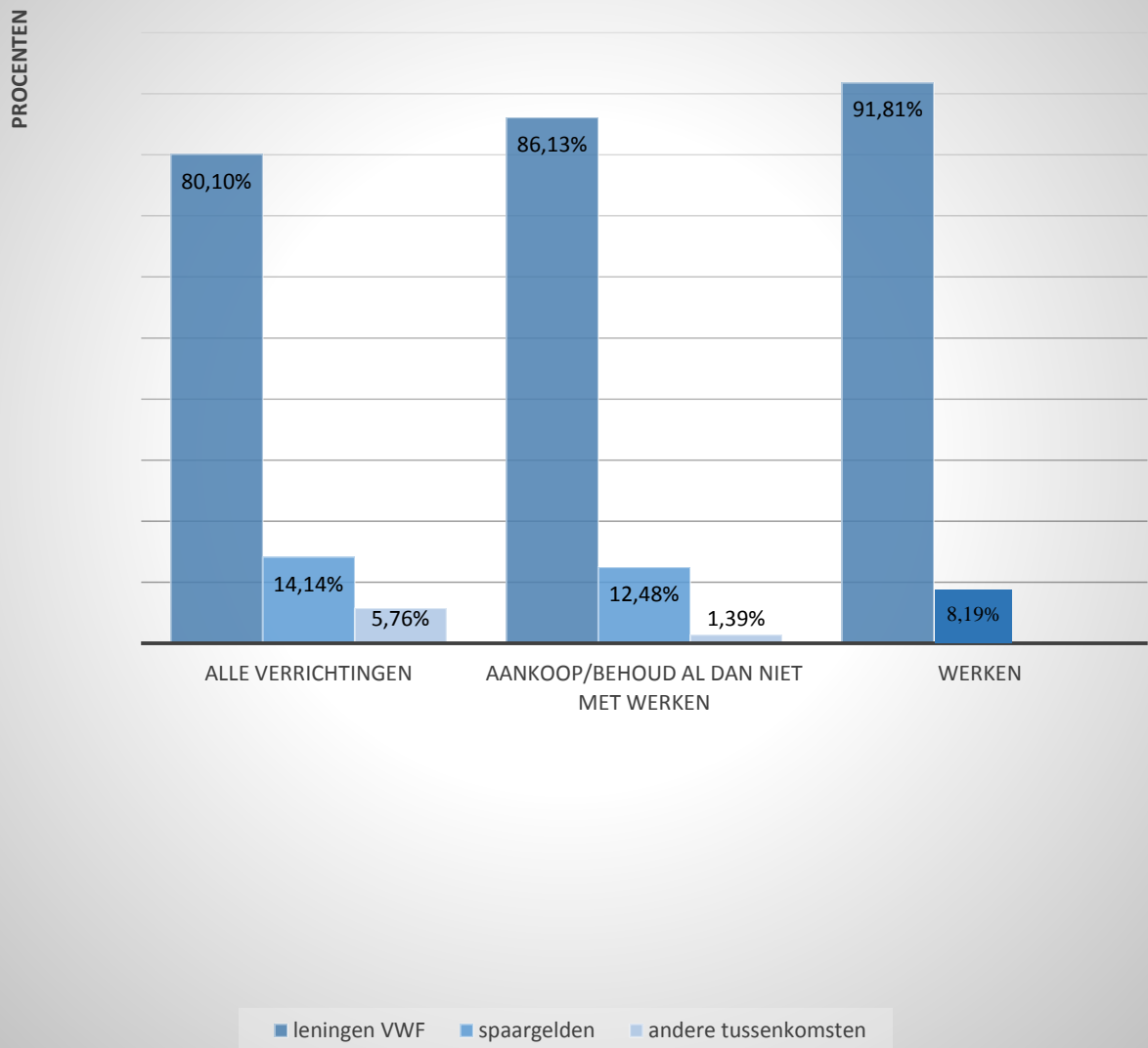
Tot slot geeft grafiek 9 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 18, 19 en 20 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen (periode 2012-2016).

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

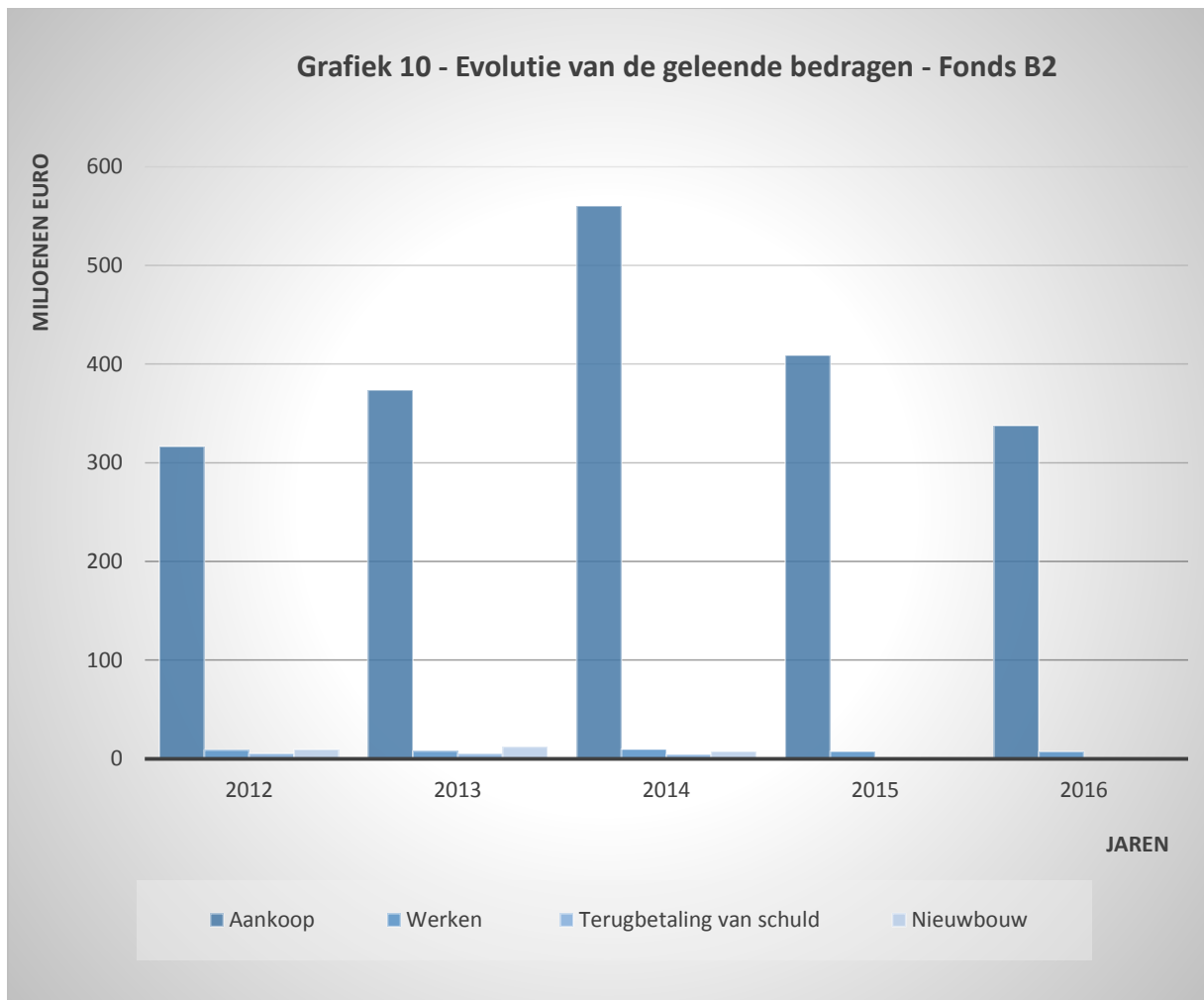
---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, 2016: een positief jaar voor het hypothecair krediet (persbericht 25 januari 2017), <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" - 2012-2016

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
2012	63	9 635 960,38	2 014	316 564 710,77	190	8 837 941,18	33	5 239 011,99	-	-	2 300	340 277 624,32
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

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2012-2016)												
	Nieuwbouw		Aankoop/behoud woning		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	37	5 654 817,38	4 555	744 232 998,52	-	-	301	14 660 721,89	42	6 451 522,63	4 935	771 000 060,42	
Vlaams-Brabant	21	3 366 407,90	1 638	288 648 934,53	1	40 000,00	111	4 359 840,38	18	3 010 899,95	1 789	299 426 082,76	
West-Vlaanderen	48	7 449 707,78	1 865	286 987 014,63	-	-	176	7 611 798,43	13	2 083 528,19	2 102	304 132 049,03	
Oost-Vlaanderen	37	5 884 174,27	2 821	455 071 041,69	-	-	197	8 898 863,67	12	1 739 688,85	3 067	471 593 768,48	
Limburg	46	7 428 394,53	1 391	222 785 302,55	1	52 076,00	159	6 245 906,62	18	3 059 029,13	1 615	239 570 708,83	
Gewest	Absolute cijfers	189	29 783 501,86	12 270	1 997 725 291,92	2	92 076,00	944	41 777 130,99	103	16 344 668,75	13 506	2 085 722 669,52
	%	1,40	1,43	90,84	95,78	0,01	0,01	6,99	2,00	0,76	0,78	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2016)						
	Aankoop/behoud		Werken		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	809	135 091 555,00	62	2 348 800,00	871	137 440 355,00	
Vlaams-Brabant	273	49 385 560,00	18	751 275,00	291	50 136 835,00	
West-Vlaanderen	272	42 887 693,00	21	828 250,00	293	43 715 943,00	
Oost-Vlaanderen	461	75 628 935,64	47	1 920 550,00	508	77 549 485,64	
Limburg	214	34 866 015,00	36	1 579 430,00	250	36 445 445,00	
Gewest	Absolute cijfers	2 029	337 859 758,64	184	7 428 305,00	2 213	345 288 063,64
	%	91,69	97,85	8,31	2,15	100	100



## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2012-2016)												
	Nieuwbouw		Aankoop/behoud		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	21	3 139 479,07	3 551	577 268 011,12	-	-	216	10 344 173,91	31	4 616 694,49	3 819	595 368 358,59	
Mechelen	5	922 905,23	641	107 570 123,53	-	-	56	2 807 334,26	8	1 353 691,57	710	112 654 054,59	
Turnhout	11	1 592 433,08	363	59 394 863,87	-	-	29	1 509 213,72	3	481 136,57	406	62 977 647,24	
Halle-Vilvoorde	13	2 134 211,17	1 048	191 593 220,46	1	40 000,00	79	3 165 479,65	14	2 398 500,94	1 155	199 331 412,22	
Leuven	8	1 232 196,73	590	97 055 714,07	-	-	32	1 194 360,73	4	612 399,01	634	100 094 670,54	
Brugge	2	282 195,82	324	53 810 623,09	-	-	37	1 183 215,18	4	649 937,38	367	55 925 971,47	
Diksmuide	1	144 355,73	51	8 198 080,18	-	-	9	281 051,67	1	161 820,00	62	8 785 307,58	
Ieper	7	1 124 392,87	128	19 052 222,00	-	-	20	1 012 703,17	1	146 926,51	156	21 336 244,55	
Kortrijk	22	3 425 699,65	618	90 590 156,84	-	-	57	2 722 168,90	4	578 543,19	701	97 316 568,58	
Oostende	4	606 471,95	297	46 868 264,43	-	-	27	1 275 024,41	1	168 830,88	329	48 918 591,67	
Roeselare	9	1 369 785,28	299	46 133 881,87	-	-	19	796 652,50	2	377 470,23	329	48 677 789,88	
Tielt	1	112 738,48	96	14 946 778,62	-	-	4	219 627,22	-	-	101	15 279 144,32	
Veurne	2	384 068,00	52	7 387 007,60	-	-	3	121 355,38	-	-	57	7 892 430,98	
Aalst	6	988 567,57	916	149 281 778,17	-	-	56	2 283 167,81	7	1 025 461,20	985	153 578 974,75	
Dendermonde	6	756 108,41	392	63 057 130,12	-	-	25	1 134 063,22	-	-	423	64 947 301,75	
Eeklo	1	206 015,91	123	19 282 525,37	-	-	6	212 666,33	-	-	130	19 701 207,61	
Gent	12	2 071 622,08	654	109 527 479,43	-	-	55	2 623 539,29	3	461 495,55	724	114 684 136,35	
Oudenaarde	5	706 324,54	262	38 072 836,70	-	-	23	1 117 903,05	-	-	290	39 897 064,29	
Sint-Niklaas	7	1 155 535,76	474	75 849 291,90	-	-	32	1 527 523,97	2	252 732,10	515	78 785 083,73	
Hasselt	22	3 576 314,94	809	132 095 550,41	1	52 076,00	90	3 312 902,49	10	1 713 214,95	932	140 750 058,79	
Maaseik	16	2 488 070,32	242	38 290 324,86	-	-	29	1 189 590,25	5	875 772,59	292	42 843 758,02	
Tongeren	8	1 364 009,27	340	52 399 427,28	-	-	40	1 743 413,88	3	470 041,59	391	55 976 892,02	
Gewest	Absolute cijfers	189	29 783 501,86	12 270	1 997 725 291,92	2	92 076,00	944	41 777 130,99	103	16 344 668,75	13 508	2 085 722 669,52
	%	1,40	1,43	90,84	95,78	0,01	0,01	6,99	2,00	0,76	0,78	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2016)						
	Aankoop/behoud		Werken		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	652	108 333 615,00	43	1 708 310,00	695	110 041 925,00	
Mechelen	102	17 472 680,00	12	491 360,00	114	17 964 040,00	
Turnhout	55	9 285 260,00	7	149 130,00	62	9 434 390,00	
Halle-Vilvoorde	163	30 841 705,00	15	667 975,00	178	31 509 680,00	
Leuven	110	18 543 855,00	3	83 300,00	113	18 627 155,00	
Brugge	37	6 356 180,00	4	140 400,00	41	6 496 580,00	
Diksmuide	5	961 300,00	-	-	5	961 300,00	
Ieper	16	2 340 000,00	1	45 300,00	17	2 385 300,00	
Kortrijk	96	14 423 405,00	10	326 650,00	106	14 750 055,00	
Oostende	48	7 832 898,00	2	108 550,00	50	7 941 448,00	
Roeselare	52	8 108 010,00	3	108 750,00	55	8 216 760,00	
Tielt	13	2 017 900,00	1	98 600,00	14	2 116 500,00	
Veurne	5	848 000,00	-	-	5	848 000,00	
Aalst	154	25 308 624,00	15	637 050,00	169	25 945 674,00	
Dendermonde	63	10 406 550,00	9	364 400,00	72	10 770 950,00	
Eeklo	24	3 843 400,00	-	-	24	3 843 400,00	
Gent	109	18 806 836,64	10	383 600,00	119	19 190 436,64	
Oudenaarde	41	5 744 270,00	7	262 300,00	48	6 006 570,00	
Sint-Niklaas	70	11 519 255,00	6	273 200,00	76	11 792 455,00	
Hasselt	120	20 032 445,00	20	763 320,00	140	20 795 765,00	
Maaseik	39	6 333 670,00	5	258 910,00	44	6 592 580,00	
Tongeren	55	8 499 900,00	11	557 200,00	66	9 057 100,00	
Gewest	Absolute cijfers	2 029	337 859 758,64	184	7 428 305,00	2 213	345 288 063,64
	%	91,69	97,85	8,31	2,15	100	100

## HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER

Terwijl het eerste hoofdstuk specifiek handelt over de leningen toegekend tijdens het vorige dienstjaar 2016, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op alle aspecten eigen aan het beheer van de reeds lopende leningen.

### 1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR

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 besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 en deze volgens de oudere besluiten.

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

Een rentevoetvermindering toegekend in 2016 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2016. 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 referentierentievoet van de lening bedraagt.

Voor de leningen toegekend conform de bepalingen van het besluit van 13 september 2013, 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 referentierentievoet van bij het aangaan van de lening, zonder lager te kunnen zijn dan 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 herberekend op basis van het inkomen én de actuele gezinstoestand.

Het aantal gezinnen waar een eerste geboorte plaatsvond of waar het aantal kinderen ten laste is vermeerdert tijdens de leningsduur, wordt weergegeven in tabel 21: in 2016 ging het om 1 186 gezinnen, namelijk 338 gezinnen (28,50 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 22) en 848 gezinnen (71,50 %) waar er wel een (bijkomende) geboorte geregistreerd werd maar waarbij dit geen daling van de rentevoet veroorzaakte door de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet of door de toepassing van de referentierentievoet (zie tabel 23). Deze (bijkomende) kinderlast kan echter wel een invloed hebben bij de twee- en of vijfjaarlijkse rentevoetherziening.

Telt men hierbij het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden tot een effectieve rentevoetvermindering aanleiding heeft gegeven (17) 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 (40), dan stelt men vast dat in totaal bij 1 243 gezinnen de gezinslast gestegen is (ten opzichte van 1 178 in 2015). Dit betekent een stijging met 5,23 % ten opzichte van het vorige jaar.

Tijdens de periode 2012-2016 werd bij 4 956 ontlenersgezinnen een bijkomende of een eerste geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2011-2015, namelijk 13 851, kan worden besloten dat bij ruim een derde (35,78 %) van onze ontlenersgezinnen het aantal kinderen ten laste verhoogt tijdens deze periode.

**Tabel 21 - Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geven op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2012-2016**

Jaar waarin de kinderlast is gestegen	Geboorterang van de kinderen								
	1ste	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2012	-	252	273	186	78	20	7	6	822
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
<b>Totaal</b>	<b>85</b>	<b>1 305</b>	<b>1 602</b>	<b>1 084</b>	<b>519</b>	<b>188</b>	<b>79</b>	<b>94</b>	<b>4 956</b>

In 2016 werden er bij 61 ontleners zonder kinderen een geboorte geregistreerd (5,14 %), bij 241 gezinnen met 1 kind ten laste (20,32 %) werd de geboorte van een tweede kind geregistreerd en bij 352 gezinnen met 2 kinderen ten laste (29,68 %) werd de geboorte van een derde kind genoteerd. Bij 532 gezinnen, zijnde 44,86 %, betreft het de geboorte van minstens het vierde kind.

In tabel 22 worden de 338 leningen, die recht geven op een effectieve rentevoetvermindering ten gevolge van een (bijkomende) geboorte, ingedeeld op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden. Eveneens op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden, toont tabel 23 de 848 leningen met een (bijkomende) geboorte zonder dat deze leidt tot een intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 5 ontlenersgezinnen die hun lening bekwamen in 2000 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2011-2015). Zij vertegenwoordigen 66,61 % van het totaal.

**Tabel 22 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2016 een rentevoetvermindering ten gevolge van een (bijkomende) geboorte van een kind werd toegestaan - Fonds B2**

Jaar waarin de leenakte werd verleden	Geboortering van de kinderen										Totaal
	een	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
2004	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
2005	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
2006	-	3	4	10	1	-	-	-	-	-	18
2007	-	-	4	3	2	-	1	-	-	-	10
2008	-	4	6	3	-	-	-	-	-	-	13
2009	-	3	7	-	-	-	-	-	-	-	10
2010	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	4
2011	-	21	19	11	3	-	-	-	-	-	54
2012	-	21	15	1	-	-	-	-	-	-	37
2013	-	47	26	2	-	-	-	-	-	-	75
2014	29	57	19	4	2	-	-	-	-	-	111
2015	2	1	-	1	-	-	-	-	-	-	4
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>160</b>	<b>102</b>	<b>35</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>338</b>

Naast de rentevoetverminderingen ten gevolge van een (bijkomende) geboorte (namelijk bij 338 ontlenersgezinnen), werden er 17 rentevoetverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden.

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 185 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt toegekend, aan 1 gezin een vermindering van 0,40 procentpunt, aan 33 gezinnen een vermindering van 0,30 procentpunt en aan 7 gezinnen een vermindering van 0,20 procentpunt.

Daarnaast zijn er 129 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.

Het aantal geboorten (848) dat geen daling van de rentevoet meebrengt omwille van het feit dat ze reeds genieten van de minimumrentevoet of omdat de referentierentevoet geldt (zoals weergegeven in tabel 23) is ook in 2016 groter dan de geboorten die wel een rentevoetdaling als gevolg hebben. Het is ook zo dat vanaf geboorterang 3 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een rentevermindering dan er geboorten zijn die wel een rentevoetdaling tot gevolg hebben.

Ten slotte werd bij 40 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet of waarbij de referentierentevoet van toepassing is, de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld die niet onmiddellijk tot een rentedaling heeft geleid.

**Tabel 23 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2016 een (bijkomende) geboorte werd geregistreerd die 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 +	
2000	-	-	-	2	2	1	-	-	-	-	5
2001	-	-	4	11	13	9	7	5	1	2	52
2002	-	-	-	2	4	1	1	1	-	-	9
2003	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
2004	-	-	-	1	2	1	-	-	-	-	4
2005	-	-	-	3	1	2	-	-	-	-	6
2006	-	3	39	47	30	14	10	8	3	6	160
2007	-	-	8	6	5	1	-	-	-	-	20
2008	-	-	9	8	5	-	-	-	-	-	22
2009	-	2	10	7	3	-	-	-	-	1	23
2010	-	-	20	11	2	2	1	1	-	-	37
2011	-	9	58	59	29	15	9	1	-	1	181
2012	-	1	10	11	5	1	-	1	1	1	31
2013	-	-	19	14	6	2	1	-	-	-	42
2014	17	34	47	45	15	3	-	1	-	1	163
2015	13	32	26	9	9	1	2	-	-	-	92
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>81</b>	<b>250</b>	<b>236</b>	<b>131</b>	<b>54</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>848</b>

## 2. UITSTAANDE LENINGEN

Op 31 december 2016 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 3 100 714 902,27 EUR; tegenover einde 2015 betekent dit een stijging met 51 271 561,07 EUR of 1,68 %.

De tabellen 24 en 25 bieden een volledig beeld over de evolutie van de verschillende uitstaande leningen.

Tabel 24 geeft een overzicht per fonds, zowel in aantal als in bedrag, van de leningssaldi op 31 december 2016 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2016. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen amper gestegen is, nl. met 21 leningen tot 33 078 wat te verklaren is door het feit dat er 2 192 leningen zijn terugbetaald in 2016 terwijl er in hetzelfde jaar 2 213 nieuwe werden in vereffening gesteld.

In tabel 25 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 24 maar dan cumulatief voor alle jaren vanaf de oorsprong.

**Tabel 24 – Schuldenaars hypothecaire leningen – Bewegingen van het jaar 2016**

Bewegingen van het jaar 2016	FST		FAB		RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2015	7	87 254,60	17	281 015,90	171	25 955 322,99	32 862	3 023 119 747,71	33 057	3 049 443 341,20
Nieuwe leningen in 2016	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2 213	345 288 063,64	2 213	345 288 063,64
Subtotaal	7	87 254,60	17	281 015,90	171	25 955 322,99	35 075	3 368 407 811,35	35 270	3 394 731 404,84
In 2016 gedebiteerde intresten	-	2 695,48	-	4 412,07	-	453 344,18	-	56 895 280,06	-	57 355 731,79
In 2016 gedebiteerde onkosten	-	0,00	-	0,00	-	8 895,62	-	1 487 374,92	-	1 496 270,45
Subtotaal	7	89 950,08	17	285 427,97	171	26 417 562,79	35 075	3 426 790 466,33	35 270	3 453 583 407,17
<b>Af te trekken</b>										
Terugbetalingen ontvangen in 2016	-	18 853,36	-	66 908,98	-	2 435 773,66	-	350 346 968,90	-	352 868 504,90
in 2016 afbetaalde leningen	1	-	0	-	5	-	2 186	-	2 192	-
<b>Over te dragen op 31.12.2016</b>	<b>6</b>	<b>71 096,72</b>	<b>17</b>	<b>218 518,99</b>	<b>166</b>	<b>23 981 789,13</b>	<b>32 889</b>	<b>3 076 443 497,43</b>	<b>33 078</b>	<b>3 100 714 902,27</b>



**Tabel 25- Schuldenaars hypothecaire leningen – Bewegingen sedert de oorsprong**

Bewegingen sedert de oorsprong	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	97 591	7 206 397 748,59	98 410	7 242 760 286,22
<b>Af te trekken:</b>										
Afbetaalde leningen	445	4 020 319,40	177	2 843 552,81	8	1 544 992,73	64 702	3 102 926 522,00	65 332	3 111 335 386,94
Leningen in omloop (resterend bedrag)	6	194 607,76	17	612 336,62	166	27 146 728,31	32 889	4 103 471 226,59	33 078	4 131 424 899,28
Gedebiteerde intresten en kosten		76 419,81		49 260,05		1 454 790,09		455 181 712,04		456 762 181,99
Subtotaal		271 027,57		661 596,67		28 601 518,40		4 558 652 938,63		4 588 187 081,27
Ontvangen terugbetalingen		199 930,85		443 077,68		4 619 729,27		1 482 209 441,20		1 487 472 179,00
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
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	6	71 096,72	17	218 518,99	166	23 981 789,13	32 745	3 072 582 430,10	32 934	3 096 853 834,94
Dubieuze schuldenaars							144	3 861 067,33	144	3 861 067,33
<b>Over te dragen op 31.12.2016</b>	<b>6</b>	<b>71 096,72</b>	<b>17</b>	<b>218 518,99</b>	<b>166</b>	<b>23 981 789,13</b>	<b>32 889</b>	<b>3 076 443 497,43</b>	<b>33 078</b>	<b>3 100 714 902,27</b>

### 3. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN

De volgende tabel 26 geeft een overzicht van het verloop van de betaling van de maandelijks verschuldigde bedragen per dossier.

**Tabel 26 - Verloop van de maandelijks terugbetalingen in 2016 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB**

Verloop van de maandelijks terugbetalingen					
Aantal ingewachte stortingen		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
		Absolute cijfers		%	
2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>375 245</b>	<b>369 567</b>	<b>8 098</b>	<b>8 190</b>	<b>2,16</b>	<b>2,22</b>

Het aantal vervallen en niet-betaalde sommen blijft op een laag niveau: 2,16 % in 2016 t.o.v. 2,22 % in 2015.

Tabel 27 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.

Uit deze tabel blijkt in het bijzonder dat het aantal ontleners (15 964) dat vroegtijdige betalingen deed veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 416). De vroegtijdige betalingen in 2016 beliepen 123 625 831,24 EUR, wat een nominale stijging met 36 696 284,98 EUR of 42,21 % betekent ten opzichte van 2015 (toen het om 86 929 546,26 EUR ging). 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.

**Tabel 27 - Achterstand en voorsprong op de vervaldagen - Fondsen B2, RF6, FST en FAB.**

FONDS		Aantal in 2016 actieve leningen*	Achterstand op de vervaldagen		Voorsprong op de vervaldagen		Achterstand of Voorsprong	Leningen die in orde zijn (achterstand/voorsprong = 0)
			Bedragen (1)	Aantal	Bedragen (2)	Aantal	(1) +(2)	
Fonds B2	1986	4	0,00	0	1 566,72	4	-1 566,72	0
	1987	12	39,87	2	1 449,94	2	-1 410,07	8
	1988	40	981,31	7	13 746,22	12	-12 764,91	21
	1989	23	23,81	1	6 316,72	5	-6 292,91	17
	1990	31	582,02	4	4 126,67	12	-3 544,65	15
	1991	76	6,51	2	18 066,39	69	-18 059,88	5
	1992	81	12 174,87	14	23 147,43	38	-10 972,56	29
	1993	74	2 919,97	15	32 140,61	33	-29 220,64	26
	1994	161	40 570,82	19	107 538,04	86	-66 967,22	56
	1995	177	20 015,93	39	130 450,44	105	-110 434,51	33
	1996	486	38 570,60	48	268 041,77	353	-229 471,17	85
	1997	666	68 735,12	131	456 849,23	407	-388 114,11	128
	1998	779	87 405,00	207	542 368,94	419	-454 963,94	153
	1999	923	64 389,39	184	742 291,35	528	-677 901,96	211
	2000	887	76 428,31	176	814 517,76	533	-738 089,45	178
	2001	1 145	108 371,34	209	1 616 653,33	749	-1 508 281,99	187
	2002	1 185	190 320,69	292	2 223 546,80	629	-2 033 226,11	264
	2003	1 020	128 140,85	231	1 815 636,61	541	-1 687 495,76	248
	2004	928	80 786,87	195	1 724 413,03	513	-1 643 626,16	220
	2005	1 018	188 127,16	209	2 433 887,26	586	-2 245 760,10	223
	2006	1 482	284 547,33	327	5 938 943,36	871	-5 654 396,03	284
	2007	2 093	434 037,66	461	10 107 008,65	1 229	-9 672 970,99	403
	2008	2 015	436 009,97	475	11 566 674,61	1 149	-11 130 664,64	391
	2009	2 085	360 331,14	454	10 691 745,01	1 217	-10 331 413,87	414
	2010	2 050	422 667,48	436	10 549 797,01	1 142	-10 127 129,53	472
	2011	2 139	518 686,78	478	11 525 628,64	1 155	-11 006 941,86	506
	2012	2 183	548 544,15	683	13 912 848,23	982	-13 64 304,08	518
	2013	2 519	582 942,52	752	12 585 441,76	1 038	-12 002 499,24	729
	2014	3 668	489 566,95	748	18 959 800,19	987	-18 470 233,24	1 933
	2015	2 615	220 909,67	430	3 920 928,59	325	-3 700 018,92	1 860
	2016	2 164	44 596,58	141	220 372,51	157	-175 775,93	1 866
<b>Totaal Fonds B2</b>		<b>34 729</b>	<b>5 451 430,67</b>	<b>7 370</b>	<b>122 955 943,82</b>	<b>15 876</b>	<b>-117 504 513,15</b>	<b>11 483</b>
<b>Totaal FST</b>		<b>6</b>	<b>190,44</b>	<b>1</b>	<b>167,65</b>	<b>2</b>	<b>22,79</b>	<b>3</b>
<b>Totaal FAB</b>		<b>17</b>	<b>13,15</b>	<b>2</b>	<b>101,55</b>	<b>5</b>	<b>-88,40</b>	<b>10</b>
<b>Totaal RF6</b>		<b>170</b>	<b>21 222,97</b>	<b>43</b>	<b>669 618,22</b>	<b>81</b>	<b>-648 395,25</b>	<b>46</b>
<b>Totaal</b>		<b>34 922</b>	<b>5 472 857,23</b>	<b>7 416</b>	<b>123 625 831,24</b>	<b>15 964</b>	<b>-118 152 974,01</b>	<b>11 542</b>

\*Inbegrepen de leningen afbetaald door terugbetaling in de loop van het jaar 2016

Tabel 28 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 28 - Achterstallige sommen - Fondsen B2, RF6, FST, en FAB**

Achterstallige sommen (inclusief de achterstallige intresten)	Leningen			
	Aantal		Bedragen	
	2015	2016	2015	2016
Achterstand van meer dan 3 maanden	488	476	3 150 258,70	3 364 144,77
Achterstand van meer dan 2 maanden	164	148	301 242,78	275 644,10
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	359	327	479 064,56	431 577,95
Achterstand van maximum 1 maand	6 755	6 465	1 450 496,52	1 401 490,41
<b>Totaal</b>	<b>7 766</b>	<b>7 416</b>	<b>5 381 062,56</b>	<b>5 472 857,23</b>

Uit deze tabel blijkt dat, in vergelijking met 2015, het aantal leningen in achterstand gedaald is met 350, maar dat het totale bedrag aan achterstand gestegen is met 91 794,67 EUR.

Bij het afsluiten van het dienstjaar 2016 bedroeg de gewone achterstallige som 5 472 857,23 EUR (tegenover 5 381 062,56 EUR in 2015, zijnde een stijging met 1,70 % t.o.v. 2015) voor een pakket van 7 416 leningen (t.o.v. 7 766 in 2015).

Voor een correcte interpretatie van deze cijfers dient vooreerst benadrukt te worden dat het grootste deel van deze 7 416 leningen, namelijk 6 465, betrekking heeft op een beperkte achterstand van maximum 1 maandgeld, waarbij het dan nog in hoofdzaak gaat om intresten of voor rekening van ontleners voorgeschoten onkosten die onvereffend zijn gebleven.

Daarnaast waren er 951 leningen in 2016 (of een ratio van 2,87 % van het totale aantal uitstaande leningen) met een achterstand van meer dan 1 maandgeld voor een totaal bedrag van 4 071 366,82 EUR (of een ratio van 0,13 % van het totale uitstaande leningsbedrag) t.o.v. 1 011 leningen in 2015. 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 boven de 3 maanden.

Er is in deze categorie een toename van de achterstand met 213 886,07 EUR tot een bedrag van 3 364 144,77 EUR eind 2016 (tegenover 3 150 258,70 EUR in 2015).

De hogervermelde cijfergegevens over achterstallen in de eigenlijke zin van het woord uit tabellen 27 en 28, houden geen rekening met de leningen waarbij een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing toegestaan werd (109 leningen) noch met de niet onmiddellijk gerecupereerde saldi na verkoop van het onderpand (144 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 een belangrijk gedeelte toch nog gerecupereerd. In 2016 werd voor deze leningen een totaal van 109 910,20 EUR geïnd ter delging van de uitstaande schuld.

Wat de opvolging van de achterstallige bedragen betreft wordt de werkwijze aangepast aan 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 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 2016 werden 886 ontleners aanvaard voor de verzekering gewaarborgd wonen d.i. 40,04 % van de in 2016 vereffende leningen ten opzichte van 45,40 % in 2015. In 2016 deden zich 117 gevallen (ten opzichte van 97 in 2015) 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 kadert in de maatschappelijke zorg ter preventie van de overmatige schuldenlast en strekt ertoe de financiële toestand van de debiteur te saneren.

In 2016 werden 77 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling (ten opzichte van 91 in 2015 en 93 in 2014) en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld.

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

Per eind december 2016 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 527 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (dit is 1,59 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,48 % in 2015 en 1,47 % in 2014).

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 verkoping 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 gaan naar de Centrale voor Kredieten aan Particulieren die alle kredieten registreert afgesloten door natuurlijke personen voor privédoeleinden alsook de eventuele wanbetalingen m.b.t. deze kredieten. 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 2016 in het bestand van de Centrale 36 105 kredietovereenkomsten (t.o.v. 37 009 in 2015 en 37 239 in 2014) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,22 % van de 2 970 142 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,30 % in 2015 en 1,31 % in 2014) voor een totaal van 59 185 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 61 136 in 2015 en 62 078 in 2014).

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 1 045 (t.o.v. 1 105 in 2015 en 1 095 in 2014) negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,89 % t.o.v. 2,99 % in 2015 en 2,94 % in 2014).

Ook in het totale negatief gemelde bedrag is er een lichte stijging te noteren van 85 899 220,05 EUR in 2015 naar 87 478 381,16 EUR (dit is een verhoging met 1,84 % t.o.v. 2015). Deze stijging sluit aan bij de trend van de stijging van het totale negatief gemelde achterstallige bedrag in de Centrale voor hypothecaire kredieten. Te benadrukken is dat in dit negatief gemelde bedrag zijn begrepen zowel de gewone achterstallige aflossingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten (ten bedrage van 75 664,14 EUR) als de totaal nog verschuldigde leningssommen van de opgeëiste kredieten. Deze laatste groep dient, conform de wettelijke voorschriften, immers niet louter te worden gemeld ten belope van de achterstand tegenover de geldende aflossingstabel (2 662 269,72 EUR), maar voor het volledige nog uitstaande saldo ten bedrage van 87 402 717,02 EUR. De toename van de negatief gemelde som is in verband te brengen met het stijgende bedrag van de uitstaande leningen. Tegelijk vormt dit de bevestiging van de vaststelling (supra nl. tabel 28) dat in de dossiers waarin betalingsmoeilijkheden ontstaan, de achterstand soms vlug oploopt en de opeising dan vaak niet meer is te vermijden. Onverminderd deze opeising wordt in de meerderheid van de gevallen toch nog een betalingsregeling getroffen.

Evenwel blijft het in zekere gevallen onvermijdelijk om gerechtelijke vervolgingen in te stellen tegen geldopnemers die in de onmogelijkheid zijn of weigeren 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 2016 heeft onze vennootschap aldus voor 156 dossiers (tegenover 191 in 2015) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 64 gevallen ter gelegenheid van deze verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 4 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 88 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 2016 werden aldus tegen 35 (ten opzichte van 39 in 2015) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 26 vervolgingen op ons initiatief (ten opzichte van eveneens 26 in 2015), de 9 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 13 in 2015).

Van de in 2016 ingezette vervolgingen zijn er:

- 16 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 14 in 2015);
- 10 procedures nog lopende (ten opzichte van 16 in 2015);
- 9 procedures, waarvan 3 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van eveneens 9 in 2015);

De dossiers waarvoor in 2016 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	1
2014	5
2013	5
2012	6
2011	5
2009	6
2008	3
2007	3
2003	1
<b>Totaal</b>	<b>35</b>

#### 4. 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 2 192 (t.o.v. 2 006 in 2015) waarvan 19 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontleners. De stijging met 9,27% t.o.v. 2015 is grotendeels te wijten aan de historisch lage rentestanden op de commerciële markt.

De hiernavolgende tabel 29 geeft een overzicht van de volledige terugbetalingen van leningen over het jaar 2016.

Van de 2 192 volledig terugbetaalde leningen waren er 2 186 uit het Fonds B2, 5 uit het RF6 en 1 uit het FST.

**Tabel 29 - Terugbetaalde leningen in 2016 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB**

Aantal terugbetaalde leningen in 2016						
Betaling			Kwijting			
Vòòr de eind-vervaldag	Op de eind-vervaldag	Na de eind-vervaldag	Door vereffening levensverzekering (overlijden)	Door kwijtschelding	door gedwongen verkoop	Totaal
1 554	595	14	19	3	7	2 192

#### 5. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT

Tabel 30 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 2016 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.



**Tabel 30 - Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2016 - Fonds B2, RF6**

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan bedragen in rekening-courant werden geplaatst	942
Bedragen in rekening-courant geplaatst, inclusief gelden geboekt bij beheer van de leningen	24 326 564,13
Overgedragen saldo (per 1/1/2016) van de bedragen in rekening-courant	21 062 884,56
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2016	24 652 161,19
Bedrag uitbetaald aan ontleners in de loop van het jaar 2016	2 168 907,02
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als vervroegde terugbetaling op de lening geboekt	873 773
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2016	17 694 607,48

## 6. HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN

De rentevoeten van de leningen toegestaan volgens de besluiten voorafgaand aan het ééngemaakt leningenbesluit worden om de 5 jaar herzien en dit op basis van de evolutie van het belastbaar inkomen van de ontleners en rekening houdend met het aantal personen ten laste verworven in de loop van de lening. Voor de leningen afgesloten vanaf het ééngemaakt leningenbesluit speelt de gewijzigde gezinstoestand.

Door de wijziging van het ééngemaakt besluit op 23 mei 2014 worden de leningen gedurende de eerste 6 jaar van de looptijd van de lening om de 2 jaar herzien en vervolgens om de 5 jaar vanaf het 10<sup>de</sup> jaar. In 2016 zijn er voor het eerst tweejaarlijkse rentevoetherzelingen uitgevoerd.

In 2016 werden 4 783 vijfjaarlijkse rentevoetherzelingen uitgevoerd ten opzichte van 4 272 in 2015. Deze vijfjaarlijkse rentevoetherzelingen gebeurden, naargelang van de bepalingen in de leenakte, op basis van 5 berekeningswijzen, namelijk deze voorzien in de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, 23 november 1994, van 19 januari 1999, van 11 mei 1999 en van 9 december 2005. Daarnaast werden er 1 131 tweejaarlijkse rentevoetherzelingen uitgevoerd.

Bij de herziening op basis van de besluiten van 20 maart 1991, 23 november 1994 en 19 januari 1999 is de herberekening gebaseerd op de bij het aangaan van de lening geldende basisrentevoet.

Bij de besluiten van 11 mei 1999 en 2005 gebeurt de herberekening op basis van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage (minimum 70 % - maximum 95 %) op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening.

Daarnaast zijn er tussen de 5 systemen van vijfjaarlijkse herziening nog belangrijke verschilpunten wat betreft de indexatieregeling, de toe te passen rentevoet ingeval van overschrijding van het toegelaten maximuminkomen en de gewijzigde gezinstoestand zoals die vastgesteld wordt op de referentiedatum.

Gelijklopend bij de 5 systemen van vijfjaarlijkse herzieningen is dat er wordt rekening gehouden met het gemiddelde belastbaar inkomen van ontleners over een periode van 5 jaar, ingaande het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat.

Bij de berekening van de tweejaarlijkse herziening wordt daarentegen rekening gehouden met het laatst gekende belastbaar inkomen. Er wordt uitgegaan van de referentierentevoet bij het aangaan van de lening. Tenslotte wordt de werkelijke gezinssituatie zoals die bestaat op 2 maanden voor de verjaardag van de leenakte in rekening gebracht.

Op te merken is dat in alle in dit punt 6 opgenomen tabellen en grafieken in de herberekende rentevoeten bij herziening, ongeacht de te hanteren herzieningsformule, onmiddellijk toepassing is gemaakt van de kortingsregeling zoals toegestaan door de Raad van Bestuur (zie hierna onder punt 7).

Er dient ook opgemerkt te worden dat, ingevolge de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013, bij de rentevoetherzieningen in 2016 uitgevoerd op basis van de oude besluiten ook rekening diende gehouden worden met kinderen die niet (meer) bij ontleners gedomicilieerd zijn, maar er wel regelmatig verblijven. Bijgevolg diende bij deze 5-jaarlijkse rentevoetherzieningen mogelijks rekening gehouden te worden met méér personen ten laste dan bij de oorspronkelijke of bij de vorige rentevoet(her)berekening, hetgeen automatisch resulteert in lagere rentevoeten en méér leningen waarop de minimumrentevoet van toepassing wordt of blijft.

#### **Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991**

In 2016 kwam 1 lening in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991. De rentevoet daalde.

#### **Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994**

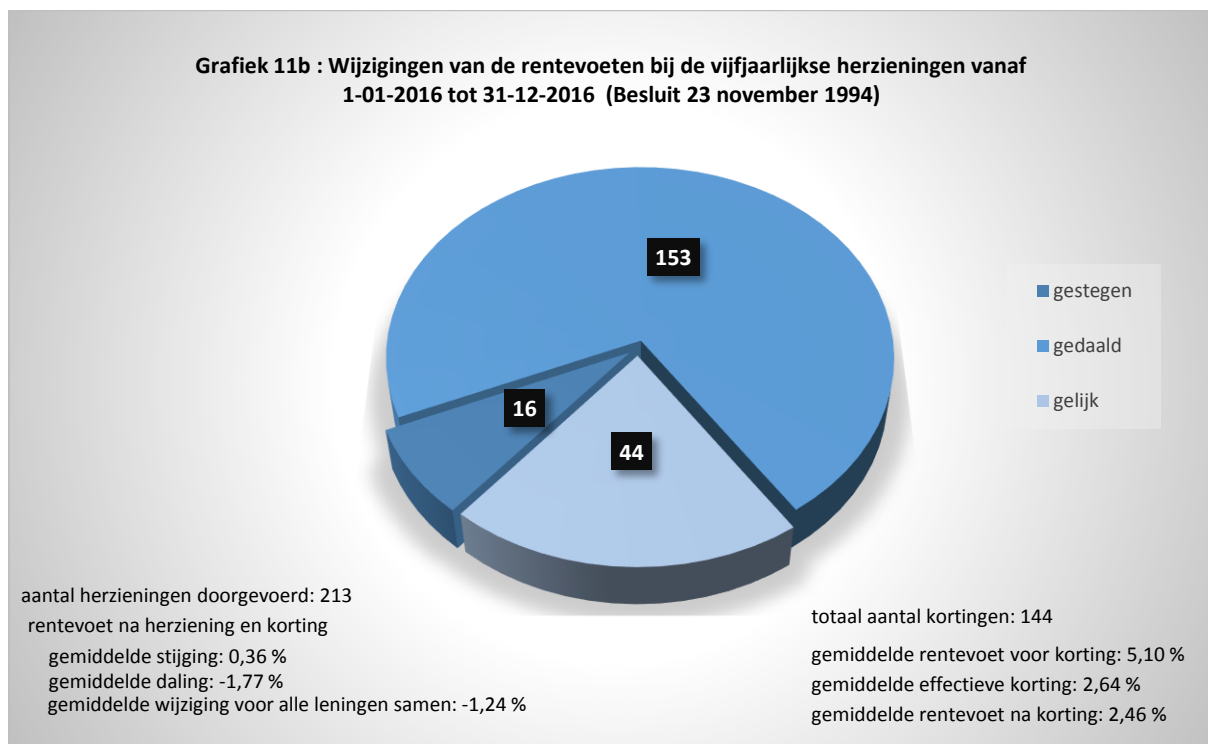
In 2016 kwamen 213 leningen in aanmerking voor een rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994.

Uit grafiek 11b blijkt dat, rekening houdend met de geldende kortingsregeling (zie punt 7), bij 153 leningen de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 16 leningen is de rentevoet gestegen en bij 44 leningen is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,36 procentpunt en in geval van daling beliep deze gemiddeld 1,77 procentpunt.

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 1,24 procentpunt.



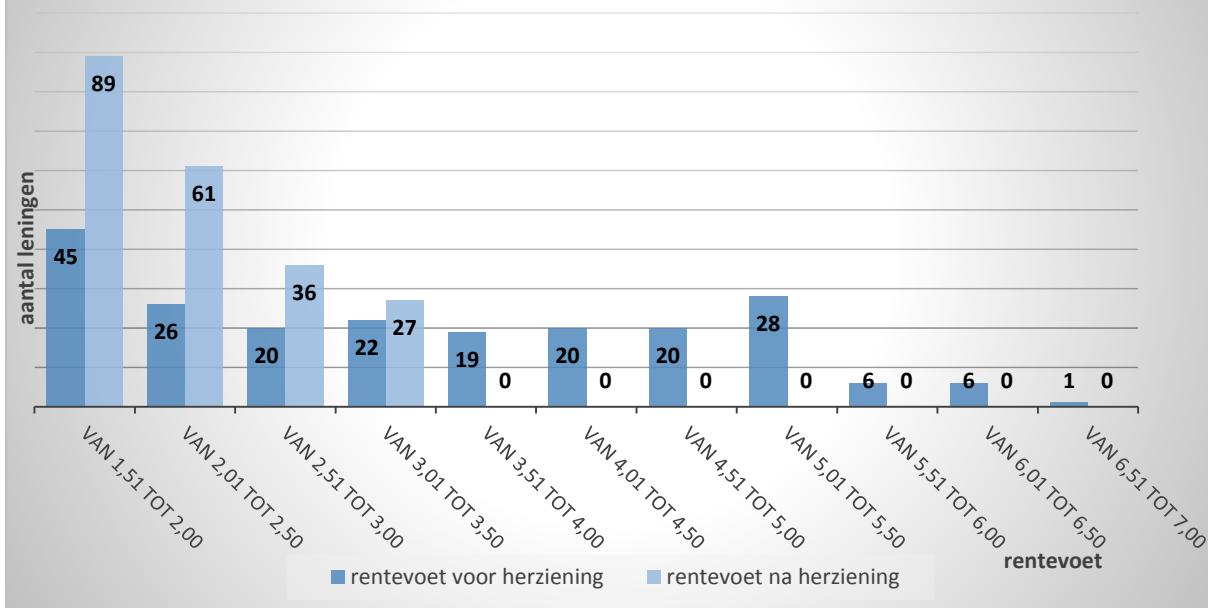
Zoals blijkt uit grafiek 12b leidt een herziening op basis van het systeem van 1994 vooral tot een daling van de rentevoet. Dit is vooral het gevolg van de toekenning van de kortingen gezien met name 144 van de 213 herziene leningen (67,61 %) hiervoor in aanmerking kwamen.

Vóór de herziening vallen 33,33 % van de voor herziening vatbare rentevoeten in de categorie lager dan of gelijk aan 2,50 %. Na de herziening is dit voor 70,42 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 22,07 % van de leningen van de minimumrentevoet (2 % voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste en 2,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste). Na de herziening is dit bij 44,13 % van de leningen het geval.

Een interessant gegeven is ook het aantal dossiers waarbij het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het reglementair toegelaten maximum overschrijdt zodat de referentierentvoet dient aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar (de referentierentvoet van toepassing op datum van ondertekening van de leenakte). In 2016 diende voor 19 of 8,92 % van de 213 leningen deze referentierentvoet toegepast te worden. Het betreft een zeer hoge rentevoet, variërend tussen 7,50 % en 8,70 %. Vooral voor deze leningen werd de door de Raad van Bestuur toegestane tijdelijke korting toegepast (zie verder).

Grafiek 12b: Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016 (Besluit 23 november 1994)



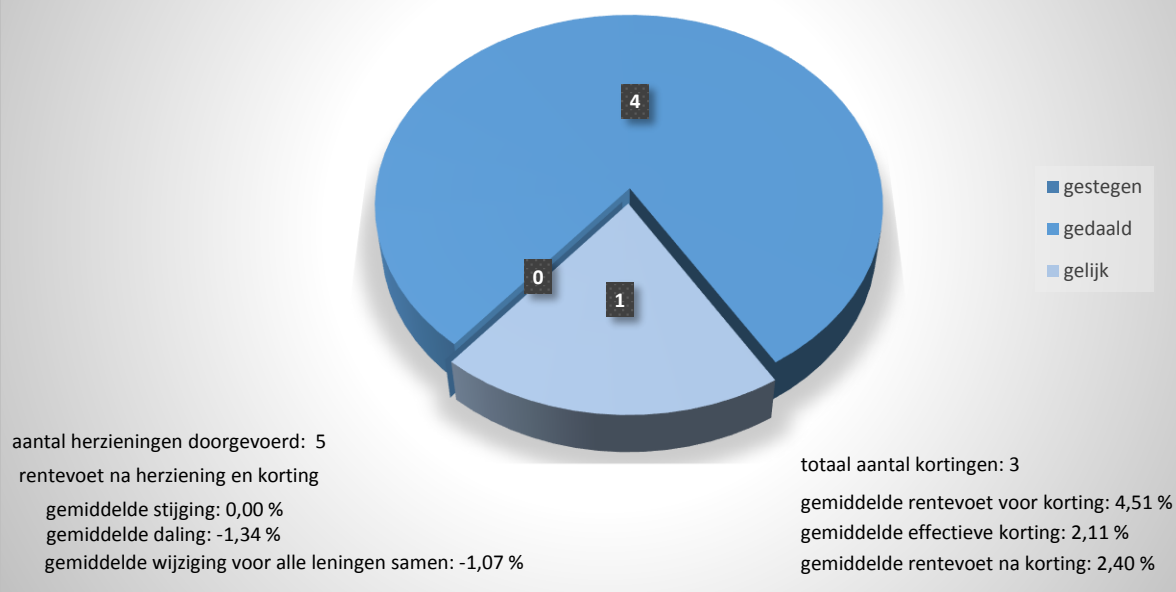
### Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999

In 2016 werd voor 5 leningen een vijfjaarlijkse rentevoetherziening uitgevoerd op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

Zoals blijkt uit grafiek 11c werd, rekening houdend met de geldende kortingsregeling (zie punt 7), bij 4 leningen een daling van de rentevoet toegepast. Bij de resterende lening bleef de rentevoet gelijk.

Bij daling bedroeg deze gemiddeld 1,34 procentpunt. Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 1,07 procentpunt.

**Grafiek 11c: Besluit 19 januari 1999 wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016**



In grafiek 12c worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken (na toekenning van een eventuele korting).

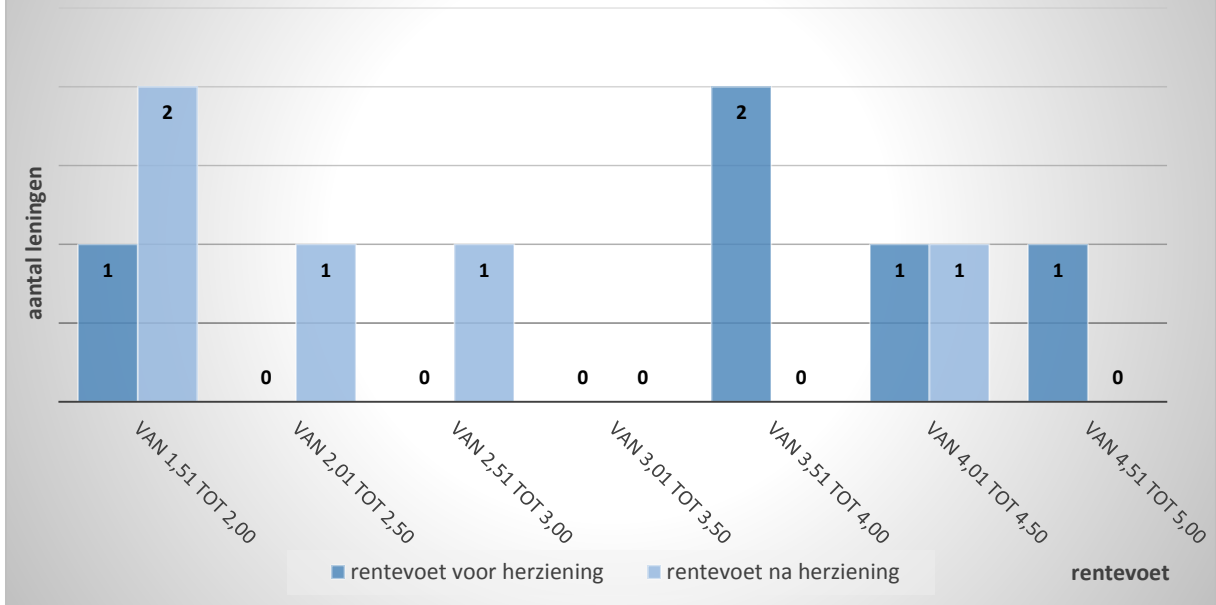
Bij 1 lening is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 3 leningen in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 lening de minimumrentevoet van toepassing. Na de herziening is op 3 leningen van de volgens dit besluit herziene leningen de minimumrentevoet van toepassing. Deze bedraagt 2,00% voor gezinnen met 3 kinderen ten laste en 2,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste.

Op basis van het berekeningssysteem van 19 januari 1999 werd er 1 lening genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentevoet diende toegepast te worden, in casu 5,74 %.

Ook voor de rentevoetherzieningen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999 is aldus het door de Raad van Bestuur voorziene systeem van korting op de herberekende rentevoet zeer nuttig gebleken: 3 van de 5 herziene leningen had recht op een korting.

Grafiek 12c: Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016 (Besluit 19 januari 1999)



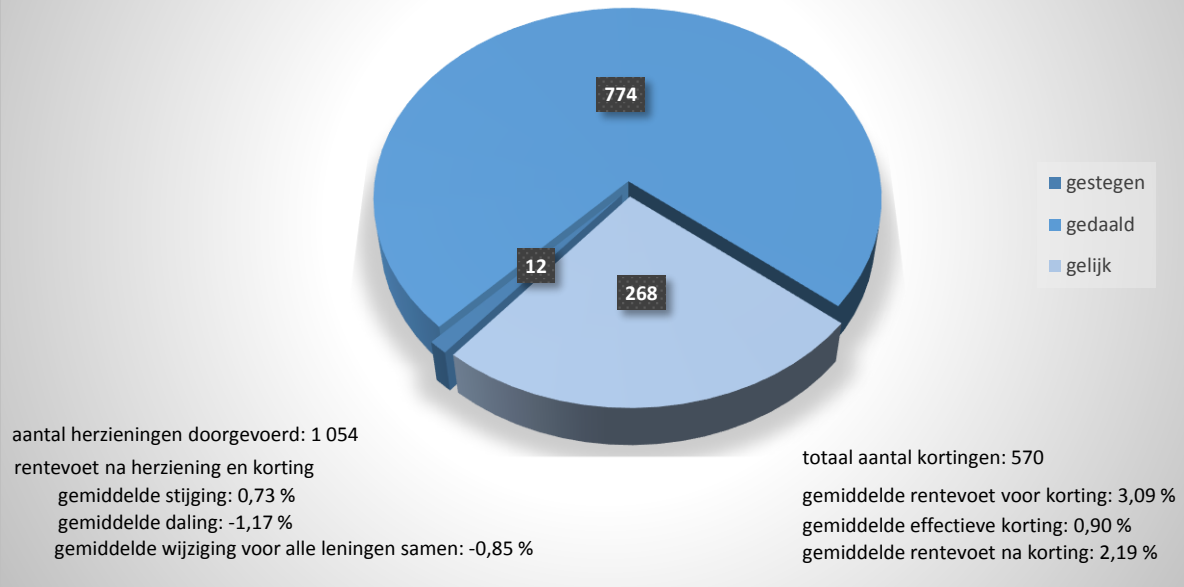
#### Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999

In 2016 werd voor 1 054 leningen die vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 een rentevoetherziening uitgevoerd.

Grafiek 11d toont aan dat, rekening houdend met de geldende kortingsregeling (zie punt 7), bij 12 leningen (1,14 %) een stijging van de rentevoet werd toegepast. Bij 774 leningen (73,43 %) daalde de rentevoet en bij 268 leningen (25,43 %) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,73 procentpunt. Bij daling bedroeg deze gemiddeld 1,17 procentpunt. Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,85 procentpunt.

**Grafiek 11d: Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016 (Besluit 11 mei 1999)**



In grafiek 12d worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken, waarbij ook reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

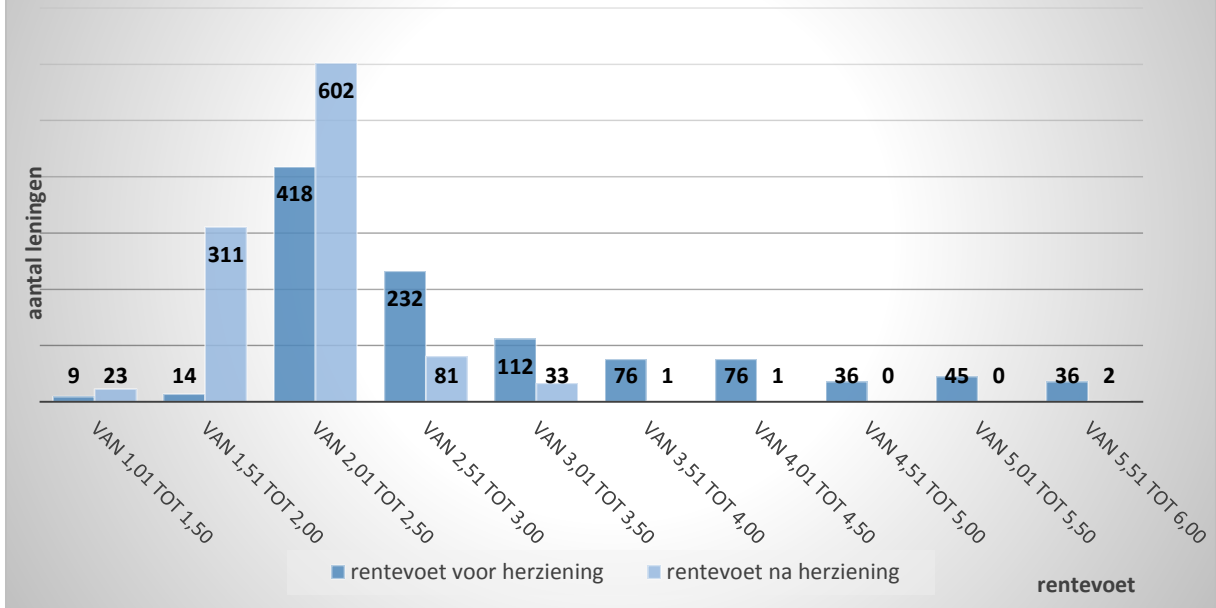
Bij 441 leningen (41,84 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 936 leningen (88,80 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 399 leningen (37,85 %) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste varieerde deze, afhankelijk van het moment waarop de leenakte getekend werd, tussen de 1,40 % en 2,30 %; voor gezinnen met 2 kinderen tussen de 1,70 % en 2,90 %. Na de herziening genieten 927 (87,95 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van 11 mei 1999 werden er 76 leningen (7,21%) genoteerd in 2016 waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet van bij het aangaan van de lening diende toegepast te worden. Deze referentierentvoet varieerde, afhankelijk van het tijdstip waarop de notariële akte werd ondertekend tussen 5,00 % en 5,52 %.

Voor de rentevoetherzieningen herzien volgens dit besluit blijkt het door de Raad van Bestuur voorziene stelsel van korting op de herberekende rentevoet ook nuttig: 570 (54,08 %) van de 1 054 herziene leningen had recht op een korting.

**Grafiek 12d : Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016 (Besluit 11 mei 1999)**



### Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005

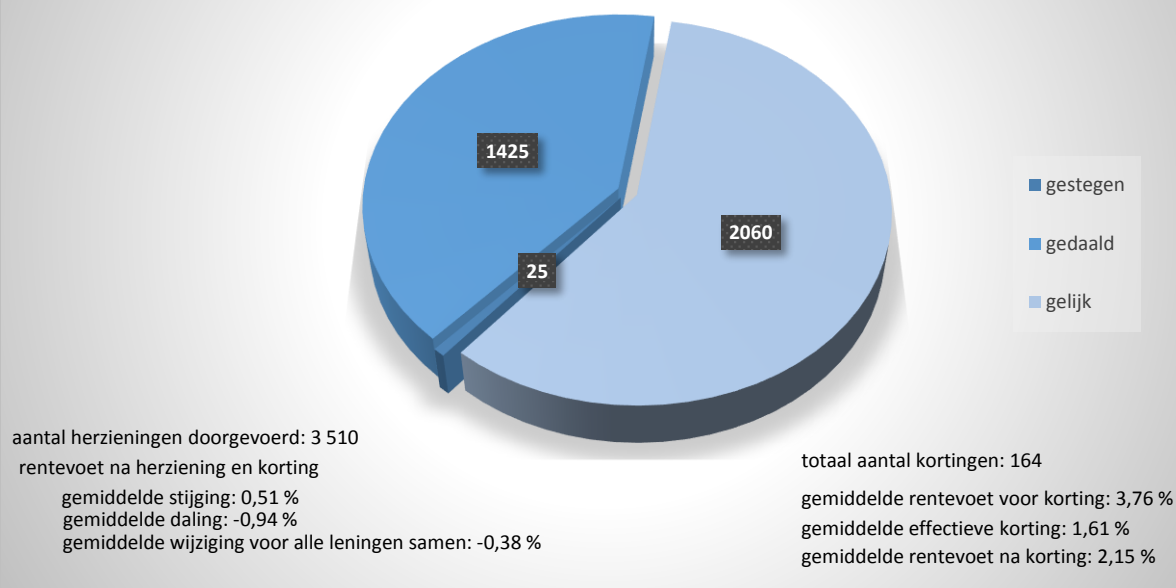
De meerderheid van de leningen waarvoor in 2016 een rentevoetherziening werd uitgevoerd kwam in aanmerking voor een vijfjaarlijkse rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005; het betreft 3 510 leningen.

Zoals blijkt uit grafiek 11e werd, rekening houdend met de geldende kortingsregeling (zie punt 7), bij 25 leningen (0,71 %) een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 1 425 leningen (40,60 %) daalde de rentevoet en bij de resterende 2 060 leningen (58,69 %) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,51 procentpunt. In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,94 procentpunt. Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,38 procentpunt.



**Grafiek 11e: Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016 (Besluit 9 december 2005)**



In grafiek 12e worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken, waarbij ook reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

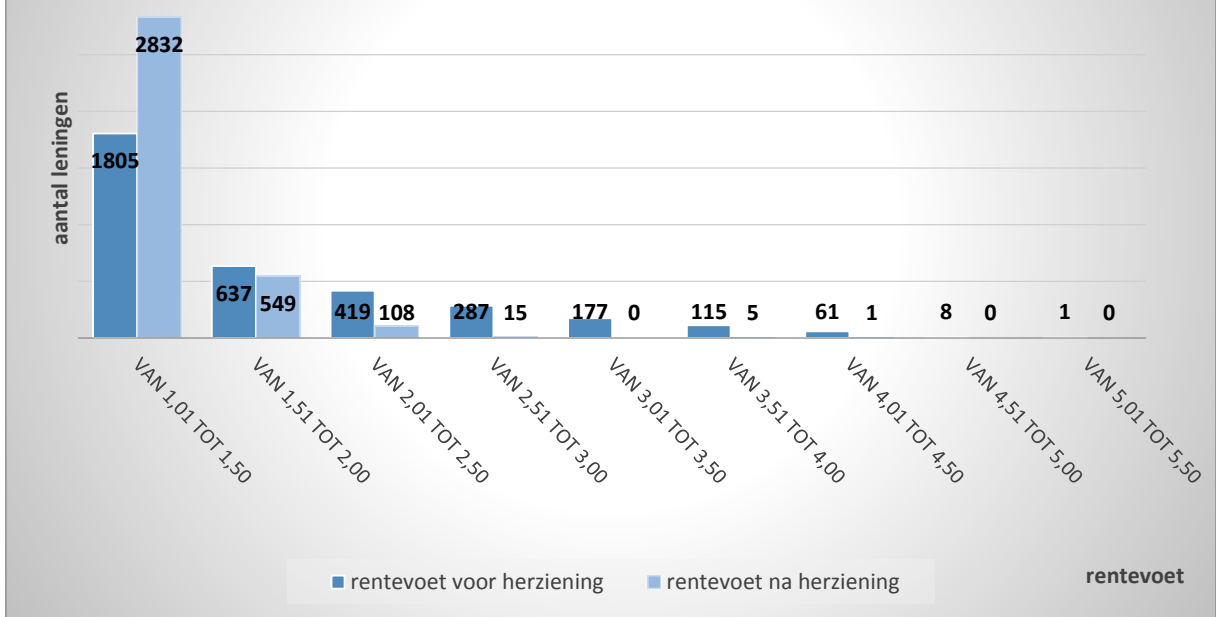
Bij 2 861 leningen (81,51 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen maar liefst 3 489 leningen (99,40 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 2 051 leningen (58,43 %) de minimumrentevoet van toepassing. Deze bedraagt 1,50 % of 2,00 % per jaar. Na de herziening genieten maar liefst 3 322 leningen (94,64 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van december 2005 werden er 118 leningen (3,36 %) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet van bij het aangaan van de lening diende toegepast te worden. Deze varieerde tussen 3,33 % en 5,07 %.

Voor de leningen afgesloten onder dit besluit is de toepassing van het kortingssysteem minder nodig gebleken omwille van de reeds lage rentevoeten door de loutere rentevoetherziening. Voor 164 (4,67%) van de 3 510 herziene leningen werd toch nog een korting op de herziene rentevoet verleend.

Grafiek 12e: Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016 (Besluit 9 december 2005)



**Tweejaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013, zoals gewijzigd bij besluit van 23 mei 2014.**

In 2016 werd voor 1 131 leningen die vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013, zoals gewijzigd bij besluit van 23 mei 2014 een eerste tweejaarlijkse rentevoetherziening uitgevoerd.

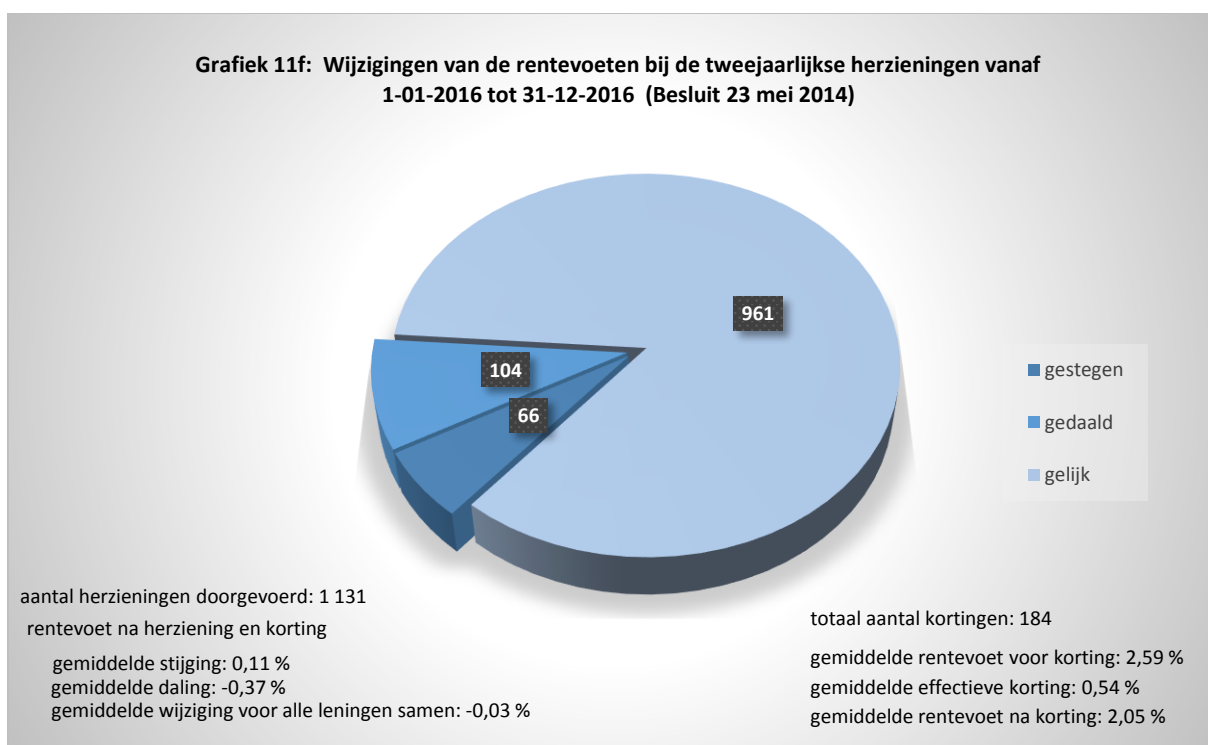
Terwijl bij de 5-jaarlijkse rentevoetherzieningen rekening gehouden wordt met het gemiddelde inkomen van het ontlenersgezin over een periode van 5 jaar ingaande het zevende jaar voorafgaand aan de herberekening, wordt bij de 2-jaarlijkse rentevoetherziening rekening gehouden met het laatst gekende belastbaar inkomen.

De herberekening wordt uitgevoerd op basis van de referentierentevoet van bij het aangaan van de lening. Deze varieerde voor de leningen herzien in 2016 tussen 1,97 % en 2,69 %. Bij toepassing van dit besluit is de minimaal van toepassing zijnde rentevoet vastgesteld op 2 %.

Tenslotte wordt er ook rekening gehouden met de werkelijke gezinssituatie zoals die bestaat op 2 maanden vóór de verjaardag van de leenakte.

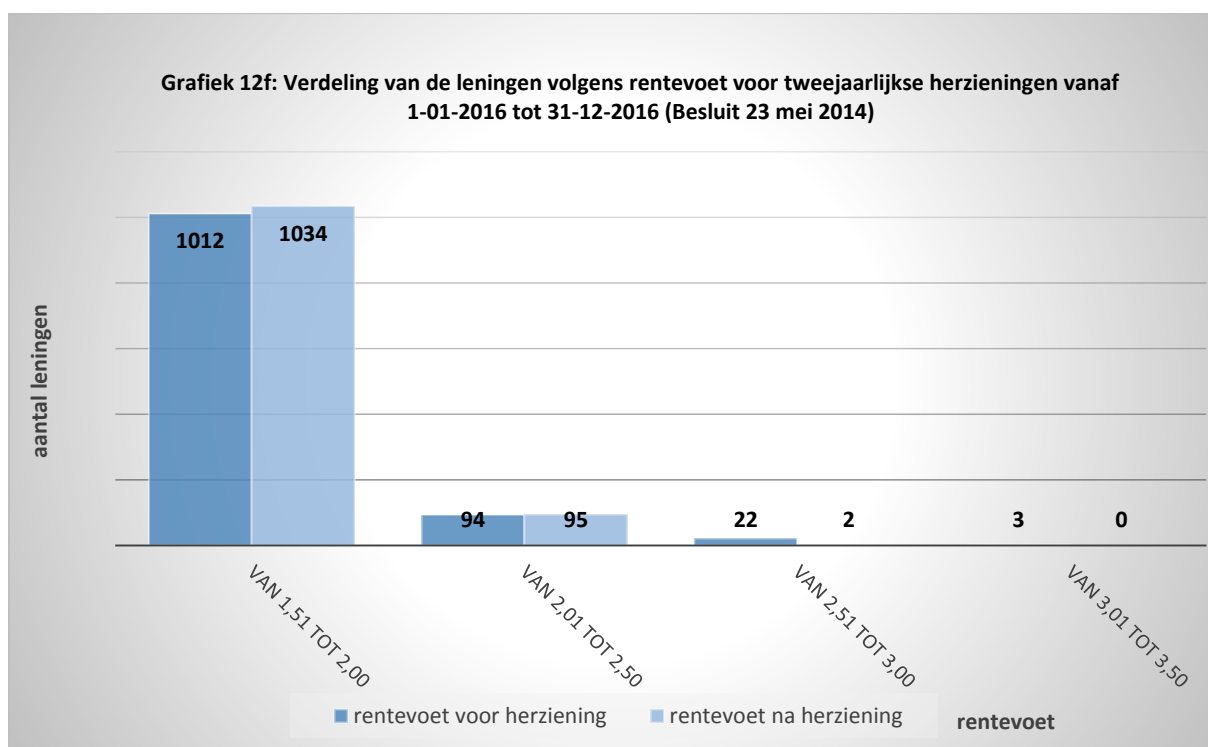
Zoals blijkt uit grafiek 11f is, rekening houdend met de geldende kortingsregeling (zie punt 7), bij 66 leningen (5,84 %) de rentevoet na herberekening gestegen. Bij 104 leningen (9,20 %) is de rentevoet gedaald, maar bij het overgrote deel (961 leningen of 84,96 %) is de rentevoet onveranderd gebleven, dit omwille van enerzijds het geringe verschil in inkomsten dat in aanmerking werd genomen voor de oorspronkelijke rentevoet en de herziening ervan en anderzijds het gegeven dat de overgrote meerderheid al leende aan de laagste rentevoet van 2 %.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,11 procentpunt. In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,37 procentpunt. Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van amper 0,03 procentpunt.



In grafiek 12f worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken, waarbij ook reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

Vóór de herziening is bij 1 012 leningen (89,48 %) de minimumrentevoet van 2 % van toepassing. Na de herziening genieten 1 034 leningen (91,42 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet. Dit dient in onmiddellijk verband te worden gebracht met het toegepaste kortingsstelsel: louter door de rentevoetherziening zakte immers het aandeel leningen aan 2 % tot 81,69 %.



### Samenvattend overzicht van de herzieningen van 2016.

Tabel 31 geeft een samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herziening uitgevoerd in 2016, volgens de toe te passen berekeningswijze en na toepassing van het kortingsstelsel.

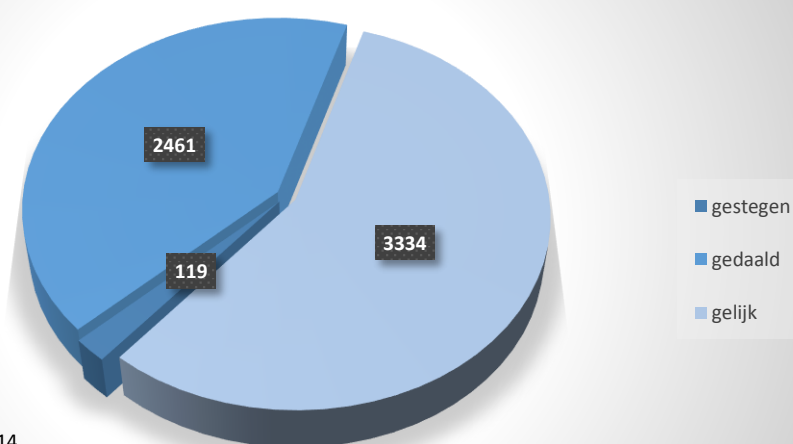
Grafiek 13 geeft een globaal overzicht van de bewegingen van alle in 2016 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningssysteem en bij toepassing van het kortingsstelsel. Opvallend is dat in 2016 de rentevoet na herziening gemiddeld daalt met 0,43 % (in 2015 was er gemiddeld ook een daling, namelijk met 0,38 %).

Wellicht is dit deels te verklaren door het feit dat het rentevoetniveau in 2016 lager ligt in vergelijking met de vorige vijfjaarlijkse herziening in 2011 van de betreffende leningen.

**Tabel 31 - Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2016**

Herziening volgens	Aantal herziene leningen	Voor herziening				Na herziening											
		Rentevoet ≤ 2,50%		Minimum rentevoet		Rentevoet ≤ 2,50%		Minimum rentevoet		Aantal gestegen rentevoeten		Aantal gedaalde rentevoeten		Aantal gelijk gebleven rentevoeten		Gemiddelden in %	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Stijging	Daling
Besluit 1991	1	0	0,00	0	0,00	1	100	1	100	0	0,00	1	100	0	0,00	0,00	4,02
Besluit 1994	213	71	33,33	47	22,07	150	70,42	94	44,13	16	7,51	153	71,83	44	20,66	0,36	1,77
Besluit Januari 1999	5	1	20,00	1	20,00	3	60,00	3	60,00	0	0,00	4	80,00	1	20,00	0,00	1,34
Besluit mei 1999	1 054	441	41,84	399	37,85	936	88,80	927	87,95	12	1,14	774	73,43	268	25,43	0,73	1,17
Besluit 2005	3 510	2 861	81,51	2 051	58,43	3 489	99,40	3 322	94,64	25	0,71	1 425	40,60	2 060	58,69	0,51	0,94
Besluit 2013/2014	1 131	1 106	97,79	1 012	89,48	1 129	99,82	1 034	91,42	66	5,84	104	9,20	961	84,96	0,11	0,37
<b>Totaal</b>	<b>5 914</b>	<b>4 480</b>	<b>75,75</b>	<b>3 510</b>	<b>59,35</b>	<b>5 708</b>	<b>96,52</b>	<b>5 381</b>	<b>90,99</b>	<b>119</b>	<b>2,01</b>	<b>2 461</b>	<b>41,61</b>	<b>3 334</b>	<b>56,37</b>	<b>0,29</b>	<b>1,04</b>

**Grafiek 13: Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen vanaf 1-01-2016 tot 31-12-2016 (op basis van alle besluiten samen)**



aantal herzieningen doorgevoerd: 5 914

rentevoet na herziening en korting

gemiddelde stijging: 0,29 %

gemiddelde daling: -1,04 %

gemiddelde wijziging voor alle leningen samen: -0,43 %

totaal aantal kortingen: 1065

gemiddelde rentevoet voor korting: 3,38 %

gemiddelde effectieve korting: 1,19 %

gemiddelde rentevoet na korting: 2,19 %

## **Vergelijking van de gehanteerde herberekeningssystemen van herziening (twee- en vijfjaarlijkse).**

Het is interessant de resultaten van de verschillende berekeningswijzen van de in 2016 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering bij de herziening met elkaar te vergelijken (grafieken 11b tot en met 11f, 12b tot en met 12f, 13 en tabel 31).

Vooraf dient wel gesteld dat de verschillen in de herzieningssystemen alsook in de basisformule van renteberekening van die aard zijn dat elke vergelijking en/of conclusie dient gerelativeerd te worden. Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1991 betrof het immers de vijfde vijfjaarlijkse herziening. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 1994 ging het om de vierde vijfjaarlijkse herziening. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 19 januari 1999 en bij de herzieningen op basis van het besluit van 11 mei 1999 betrof het de derde vijfjaarlijkse herziening. Voor de leningen herzien op basis van het besluit van 9 december 2005 betrof het deels tweede en deels eerste vijfjaarlijkse herzieningen.

Voor de herzieningen op basis van het besluit van 13 september 2013, gewijzigd bij besluit van 23 mei 2014 betrof het de eerste tweejaarlijkse herziening.

Bovendien worden de herziene rentevoeten vergeleken deels (nl. bij de tweejaarlijkse herziening) met de oorspronkelijke rentevoet maar vooral met de vorige, herziene rentevoet (bij de vijfjaarlijkse herzieningen).

De herzieningen op basis van de besluiten van 1991 en januari 1999 (respectievelijk 1 en 5 herziene leningen) worden hier buiten beschouwing gelaten gezien het zeer beperkte aantal.

Een eerste opvallende vaststelling is dat bij meer dan de helft namelijk 56,37 % van alle in 2016 herziene leningen, na toepassing van een eventuele korting, de rentevoet gelijk gebleven is. Bij 41,61 % (ten opzichte van 42,65 % in 2015) van de herziene leningen is de rentevoet gedaald terwijl bij 2,01 % (ten opzichte van 2,06 % in 2015) van de herziene leningen de rentevoet gestegen is.

De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 23 november 1994, geeft aanleiding tot het procentueel grootste aantal stijgende rentevoeten (7,51 %) terwijl de toepassing van het besluit van 9 december 2005 aanleiding geeft tot het procentueel kleinste aantal stijgende rentevoeten (0,71 %). De toepassing van het besluit van mei 1999 resulteert in het grootste aantal dalende rentevoeten (73,43 %), terwijl de toepassing van het besluit van 13 september 2013, gewijzigd op 23 mei 2014 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten (nl. 9,20 %). Bij toepassing van dit laatste besluit treft men ook de meeste ongewijzigde rentevoeten aan (nl. 84,96 %) en bij toepassing van het besluit van 23 november 1994 het kleinste aantal ongewijzigde rentevoeten (nl. 20,66 %).

Een vergelijking tussen de dossiers waarbij na de herziening de referentierentevoet geldt, levert, naargelang het op de herziening van toepassing zijnde besluit, eveneens interessante vaststellingen op. Deze gegevens staan individueel vermeld bij de bespreking van de van toepassing zijnde besluiten (supra).

Het hoogste aantal gevallen waarin de referentierentevoet van toepassing is geworden vindt men bij de leningen waarop het besluit van 23 november 1994 van toepassing is nl. in 8,92 % van de gevallen. Hiertegenover staat een percentage van 7,21 % bij toepassing van het besluit van mei 1999, en 4,67 % bij toepassing van het besluit van 9 december 2005. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1996 zich thans in een relatief hogere inkomenscategorie bevinden dan ontleners die hun leenakte op een recentere datum ondertekenden.

Het lijkt er echter op dat men eveneens dient te besluiten dat een bepaalde groep ontleners hun inkomsten nauwelijks zien stijgen tijdens de duur van de lening, of toch minstens dat de voor de herziening in aanmerking genomen inkomsten nauwelijks stijgen. Van de leningen die 20 jaar geleden ondertekend werden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 1994, zijn er in 2016 nog 44,13 % aan de minimumrentevoet. De toepassing van het besluit van 2005 geeft dan weer aanleiding tot de meeste leningen aan de minimumrentevoet na de herziening (94,64 %).

Globaal gezien, voor alle besluiten samen, stijgt het aantal leningen aan de minimumrentevoet van 3 510 vóór de herziening tot 5 381 na de herziening, hetzij een stijging met 1 871 of 53,40 %.

## 7. TIJDELIJKE KORTINGEN

Bij de rentevoetherzieningen doorgevoerd in 2016 werd toepassing gemaakt van de kortingsregeling zoals toegestaan door de Raad van Bestuur bij beslissing van 20 maart 2013 en zoals aangepast op 20 mei 2015 en 16 november 2016.

Teneinde de rentevoeten verder marktconform te houden werd in 2013, aansluitend op de vorige beslissingen van 2005 en 2010 in uitvoering van artikel 6 § 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005, beslist om ook voor de rentevoetherzieningen die vanaf 1 april 2013 uitgevoerd worden een tijdelijke korting toe te staan, telkens voor een periode van 5 jaar, maar zonder dat de toegepaste rentevoeten lager kunnen zijn dan de referentierentevoet op de dag van de herziening verhoogd met 1 %.

Aangezien in het thans geldende besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 (zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014) bij de toekenning van de lening een absolute ondergrens van rentevoet (onafhankelijk van de referentierentevoet) is voorzien werd bij beslissing van Raad van Bestuur van 20 mei 2015 de voormelde kortingsregeling zo aangepast dat de herziene rentevoet na toekenning van korting nooit lager kan zijn dan de absolute minimum rentevoet bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van kracht op het ogenblik van de toekenning van de korting (thans bepaald op 2 %).

Bij beslissing van de Raad van Bestuur van 16 november 2016 werd beslist de hogervermelde kortingsregeling eveneens toe te passen op de tweejaarlijkse rentevoetherzieningen van het Besluit van 23 mei 2014.

In 2016 kwamen in totaal 1 065 leningen bij de rentevoetherziening in aanmerking voor een korting op de rentevoet volgens het hierboven toegestane kortingsstelsel. Zoals blijkt uit tabel 32 en grafiek 13 bedroeg voor deze gezinnen de gemiddelde effectieve korting 1,19 procent.

**Tabel 32 - Gemiddelde rentevoeten en kortingen per besluit**

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór korting	Gemiddelde rentevoet na korting	Gemiddelde effectieve korting
23 november 1994	5,10 %	2,46 %	2,64 %
19 januari 1999	4,51 %	2,40 %	2,11 %
11 mei 1999	3,09 %	2,19 %	0,90 %
9 december 2005	3,76 %	2,15 %	1,61 %
13 september 2013, gewijzigd 23 mei 2014	2,59 %	2,05 %	0,54 %
<b>Alle besluiten samen</b>	<b>3,38 %</b>	<b>2,19 %</b>	<b>1,19 %</b>



## **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 materiaal en ruimte. Met deze unieke werkwijze in de sociale huursector realiseren we eveneens een sociale mix waardoor samenlevingsproblemen zo veel als mogelijk worden vermeden. Om de woningen tegen sociale huurprijzen te kunnen verhuren zijn financiële tussenkomsten van de Vlaamse Overheid onontbeerlijk.

Het patrimonium omvat 973 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 die meer dan 20 woongelegenheden omvatten (samen tellen deze 161 woongelegenheden).

De klemtoon ligt op de verhuring van woningen aan grote gezinnen: 95 % van de woningen heeft 3 of meer slaapkamers. De nood aan dergelijke woningen bleek nogmaals uit het woononderzoek van het Steunpunt Wonen. Dit onderzoek toont aan dat de private huurmarkt zich steeds meer op appartementen richt: 74 % van het private aanbod is een appartement. Amper een kwart van de woningen is dus een eengezinswoning; in 2011 was dat nog 44 %.<sup>1</sup>

2016 was een recordjaar op het vlak van investeringen die 6 851 810,22 EUR bedroegen. Deze omvang van investeringen was mogelijk dankzij de verhoging van het oorspronkelijk voorziene bedrag van 4 000 000 EUR. Aan 106 woongelegenheden werden de werken voltooid.

Niettemin kan 2016 niet over de hele lijn als positief beschouwd worden. Ondanks de aanzienlijke verhoging van de aanvankelijk toegelaten bedragen aan investeringen konden de werken voor heel wat dossiers niet gestart worden.

Opnieuw bleven er daardoor heel wat projecten op stapel staan. De acute nood aan bijkomende sociale huurwoningen wordt hiermee niet gelenigd. Bovendien is dit ook een slechte zaak voor de directe omgeving en tevens een doorn in het oog van de betrokken lokale besturen.

Door de langdurige leegstand van de panden gaat hun toestand er jaar na jaar op achteruit, terwijl onze activiteiten net als doel hebben de verkrotting te bestrijden. Regelmatige interventies naar aanleiding van klachten van de burens zijn noodzakelijk; dergelijke klachten monden bovendien vaak uit in verzekeringsdossiers of juridische geschillen.

Stedenbouwkundige vergunningen vervallen en moeten vernieuwd worden. De aanvraag van die nieuwe vergunningen impliceert dat er rekening gehouden moet worden met nieuwe voorschriften en aanpassingen van de dossiers. Dit leidt niet alleen tot een onnodige verhoging van de werklust, maar heeft ook een toename van de kostprijs van projecten (bijkomende studiekosten en werken) tot gevolg.

---

<sup>1</sup> Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld. Steunpunt Wonen, Leuven, maart 2015.

Tevens worden we geconfronteerd met gemeentelijke leegstandsheffingen (gemeenten nemen autonoom beslissingen inzake het heffingsreglement) en gewestelijke heffingen op verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen. In de reglementeringen zijn periodes van vrijstelling en opschorting van de heffing voorzien, maar deze periodes zijn echter soms onvoldoende om de heffing te vermijden.

2017 zal jammer genoeg geen verbetering brengen op dit vlak gezien de toegelaten investeringen in 2017 beperkt zijn tot 4 000 000 EUR. Van de 51 woongelegenheden waarvoor een aanbesteding zou kunnen uitgeschreven worden zullen er 35 “on hold” gezet moeten worden.

Op 31 december 2016 waren er 1 321 kandidaat-huurders, een stijging met 172. Meer dan 89 % van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer.

Er werden 40 huurovereenkomsten afgesloten. Een stijging tegenover het jaar voordien als gevolg van een groter aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden.

Het huurderstotaal bedroeg 777 en de gemiddelde huurprijs voor het volledige patrimonium 283,92 EUR.

Het aantal huurachterstallen daalde, maar het totaalbedrag van de achterstanden nam toe. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 16,5 % van de huurders een huurachterstand. Weliswaar had bijna 59 % van deze gezinnen slechts een achterstand van minder dan 1 maand. Vooral de huurachterstallen van meer dan 3 maand zijn problematisch.

De juridische procedures (12) kenden een toename tegenover het jaar voordien. Het betrof 8 verzoeningsprocedures en 4 gerechtelijke procedures.

## 1. VERWERVINGEN

Vanwege de beperking van het investeringsvermogen werd er voorrang gegeven aan de uitvoering van werken. Er werd niet geprospecteerd. Er werd nog 1 woning aangekocht, waarvan reeds in 2015 het prijsakkoord was afgesloten.

**Tabel 33 - Aankopen**

	Aankoop- prijs	Aankoop- kosten	Totaal	Subsidie- stelsel	Woongelegenheden na de werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
Loodwitstraat 65, Kortrijk	85 000,00	8 158,36	93 158,36	FS3	1

FS3: financieringssysteem 3

## 2. REALISATIES

### 2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN

Sinds 2014 is het Procedurebesluit van toepassing voor wie met steun van de Vlaamse overheid woonprojecten realiseert. Het Vlaams Woningfonds doet hierop beroep voor 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 wordt onder meer de opportuniteit en de inpassing van het project in het woonbeleid van de gemeente besproken en het bindend sociaal objectief (BSO) in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid nagegaan. De gemeente zorgt voor de invoering van het verslag over 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 bij de VMSW in, die hierover een advies uitbrengt. Bij een gunstig advies van het voorontwerp wordt aan 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 kortetermijnplanning (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 en het in de begroting toegelaten investeringsbedrag). 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 kortetermijnplanning 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.

##### 2.1.1. ONTWERPDOSSIERS

Het aantal woningen waarvoor in 2016 ontwerpdossiers werden ingediend bedroeg 14.

In 2016 werden voor 16 woongelegenheden goedkeuringen ontvangen. Voor 11 woongelegenheden betrof het dossiers die in 2016 werden ingediend. De overige goedkeuringen hadden betrekking op dossiers die reeds in 2015 waren ingediend.

Het aantal woongelegenheden dat in 2016 in aanmerking kwam voor een opname op de kortetermijnplanning bedroeg 57. Slechts 15 hiervan konden opgenomen worden op deze kortetermijnplanning omwille van het onvoldoende investeringsvermogen.

Voor al deze woningen is er een uitvoeringsdossier dat kan aanbesteed worden. Omdat de stedenbouwkundige vergunning maar 2 jaar geldig is dienen voor veel van deze dossiers nieuwe vergunningen te worden aangevraagd. Daarbij dienen deze dossiers aangepast naar de recente eisen, zoals gewijzigde gemeentelijke verordeningen en energieprestatieregelgeving.

Dit gaat gepaard met bijkomende studiekosten en hogere bouwkosten vanwege de strengere eisen. De studiekosten belopen al snel 3 000 EUR per dossier, de meerkost van de werken bedraagt minstens 7 500 EUR per woongelegenheid.

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

	Ontwerpdossier		Kortetermijnplanning
	Ingediend	Goedgekeurd	
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	5	3	2
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	6	9	2
<b>ANTWERPEN</b>	4	3	9
<b>LIMBURG</b>	1	1	2
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>

### 2.1.2. GUNNINGSDOSSIERS

Vanwege de beperking van het investeringsvermogen waren er geen open aanbestedingen in 2016 en was het aantal ingediende en goedgekeurde gunningsdossiers zeer laag. Het overzicht ervan wordt weergegeven in onderstaande tabel.

De dossiers die werden ingediend hadden betrekking op aanbestedingen die plaatsvonden in 2015.

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

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
<b>LIMBURG</b>	3	1

### 2.1.3. UITGEVOERDE WERKEN

Het jaar 2016 was een recordjaar voor het aantal uitgevoerde werken. In totaal werden de werken van 106 woningen opgeleverd.

Voor 100 woongelegenheden betreft het werken die (gedeeltelijk) werden gefinancierd met subsidie bouw en renovatie (SBR) of FS3. Een overzicht ervan wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Daar waar al de projecten grondige renovaties of vervangbouw zijn, gaat het voor de Waterstraat in Beringen over relatief beperkte werken. Het betrof de vernieuwing van daken en de verbetering van de dakisolatie én ventilatie van de badkamers. Om die reden wordt er geen rekening mee gehouden voor de berekening van de onderstaande gemiddelden.

De gemiddelde kostprijs van de projecten die in 2016 werden voltooid, bedroeg 158 170,95 EUR tegenover 163 226,02 EUR in 2015.

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

- renovatie van een verworven pand (20 woongelegenheden): 151 683,25 EUR;
- renovatie van vroegere realisatie ( 8 woongelegenheden): 150 343,94 EUR;
- vervangbouw (15 woongelegenheden): 173 395,49 EUR.

**Tabel 36 - Uitgevoerde werken met FS3-financiering of SBR**

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Subsidie- stelsel	Aard der werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>				
Steenstraat 70, Kortrijk	127 048,25	1	FS3	RVR
Elfde Julilaan 72, Kortrijk	121 040,03	1	FS3	R
Loodwitstraat 63, Kortrijk	136 513,60	1	FS3	R
Passionistenlaan 38, Kortrijk	392 808,77	2	FS3	VB
Koningin Elisabethlaan 32, Kortrijk	125 220,55	1	FS3	R
Koningin Elisabethlaan 17, Kortrijk	146 409,62	1	FS3	R
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>1 049 040,82</b>	<b>7</b>		
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
Geraniumstraat 63, Gent	116 733,38	1	FS3	RVR
Arsenaalstraat 10-12, Gent	246 299,02	2	FS3	RVR
Sint-Jobstraat 19 – Kalfstraat 32, Aalst	410 381,85	2	FS3	VBVR/VB
Frederik Burvenichstraat 15, Gent	146 150,18	1	FS3	R
Vakschoolstraat 17, Aalst	137 875,82	1	FS3	R
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>1 057 440,25</b>	<b>7</b>		
<b>ANTWERPEN</b>				
Engelselei 87, Antwerpen	137 049,08	1	FS3	RVR
Merksemsestraat 60, Antwerpen	331 812,25	3	SBR	R
Lage Weg 324-326, Antwerpen	477 158,02	2	FS3	VB
Van Duyststraat 54, Antwerpen	159 863,63	1	SBR	R
Gillis Van Biervlietstraat 10, Antwerpen	159 088,63	1	FS3	R
Turnhoutsebaan 26, Antwerpen	206 975,27	1	FS3	R
Oude Bareellei 93-95, Antwerpen	332 437,54	2	FS3	R
Kloosterstraat 146, Antwerpen	202 600,36	1	FS3	R
Berkenrodelei 148-150, Antwerpen	370 313,14	3	FS3	VB
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>2 377 297,92</b>	<b>15</b>		
<b>LIMBURG</b>				
Waterstraat, Beringen	826 791,06	57	FS3	RVR
Joris Van Oostenrijkstraat 41, Hasselt	215 572,46	1	FS3	RVR
Aldenhovenweide 4A, Hasselt	190 866,84	1	FS3	RVR
Kleine Hostartstraat 22, Genk	169 182,46	1	FS3	RVR
Houtstraat 8, Sint-Truiden	329 304,18	2	FS3	R
Schoolstraat 39, Herk-de-Stad	676 938,85	4	FS3	VB
René Lambrechtsstraat 28, Sint-Truiden	195 424,41	1	FS3	R
Naamsesteenweg 426, Sint-Truiden	302 948,99	2	FS3	R
Neremweg 31, Tongeren	273 331,73	2	FS3	VB
<b>Subtotaal Limburg</b>	<b>3 180 360,98</b>	<b>71</b>		
<b>TOTAAL</b>	<b>7 664 139,97</b>	<b>100</b>		

R: Renovatie

RVR: Renovatie vroegere realisatie

VB: Vervangbouw

VBVR: Vervangbouw vroegere realisatie

Naast de werken die werden gefinancierd met subsidie werden er ook nog aan 6 woongelegenheden renovatiewerken uitgevoerd zonder betoelaging. Het overzicht hiervan wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Het betreft woningen waar het aangewezen of noodzakelijk was om de werken op korte termijn uit te voeren zoals bijvoorbeeld vochtproblemen. In andere gevallen gaat het om werken die voor een zeer belangrijk deel het gevolg zijn van de schade die de vroegere huurder heeft veroorzaakt. Dergelijke kosten trachten we te recupereren van de ex-huurder.

**Tabel 37 - Uitgevoerde werken zonder subsidie**

	<b>Kostprijs (incl. BTW)</b>	<b>Woon- gelegenheden</b>
<b>ANTWERPEN</b>		
Lange Lobroekstraat 6, Antwerpen	36 097,75	3
Vlagstraat 100, Antwerpen	25 250,26	1
Lamorinièrestraat 11, Antwerpen	15 252,34	1
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>76 600,35</b>	<b>5</b>
<b>LIMBURG</b>		
Steenbeukstraat 20, Genk	37 084,31	1
<b>Subtotaal Limburg</b>	<b>32 084,31</b>	<b>1</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>113 684,66</b>	<b>6</b>

## 2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

### PATRIMONIUM – ALGEMEEN

Op 31 december 2016 bedroeg het totaal aantal woongelegenheden 973. Het aantal woongelegenheden waarvan de werken zijn uitgevoerd bedroeg 823. Het verschil met het aantal verhuurde woongelegenheden (777) is als volgt te verklaren. Als gevolg van opzeggingen staan er altijd woningen leeg, een aantal dat varieert van maand tot maand. Sommigen kunnen vrijwel onmiddellijk terug verhuurd worden. Aan andere zijn herstellingswerken in functie van herverhuring nodig of dient onderzocht of ze opnieuw gerenoveerd of vervangen moeten worden. Van de projecten die eind 2016 voltooid werden zijn er 26 woningen die begin 2017 verhuurd zullen worden.

In het bovenste deel van tabel 38 worden de bouw en renovatiedossiers in behandeling weergegeven, opgesplitst al naargelang de fase waarin ze zich bevinden.



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

De fase “dossier in opmaak” vangt aan wanneer de opdracht aan de ontwerper gegeven wordt tot het opmaken van het bouw dossier. 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 ontwerp dossier aangevat worden.

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

Door het groot aantal uitgevoerde werken is het aantal dossiers in behandeling aanzienlijk afgenomen. Eind 2016 ging het om 150 woongelegenheden, tegenover 262 eind 2015.

Van die 150 woongelegenheden zullen er 110 resulteren tot bijkomend huurpatrimonium, een aanzienlijk aantal. De overige 40 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 snel tot actie kunnen overgaan en er geen vertraging ontstaat als gevolg van de herhuisvesting van de huurders, hetgeen bij renovatie van een grootschalig wooncomplex of woonwijk wel het geval is.

In 2016 nam het aantal woongelegenheden waaraan de werken in uitvoering waren aanzienlijk af: 39 eind 2016, tegenover 121 eind 2015.

Ook het aantal dossiers in opmaak en in aanbestedingsprocedure kende een afname, respectievelijk met 7 en 29 woongelegenheden. Dit is een gunstige evolutie, alhoewel het aantal dossiers in aanbestedingsprocedure nog altijd te hoog blijft.

Niettegenstaande er slechts 1 woning werd aangekocht lag het aantal woongelegenheden in de fase onderzoek eind 2016 hoger (6 eenheden) dan het jaar voordien. Dit is te verklaren door het feit dat een aantal reeds verhuurde woningen opnieuw zullen moeten gerenoveerd.

**Tabel 38 - Patrimonium dienst huurhulp - 2016 (aantal woongelegenheden na de werken)**

	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams- Brabant	Totaal
<b>Dossiers in behandeling:</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>64</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>150</b>
–dossiers in onderzoek	1	1	13	1	0	16
–dossiers in opmaak	19	10	8	5	2	44
–aanbestedingsprocedure	5	11	25	10	0	51
–werken in uitvoering	9	9	18	3	0	39
<b>Werken uitgevoerd –</b>						
<b>totaal:</b>	<b>121</b>	<b>165</b>	<b>265</b>	<b>268</b>	<b>4</b>	<b>823</b>
in eigendom	93	159	265	264	4	785
–in huur	0	0	0	2	0	2
recht van opstal	28	6	0	2	0	36
<b>Woongelegenheden –</b>						
<b>totaal:</b>	<b>155</b>	<b>196</b>	<b>329</b>	<b>287</b>	<b>6</b>	<b>973</b>
in eigendom	127	190	329	283	6	935
in huur	0	0	0	2	0	2
recht van opstal	28	6	0	2	0	36

#### 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.

In 2016 bedroeg het aantal afgehandelde onderhoudswerken 1 186, tegenover 1 169 in 2015 en tegenover 1 372 in 2014. Het hoge cijfer in 2014 was in belangrijke mate het gevolg van stormschade waardoor veel van onze woningen in Antwerpen in dat jaar werden getroffen.

De meerderheid van de onderhoudswerken situeren zich in de provincies waar onze oudste woningen zich bevinden, namelijk Antwerpen (362) en Limburg (362). In West- Vlaanderen en Oost-Vlaanderen noteren we respectievelijk 293 en 166 afgehandelde onderhoudswerken.

#### INVESTERINGEN

De investeringen in 2016 bedroegen 6 851 810,22 EUR. Dit is een heel hoog bedrag, in 2015 bedroeg dit cijfer 4 281 684,55 EUR. Dit is het logische gevolg van het groot aantal werken dat werd uitgevoerd en dat kon gefinancierd worden dank zij de verhoging van het bedrag aan toegelaten investeringen, dat aanvankelijk beperkt was tot 4 000 000 EUR.

Wat subsidies betreft ontvingen we in het kader van Subsidie Bouw en Renovatie 251 547,38 EUR. Dit financieringskanaal is uitdovend. Sinds 1 januari 2013 doen we beroep op de FS3-financiering voor onze projecten. In dit kader ontvingen we in 2016 voor 5 488 512,47 EUR aan leningsbedragen voor de verwerving, studiekosten en werken.

### 3. HUURDERS

#### 3.1. KANDIDAAT-HUURDERS

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

Eind 2016 zijn er in totaal 1 321 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven in het inschrijvingsregister. Dit zijn er 172 meer dan in 2015. De provincies Oost-Vlaanderen en Limburg kenden de grootste toename.

Meer dan 89,5 % 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 (26,8 %), gevolgd door de gezinnen van 6 personen (23 %).

Tabel 39 geeft een overzicht van het aantal kandidaat-huurdersgezinnen per provincie.

**Tabel 39 - Kandidaat-huurdersgezinnen in 2016**

Provincie	Aantal gezinsleden								Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	>7	
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	0	4	9	19	40	30	18	14	134
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	4	5	10	83	115	94	43	38	392
<b>ANTWERPEN</b>	4	17	20	86	133	129	53	36	478
<b>LIMBURG</b>	4	15	44	79	65	54	30	19	310
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	0	0	2	2	1	2	0	0	7
<b>TOTAAL</b>	<b>12</b>	<b>41</b>	<b>85</b>	<b>269</b>	<b>354</b>	<b>309</b>	<b>144</b>	<b>107</b>	<b>1 321</b>

Eind 2016 telt het inschrijvingsregister 2 236 kandidaturen. Dit cijfer is bijna dubbel zo hoog als het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 321). Dit valt te verklaren doordat een groot aantal 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 40 weergegeven.

**Tabel 40 - Kandidaturen per keuzegebied in 2016**

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	Blankenberge	22
	Brugge	45
	Izegem	40
	Kortrijk	106
	Menen	31
	Waregem	34
	Zwevegem	34
	<b>OOST-VLAANDEREN</b>	Aalst
	Gent	343
	Lokeren	93
	Ronse	48
	Sint-Niklaas	87
<b>ANTWERPEN</b>	Antwerpen	471
	Kapellen	37
	Mechelen	33
<b>LIMBURG</b>	Beringen	82
	Genk	98
	Gingelom	25
	Hasselt	203
	Herk-de-Stad	102
	Leopoldsburg	49
	Maasmechelen	41
	Sint-Truiden	64
	Tongeren	58
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	Leuven	8
<b>TOTAAL</b>		<b>2 236</b>

### 3.2. VERHURINGEN

In 2016 werden in totaal 40 huurovereenkomsten afgesloten, een stijging met 13 contracten ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde wachttijd daalt lichtjes en bedroeg net geen 4 jaar (1420 dagen), een wachttijd die echter sterk van keuzegebied tot keuzegebied varieert en samenhangt met het aantal kandidaten dat zich voor een gebied heeft opgegeven.

**Tabel 41 - Verhuringen in 2016**

Provincie	Verhuring nieuwe woongelegenheden		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	7	275,93	3	296,92
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	2	331,50	6	297,92
<b>ANTWERPEN</b>	9	346,33	3	234,33
<b>LIMBURG</b>	-	-	10	275,53
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>18</b>	<b>317,31</b>	<b>22</b>	<b>278,18</b>

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

Het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden steeg fors van 4 naar 18 dossiers.

In Antwerpen, waar de meeste verhuringen van nieuwe woongelegenheden plaatsvinden, stijgt het aantal dossiers van 2 naar 9; gevolgd door West-Vlaanderen met een stijging van 1 naar 7 verhuringen.

Het aantal herverhuringen bleef nagenoeg status quo. Hiervan zijn er 3 herverhuringen van zittende huurders; een herhuisvesting voor deze gezinnen drong zich op omdat de huurwoning niet langer voldeed aan de gezinsgrootte.

In de provincie Limburg treft men met 10 herverhuringen de grootste verhuisbeweging aan, gevolgd door Oost-Vlaanderen met 6 dossiers. In de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen dalen het aantal herverhuringen allebei naar 3 dossiers.

Bij het bepalen van de huurprijs wordt er rekening gehouden met de kwaliteit van de woning, de gezinslast en het inkomen van de huurders. Hoe groter het aantal kinderen ten laste en hoe lager het inkomen; hoe lager de huurprijs. Het Vlaams Woningfonds vervult zodoende ten volle zijn rol als sociale woonorganisatie: het verhuren van kwaliteitsvolle woningen aan gezinnen met kinderen die de minste financiële draagkracht hebben.

De huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden is 12 % hoger dan die van de woningen die herverhuurd werden, dit vanwege de hogere kwaliteit van de verhuurde woningen. Deze gemiddelde huurprijs bedraagt 317,31 EUR, zijnde een stijging van 7,5 % tegenover vorig jaar.

Bij een herverhuur betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 278,93 EUR; dit betekent nagenoeg een status quo tegenover vorig jaar.

### 3.3. PROFIEL VAN DE HUURDERSGEZINNEN

Tabel 42 geeft het aantal huurders per provincie weer en schetst het profiel van de huurdersgezinnen.

Eind 2016 huurden 777 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds, een stijging met 12 gezinnen

Het aantal huurdersgezinnen stijgt in alle provincies, behalve in Vlaams-Brabant waar het aantal gelijk blijft. Antwerpen is voor de tweede keer op rij de provincie met het grootste huurdersbestand.

**Tabel 42 - Huurdersbestand per 31 december 2016 in gerenoveerde of vervangbouwoningen**

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	114	160	254	245	4	<b>777</b>
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	87	117	189	171	2	<b>566</b>
tweeoudergezinnen	49	66	134	113	-	<b>362</b>
alleenstaand gezinshoofd	38	51	55	58	2	<b>204</b>
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	27	43	65	74	2	<b>211</b>
tweeoudergezinnen	15	25	50	50	2	<b>142</b>
alleenstaand gezinshoofd	12	18	15	24	-	<b>69</b>
Gemiddelde leeftijd ouders	46,5 jaar	50,2 jaar	51,1 jaar	48,6 jaar	41,4 jaar	<b>49,4 jaar</b>
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,7 jaar	18,7 jaar	18,1 jaar	17,9jaar	11,0 jaar	<b>18 jaar</b>
Gemiddeld aantal kinderen	3,3	3,2	3,4	2,9	3,3	<b>3,2</b>
Netto belastbaar gezinsinkomen:						
0 - 13 750,00 EUR	52	74	102	116	1	<b>345</b>
13 750,01 – 20 620,00 EUR	35	48	74	72	0	<b>229</b>
+ 20 620,00 EUR	27	38	78	57	3	<b>203</b>
Gemiddelde huurprijs	<b>284,14</b>	<b>272,45</b>	<b>274,31</b>	<b>301,11</b>	<b>292,30</b>	<b>283,92</b>

## GEZINSPROFIEL

Het percentage huurders met de Belgische nationaliteit stijgt heel gering tot 73 %.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, blijkt dat tweeoudergezinnen met 65 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (49,4 jaar) neemt in alle provincies toe, behalve in Oost-Vlaanderen. 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 (51,1 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 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 (3,2) blijft hetzelfde als in 2015.

## NETTO BELASTBAAR GEZINSINKOMEN

De cijfers in tabel 42 geven het netto belastbaar inkomen van onze gezinnen weer op het ogenblik van toewijzing van de huurwoning of van de 5-jaarlijkse huurprijs herziening. Bij het berekenen van de door de huurders te betalen huurprijs wordt mede rekening gehouden met hun netto belastbaar inkomen: hoe lager het inkomen, hoe groter de korting.

Net zoals voorgaande jaren heeft een groot aantal van onze huurdersgezinnen (44 %) een inkomen van minder dan 13 750,00 EUR; dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een leefloon of werkloosheidsvergoeding). In verhouding tot het totale huurdersbestand kende dit aantal opnieuw een lichte daling van 2 %. Gezinnen met een inkomen tussen 13 750,01 EUR en 20 620,00 EUR stijgen tot 30 % van het totaal. De huurders met een inkomen dat 20 620,00 EUR overschrijdt vormen 26 % van het totaal; hun aandeel blijft hetzelfde.

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

## GEMIDDELDE HUURPRIJS

Zoals reeds vermeld wordt er bij het bepalen van de huurprijs ook rekening gehouden met het netto belastbaar inkomen en de gezinslast van de huurder. Dit is eveneens het geval bij de vijfjaarlijkse herziening van de huurprijs. Daarnaast worden de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd, zodat de gemiddelde huurprijs (283,92 EUR) steeg met 6,75 EUR ten opzichte van vorig jaar (277,17 EUR). In Limburg blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst, terwijl in de provincie Oost-Vlaanderen de laagste gemiddelde huurprijs wordt genoteerd.

### 3.4. ACHTERSTALLIGE HURGELDEN ZITTENDE HURDERS

#### 3.4.1. ALGEMEEN

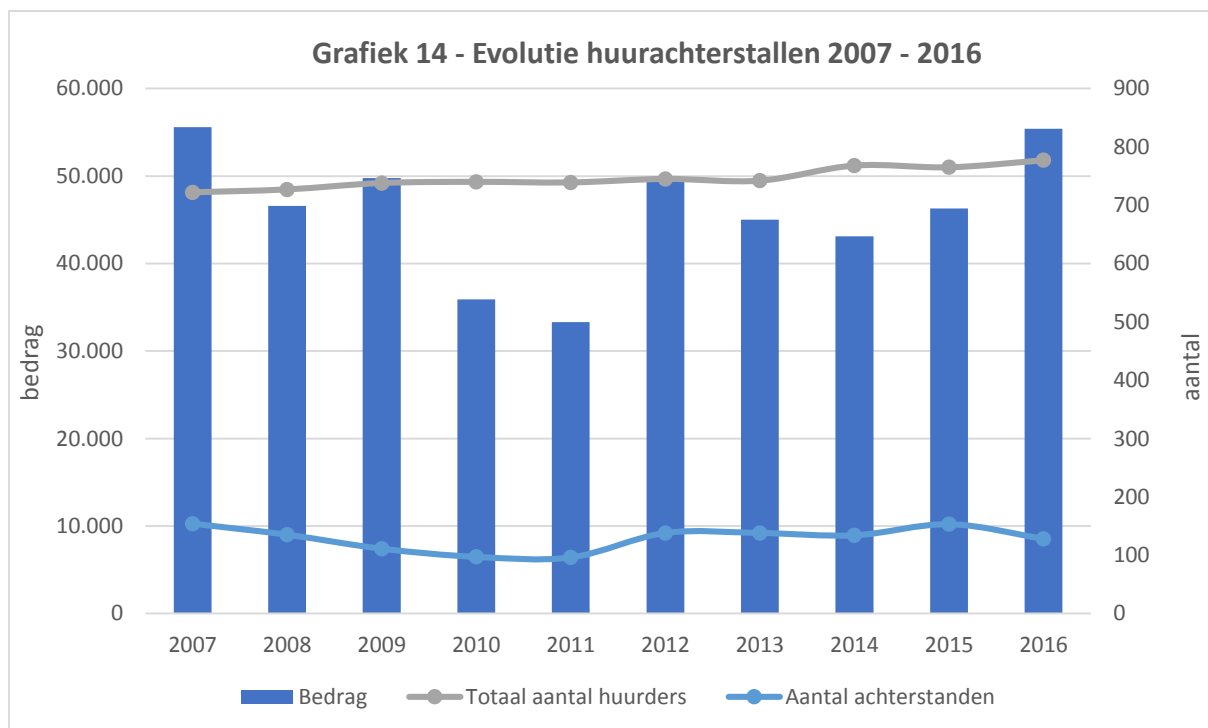
##### Opvolging van de achterstallige huurgelden

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 zo spoedig mogelijk dient te worden opgetreden van zodra 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 2007-2016 wordt weergegeven in grafiek 14.





Vanaf 2007 tot en met 2011 nam het aantal huurders met een schuld ieder jaar af. Het bedrag van de huurachterstallen fluctueerde. In 2012 zagen we opnieuw een stijging van zowel het aantal huurders met een schuld als het bedrag van de achterstallen. Daarna diende zich een periode met zowel een lichte daling van het aantal achterstanden als het bedrag van de achterstanden aan. Vanaf 2015 valt hierin een kentering waar te nemen in die zin dat het bedrag van de achterstallen opnieuw toenam. Ook in 2016 is er een belangrijke stijging.

#### AANTALLEN EN BEDRAGEN

Tabel 43 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2016 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2016.

**Tabel 43 - Achterstallige huurgelden in 2016**

Periode van achterstand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Meer dan 3 maanden	3	3	4	5	-	15
Bedragen	4 850,46	3 287,45	11 008,54	5 916,46	-	25 062,91
Meer dan 2 tot en met 3 maanden	2	1	4	5	-	12
Bedragen	1 456,30	906,06	2 838,44	3 593,70	-	8 794,50
Meer dan 1 tot en met 2 maanden	6	2	7	9	1	25
Bedragen	2 441,89	756,28	2 879,69	3 875,22	699,66	10 652,74
Maximum 1 maand	13	13	9	40	1	76
Bedragen	2 716,66	1 091,49	896,19	5 927,02	245,63	10 876,99
<b>TOTAAL AANTAL</b>	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>24</b>	<b>59</b>	<b>2</b>	<b>128</b>
<b>TOTAAL BEDRAGEN</b>	<b>11 465,31</b>	<b>6 041,28</b>	<b>17 622,86</b>	<b>19 312,40</b>	<b>945,29</b>	<b>55 387,14</b>

Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 55 387,14 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een toename met 19,7 %. Deze stijging kan vooral worden verklaard door de toename van het aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden, namelijk van 8 dossiers in 2015 naar 15 in 2016. Het totaal aantal huurders met een schuld nam ten opzichte van 2015 wel af met 16,3 %. In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 16,5 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. Vorig jaar was dit 20 %.

Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 59,4 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 143,12 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 6,7 % van het totale huurdersbestand eind 2016 een substantiële betalingsachterstand.

De tweede grootste groep, zijnde 19,5 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt hier 426,11 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden bedraagt 9,4 %. De gemiddelde achterstand bedraagt 732,88 EUR.

Zoals hoger vermeld nam het aandeel huurders met een schuld van meer dan 3 maanden toe ten opzichte van vorig jaar, namelijk 11,7 % tegenover 5,2 %. De gemiddelde schuld kende wel een daling van 1 987,66 EUR naar 1 670,86 EUR.

#### SPREIDING PER PROVINCIE

Net zoals de voorgaande jaren heeft de provincie Limburg met 24,1 % in verhouding tot zijn totale huurderspopulatie het grootste aandeel wanbetalers (Vlaams-Brabant buiten beschouwing gelaten). In deze provincie hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur.

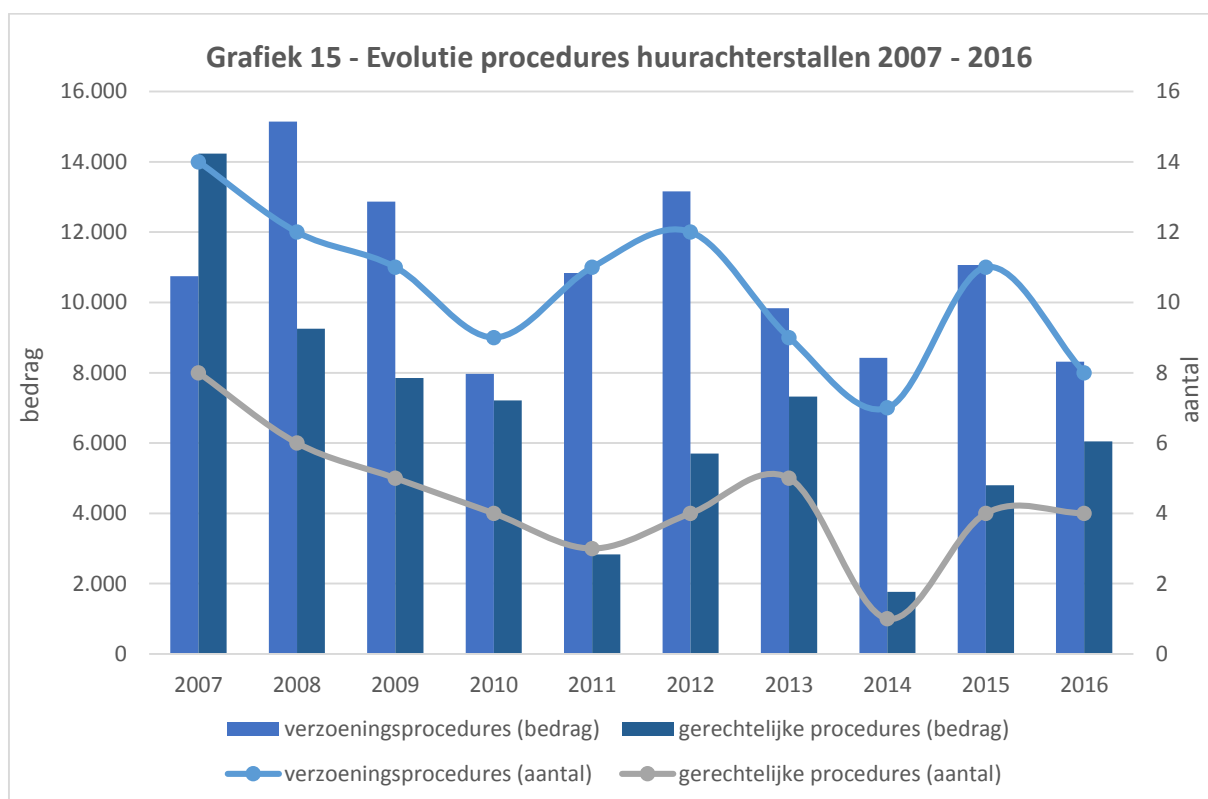
De provincie West-Vlaanderen volgt opnieuw met 21,1 %. Ook hier betreft het voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand.

De provincie Oost-Vlaanderen telt 11,9 % wanbetalers onder zijn huurders. Het aandeel in Antwerpen bedraagt 9,5 %.

In Limburg en Antwerpen tellen we de meeste huurders met een schuld die 3 maanden huur overtreft, namelijk respectievelijk 5 en 4. Het hoge bedrag aan achterstallen in de provincie Antwerpen (11 008,54 EUR) kan worden verklaard doordat hier nog steeds 1 dossier is inbegrepen waarvoor er een langdurige procedure loopt.

### 3.4.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES

Grafiek 15 toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2007-2016. Het aantal verzoeningsprocedures kende in 2016 een lichte afname. Het aantal gerechtelijke procedures bleef gelijk.



Tabel 44 geeft een overzicht van de procedures die in 2016 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur. De cijfers geven de schuld weer op het ogenblik dat de procedures werden ingeleid.

**Tabel 44 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand**

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Verzoeningsprocedures	2	2	-	4	-	8
Bedragen	2 219,89	2 338,24	-	3 759,33	-	8 317,46
Gerechtelijke procedures	2	1	1	-	-	4
Bedragen	3 097,93	1 914,67	1 034,82	-	-	6 047,42
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>5 317,82</b>	<b>4 252,91</b>	<b>1 034,82</b>	<b>3 759,33</b>	<b>-</b>	<b>14 364,88</b>

In 2016 werden in totaal 12 procedures ingeleid. Dit is een daling ten opzichte van 2015, toen dit er 15 waren. De gemiddelde schuld per huurder kende wel een toename, namelijk 1 197,07 EUR tegenover 1 057,93 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2016 werd ingeleid bedraagt 8 tegenover 11 in 2015. De gemiddelde schuld per huurder bleef ongeveer gelijk ten opzichte van vorig jaar, namelijk 1 039,68 EUR ten opzichte van 1 005,95 EUR.

In 4 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurder worden uitgewerkt. Twee andere gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. De 2 resterende zittingen konden worden geannuleerd daar in extremis alsnog een afbetalingsregeling kon worden bekomen met de huurders of de huurschuld naar aanleiding van de oproeping voor de vrederechter werd aangezuiverd. Eind 2016 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2016 een verzoeningsprocedure werd opgestart 5 797,81 EUR, ten opzichte van 8 317,46 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 2 519,65 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2016, zijnde 30,3 %. Dit betrekkelijk lage cijfer wordt mede verklaard doordat 2 van deze verzoeningsprocedures in 2016 resulteerden in een gerechtelijke procedure. Voor 1 gezin werd er een collectieve schuldenregeling opgestart.

In 2016 werden er - net zoals in 2015 - 4 gerechtelijke procedures wegens huurachterstal ingeleid. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een gerechtelijke procedure bedroeg 1 511,86 EUR. Twee van de gerechtelijke procedures resulteerden in 2016 in een verbrekingsvonnis. Eén van deze gezinnen ontruimde na de huurverbreking het pand en in het andere dossier tekende de huurder verzet aan tegen de ontbinding en dient de zaak nog verder te worden beslecht. In de twee resterende dossiers werd de zaak eind 2016 ingeleid en wordt de zaak pas volgend jaar behandeld door de vrederechter.

### 3.4.3. COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

Tabel 45 geeft een overzicht van de in 2016 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

**Tabel 45 – Collectieve schuldenregelingen in 2016**

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders	8	11	2	16	-	37
Bedragen	3 578,44	2 350,65	0,00	6 890,05	-	12 819,14
Gewezen huurders	1	7	2	4	-	14
Bedragen	458,80	24 553,26	2 406,40	24 336,40	-	51 754,86
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	-	<b>51</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>4 037,24</b>	<b>26 903,91</b>	<b>2 406,40</b>	<b>31 226,45</b>	-	<b>64 574,00</b>

Eind 2016 zijn er 51 gezinnen onderworpen aan de procedure van collectieve schuldenregeling. Het betreffen 37 zittende huurders en 14 gewezen huurders. Nog steeds poogt een groot aantal huurders en ex-huurders hun financiële problemen op te lossen via deze procedure. Bij het van kracht gaan van deze procedure in 1999 waren er bij het Vlaams Woningfonds 2 huurdersgezinnen onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In 2003 waren dit reeds 35 gezinnen. Gedurende de periode 2004-2016 waren er gemiddeld 56,1 gezinnen toegelaten tot de procedure.

In 2016 traden 3 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Zes reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 5 van deze procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2016 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In 1 dossier volgde een beschikking tot volledige kwijtschelding van de schuld ingevolge het onvermogen van de huurder.

Van het totaal aantal zittende huurders is 4,8 % in 2016 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling.

De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 346,46 EUR. Dit lage cijfer kan worden verklaard doordat de helft van hen (19) reeds vóór zij huurder werden bij het Vlaams Woningfonds onderworpen waren aan de procedure. Deze laatsten 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 712,17 EUR.

De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 3 696,78 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. Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 7,4 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

### 3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS

#### 3.5.1. ALGEMEEN

Tabel 46 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2014–2016 met een huurschuld beëindigden.

**Tabel 46 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2014–2016**

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
meer dan 3 maanden	<b>2</b>	4	2	<b>3 449,79</b>	7 395,30	4 703,44
2 tot 3 maanden	<b>1</b>	1	1	<b>840,63</b>	512,16	857,16
1 tot 2 maanden	<b>4</b>	5	2	<b>1 643,53</b>	2 628,04	1 212,74
maximum 1 maand	<b>4</b>	1	0	<b>855,03</b>	198,61	0,00
<b>TOTAAL</b>	<b>11</b>	11	4	<b>6 788,98</b>	10 734,11	6 773,34

In de loop van 2016 werden in totaal 28 huurcontracten beëindigd. Van deze 28 huurovereenkomsten kenden er 18 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Vijf gezinnen werden herhuisvest in een andere woning van het Vlaams Woningfonds daar hun huurwoning niet langer aan hun gezinsgrootte voldeed en 1 gezin omdat hun huurwoning diende te worden gerenoveerd. Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract (waaronder 1 in 2015) en 1 contract werd buitengerechtelijk ontbonden daar de huurder de woning had verlaten zonder een huuropzeg te geven. Twee contracten kenden een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 28 gezinnen hadden er 11 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract, dit is 39,3 %. Vorig jaar bedroeg dit aandeel 36,6 %. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst daalde verder van 975,83 EUR naar 617,18 EUR.

De cijfers in bovenvermelde 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.

Twee gewezen huurdersgezinnen hebben een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. In 1 van deze dossiers werd het contract beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

Vier gezinnen hebben een schuld van 1 tot en met 2 maanden huishuur en er is 1 gezin met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden. Er zijn ook 4 gezinnen met een achterstal van maximum 1 maand.

De provincies Limburg en Antwerpen tellen het grootst aantal verhuizingen met beiden 8, gevolgd door de provincie West-Vlaanderen met 7 verhuizingen. In Oost-Vlaanderen verhuisden er 5 gezinnen.

West-Vlaanderen en Antwerpen kennen het grootste aantal gezinnen met een schuld bij verhuis (beiden 4), gevolgd door Limburg met 3 gezinnen. In Oost-Vlaanderen waren er geen huurders met een schuld op het ogenblik van de verhuis.

### 3.5.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES TEGEN GEWEZEN HUURDERS MET SCHULDEN

Gedurende de periode 1982-2016 beëindigden 1 259 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 188 eind 2016 een openstaande schuld, dit is 14,9 %.

Het totale schuldsaldo van de gewezen huurders bedraagt 623 610,99 EUR. Ten opzichte van vorig jaar is dit een stijging met 35 145,45 EUR. Dit kan worden verklaard doordat er voor een aantal huurders zeer omvangrijke herstellingswerken op hun kosten werden uitgevoerd. Steeds vaker laten huurders hun huurwoning in lamentabele 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 3 317,08 EUR. Meer dan de helft van de schuld (53 %) tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk 19 %, 16,5 % en 11,5 %.

In 2016 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. Zoals reeds vermeld zijn 14 gewezen huurdersgezinnen eind 2016 onderworpen aan deze procedure.

## 4. VERKOOP

Eind 2016 telde het Vlaams Woningfonds 935 woningen in eigendom (cfr. tabel 38), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme gezinnen.

In 2016 werd geen gerenoveerde woning verkocht. Door 1 huurder uit de provincie Antwerpen en 1 huurder uit de provincie Oost-Vlaanderen werd een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning. Beide dossiers zitten nog in de beginfase wat betreft de samenstelling.

## **DEEL 3**

### **ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING**



## **1. ALGEMEEN BEHEER**

### **1.1. STATUTAIRE VERKIEZINGEN**

#### **1.1.1. LEDEN RAAD VAN BESTUUR**

Tijdens de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2016 werden, conform artikel 22 van de statuten, volgende personen bij geheime stemming benoemd tot bestuurder voor een termijn van 6 jaar, vervallende met de Algemene Vergadering van mei 2022:

mevrouw Els Demol;  
de heer Koen Devoldere;  
de heer Eric De Wasch;  
de heer Alfons Duchateau;  
de heer Marc Mahieu;  
de heer Jef Mannaerts;  
de heer Danny Pauly;  
mevrouw Gert Vanderheyden;  
mevrouw Jo Van Hoorebeke.

Daarnaast blijft de heer Georges Nagels bestuurder op voordracht van de Vlaamse Regering.

#### **1.1.2. VERKIEZING VOORZITTER EN ONDERVOORZITTERS**

De voorzitter en ondervoorzitters werden bij geheime stemming verkozen tijdens de eerste vergadering van de nieuwe Raad van Bestuur op 15 juni 2016.

Voorzitter: de heer Alfons Duchateau.

Ondervoorzitters: de heren Georges Nagels en Marc Mahieu.

## **1.2. COMMISSARIS-REVISOR**

Op voorstel van de Raad van Bestuur en op voordracht van de Ondernemingsraad werd tijdens de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2016 het kantoor VGD aangesteld als bedrijfsrevisor voor de boekjaren 2016 tot en met 2018.

## **1.3. OVERLIJDEN**

Mevrouw Lou Magiels-Corsus, erebestuurder, overleed op 30 juni 2016 in de leeftijd van 87 jaar. Zij werd op 21 mei 1986 verkozen tot lid van de Raad van Bestuur en groeide uit tot een gewaardeerd bestuurder. Zij bleef lid van de Raad van Bestuur tot 20 mei 1992 en werd op deze dag benoemd tot erebestuurder van het Vlaams Woningfonds. Het Vlaams Woningfonds zal haar steeds herinneren als een bestuurder aan wie de vennootschap veel dank verschuldigd is.

#### 1.4. OPPENSIOENSTELLINGEN

##### Mevrouw Rita Nys

Op 1 maart 2016 eindigde de loopbaan van mevrouw R. Nys op het Vlaams Woningfonds. Ze trad op 1 augustus 1974 in dienst van het toenmalige Nationaal Woningfonds en werd tewerkgesteld op de administratieve cel van de dienst leningen. Later werkte mevrouw R. Nys op de provinciale dienst Antwerpen, de studiedienst en op de algemene diensten.

##### Mevrouw Chantal Saen

Op 1 september 2016 ging mevrouw C. Saen met pensioen. Ze trad op 16 maart 1980 in dienst van het Woningfonds en werd aanvankelijk tewerkgesteld op de administratieve cel van de dienst leningen. Later groeide ze door tot dossierbeheerder. Ze beëindigde haar loopbaan op de provinciale dienst Vlaams-Brabant waar ze met veel inzet een aantal zitdagen waarnam en de leningsaanvragen hielp samenstellen.

##### Mevrouw Nicole Van den Brande

Mevrouw N. Van den Brande trad op 1 september 1979 in dienst van het Woningfonds en was gedurende haar volledige loopbaan tewerkgesteld op het directiesecretariaat. In deze functie was zij meer dan 25 jaren de secretaresse en dus de rechterhand van de opeenvolgende directeurs-generaal voor alle praktische zaken. Mevrouw Van den Brande speelde bijgevolg op de achtergrond een belangrijke rol bij de verdere uitbouw van het Vlaams Woningfonds.

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

#### 1.5. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN

##### Ereteken van de Arbeid tweede Klasse

Mevrouw Ann Wouters

##### Ereteken van de Arbeid eerste Klasse

Mevrouw Marleen Baeyens

De heer Guy Servotte

Tijdens de nieuwjaarsdrink op 6 januari 2017 werden ze hiervoor in de bloemetjes gezet.

## 1.6. AANKOOP NIEUW PROVINCIAAL KANTOOR TE GENT

De provinciale dienst Oost-Vlaanderen verhuisde van de Sint-Pietersaalststraat 177 in Gent naar de Oude Houtlei 13A/001 waar op 8 juli 2016 het nieuwe provinciaal kantoor officieel werd geopend.



## 1.7. 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 2016 opnieuw zo goed mogelijk kon ontplooiën.

Wij danken in het bijzonder de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting alsook hun kabinetsleden. Het nieuwe financieringssysteem werd het voorbije jaar onder hun impuls definitief geïmplementeerd.

De resultaten 2016 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 2016 ten volle hebben ingezet voor de oplossing van de woonproblemen van vele Vlamingen.

## 2. DIENSTVERLENING

Van maandag tot en met vrijdag kan men op onze provinciale kantoren op afspraak terecht in de voormiddag (uitgezonderd op donderdag) van 8.30 uur tot 11.30 uur en in de namiddag van 12.45 uur tot 16.30 uur (donderdag tot 19.30 uur en vrijdag tot 16 uur).

Tijdens de maanden juli en augustus sluiten de kantoren op donderdagnamiddag om 16.30 uur.

De avondopening op donderdag is niet van toepassing voor de dienst huurhulp.

### **Provincie Antwerpen**

Provinciale dienst: Bosmanslei 29 - 2018 Antwerpen

Tel. 03/238 60 34 – E-mail lenen: [ddlant@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlant@vlaamswoningfonds.be) – E-mail huren: [hhant@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhant@vlaamswoningfonds.be)

Regionaal kantoor

Lange Schipstraat 27 (Sociaal Huis) - 2800 Mechelen

Elke maandag en vrijdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

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](mailto:ddlilm@vlaamswoningfonds.be) – E-mail huren: [hhlilm@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhlilm@vlaamswoningfonds.be)

Ontvangdagen: wekelijks in Aarschot, Beringen (uitgezonderd de derde maandag van de maand), Bree, Diest, Genk, Lanaken, Lommel, Maaseik, Sint-Truiden en Tongeren (uitgezonderd de vierde en vijfde woensdag van de maand)

### **Provincie Oost-Vlaanderen**

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

Tel. 09/222 03 94 – E-mail lenen: [ddlowl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlowl@vlaamswoningfonds.be) – E-mail huren: [hhowl@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhowl@vlaamswoningfonds.be)

Regionaal kantoor

Werf 9 (Administratief Centrum) - 9300 Aalst

Elke maandag en woensdag van 9 uur tot 11.30 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

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

### **Provincie Vlaams-Brabant**

Op de maatschappelijke zetel: Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Tel. 02/548 91 43 of 02/548 91 45 – E-mail lenen: [ddlvlb@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlvlb@vlaamswoningfonds.be) – E-mail huren: [hhalg@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhalg@vlaamswoningfonds.be)

Regionaal kantoor

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

Elke dinsdag en donderdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Asse, Halle, Tienen en Vilvoorde

Aarschot en Diest: die contactgegevens Limburg

### **Provincie West-Vlaanderen**

Brugsesteenweg 221 - 8800 Roeselare

Tel. 051/43 19 45 – E-mail lenen: [ddlwvl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlwvl@vlaamswoningfonds.be) – E-mail huren: [hhwvl@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhwvl@vlaamswoningfonds.be)

Regionale kantoren

Frank Van Ackerpromenade 2/Stationsplein (Huis van de Bruggeling) - 8000 Brugge

Elke maandag en vrijdag van 9 uur tot 12 uur en elke donderdag van 16 uur tot 19 uur

Sint-Janslaan 16 (Zypteland) - 8500 Kortrijk

Elke dinsdag en vrijdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

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

### **Maatschappelijke zetel**

Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Tel. 02/548 91 11 – [info@vlaamswoningfonds.be](mailto:info@vlaamswoningfonds.be)

De diensten van de maatschappelijke zetel zijn vrij of op afspraak toegankelijk van maandag tot en met vrijdag:

- in de voormiddag van 8.30 tot 11.30 uur;
- in de namiddag van 12.45 uur tot 16.30 uur (op vrijdag tot 16 uur).

De dienst leningen en de dienst beheer der leningen werken op donderdag met gesloten deuren.

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

Volg ons op  