



Vlaams Woningfonds
cvba



Activiteitenverslag 2015

Voorzitter: de heer Danny Pauly

Eerste ondervoorzitter: de heer Eric De Wasch

Ondervoorzitters : de heren Alfons Duchateau en Marc Mahieu

Leden:

de heren Michel Cappan, Benny De Leener, Pascal Ennaert, Karel Geys, Jef Mannaerts, Georges Nagels; mevrouwen Cecile Segers, Gert Vanderheyden, Jo Van Hoorebeke en de heer Herman Vervloet

Directeur-generaal: de heer Peter Becuwe.

INLEIDING.....	5
AFKORTINGEN	10
DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN	11
HOOFDSTUK I – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW	12
1. DE LENINGEN	12
1.1. Leningsaanvragen	12
1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming	17
1.2.1. Aankoopverrichtingen of behoud al dan niet gecombineerd met werken	18
1.2.2. Werken.....	19
1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang	20
1.4. Evolutie van de duur van de leningen.....	21
1.5. Leningen in kernsteden.....	24
1.6. De Vlaamse Rand	25
2. DE ONTLENER(S).....	26
2.1. Samenstelling en grootte	26
2.2. Spreiding van de ontleener(s) per leeftijdsgroep	31
2.3. Beroep van de ontleener(s)	32
2.4. Inkomen en huisvestingslasten.....	38
2.5. Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit	45
3. DE WONING	51
3.1. Strijd tegen ongezonde woningen/ongezond wonen.....	51
3.2. Kostprijs en financiering van de woningen	52
Globale verrichtingen.....	53
3.2.1. Aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken	54
3.2.1.1. Investerings en kostprijs.....	55
3.2.1.2. Financieringsbronnen	56
3.2.2. Werken.....	56
3.2.2.1. Investerings en kostprijs.....	57
3.2.2.2. Financieringsbronnen	58
HOOFDSTUK II – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER	64
1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR.....	64
2. UITSTAANDE LENINGEN	69
3. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN	72
4. AFGELOSTE LENINGEN	78

5.	VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT.....	79
6.	HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN	80
7.	TIJDELIJKE KORTINGEN.....	91
	DEEL 2 - SANERING, VERKOOP EN HUURHULP.....	93
	Krachtlijnen	94
1.	VERWERVINGEN.....	96
1.1.	Prospectie	96
1.2.	Aankopen	96
2.	REALISATIES.....	97
2.1.	Sociale woonprojecten.....	97
2.1.1.	Ontwerpdossiers	98
2.1.2.	Aanbesteding	99
2.1.3.	Gunningsdossiers	101
2.1.4.	Uitgevoerde werken.....	102
2.2.	Patrimonium en investeringen	103
3.	HUURDERS	106
3.1.	Kandidaat-huurders	106
3.2.	Verhuringen	108
3.3.	Profiel van de huurdersgezinnen	109
3.4.	Achterstallige huurgelden zittende huurders	111
3.4.1.	Algemeen	111
3.4.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures	113
3.4.3.	Collectieve schuldenregeling	115
3.5.	Huurschulden van gewezen huurders	116
3.5.1.	Algemeen	116
3.5.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden.....	118
4.	VERKOOP.....	118
	DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING	119
1.	ALGEMEEN BEHEER.....	120
1.1.	Overlijden.....	120
1.2.	Oppensioenstelling	120
1.3.	Eervolle onderscheidingen.....	120
1.4.	Renovatie van het provinciaal kantoor te Hasselt	121
1.5.	Aankoop nieuw provinciaal kantoor te Roeselare	122
1.6.	Infoverspreiding	122
1.7.	Dankwoord.....	122
2.	DIENSTVERLENING	124

Mevrouw, mijnheer

Hierbij wordt u het activiteitenverslag 2015 van het Vlaams Woningfonds voorgesteld.

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

1. ALGEMEEN KADER

1.1. REGLEMENTERING

Een eerste belangrijk gegeven bij de start van het activiteitenjaar 2015 was de aanpassing van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode waardoor vanaf 1 januari 2015 geen leningen meer konden worden toegekend voor nieuwbouw, de aankoop van een bouwgrond of (sociale) kavel en de terugbetaling van hypothecaire schulden (eventueel gecombineerd met werken).

De overige leningsvoorwaarden zoals vastgelegd in het ééngemaakt leningenbesluit bleven ongewijzigd.

1.2. RESULTATEN ACTIVITEITEN

1.2.1. BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN

De resultaten van het boekjaar 2015 hangen uiteraard nauw samen met het toegekende investeringsvermogen (verbintenismachtiging).

Overeenkomstig artikel 12 van het decreet dd. 17 december 2014 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2015 werd het investeringsvermogen 2015 bepaald op 368 501 000 EUR, verhoogd met het totaal bedrag van de op 31 december 2014 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd. (i.e. 87 645 076,17 EUR). Bijgevolg bedroeg het totale investeringsvermogen 456 146 076,17 EUR.

Op 24 september 2015 was het investeringsvermogen volledig gereserveerd waardoor er - in afspraak met het kabinet van de Vlaams minister bevoegd voor Wonen - tot 15 november 2015 geen nieuwe leningsaanvragen meer werden geopend. Vermeld kabinet verleende zijn toestemming om vanaf 16 november 2015 opnieuw leningsaanvragen te openen met dien verstande dat deze pas konden worden gefinaliseerd (versturen leningsaanbod) vanaf 1 januari 2016.

Deze vroegtijdige uitputting van het investeringsvermogen 2015 wijst nogmaals op de nood aan voldoende middelen voor betaalbare woonkredieten.

45 814 gezinnen en alleenstaanden contacteerden het Vlaams Woningfonds het voorbije jaar voor informatie omtrent een bijzondere sociale lening.

Er werden 2 883 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel. Het totaal aantal vereffende leningen bedroeg 2 665. Eind vorig jaar beheerde het Vlaams Woningfonds 33 057 hypothecaire leningen voor een bedrag van 3 049 443 341,20 EUR.

1.2.2. SOCIALE HUURWONINGEN

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

Eind 2015 waren er in het kader van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten 765 woongelegenheden verhuurd.

De totale investeringen in de huursector bedroegen 4 281 684,55 EUR.

Het aantal ingediende (51 woongelegenheden) en goedgekeurde (53 woongelegenheden) ontwerpdocs lag in 2015 opnieuw hoog. Nog belangrijker was het aantal woongelegenheden waarvoor de FS3-financiering werd vastgelegd; dit aantal bedroeg 110 tegenover 53 in 2014. De inhaalbeweging die in 2014 aanving, werd daarmee verdergezet.

Ondanks het ter beschikking zijn van de nodige subsidiëring besliste de Raad van Bestuur op het einde van het jaar noodgedwongen voorlopig niet verder over te gaan tot aanbestedingen en gunningen. De consolidatie van de vennootschap heeft immers tot gevolg dat de toegelaten investeringen in 2016 begrotingsmatig beperkt worden tot 4 000 000 EUR.

2. ALGEMENE FINANCIËLE GEGEVENS

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat het voorbije boekjaar naast een bedrijfsboekhouding ook een ESR-rapportering diende te worden opgemaakt en dit als gevolg van de consolidatie van het Vlaams Woningfonds .

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2015 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

2.1. VERBINTENISSENMACHTIGING (INVESTERINGSVERMOGEN)

Zoals reeds vermeld, is het jaarlijks door het Vlaams Parlement goedgekeurde investeringsvermogen bepalend voor de slagkracht van de vennootschap.

In vermeld decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2015 van de Vlaamse Gemeenschap werd een verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen) voorzien van 456 146 076,17 EUR (cfr. supra).

Dit investeringsvermogen 2015 werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

De totale vastleggingen bedroegen het voorbije dienstjaar 433 676 904,10 EUR of 95,07 % van het investeringsvermogen 2015 (exclusief subsidies huurhulp).

Op 17 november 2015 bevestigde het kabinet van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen zijn akkoord om alle op 31 december 2015 in samenstelling zijnde leningsaanvragen die konden worden gereserveerd op de verbintenisemachtiging 2015 maar waarvoor nog geen aanbod kon worden verstuurd, nog tot uiterlijk 31 januari 2016 vast te leggen op de verbintenisemachtiging 2015.

Per eind januari 2016 was het investeringsvermogen 2015 volledig vastgelegd.

2.2. LENINGSMACHTIGING (ONTLEENVERMOGEN)

Vermeld decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2015 van de Vlaamse Gemeenschap stelde het ontleenvermogen 2015 vast op 368 501 000 EUR verhoogd met het niet opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2014.

Rekening houdend met de in het vooruitzicht gestelde nieuwe financieringsmethode werd slechts 150 000 000 EUR ontleend bij de banken. Deze laatste klassieke opname vond plaats op 23 april 2015.

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 de financiering van onder andere het Vlaams Woningfonds voorziet dat het Vlaams Gewest de vennootschap toelagen verleent ter financiering van de werking/activiteiten en leningen met rentevermindering toestaat.

De afspraken omtrent de concrete modaliteiten van de nieuwe financieringsmethode worden opgenomen in een protocol dat binnenkort zal worden ondertekend door beide voogdijministers.

2.3. RENTESUBSIDIES

Het volledige voorziene bedrag aan rentesubsidies (58 661 217,90 EUR) werd in 2015 uitbetaald aan het Vlaams Woningfonds.

Vanaf 2016 zal het Vlaams Woningfonds een toelage van het Vlaams Gewest ontvangen voor de financiering van de werking/activiteiten. Er is voorzien dat eerst 80 % van de financierings- en werkingstoelage wordt uitbetaald en vervolgens het saldo van 20 % tijdens het vierde kwartaal (i.e. na de begrotingscontrole).

2.4. RENDABILITEIT VAN DE ACTIVITEITEN

De rentevoeten van de Vlaams Woningfondslening worden berekend op basis van onder meer de referentierentevoet. Deze referentierentevoet stemt overeen met het rekenkundig gemiddelde van de referentietarieven die de Nationale Bank publiceert 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.

Overeenkomstig het ééngemaakt leningenbesluit kan de rentevoet bij het aangaan van de lening nooit meer bedragen dan $\frac{4}{3}$ van de referentierentevoet (die wordt vastgesteld op basis van de OLO 20 jaar) en nooit minder dan $\frac{2}{3}$ van diezelfde referentierentevoet met een absoluut minimum van 2 %.

In de huidige marktomstandigheden leidt deze rentevoetberekening tot een verbetering van de rendabiliteit doch deze is onvoldoende om de tekorten van het verleden op te vangen.

In 2015 bedroeg de gemiddelde rentevoet van de Woningfondsleningen 2 % (tegenover 1,88 % in 2014).

In 2015 was het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening onvermijdelijk opnieuw negatief. Er dient evenwel nogmaals te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit volledig vreemd is aan het beheer door de vennootschap zelf.

3. TOEKOMSPERSPECTIEVEN

Op voorstel van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen werd het investeringsvermogen met 104 miljoen EUR verhoogd waardoor in het decreet van 17 december 2015 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2016 een bedrag van 472 501 000 EUR wordt voorzien voor de toekenning van bijzondere sociale leningen door het Vlaams Woningfonds.

Per 1 maart 2016 bedroegen de reserveringen op het investeringsvermogen 2016 reeds 143 139 320 EUR of 30 %. Niettegenstaande dit vrij grote aandeel aan reserveringen wordt verwacht dat het investeringsvermogen 2016 in principe voldoende zal zijn om dit jaar alle leningsaanvragen te kunnen honoreren.

Voor de huurhulpactiviteiten werd in de begroting 2016 een bedrag van 4 000 000 EUR voorzien. Vermeld bedrag is evenwel ruim onvoldoende gezien het grote aantal op stapel staande projecten waarvoor reeds FS3-financiering is voorzien. In nauw overleg met de bevoegde kabinetten wordt naar een oplossing gezocht voor dit acute probleem. Het is immers erg belangrijk dat de op stapel staande renovatieprojecten eindelijk kunnen worden afgewerkt.

De nieuwe financieringsmethode zoals vastgelegd in vermeld decreet van 11 december 2015 wordt vanaf 2016 toegepast. Zoals vermeld, worden leningen met renteverminderingen en toelagen verleend. Op 4 januari 2016 werd een eerste renteloze lening ten bedrage van 200 miljoen EUR met een looptijd van 25 jaar opgenomen bij het Vlaams Gewest.

Deze financieringsmethode zal normaliter een oplossing bieden voor de problematiek betreffende de rendabiliteit.

De vennootschap zal ook in 2016 zijn dienstverlening optimaliseren door het verderzetten van een tweesporenbeleid waarbij enerzijds de infrastructuur (kantorennet) wordt gemoderniseerd en anderzijds de kaart van de digitalisering wordt getrokken (invoering van de elektronische facturatie en de bouw van een interactieve website).

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 verrichtingen, verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hecht en ook rentetoelagen verleent.

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 Tussenkomensten), FAB (Fonds voor Aankoop Bouwgrond) en RF6.

DEEL 1

LENINGSVERRICHTINGEN

HOOFDSTUK I - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW

1. DE LENINGEN

In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het dienstjaar 2015 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

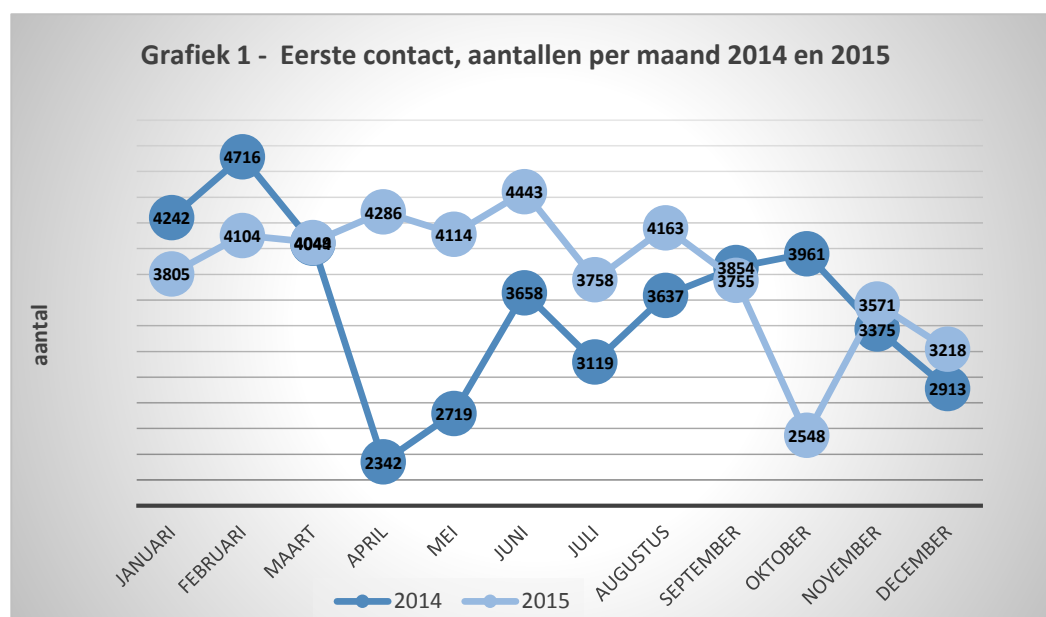
1.1. LENINGSAANVRAGEN

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

In 2015 informeerden 45 814 gezinnen en alleenstaanden (of gemiddeld 3 818 per maand) zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt. Dit betekent een stijging met 7,61 % ten opzichte van het vorige dienstjaar toen er gemiddeld 3 548 eerste contacten per maand werden genoteerd. Ter vergelijking: in 2012 en 2013 (dit is vóór de uitbreiding van de doelgroep) werden er gemiddeld 2 347 en 2 621 eerste contacten per maand genoteerd.

Een overzichtelijk beeld van dit aantal “eerste contacten” wordt weergegeven in grafiek 1 “Eerste contact – aantallen per maand (2014 – 2015)”. Uit deze grafiek blijkt dat het aantal vragen naar informatie in de periode april tot en met augustus 2015 beduidend hoger lag dan tijdens dezelfde maanden in 2014. De lage cijfers in april en mei 2014 waren het gevolg van het tijdelijk stopzetten van het samenstellen van leningsaanvragen omwille van vroegtijdige uitputting van het oorspronkelijke investeringsvermogen 2014 (i.e. 423 891 000 EUR) per eind maart 2014.

In 2015 werd in oktober een terugval van de eerste contacten genoteerd die te wijten was aan de volledige reservering van het investeringsvermogen 2015 eind september. In afspraak met het kabinet van de Vlaams minister bevoegd voor Wonen werden tot 15 november 2015 geen nieuwe leningsaanvragen meer geopend.



Interne statistieken tonen aan dat ook in 2015 een belangrijk aantal kandidaat-ontleners, namelijk 5 912 (tegenover 5 314 in 2014), na een eerste contactname op de Woningfondskantoren of zitdagen niet geholpen kon worden.

De belangrijkste reden betreft het niet voldoen aan de voorwaarde betreffende het minimum netto belastbaar inkomen: 1 871 leningsaanvragen (31,65 %) waren onontvankelijk omdat de betrokken aanvragers verklaarden de ondergrens ten bedrage van 9 999 EUR niet te bereiken.

Als gevolg van de aanpassing 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, de terugbetaling van hypothecaire schulden (eventueel gecombineerd met werken) en de aankoop van een bouwgrond of (sociale) kavel. Door de schrapping van deze verrichtingen kwamen tijdens het voorbije dienstjaar 1 220 (20,64 %) geïnteresseerden niet meer in aanmerking, namelijk respectievelijk 210, 984 en 26.

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

- 562 (9,51 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 983 (16,63 %) omdat de kandidaat-ontleners onvoldoende kredietwaardig waren;
- 1 276 (21,57 %) omwille van diverse andere redenen (onder meer: geen inkomstengetuigschrift kunnen voorleggen, een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

Niettegenstaande de reglementering nu reeds voorziet in geografisch gedifferentieerde maximum toegelaten verkoopwaarden alsook in de koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woning aan de ABEX-index blijft het niet kunnen toekennen van een lening omwille van de te hoge waarde van het pand duidelijk een belangrijk pijnpunt.

Dit probleem stelt zich uiteraard vooral in regio's met hoge vastgoedprijzen. Uitgaande van een maximum toegelaten verkoopwaarde van 224 600 EUR in 2015 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 Economie¹ meest recent beschikbare gegevens (2014) - 3 arrondissementen (Halle-Vilvoorde, Brugge, Antwerpen) waar de mediaanprijs van gewone woonhuizen vermeld maximum overschrijdt.

In haar beleidsnota Wonen 2014-2019 kondigt de bevoegde Vlaamse minister aan in de toekomst nog meer rekening te houden met een regionale diversificatie bij het bepalen van de maximale verkoopwaarde van de woning.

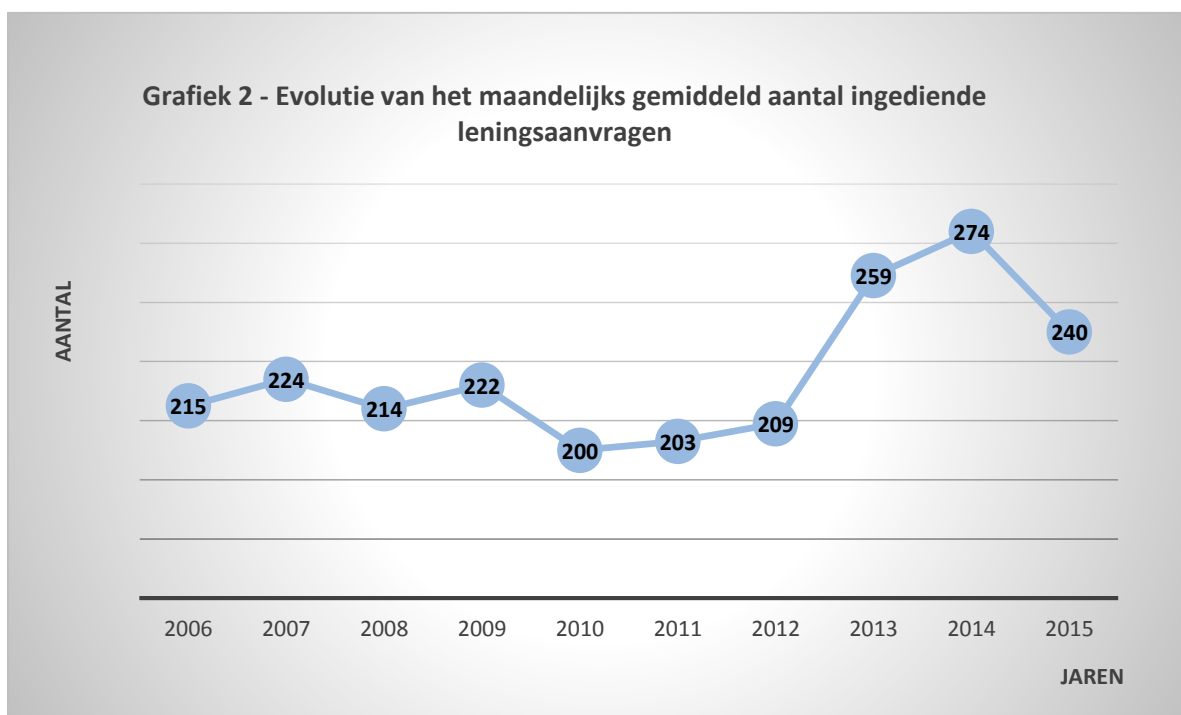
De verdere analyse van de vraag wordt beperkt tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

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.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Verkopen van onroerende goederen, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2011-2015

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2011	76	29	44	29	25	203
2012	82	30	41	30	26	209
2013	93	33	53	43	37	259
2014	89	31	55	50	49	274
2015	80	29	59	33	39	240



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 2015 werden in totaal 2 883 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 3 285 in 2014), zijnde een daling met 402 leningsaanvragen of 12,24 % in vergelijking met 2014.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen zonder kinderen ten laste of alleenstaanden is fors gestegen, namelijk van 21,83 % in 2014 tot 28,48 % in 2015; hun aantal bedroeg 821 in 2015 tegenover 717 in 2014. Vermoedelijk houdt dit verband met een ruimere bekendheid van de actuele reglementering die het afsluiten van een bijzondere sociale lening bij het Vlaams Woningfonds ook voor deze groep mogelijk maakt.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is licht gedaald, namelijk van 22,83 % in 2014 tot 21,37 % in 2015; hun aantal bedroeg 616 in 2015 tegenover 750 in 2014.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen door gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste is vrij fors gedaald, namelijk van 55,34 % in 2014 naar 50,16 % in 2015. Het nominaal aantal daalt van 1 818 in 2014 tot 1 446 in 2015.

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt enkel in Oost-Vlaanderen een toename (7,27 %) vastgesteld.

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 2015 uitsluitend leningen werden vereffend met middelen Fonds B2.

**Tabel 2 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen
2011-2015 - Alle Fondsen samen**

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2011	2 372	+1,07	334 418 681,71	+3,72	140 985,95	+2,63
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

Overeenkomstig artikel 12 van het decreet dd. 17 december 2014 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2015 werd het investeringsvermogen 2015 bepaald op 368 501 000 EUR, verhoogd met het totaal bedrag van de op 31 december 2014 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd (i.e. 87 645 076,17 EUR). Hierdoor bedroeg het totale investeringsvermogen 2015 bijgevolg 456 146 076,17 EUR. In 2014 bedroeg het investeringsvermogen 680 501 000 EUR waardoor tijdens dit dienstjaar recordcijfers konden worden genoteerd. Een daling inzake het aantal samengestelde leningsaanvragen en vereffende leningen was bijgevolg onvermijdelijk in 2015.

Uit tabel 2 blijkt dat 2 665 leningen werden vereffend in 2015 tegenover 3 757 in 2014; dit is een daling met 1 092 eenheden of 29,07 %.

Naast vermelde daling van het investeringsvermogen 2015 kan ook de beperking van het aantal verrichtingen waarvoor een Woningfonds-lening mogelijk is (i.e. schrapping van de verrichtingen terugbetaling van schulden, nieuwbouw en aankoop bouwgrond) de terugval van het aantal door het Vlaams Woningfonds vereffende leningen in 2015 verklaren.

Vorig jaar werden nog 4 leningen (voor een totaal bedrag van 573 125,30 EUR) toegekend conform de voorwaarden vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005; voor 12 leningen (voor een totaal bedrag van 1 261 700 EUR) betreffen het de voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 en voor 2 649 leningen (voor een totaal bedrag van 416 744 389,40 EUR) de voorwaarden van het gewijzigd besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013.

Wat het totaal ontleend bedrag betreft, werd een daling genoteerd van 584 708 164,75 EUR in 2014 naar 418 579 214,70 EUR in 2015 of met 28,41 %.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is heel licht gestegen, namelijk van 155 631,66 EUR in 2014 tot 157 065,37 EUR in 2015, zijnde een vermeerdering met 1 433,71 EUR of 0,92 %.

De Beroepsvereniging van het Krediet rapporteert voor het jaar 2015 een stijging van het aantal verstrekte leningen met 4,03 % ten opzichte van het jaar 2014, indien geen rekening wordt gehouden met externe herfinancieringen. Het ontleend bedrag nam toe met 1,55 %.

De aanpassing van de BTW-regeling voor renovaties aan woningen van minstens 5 jaar oud zorgde voor een forse toename van het aantal leningen voor renovaties (+ 21,5 %). Vanaf 12 februari 2016 geldt in principe het verlaagd BTW-tarief van 6 % immers enkel voor renovaties aan woningen van minstens 10 jaar oud.

Het aantal herfinancieringen neemt door de aanhoudende lage rente spectaculair toe (+ 172,3 %)¹.

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 - 2014-2015 - Fonds B2

Bestemming van de geleende bedragen	2014					2015				
	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
Aankoop woning	2 331	62,21	374 282 274,86	64,19	160 567,26	1 504	56,44	247 898 447,48	59,22	164 826,10
Aankoop en werken	975	26,02	168 470 169,80	28,89	172 789,92	851	31,93	146 269 040,98	34,94	171 879,01
Behoud	131	3,50	15 954 371,21	2,74	121 789,09	95	3,56	12 461 994,45	2,98	131 178,89
Behoud en werken	14	0,37	1 768 454,26	0,30	126 318,16	20	0,75	2 532 955,95	0,61	126 647,80
Werken	206	5,50	8 467 645,30	1,45	41 105,07	180	6,75	7 047 269,35	1,68	39 151,50
Nieuwbouw	50	1,34	7 745 651,78	1,33	154 913,04	2	0,08	337 965,00	0,08	168 982,50
Aankoop bouwgrond	2	0,05	92 076,00	0,02	46 038,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Terugbetaling van schulden	30	0,80	4 813 731,29	0,82	160 457,71	9	0,34	1 370 571,49	0,33	152 285,72
Werken en terugbetaling van schulden	8	0,21	1 505 946,66	0,26	188 243,33	4	0,15	660 970,00	0,16	165 242,50
Totaal	3 747	100	583 100 321,16	100	155 617,91	2 665	100	418 579 214,70	100	157 065,37

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2015, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/statistics>.

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

Vooreerst dient herhaald dat als gevolg van de wijziging van de Vlaamse Wooncode (cfr. artikel 93 van het programmadecreet dd. 19 december 2014) sinds 1 januari 2015 geen leningen meer kunnen 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 dienstjaar 2015 vermelde leningen voor nieuwbouw (i.e. 2) en terugbetaling van schuld (al dan niet gecombineerd met werken) (i.e. 13) betreffen leningsaanvragen opgestart vóór 1 januari 2015 waarvan de invereffeningstelling plaatsvond in 2015. Gezien het beperkt aandeel van deze verrichtingen (i.e. respectievelijk 0,08 % en 0,49 %) zullen deze dan ook niet verder in de bespreking aan bod komen.

De overige verrichtingen, namelijk aankoop of behoud al dan niet gecombineerd met werken en werken, worden hierna in het bijzonder toegelicht.

1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN OF BEHOUD AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

De kernactiviteit van het Vlaams Woningfonds blijft erin bestaan bij te dragen tot het effectief laten bewonen en saneren 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 92,68 % in 2015 ten opzichte van 92,10 % in 2014. Deze groep leningen vertegenwoordigt 97,75 % van het totaal ontleend bedrag (96,12 % in 2014).

In haar nota “Visie 2050 Een langetermijnstrategie voor Vlaanderen” staat de Vlaamse Regering stil bij de uitdagingen op het vlak van onder andere wonen. Zo zullen er tegen 2050 ongeveer 500 000 huishoudens extra zijn die allen over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning dienen te kunnen beschikken. Aanpassing van het bestaande woningbestand aan hogere eisen op het vlak van gezondheid, milieu en energie is hierbij het uitgangspunt. Onder het hoofdstuk ‘Wonen in een aantrekkelijke omgeving’ wordt volgend toekomstbeeld vooropgesteld: “Vlaanderen kent een hoog ruimtelijk rendement. Dit realiseren we door langdurige leegstand van gebouwen te voorkomen, compacter te wonen, verticaal te bouwen en de open ruimte samen slimmer te gebruiken”.¹

Het aandeel van de belangrijkste verrichting “aankoop of behoud van een woning” daalt van 65,71 % in 2014 naar 60 % in 2015.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de verrichting ‘aankoop van een woning’ is gestegen met 4 258,84 EUR of 2,65 % tot 164 826,10 EUR.

Voor de 95 leningen voor het behoud van een woning bedroeg het gemiddeld ontleend bedrag 131 178,89 EUR, zijnde 9 389,80 EUR (7,71%) meer dan in 2014.

¹ Vlaamse Regering, Visie 2050 Een langetermijnstrategie voor Vlaanderen, september 2015.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat in het jaar 2015 in vergelijking met het voorgaande jaar bij de banken 3,8 % minder leningen werden toegekend voor de aankoop van een woning. Bij de commerciële instellingen werd tijdens het vierde kwartaal 2015 gemiddeld 145 134 EUR ontleend voor de aankoop van een woning¹.

Het aandeel van de verrichtingen “aankoop en behoud van een woning gecombineerd met werken” stijgt van 26,39 % in 2014 naar 32,68 % in 2015.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de duurste verrichting, namelijk “aankoop gecombineerd met werken” bleef nagenoeg status quo en bedraagt 171 879,01 EUR. Voor de leningen voor het behoud van een woning en het uitvoeren van werken is dit eveneens het geval en wordt een bedrag van 126 647,80 EUR genoteerd.

1.2.2. WERKEN

Onder de verrichting “werken” ressorteren alle leningen die geheel of gedeeltelijk dienden voor het uitvoeren van renovatiewerken aan de woning eventueel gecombineerd met de verrichting “terugbetaling van schulden”. Niettegenstaande het beperkte aandeel van de verrichting “werken en terugbetaling schuld” wordt deze - met oog op een éénvormige vergelijking met de vorige dienstjaren - dit jaar nog verder opgenomen in de categorie “werken”. Het totale aandeel van deze leningen bedraagt 6,90 % in 2015 (t.o.v. 5,71 % in 2014). Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen belooft 41 892,61 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen specifiek voor het uitvoeren van “werken” is licht gestegen, namelijk van 5,50 % in 2014 tot 6,75 % in 2015. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting is gedaald en bedroeg 39 151,50 EUR in 2015 ten opzichte van 41 105,07 EUR in 2014.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal renovatiekredieten in het jaar 2015 is gestegen met 21,2 % in vergelijking met het jaar 2014. Het gemiddeld ontleend bedrag bedraagt 44 226 EUR in het vierde kwartaal 2015¹.

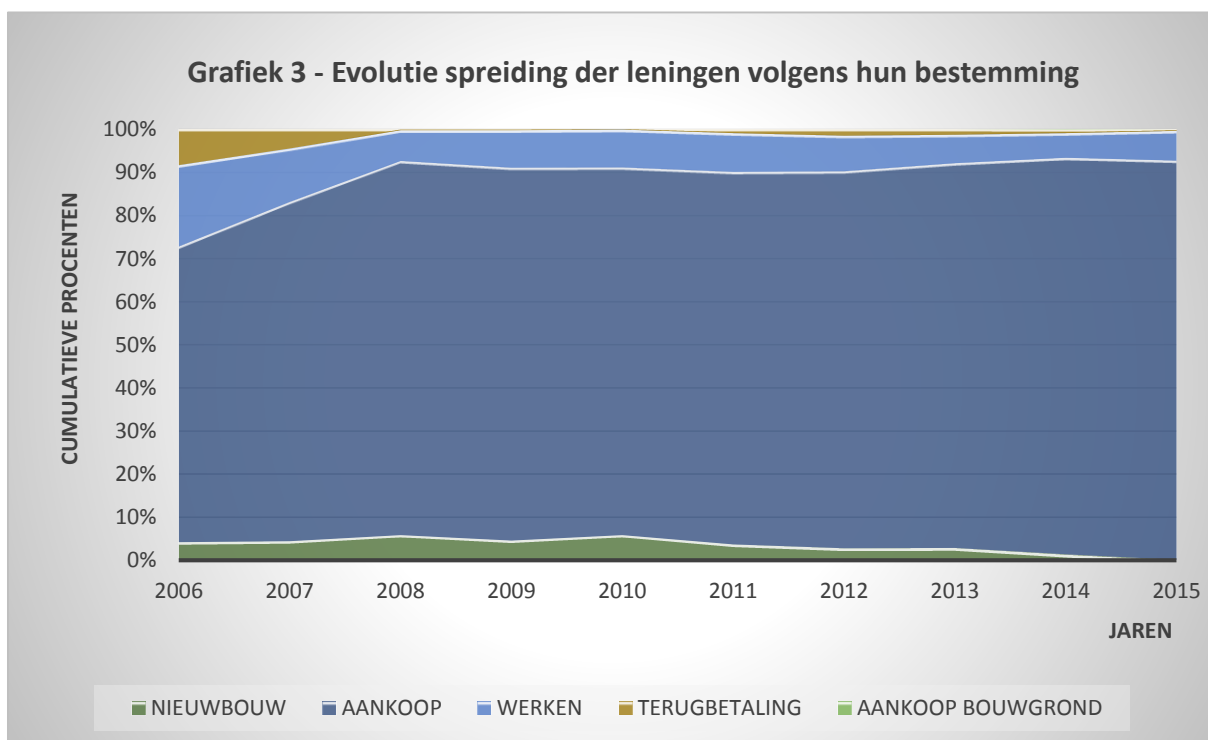
Grafiek 3 geeft de evolutieve spreiding der leningen volgens hun bestemming weer. De verrichtingen van tabel 3 worden in deze grafiek eveneens herleid tot:

- aankoop woning (categorieën: ‘aankoop woning (en werken)’ en ‘behoud woning (en werken)’);
- werken (categorieën: ‘werken’ en ‘werken en terugbetaling van schulden’);
- nieuwbouw;
- aankoop bouwgrond;
- terugbetaling van schulden.

De evolutie over de jongste 10 jaren wordt duidelijk weergegeven.

Ook de tabellen die op het einde van dit hoofdstuk gepubliceerd worden, werden op deze wijze opgesteld.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet “2015: een positief jaar voor het hypothecair krediet”, persbericht 26 januari 2016.



1.3. LENINGEN IN TWEEDE HYPOTHECAIRE RANG

Tabel 4 - Leningen in tweede hypothecaire rang - 2011-2015 - Fonds B2

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening			
			Werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%
2011	226	36 784,28	205	90,71	21	9,29
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

Het aantal tweederangsleningen is gedaald: er werden 191 dergelijke leningen toegekend tegenover 226 in 2014. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 7,17 % van alle toegekende leningen in 2015 tegenover 6,03 % in 2014.

Het gemiddeld ontleend bedrag is eveneens gedaald, namelijk van 44 459,52 EUR in 2014 naar 39 489,60 EUR in 2015 of een daling met 11,18 %.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 176 tweederangsleningen (92,15 %) dienden voor het uitvoeren van werken (t.o.v. 87,61 % in 2014).

Het aandeel van de “andere verrichtingen” is gedaald, namelijk van 12,39 % in 2014 naar 7,85 % in 2015. Het betreffen onder andere leningen voor het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de partners in het kader van een echtscheiding of het beëindigen van de relatie.

Er werden 157 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds.

Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 39 438,49 EUR.

In 34 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfondslening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 39 725,59 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 – 2013-2015 - Fonds B2

Categorieën	Duur van de lening in jaren	2013		2014		2015	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	1	0,04	5	0,13	1	0,04
2	=10	3	0,12	11	0,29	8	0,30
3	11-14	67	2,59	86	2,30	48	1,80
4	=15	64	2,48	82	2,19	31	1,16
5	16-19	138	5,34	140	3,74	100	3,75
6	=20	198	7,67	263	7,02	139	5,22
7	21-24	324	12,54	316	8,43	197	7,39
8	=25	1 788	69,22	2 844	75,90	2 141	80,34
9	>25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Totaal	2 583	100	3 747	100	2 665	100

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

De te betalen mensualiteit bij het Vlaams Woningfonds wordt bepaald door de rentevoet, het leningsbedrag en de leningsduur.

Bij de aanvang van de lening kan niet worden gegarandeerd dat de mensualiteit ongewijzigd zal blijven gedurende de volledige leningsduur en dit niettegenstaande wel onmiddellijk zekerheid bestaat over de maximum rentevoet. De rentevoeten zijn weliswaar marktvast maar kunnen – binnen vooraf bepaalde en bij akte vastgelegde grenzen – onder meer ook evolueren op basis van het gezinsinkomen. Bij een daling van het inkomen kan de rentevoet dalen (voor zover de minimumrentevoet nog niet van toepassing is) en bijgevolg ook de mensualiteit, maar bij een stijging van de rentevoet (als gevolg van een verhoogd inkomen) wordt de mensualiteit in principe verhoogd en blijft de duur van de lening ongewijzigd. Op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de ontleners kan evenwel beslist worden de resterende duur van de lening te verlengen in plaats van het maandgeld te verhogen.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat tijdens het jaar 2015 maar liefst 89 % van de kredietnemers voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer hebben gekozen¹. Dit hoge aandeel houdt uiteraard verband met de verdere daling van de rentevoeten tot een nooit eerder gezien laag niveau.

Twee van de drie elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het maximum leningsbedrag van de lening zijn vastgelegd in de reglementering. In uitvoering van artikel 9 van het gewijzigd besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 besliste de Raad van Bestuur op 19 februari 2014 de leningsduur op maximaal 25 jaar te bepalen.

Vooraleer een leningsaanvraag ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur of de directie kan worden voorgelegd dient overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 januari 2014 te worden nagegaan of de aanvrager(s) voldoende solvabel is/zijn. Er wordt bijgevolg gecontroleerd of de betrokkenen over een voldoende financiële draagkracht beschikken om de lening af te betalen en niet zullen worden geconfronteerd met een overmatige schuldenlast. Bij dit onderzoek wordt onder meer rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen van de aanvrager(s) en eventuele terugbetalingslasten van andere kredieten.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2015, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/statistics>.

Het belang van het onderzoek naar de kredietwaardigheid blijkt ook uit de wettelijke 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.

Uit het huishoudbudgetonderzoek van de FOD Economie blijkt dat de totale gezinsuitgaven in 2014 in Vlaanderen gemiddeld 36 948 EUR (of 3 079 EUR per maand) bedroegen. De uitgaven voor de huisvesting van het gezin is met 10 206 EUR (27,62 %) de grootste uitgavenpost¹.

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

De mediaanlooptijd van in 2015 bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geregistreerde hypothecaire leningen is in vergelijking met 2012 gedaald van 20 jaar naar 17,1 jaar.²

De algemeen gemiddelde duur van de Vlaams Woningfondslening in 2015 is in vergelijking met 2014 met 4 maanden gestegen tot 23 jaar en 11 maanden.

Uit tabel 5 blijkt dat het aandeel van de leningen met een duur groter dan of gelijk aan 20 jaar opnieuw lichtjes is gestegen, namelijk van 91,35 % in 2014 tot 92,95 % in 2015. Ruim 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 jaar en 3 maanden en gemiddeld 20 jaar en 3 maanden.

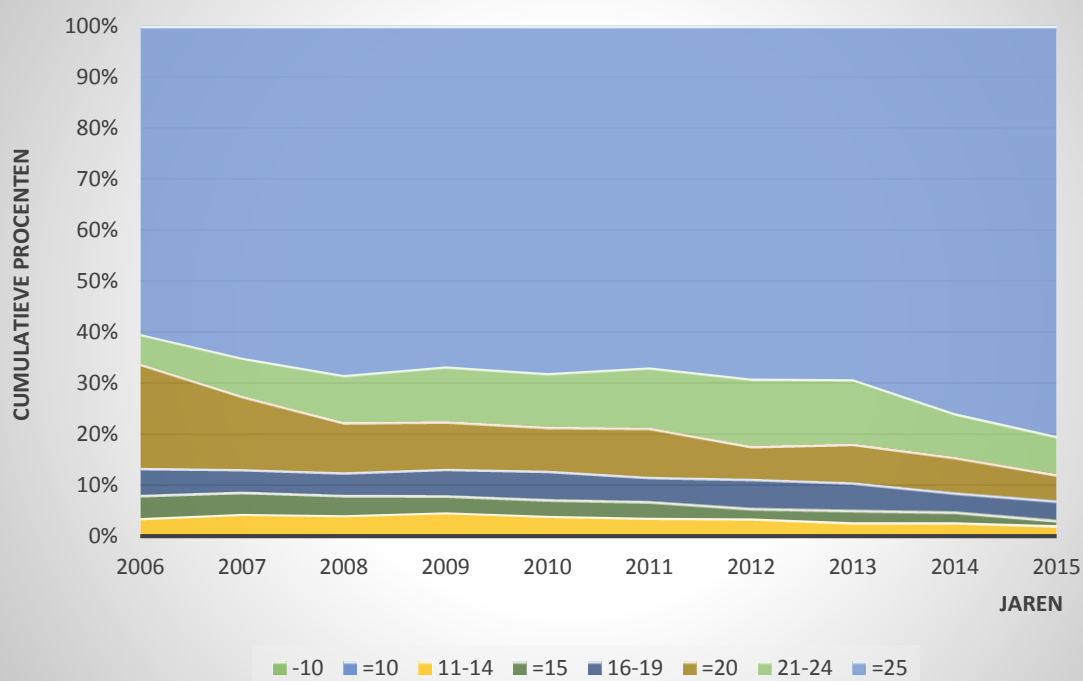
Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 164 497,58 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 123 465,68 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 71 309,35 EUR bedraagt.

De grafische voorstelling van de evolutie van de leningsduur wordt weergegeven in grafiek 4. Deze grafiek geeft de gecumuleerde spreiding weer per jaar en de wijze waarop de categorieën volgens leningsduur onderling evolueren tijdens de jongste 10 jaren.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Huishoudbudgetonderzoek 2014, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

² Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2015, www.nbb.be.

Grafiek 4 - Evolutie spreiding der leningen volgens duur



1.5. LENINGEN IN KERNSTEDEN

Uit de stadsmonitor 2014 blijkt opnieuw dat de Vlaamse Regering de nodige aandacht wil besteden aan de betaalbaarheid van het wonen in de stad. Een derde van de eigenaars en de helft van de huurders betaalt meer dan een derde van hun inkomen aan huur of afbetaling. De steden tellen ook meer huurders dan eigenaars¹.

Ook via de bijzondere sociale leningen wil de Vlaamse overheid 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.

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Stadsmonitor 2014

In 2015 werden 1 207 leningen of 45,29 % 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 191 420 430,03 EUR waarbij uiteraard vooral leningen voor de aankoop of het behoud en/of het uitvoeren van werken aan een woning worden toegekend.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werd in totaal aan 670 alleenstaanden en gezinnen een lening toegekend.

1.6. 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 deze gemeenten liggen de vastgoedprijzen beduidend hoger dan het gemiddelde van het Vlaams Gewest. Uit gegevens van de Studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt dat in 2014 gemiddeld 264 075 EUR betaald werd voor een gewoon woonhuis (213 558 EUR in het Vlaams Gewest) en 222 501 EUR voor een appartement (213 534 EUR in het Vlaams Gewest)¹.

Desalniettemin werden in vermelde 19 gemeenten het voorbije dienstjaar 149 Vlaams Woningfondsleningen toegekend voor een totaal bedrag van 27 079 714 EUR; dit betekent een forse stijging ten opzichte van 2014 toen er in deze gemeenten 88 leningen werden toegekend.

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 blijven bijdragen aan betaalbare huisvesting in de Vlaamse Rand. In vermelde gemeenten werden het afgelopen jaar 242 leningen (144 leningen in 2014) verstrekt voor een totaal bedrag van 42 778 474 EUR.

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Rand - cijferboek 2015

2. DE ONTLENER(S)

2.1. SAMENSTELLING EN GROOTTE

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

Voorafgaandelijk wordt er nogmaals op gewezen dat de doelgroep door het ééngemaakt leningenbesluit per 1 januari 2014 werd uitgebreid tot gezinnen zonder kinderen en alleenstaanden waardoor de gezinssamenstelling niet langer een criterium vormt om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening bij het Vlaams Woningfonds.

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.

Dat een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds méér dan een klein duwtje in de rug is en in een aanzienlijk financieel voordeel resulteert voor de ontleners blijkt uit onderstaand voorbeeld.

Op een ontleend bedrag van 157 000 EUR in een duur van 25 jaar leidt de Vlaams Woningfondslening die in 2015 tegen een gemiddelde rentevoet van 2 % werd toegekend tot volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende marktrente 3 % zou bedragen: 23 034,13 EUR op 25 jaar;
- indien de aangerekende marktrentevoet 2,817 % zou hebben bedragen, zijnde het gemiddelde van de tien voordeligste woonleningen aangeboden in 2015¹: 18 793,62 EUR in 25 jaar

Deze cijfers vormen bovendien maar een deel van het verhaal. Een belangrijke groep van de ontleners kan immers helemaal niet terecht bij de commerciële instellingen omdat ze over onvoldoende eigen middelen beschikken.

Hoe laag de rentevoeten op de markt ook mogen zijn, onze doelgroep kan er meestal niet van genieten om een eigendom te verwerven.

Het is bijgevolg van groot belang dat het Vlaams Woningfonds over voldoende middelen kan beschikken om alle kandidaat-ontleners te kunnen helpen.

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

¹ Spaargids.be

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 en co-ouderschap). Deze laatst vermelde kinderen worden sinds 1 januari 2014 bij beide ouders in aanmerking genomen bij onder andere de rentevoetberekening en de vaststelling van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand.

Tabel 6 - Samenstelling van de huishoudens van aanvragers - Fonds B2 - 2011-2015

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld aantal personen	Aantal aanvragers	Andere familieleden	Kinderen ten laste		
					In pand	Co-ouderschap	Gemiddeld
2011	2 369	4,02	3 878	86	5 483	0	2,31
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
Totaal	13 664	3,69	22 039	329	26 985	352	2,00

Uit bovenvermelde tabel blijkt dat het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin verder is gedaald tot 1,51. Deze daling houdt uiteraard verband met vermelde uitbreiding van de doelgroep sinds 1 januari 2014.

In de periode 2011-2015 werd aan 13 664 huishoudens een Woningfondslening toegekend. Deze huishoudens tellen gemiddeld 3,69 personen. In 2015 betrof het gemiddeld 3,21 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 6 heeft betrekking op 48 huishoudens die in totaal 60 personen hebben opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk inwonende ouders.

Voor het tweede jaar 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 2015 betrof het 163 kinderen.

De analyse van de structuur van de huishoudens en het aantal personen ten laste enerzijds en een vergelijking hiervan met de vorige dienstjaren 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 gehandicapt ook als persoon ten laste in aanmerking wordt genomen voor bijvoorbeeld een 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.

Het aanpassen van de woning aan een persoon met een beperking kan immers een zware bijkomende financiële last voor het huishouden betekenen.

In de beleidsbrief “Gelijke kansen” 2015-2016 stelt de bevoegde minister dat zij streeft naar een volwaardige deelname van iedereen aan onze maatschappij, met respect voor ieders beperkingen en capaciteiten.¹ De in de reglementering voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden dragen hieraan ongetwijfeld bij. Dit was in 2015 het geval voor 182 ontlenersgezinnen of 6,83 % van het totaal die samen 204 andersvalide gezinsleden tellen.

Uit tabel 7 blijkt dat het aandeel van het aantal leningen aan alleenstaanden en gezinnen zonder personen ten laste sterk is gestegen, namelijk van 18,20 % in 2014 tot 28,93 % in 2015. Nominaal werden er 771 dergelijke leningen toegekend (682 in 2014).

De stijging houdt vermoedelijk verband met de ruimere bekendheid van de actuele reglementering en zal zich waarschijnlijk nog verder doorzetten gezien het aantal alleenstaanden blijft stijgen. Volgens de jongste bevolkingsprognoses van de Studiedienst van de Vlaamse Regering wonen momenteel 849 000 mensen alleen. Tegen 2030 wordt een toename verwacht tot 955 000 singles. Deze stijging vormt namelijk niet alleen het resultaat van de bevolkingsgroei. Hun aandeel in de Vlaamse bevolking neemt toe: tussen 2000 en 2030 stijgt het aandeel singles van 10 tot 14 percent van de bevolking vooral als gevolg van het eindigen van relaties en vergrijzing².

Bij het Vlaams Woningfonds werden tijdens het afgelopen dienstjaar 541 leningen toegekend aan 1-persoonshuishoudens (475 in 2014).

¹ L. Homans, viceminister-president, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, Beleidsbrief Gelijke Kansen 2015-2016.

² Studiedienst van de Vlaamse Regering, “Aantal alleenwonenden in Vlaanderen sinds 1990 toegenomen met 50 %”, januari 2016.

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	2015			2014			2013		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
0	771	28,93	115 357 595,00	682	18,20	100 393 097,49	0	0,00	0,00
1	568	21,31	91 080 853,18	936	24,98	142 122 434,92	763	29,54	113 208 382,92
2	678	25,44	106 577 792,49	1 076	28,72	166 083 257,90	912	35,31	137 388 051,07
3	399	14,97	63 624 438,46	625	16,68	102 641 548,85	545	21,10	86 860 116,40
4	166	6,23	26 478 595,57	289	7,71	46 956 013,87	236	9,14	38 922 501,45
5	60	2,25	10 747 720,00	95	2,54	17 405 834,59	86	3,33	14 925 998,07
6	14	0,53	2 756 490,00	32	0,85	5 299 970,69	26	1,01	4 323 682,79
7	7	0,26	1 470 700,00	8	0,21	1 442 413,49	12	0,46	2 157 665,16
8 en +	2	0,07	485 030,00	4	0,11	755 749,36	3	0,11	691 047,84
Totaal	2 665	100	418 579 214,70	3 747	100	583 100 321,16	2 583	100	398 477 445,70

Het aandeel van de huishoudens met 1 persoon ten laste is gedaald, namelijk van 24,98 % in 2014 naar 21,31 % in 2015. Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 personen ten laste is eveneens afgenomen en bedroeg 25,44 % in 2015 (28,72 % in 2014).

Ruim drie kwart 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 24,31 % in 2015 ten opzichte van 28,10 % in 2014.

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	32	36,78	4 633 640,00	191	36,24	26 886 612,18
2	34	39,08	4 961 271,49	208	39,47	28 779 588,00
3	14	16,09	1 898 370,00	89	16,89	13 392 086,48
4	5	5,75	712 874,57	30	5,69	4 347 460,00
5	1	1,15	46 000,00	9	1,71	1 596 300,00
6	1	1,15	154 100,00	0	0,00	0,00
7	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Totaal	87	100	12 406 256,06	527	100	75 002 046,66

Hieruit blijkt dat in 2015 aan 614 éénoudergezinnen, zijnde 23,04 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfondslening werd toegekend voor een totaal bedrag van 87 408 302,72 EUR. Dit betekent toch wel een forse daling ten opzichte van het dienstjaar 2014 toen ruim 30 % van alle ontleners éénoudergezinnen waren.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2015 uit 527 alleenstaande vrouwen en 87 alleenstaande mannen (met kinderen).

De alleenstaande mannen en vrouwen met 1 kind ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 36,78 % en 36,24 % van het totaal. Bijna 4 op 10 alleenstaande mannen (39,08 %) en alleenstaande vrouwen (39,47 %) hadden 2 kinderen ten laste. Bijgevolg had ruim drie kwart van deze twee groepen maximum 2 kinderen ten laste tijdens het voorbije jaar.

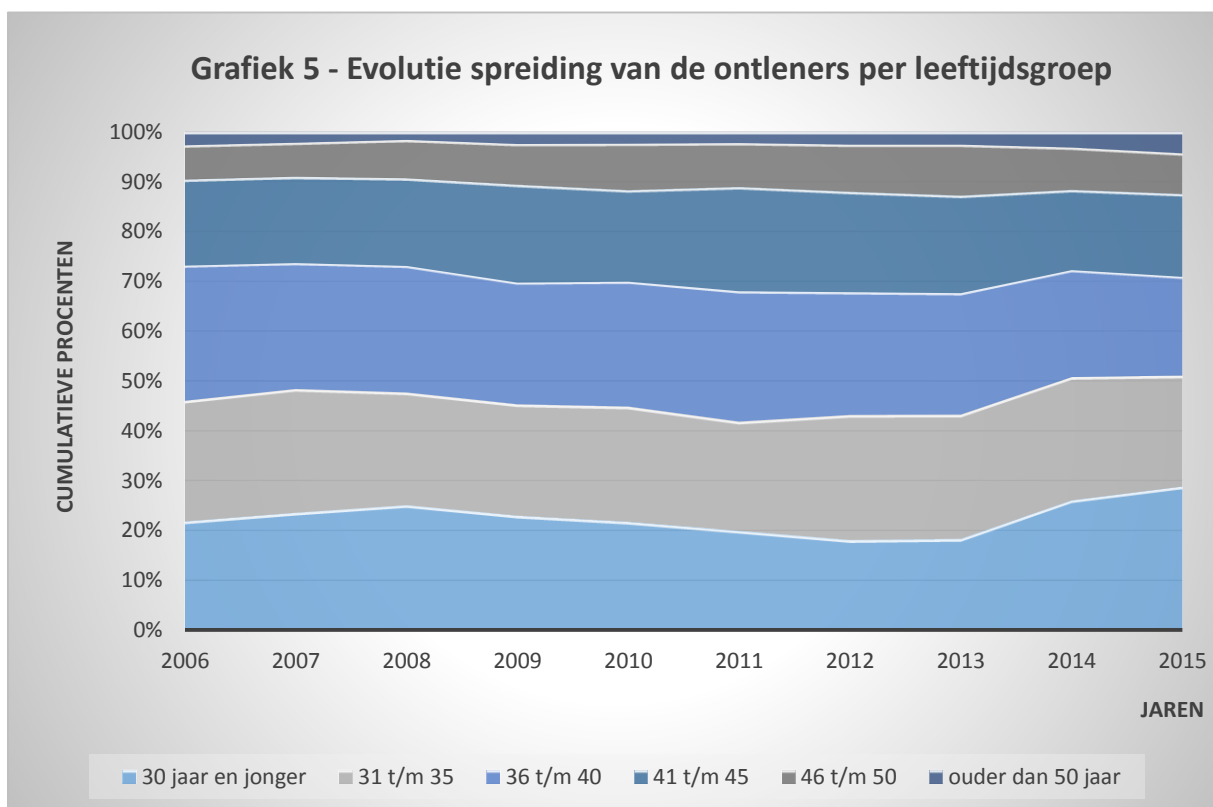
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van de lening het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van de lening genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk II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

2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENER(S) PER LEEFTIJDGROEP

De spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep over een periode van 5 jaren wordt weergegeven in tabel 9. De evolutie doorheen de jongste 10 jaren wordt overzichtelijk getoond in grafiek 5. De evolutie van het aandeel van de verschillende groepen dient uiteraard bekeken te worden in het licht van de uitbreiding van de doelgroep op 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
	%	%	%	%	%	%
2011	19,97	21,86	26,17	20,94	8,78	2,28
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



Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt dat in 2015 twee derde van de nieuwe hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 25 en 44 jaar¹.

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bij het Vlaams Woningfonds is gestegen van 26,07 % in 2014 tot 28,78 % in 2015; dit is echt wel een hoog percentage gezien bij één van de belangrijkste kredietverstrekkers van ons land het aandeel van de hypothecaire kredieten afgesloten door personen jonger dan 30 jaar werd vastgesteld op 20%.²

Meer dan de helft van de ontleners is maximaal 35 jaar oud, namelijk 51,11 % (50,78 % in 2014).

Een ander vrij opvallend gegeven in tabel 9 is de stijging van het aandeel van de ontleners 50-plussers tot 4,32 % van het totaal.

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 35 jaar en 7 maanden en 34 jaar tegenover respectievelijk 35 jaar en 6 maanden en 33 jaar en 10 maanden in 2014.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 10 maanden in 2015 (tegenover 7 jaar en 9 maanden in 2014).

2.3. BEROEP VAN DE ONTLENER(S)

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

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

Niettegenstaande de reglementering in geografisch gedifferentieerde maximum verkoopwaarden voorziet en in een jaarlijkse indexatie ervan, diende in 2015 opnieuw een belangrijk aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed (cfr. supra).

Een tweede element dat bepaalde evoluties terzake gedeeltelijk kan verklaren, is de economische conjunctuur. Uit cijfers van de VDAB ³ blijkt dat Vlaanderen in december laatstleden 228 987 werkzoekenden telde. Dit betekent een lichte afname (- 0,3 %) ten opzichte van december 2014. De werkloosheidsgraad (de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking) daalde licht en bedroeg 7,66 % in december 2015.

¹ Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2015, <http://www.nbb.be>.

² BNP Paribas Fortis, Een vastgoedjaar in het teken van herfinancieringen, renovaties en tweede verblijven, persbericht 3 februari 2016, www.newsroom/bnpparisbasfortis.com.

³ Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkloosheidsbericht december 2015, <http://www.vdab.be/trends>.

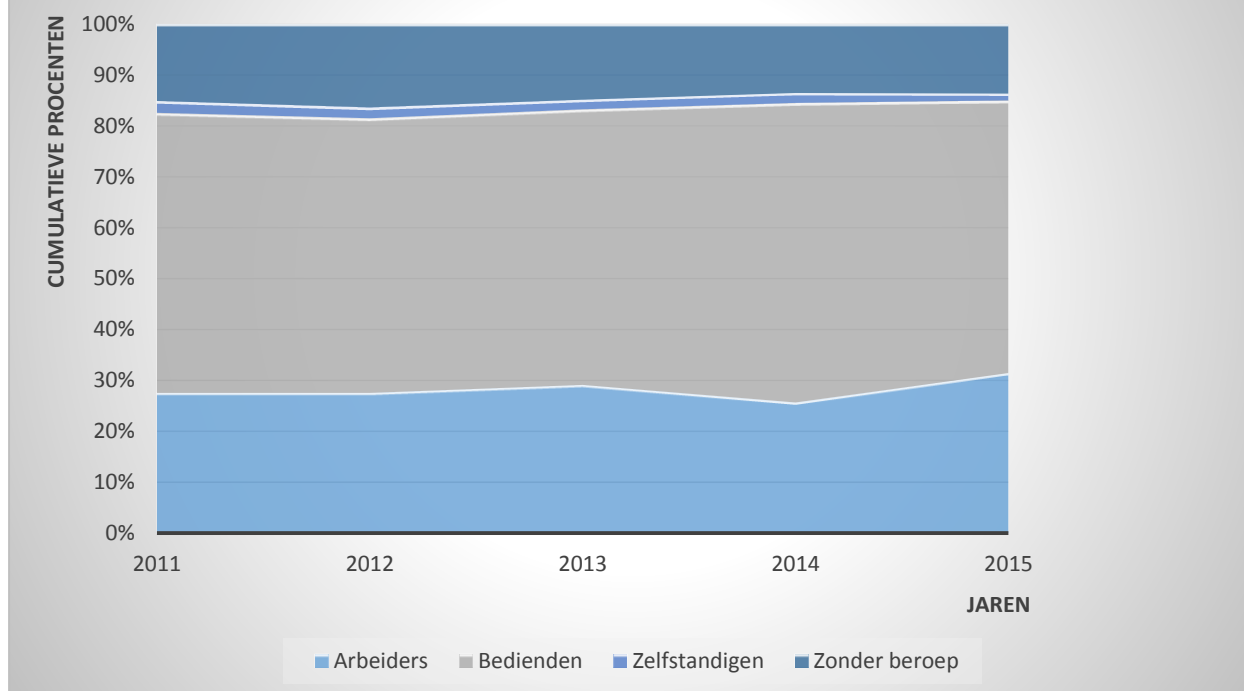
De evolutie van het beroep van de één- en tweoudergezinnen wordt weergegeven in de tabellen 10a en 10b (periode 2014 – 2015) en in de grafieken 6a en 6b (periode 2011 – 2015). De evolutie van het beroep van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden wordt weergegeven in tabel 10c en in grafiek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

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	2015				2014			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders:								
	- privé	48	127	175	28,50	62	206	268	23,74
	- overheid	1	17	18	2,93	7	15	22	1,95
		49	144	193	31,43	69	221	290	25,69
2	Bedienden:								
	- privé	21	225	246	40,07	38	402	440	38,97
	- overheid	7	76	83	13,52	32	192	224	19,84
		28	301	329	53,59	70	594	664	58,81
3	Zelfstandigen	2	6	8	1,30	4	18	22	1,95
4	Geen beroepsinkomsten:								
	- werkloos	4	42	46	7,49	7	64	71	6,29
	- ocmw-steun	0	0	0	0,00	1	12	13	1,15
	- gepensioneerden	1	0	1	0,16	0	0	0	0,00
	- invaliden	3	34	37	6,03	9	56	65	5,76
	- huishouder/-ster	0	0	0	0,00	0	4	4	0,35
		8	76	84	13,68	17	136	153	13,55
Totaal		87	527	614	100	160	969	1 129	100

Grafiek 6a - Evolutie spreiding beroepen van de ontleners - éénoudergezinnen



Uit tabel 10a blijkt dat ondanks een daling nog altijd meer dan de helft van de éénoudergezinnen aan wie een Woningfondslening werd toegekend, namelijk 53,59 %, bediende is (tegenover 58,81 % in 2014).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is opvallend gestegen, namelijk van 25,69 % in 2014 tot 31,43 % in 2015.

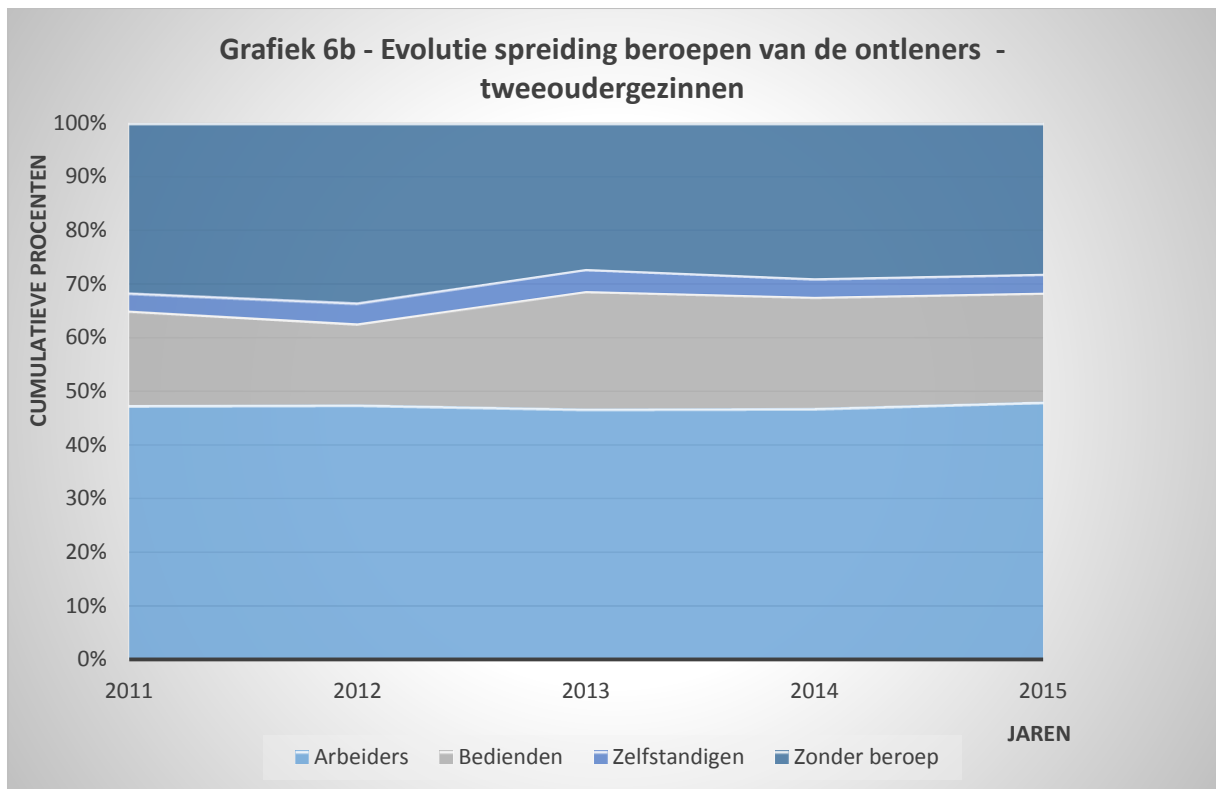
Acht alleenstaande ouders of 1,30 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

Het aandeel van de éénoudergezinnen dat niet beschikt over een beroepsinkomen bedroeg 13,68 % in 2015 tegenover 13,55 % in 2014. Niettegenstaande deze 84 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij toch door middel van een Woningfondslening een woning in eigendom verwerven en/of renoveren. De stelling van sommigen dat voor alle gezinnen met zeer lage inkomens een sociale lening te hoog gegrepen is, wordt door deze cijfers duidelijk weerlegd.

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

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

Cat.	Beroep	2015				2014			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: - privé	798	377	1 175	45,90	1 157	578	1 735	44,83
	- overheid	31	25	56	2,19	53	28	81	2,09
		829	402	1 231	48,09	1 210	606	1 816	46,92
2	Bedienden: - privé	170	224	394	15,39	254	371	625	16,15
	- overheid	43	82	125	4,88	78	98	176	4,55
		213	306	519	20,27	332	469	801	20,70
3	Zelfstandigen	72	18	90	3,51	116	17	133	3,44
	Geen beroepsinkomsten:								
	- werkloos	87	142	229	8,94	150	242	4	10,13
	- ocmw-steun	1	1	2	0,08	6	2	8	0,21
	- gepensioneerden	0	1	1	0,04	1	1	2	0,05
	- invaliden	45	56	101	3,95	60	81	141	3,64
	- huishouder/-ster	33	354	387	15,12	60	517	577	14,91
		166	554	720	28,13	277	843	1 120	28,94
Totaal		1 280	1 280	2 560	100	1 935	1 935	3 870	100



Met uitzondering van het aantal ouders met een arbeidersstatuut blijft het aandeel van de categorieën vrij stabiel.

Bijna de helft, of 48,09 %, van deze ontleners heeft een arbeidersstatuut terwijl 20,27 % ervan bediende is.

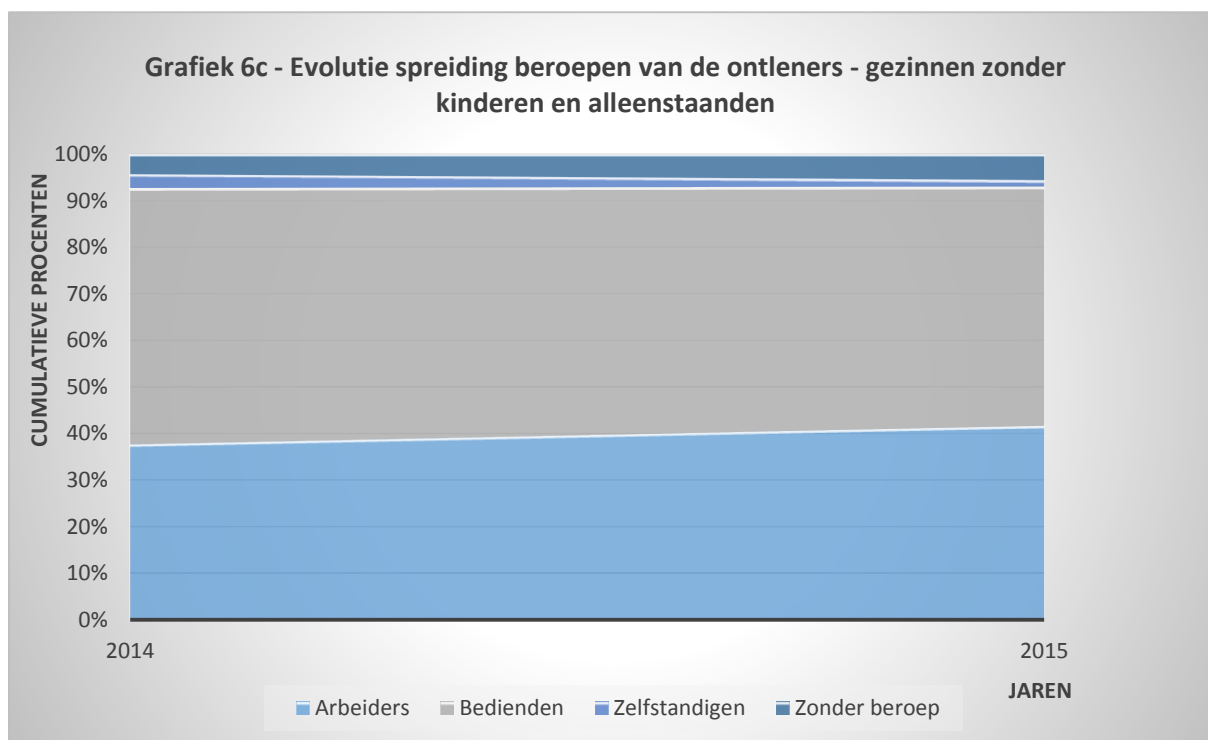
720 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 28,13 % van het totale aantal ouders in deze categorie.

Ten slotte vormen ook hiervan de zelfstandigen slechts een kleine groep met een aandeel van 3,51 %.

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	2015				2014			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders:								
	- privé	245	145	390	40,37	200	111	311	35,50
	- overheid	7	5	12	1,24	13	6	19	2,17
		252	150	402	41,61	213	117	330	37,67
2	Bedienden:								
	- privé	153	202	355	36,75	160	202	362	41,33
	- overheid	61	81	142	14,70	55	65	120	13,70
		214	283	497	51,45	215	267	482	55,03
3	Zelfstandigen:	8	5	13	1,35	14	12	26	2,97
4	Geen beroepsinkomsten:								
	- werkloos	14	15	29	3,00	7	6	13	1,48
	- gepensioneerden	0	2	2	0,21	0	1	1	0,11
	- invaliden	8	9	17	1,76	11	10	21	2,40
	- huishouder/-ster	3	3	6	0,62	1	2	3	0,34
		25	29	54	5,59	19	19	38	4,33
Totaal		499	467	966	100	461	415	876	100



Net zoals bij de éénoudergezinnen bestaat vermelde groep voor meer dan de helft uit bedienden.

Wat de overige beroepscategorieën betreft, worden volgende percentages genoteerd: 41,61 % van deze ontleners heeft een arbeidersstatuut; 5,59 % heeft geen beroepsinkomsten en 1,35 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

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 belastingsakkoorden.

Het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit voerde voor het eerst een minimum inkomen in dat jaarlijks geïndexeerd wordt. In 2015 werd dit vastgesteld op 9 999 EUR.

Anderzijds wordt voor het bepalen van de solvabiliteit rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen. Conform het ministerieel besluit van 30 januari 2014 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 vastgestelde leefbudget.

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 0,56 %. Dit is de inflatiegraad in 2015¹. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Uit deze tabel blijkt dat het werkelijk maandelijks netto gezinsinkomen (inclusief de eventuele kinderen/of wezentoeslag) gemiddeld 2 314,40 EUR bedroeg in 2015. Dit is een daling met 109,53 EUR of 4,52 % in vergelijking met 2014. In vergelijking met 2013 toen het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 550,33 EUR bedroeg, bedraagt de daling reeds 235,93 EUR of 9,25 %. Deze daling houdt wellicht verband met de uitbreiding van de doelgroep sinds 1 januari 2014 en in het bijzonder met het grote aandeel van de alleenstaanden.

872 ontleners of 32,72 % van het totaal beschikt over een maandelijks netto gezinsinkomen van maximum 1 853 EUR of gemiddeld slechts 1 593,56 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 netto gezinsinkomen - Fonds B2

2015					
Categorieën	Inkomensschijven	Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld netto gezinsinkomen
1	tot 1 235 EUR	19	0,71	1,42	1 138,11
2	tussen 1 235,01 en 1 544 EUR	302	11,33	1,52	1 441,80
3	tussen 1 544,01 en 1 853 EUR	551	20,68	2,00	1 692,44
4	tussen 1 853,01 en 2 162 EUR	421	15,80	3,08	1 999,81
5	tussen 2 162,01 en 2 471 EUR	358	13,43	3,65	2 315,99
6	tussen 2 471,01 en 2 778 EUR	328	12,31	3,88	2 627,23
7	meer dan 2 778 EUR	686	25,74	4,49	3 273,35
	Algemeen gemiddelde	2 665	100	3,21	2 314,40

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Inflatiecijfers 2015, <http://economie.fgov.be>.

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

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

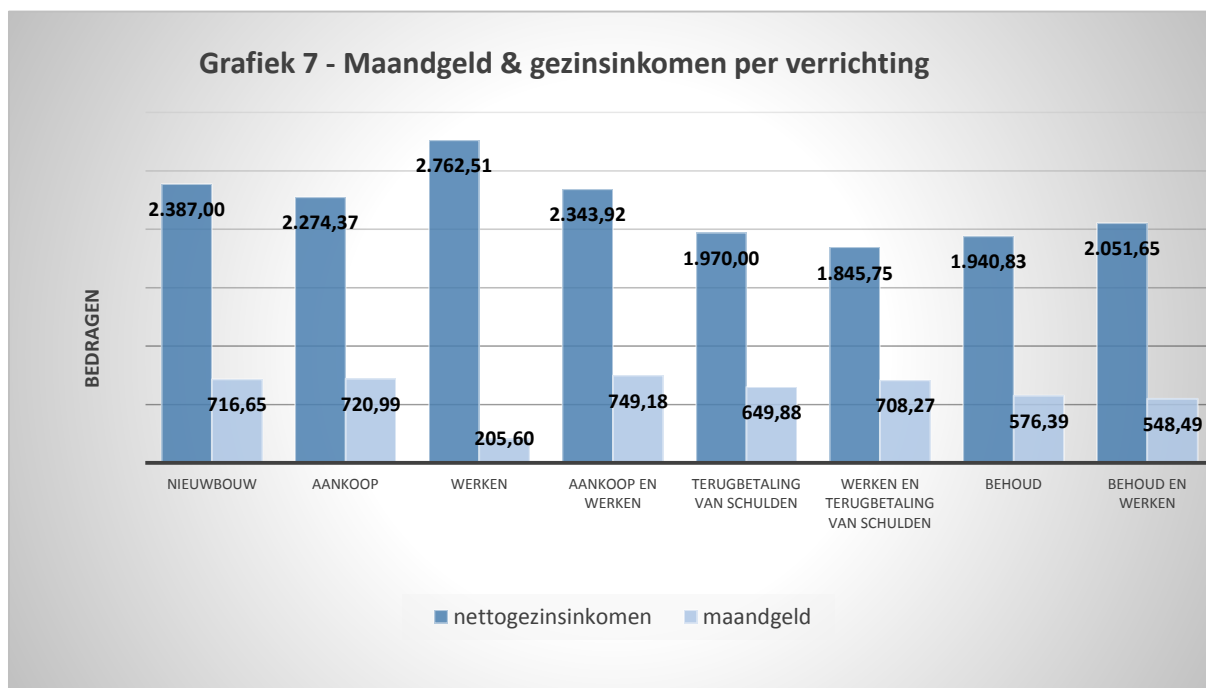
Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld netto gezinsinkomen	Aantal inkomens
Aankoop woning	1 504	720,99	2 274,37	2 556
Aankoop en werken	851	749,18	2 343,92	1 486
Behoud van de woning	95	576,39	1 940,83	118
Behoud van de woning en werken	20	548,49	2 051,65	25
Werken	180	205,60	2 762,51	329
Nieuwbouw	2	716,65	2 387,00	5
Terugbetaling van schulden	9	649,88	1 970,00	13
Werken en terugbetaling van schulden	4	708,27	1 845,75	5
Gemiddelde	2 665	688,47	2 314,40	4 537

Zoals reeds vermeld, bedraagt het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand 2 314,40 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 688,47 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 625,93 EUR (inclusief eventuele kinder- en/of wezenbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee de ontleners maandelijks worden geconfronteerd.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 180 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 762,51 EUR en betalen maandelijks 205,60 EUR af.

Abstractie makend van de amper 4 gezinnen die leenden voor de terugbetaling van schulden en werken beschikken de ontleners die bij het Vlaams Woningfonds aanklopten voor het behoud van hun woning over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 1 940,83 EUR per maand. Deze ontleners betalen gemiddeld een mensualiteit van 576,39 EUR.

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



Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de 851 gezinnen die een lening aangingen voor de aankoop van een woning gecombineerd met het uitvoeren van werken. Deze ontleners dienen maandelijks gemiddeld 749,18 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 302 ontleners of 11,33 % van het totale aantal, daalden na het afsluiten van een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds. Met andere woorden: deze ontleners kunnen een woning in eigendom verwerven of behouden door het betalen van een mensualiteit die kleiner is dan hun vroegere huisvestingslast, zijnde in bijna alle gevallen 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	%	Aantal inkomens	Gemiddeld netto-belastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
1	<= 15 764 EUR	368	14,16	560	13 433,07	638,04
2	15 764,01 EUR - 18 918 EUR	286	11,00	432	17 413,47	643,94
3	18 918,01 EUR - 22 069 EUR	293	11,27	421	20 604,68	654,83
4	22 069,01 EUR - 25 223 EUR	354	13,62	522	23 631,66	663,96
5	25 223,01 EUR - 28 377 EUR	345	13,27	533	26 794,80	680,07
6	28 377,01 EUR - 31 529 EUR	269	10,35	462	29 837,16	685,68
7	31 529,01 EUR - 34 681 EUR	195	7,50	385	33 103,04	738,98
8	34 681,01 EUR - 37 833 EUR	160	6,16	310	36 169,51	714,82
9	37 833,01 EUR - 40 985 EUR	113	4,35	273	39 491,23	766,66
10	40 985,01 EUR - 44 137 EUR	101	3,89	225	42 689,47	772,54
11	44 137,01 EUR - 47 290 EUR	69	2,66	153	45 725,26	827,89
12	47 290,01 EUR - 50 443 EUR	46	1,77	101	48 660,21	829,29
13	Meer dan 50 443 EUR	0	0,00	0	0,00	0,00
	Gemiddelde	2 665	100	4 537	26 867,76	688,47

Net zoals in tabel 11 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 0,56 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige dienstjaren 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 gestegen, namelijk van 25 059,49 EUR in 2014 tot 26 867,76 EUR in 2015, zijnde met 1 808,27 EUR of 7,22 %. Ondanks deze stijging blijft het gemiddeld netto belastbaar inkomen van onze ontleners 20,13 % lager dan het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen 2013 (aanslagjaar 2014) in het Vlaams Gewest dat 32 275 EUR bedroeg.¹

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. Fiscale inkomens - inkomstenjaar 2013. <http://economie.fgov.be>.

Het aandeel van de ontleners in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 14,16 % in 2015. Deze 368 ontleners beschikken over een gemiddeld netto belastbaar inkomen van 13 433,07 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een netto belastbaar inkomen van méér dan 34 681 EUR (categorieën 8 tot en met 13) stijgt licht en bedroeg het afgelopen jaar 18,83 % tegenover 18,49 % in 2014.

Opvallend is dat in 2015 geen enkele ontleners zich in de hoogste inkomenscategorie bevond.

Tabel 14 herneemt de gemiddelden inzake netto belastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2015 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Tabel 14 - Gemiddelde netto belastbare inkomens en maandgelden - Fonds B2

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld netto belastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2011	2 369	3 449	20 508,45	638,55
2012	2 300	3 327	20 324,62	648,36
2013	2 583	3 870	23 518,29	676,64
2014	3 747	5 594	25 059,49	681,38
2015	2 665	4 537	26 867,76	688,47

Zoals hierboven reeds vermeld, bedroeg het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de 2 665 ontleners 26 867,76 EUR.

Het gemiddeld maandgeld bleef bijna status quo en bedroeg 688,47 EUR in 2015 tegenover 681,38 EUR in 2014.

De langere gemiddelde leningsduur neutraliseerde bijna volledig de gevolgen van de stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en van de gemiddelde 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 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 dienstjaar 2015 zes maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 1,71 % tijdens de maand januari 2015; 1,41 % tijdens de maand februari 2015; 1,15 % tijdens de maanden maart en april 2015; 0,88 % tijdens de maand mei 2015; 1,34 % tijdens de maand juni 2015 en 1,77 % van juli tot en met december 2015.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening bedraagt 2 % in 2015; een stijging ten opzichte van 2014 toen de gemiddelde rentevoet 1,88 % bedroeg. De toename houdt rechtstreeks verband met het overeenkomstig de reglementering vastgestelde minimum, zijnde 2 % (cfr. supra).

Nagenoeg alle ontleners, namelijk 2 609 of 97,90 % van het totaal, leenden aan de sinds 1 juni 2014 geldende minimumrentevoet van 2 %. Daarnaast leenden 42 gezinnen aan een rentevoet tussen 2,01 % en 3,09 %.

Er werden nog 14 leningen afgesloten aan een rentevoet beneden 2 %. Het betreft leningen die werden aangevraagd voor 1 juni 2014 en waarop de voorwaarden vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 en het oorspronkelijk besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 van toepassing zijn.

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

2006: 1,98 %
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 %

Deze evolutie wordt overzichtelijk weergegeven in grafiekvorm (grafiek 8).



2.5. LENINGEN AAN ONTLENERS MET VREEMDE NATIONALITEIT

In de beleidsbrief “Integratie en Inburgering” 2015-2016 van de bevoegde Vlaamse minister wordt vermeld dat “Vlaanderen anno 2015 een diverse samenleving is met verschillende nationaliteiten, afkomsten, religies en levensbeschouwingen”. Zij stelt in dit verband volgende uitdaging naar voren: “het samen opbouwen van een gedeelde toekomst en een gedeelde samenleving, ongeacht de herkomst en met respect voor ieders eigenheid”¹.

Dergelijke samenleving vereist dat een kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting mogelijk wordt voor iedereen ongeacht zijn of haar nationaliteit.

¹ L. Homans, viceminister-president, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, Beleidsbrief Integratie en Inburgering 2015-2016.

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

Tabel 15 - Aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit - Fonds B2 - 2011-2015

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2011	2 369	659	27,82	103 993 762,48
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
Totaal	13 664	3 486	25,51	571 779 075,75

Tijdens de periode 2011-2015 werden in totaal 3 486 leningen toegekend aan ontleners met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 571 779 075,75 EUR.

In 2015 vertegenwoordigen de 590 leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit 22,14 % van het totaal. Dit aandeel is nagenoeg hetzelfde als tijdens het vorige dienstjaar toen 21,99 % van het totaal aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend. De forse daling ten opzichte van 2013 en eerder houdt voornamelijk verband met de uitbreiding van de doelgroep. Het aandeel ontleners met vreemde nationaliteit behorende tot de nieuwe doelgroep is immers beperkt en bedroeg 6,10 %, namelijk 47 op 771 leningen. Het aandeel van de overige ontleners met vreemde nationaliteit (i.e. gezinnen met kinderen ten laste) bedroeg 28,67 %, namelijk 543 op 1 894. In vergelijking met 2013 wordt, rekening houdende met een ongewijzigde doelgroep, bijgevolg een stijging genoteerd.

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 - 2015

Nationaliteit	Aantal leningen
Nederland	84
Marokko	53
Turkije	48
Roemenië	32
Polen	32
Bulgarije	26
Congo	25
Portugal	14
Armenië	13
Totaal	327

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 01.01.2015 ¹		Totale bevolking op 01.01.2015 ¹		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2015		2014		2015	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	191 572	38,00	1 813 282	28,14	267	45,25	380	46,12	918	34,45
Vlaams-Brabant	101 445	20,12	1 114 299	17,29	80	13,56	135	16,38	376	14,11
West-Vlaanderen	47 366	9,40	1 178 996	18,30	48	8,14	73	8,86	378	14,18
Oost-Vlaanderen	81 078	16,08	1 477 346	22,93	134	22,71	175	21,24	702	26,34
Limburg	82 669	16,40	860 204	13,34	61	10,34	61	7,40	291	10,92
Totaal	504 130	100	6 444 127	100	590	100	824	100	2 665	100

Ruim 45 % van het aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend aan huishoudens die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 267 leningen toegekend of 45,25 % van het totaal (46,12 % in 2014).

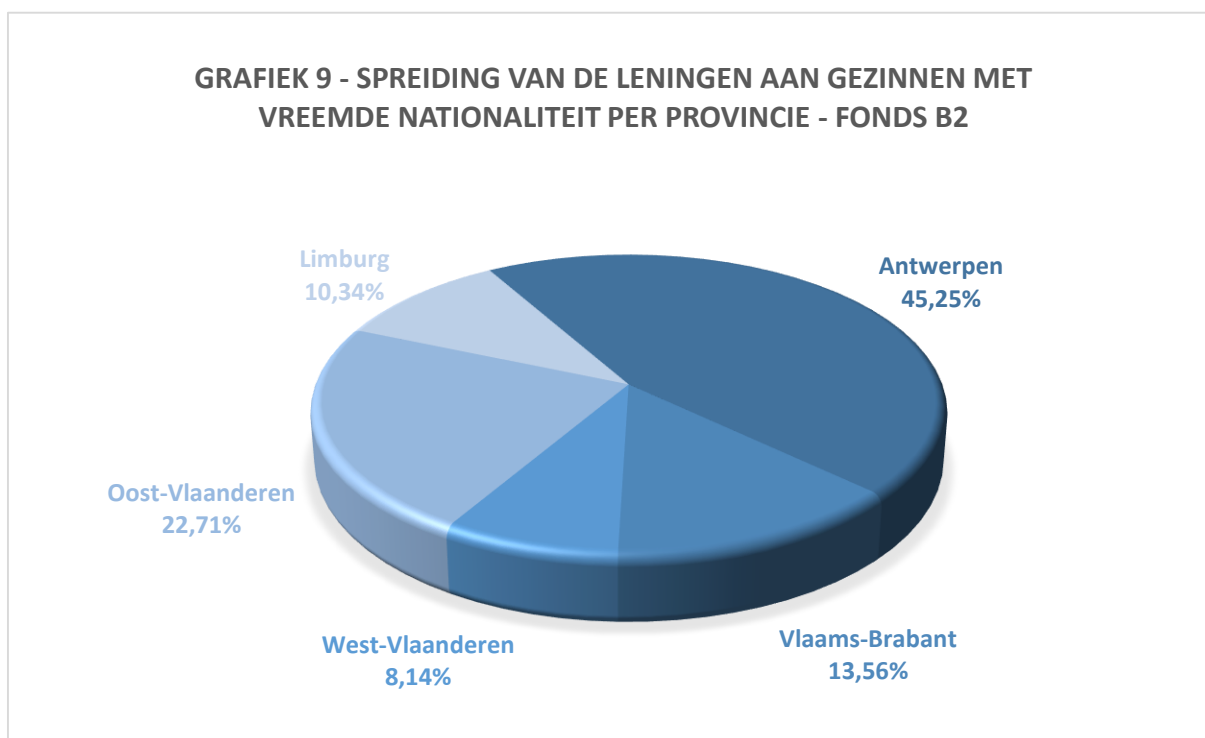
Het aandeel van de leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit in de provincies Limburg en Oost-Vlaanderen is gestegen en bedroeg respectievelijk 10,34 % en 22,71 % tegenover respectievelijk 7,40 % en 21,24 % in 2014.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Vlaams-Brabant is gedaald van 16,38 % in 2014 naar 13,56 % in 2015.

In de provincie West-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 48 leningen of 8,14 % van het totaal aantal leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit tegenover 73 leningen of 8,86 % van het totaal in 2014.

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

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 9.



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 267 op 918 (29,08 %), 80 op 376 (21,28 %) en 134 op 702 (19,09 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 291 leningen 61 of 20,96 % aan ontleners met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 48 op 378 of 12,70 %.

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 4,11 tegenover 3,21 in het algemeen.

De 590 ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit tellen 1 296 kinderen ten laste of gemiddeld 2,20. In 2014 bedroeg dit gemiddelde 2,41. De ontlenersgezinnen met de Belgische nationaliteit hebben gemiddeld 1,40 kinderen ten laste in 2015.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de ontleners met vreemde nationaliteit het volgende: twee derden (66,61 %) heeft een arbeidersstatuut; 11,53 % van de ontleners met vreemde nationaliteit is bediende; 6,27 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 15,59 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van deze ontleners bedraagt 24 335,89 EUR en het gemiddeld maandelijks netto gezinsinkomen 2 451,68 EUR.

De spreiding van de leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 556 leningen (94,24 %) worden toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning al dan niet gepaard gaande met werken, 33 leningen (5,59 %) zijn bestemd voor het uitvoeren van werken aan een woning en 1 lening (0,17 %) voor het terugbetalen van schulden.

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.

Nog te veel woningen in Vlaanderen beantwoorden hier echter niet aan. Uit het jaarverslag 2014 van de Vlaamse Wooninspectie blijkt immers dat er in dat jaar 2 137 woonentiteiten geverbaliseerd werden. Problemen met de elektrische, gas- of stookolie-installatie en vochtproblemen werden het vaakst vastgesteld¹.

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 dient het bedrag voor de uitvoering van eventuele werken om aan deze normen te voldoen, verplicht te worden ontleend. Hiertoe wordt bij elke leningsaanvraag een grondig technisch onderzoek van het te belenen pand uitgevoerd door een externe deskundige.

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

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 2015 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.

¹ Vlaamse Wooninspectie, Jaarverslag 2014, <http://www.rwo.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 259 738 EUR tijdens het vierde trimester van het jaar 2015. Ten opzichte van het kalenderjaar 2014 betekent dit een stijging met 0,30 %.¹

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning en voor de aankoop gecombineerd met een renovatie respectievelijk 145 134 EUR en 163 261 EUR bedroeg in het vierde kwartaal van 2015, zijnde een stijging met respectievelijk 3 426 EUR en 1 154 EUR ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.²

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

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

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

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

¹ Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, Notarisbarometer oktober – december 2015, <http://www.notaris.be>.

² Beroepsvereniging van het Krediet, 2015: een positief jaar voor het hypothecair krediet (persbericht 26 januari 2016), <http://www.upc-bvk.be>.

GLOBALE VERRICHTINGEN

Tabel 18 geeft voor de periode 2011-2015 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 - 2011-2015

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	%
2011	2 369	431 784 428,32	182 264,43	321 162 082,48	135 568,63	74,38	90 115 597,07	38 039,51	20,87	20 506 748,77	8 656,29	4,75
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
Totaal	13 664	2 601 498 175,15	-	2 036 362 791,92	-	78,28	460 726 301,64	-	17,71	104 409 081,59	-	4,01
Gemid- delde	-	-	190 390,67	-	149 031,23	-	-	33 718,26	-	-	7 641,18	-

In een periode van 5 jaar investeerden 13 664 gezinnen een bedrag van 2 601 498 175,15 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 2 036 362 791,92 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontleners investeerden zelf 460 726 301,64 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 104 409 081,59 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning daalt licht, namelijk van 194 331,62 EUR in 2014 naar 193 727,66 EUR in 2015, hetzij met 603,96 EUR of 0,31 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedraagt 157 058,70 EUR in 2015 tegenover 154 409,88 EUR in 2014, zijnde een toename met 2 648,82 EUR of 1,72 %. Deze stijging houdt verband met de in de reglementering voorziene jaarlijkse indexering van de maximum toegelaten verkoopwaarde op basis waarvan het maximum leningsbedrag kan worden bepaald.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering stijgt langzaam verder en bedraagt 81,07 % in 2015 (79,46 % in 2014).

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” daalt fors en bedroeg 28 207,34 EUR in 2015 tegenover 33 535,18 EUR in 2014, zijnde een vermindering met 5 327,84 EUR of 15,89 %.

Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daalt eveneens en bedraagt 14,56 % zijnde een daling met 2,70 % punten ten opzichte van 2014.

Opvallend is dat in een tijdspanne van 5 jaar (2011-2015) het procentuele aandeel van het eigen spaargeld is afgenomen met 6,31 %-punt hetgeen gecompenseerd wordt door een hoger ontleend bedrag.

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” - dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden – daarentegen is sterk gestegen, namelijk van 6 386,55 EUR in 2014 tot 8 461,62 EUR in 2015 of met 32,49 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft beperkt en bedraagt 4,37 % in 2015 tegenover 3,28 % in 2014.

Zoals reeds vermeld, 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). Gezien het beperkt aandeel van deze verrichtingen (respectievelijk 0,08 %, 0,49 % en 0,34 %) waarvoor de dossiers vóór vermelde datum werden opgestart, zullen deze dan ook niet verder aan bod komen in dit deel.

De onderstaande analyse wordt bijgevolg 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 - 2011-2015

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	%
2011	2 048	366 466 563,84	178 938,75	299 461 406,48	146 221,39	81,72	63 345 377,59	30 930,36	17,28	3 659 779,77	1 787,00	1,00
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	409 152 489,10	165 648,78	86,05	61 710 342,90	24 983,94	12,98	4 633 396,72	1 875,87	0,97
Totaal	12 289	2 313 580 707,68	-	1 935 897 468,87	-	83,67	357 183 603,79	-	15,44	20 499 635,02	-	0,89
Gemid-delde	-	-	188 264,36	-	157 530,92	-	-	29 065,31	-	-	1 668,13	-

3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 12 289 gezinnen en alleenstaanden een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 2 313 580 707,68 EUR.

In 2015 had 92,68 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop of het behoud al dan niet gecombineerd met werken tegenover 92,10 % in 2014. Nominaal daalt het aantal dergelijke leningen van 3 451 in 2014 naar 2 470 in 2015.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen nà de uitvoering van eventuele werken blijft status-quo en bedraagt 192 508,59 EUR in 2015. In vergelijking met het dienstjaar 2011 is deze gemiddelde kostprijs gestegen met 7,58 %, namelijk van 178 938,75 EUR naar 192 508,59 EUR.

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 2011-2015 bedraagt 83,67 % of 1 935 897 468,87 EUR op 2 313 580 707,68 EUR. In 2015 omvat dit aandeel 86,05 % van het totaal.

In 2015 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 165 648,78 EUR; in vergelijking met 2014 toen dit gemiddelde 161 192,90 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 2,76 %.

Dit gemiddelde sluit aan bij de hierboven reeds vermelde cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet waaruit blijkt dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning gecombineerd met renovatiewerken 163 261 EUR bedroeg in het vierde kwartaal van 2015 (tegenover 162 107 EUR in het vierde kwartaal van 2014).¹

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden daalt fors met 5 233,46 EUR of 17,32 % tot 24 983,94 EUR in 2015. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 12,98 % in 2015 tegenover 15,68 % in 2014.

Dit percentage bewijst het belang van de Vlaams Woningfondslening: 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 bedraagt de gemiddelde eigen inbreng aan eigen spaargelden bij één van de belangrijkste kredietverstrekkers van ons land 52 000 EUR tijdens het jaar 2015.² Dit is een daling ten opzichte van de voorgaande jaren, maar toch nog steeds het dubbele van de eigen inbreng bij het Vlaams Woningfonds.

Het belang van de financieringsbron “andere tussenkomsten” blijft beperkt; het aandeel bedraagt slechts 0,97 % (0,70 % in 2014). Het betreft bijkomende leningen toegekend door familie of 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).

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, 2015: een positief jaar voor het hypothecair krediet (persbericht 26 januari 2016) ,<http://www.upc-bvk.be>.

² BNP Paribas Fortis, Een vastgoedjaar in het teken van herfinancieringen, renovaties en tweede verblijven, persbericht 3 februari 2016, www.newsroom/bnpparisbasfortis.com.

Tabel 20 - Balans van de werken - Fonds B2 - 2011-2015

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	%
2011	731	135 449 957,40	157 748,00	27 546,06	185 294,06	18 138 625,11	24 813,44	90,08	1 997 544,75	2 732,62	9,92
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
Totaal	4 515	877 785 091,14	-	-	-	111 280 179,34	-	90,49	11 688 566,09	-	9,51
Gemiddelde	-	-	167 179,70	27 235,60	194 415,30	-	24 646,77	-	-	2 588,83	-

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 2011-2015 financierden 4 515 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 877 785 091,14 EUR.

In 2015 werden 1 055 leningen voor deze verrichtingen toegekend (1 203 in 2014).

De gemiddelde waarde van de woning vóór de werken is status-quo gebleven en bedroeg 171 315,22 EUR in 2015 (171 347,86 EUR in 2014).

De gemiddelde kostprijs van de werken is licht gedaald en bedroeg 25 846,56 EUR in 2015 tegenover 27 372,39 EUR in 2014. Dit leidt tot een lichte daling van de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken, namelijk van 198 720,25 EUR tot 197 161,78 EUR. In vergelijking met het dienstjaar 2011 is deze kostprijs wel met 6,40 % toegenomen.

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. Het is niet mogelijk om een uitsplitsing tussen “eigen spaargelden” en “andere tussenkomsten” te maken zoals in de voorgaande tabellen (cfr. tabellen 18 en 19) aangezien voor de categorieën ‘aankoop en werken’, ‘behoud en werken’ en ‘werken en terugbetaling van schulden’ niet eenduidig kan worden vastgesteld welk bedrag van de spaargelden en/of andere tussenkomsten kan worden toegewezen aan de werken enerzijds en de aankoop, het behoud of de terugbetaling van de hypothecaire schuld anderzijds.

In 2015 werd in totaal 24 802 255 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 23 509,25 EUR in 2015 tegenover 24 986,93 EUR in 2014. Met dit bedrag wordt 90,96 % 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 44 226 EUR bedroeg in het vierde kwartaal 2015. In dezelfde periode een jaar eerder werd voor een renovatie gemiddeld 42 676 EUR geleend.¹

Het saldo, namelijk 9,04 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 337,31 EUR in 2015.

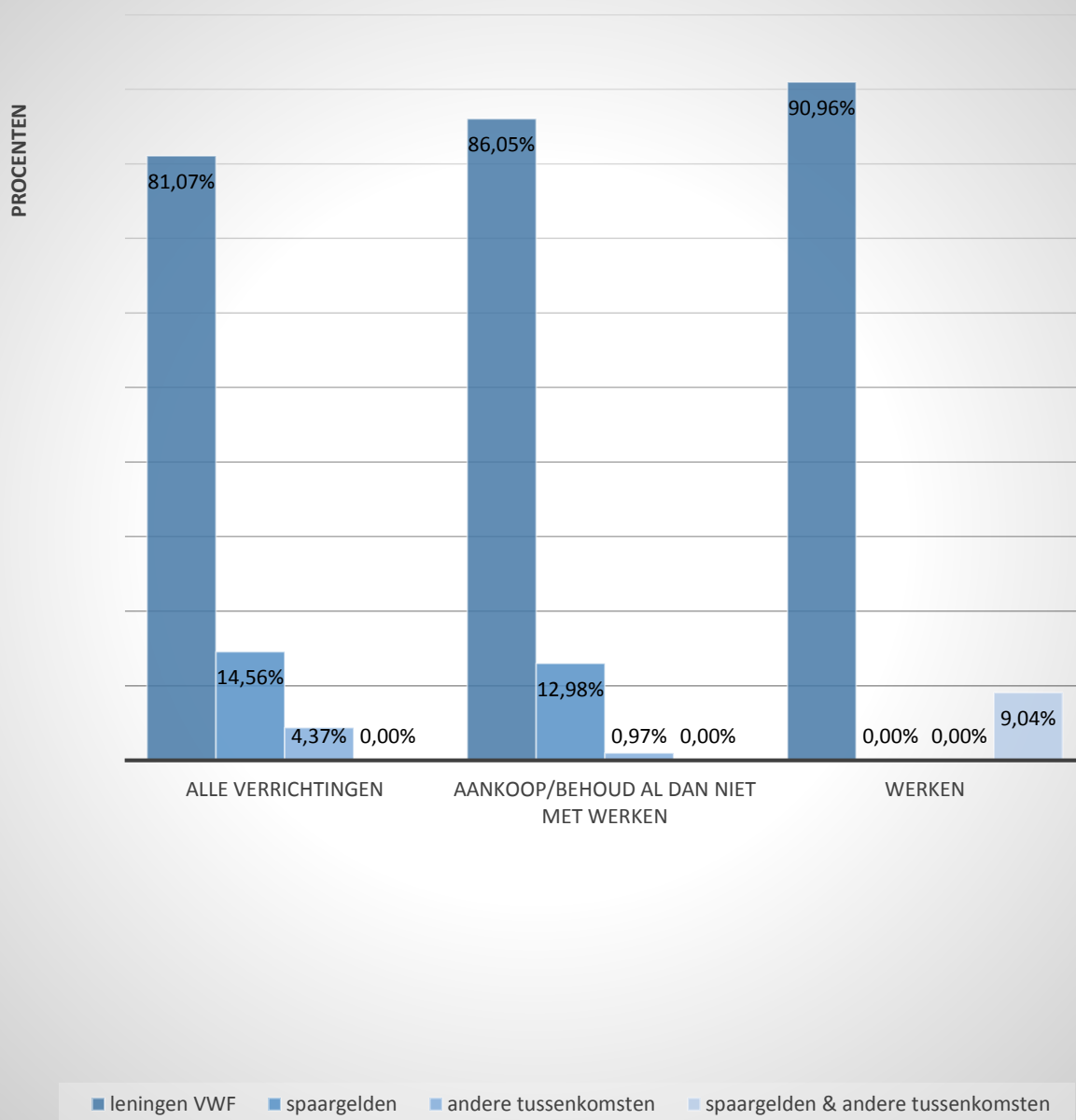
Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 11,92 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken.

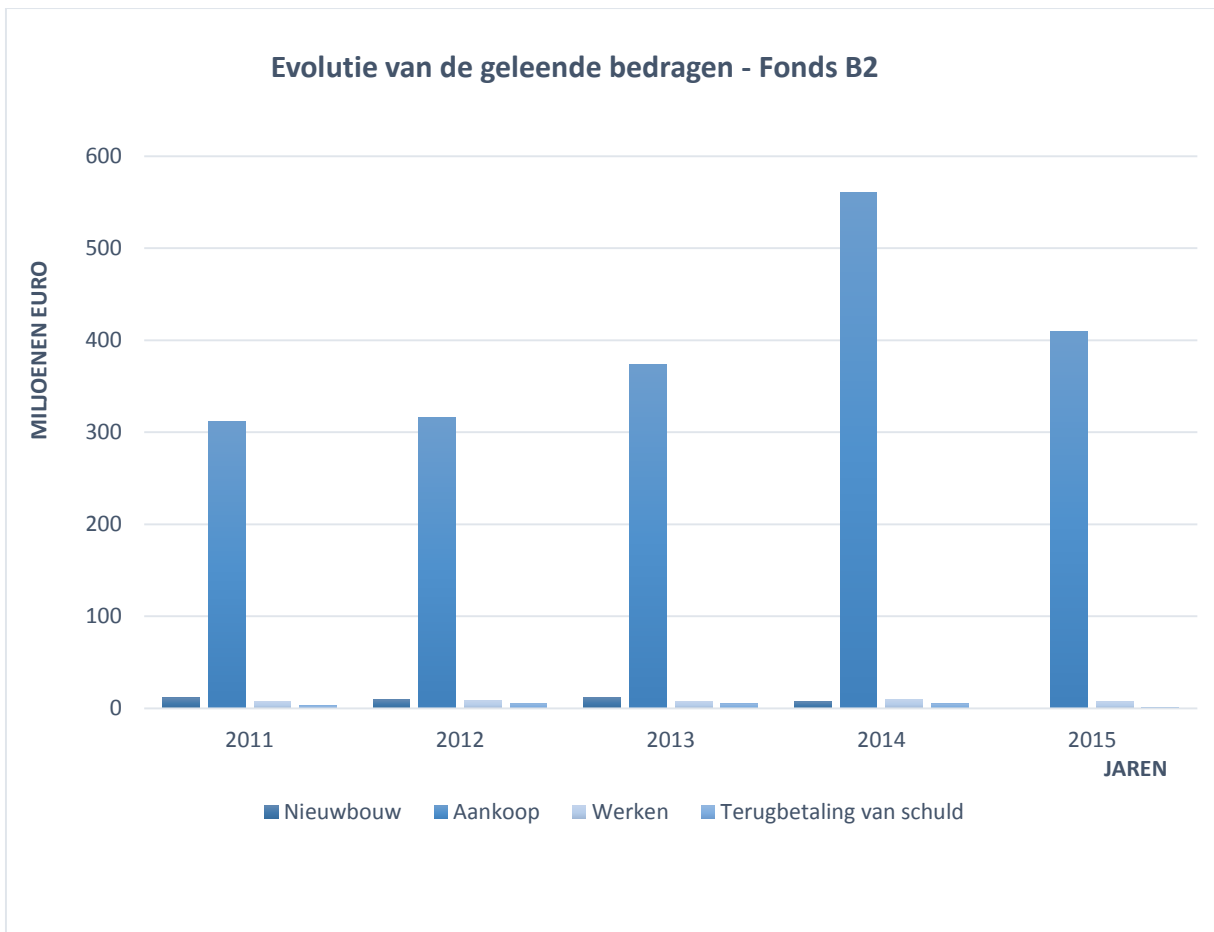
Tot slot geeft grafiek 10 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 18, 19 en 20 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen (periode 2011-2015).

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

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, 2015: een positief jaar voor het hypothecair krediet (persbericht 26 januari 2016), <http://www.upc-bvk.be>.

Grafiek 10 - Financieringsbronnen naargelang de verrichting - Fonds B2





Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2" - 2011-2015

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
2011	87	11 597 813,20	2 048	311 793 328,18	213	7 967 298,11	21	2 934 965,23	-	-	2 369	334 293 404,72
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	0	0,00	2 665	418 579 214,70

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie		VOORWERP DER LENING (2011-2015)											
		Nieuwbouw		Aankoop/behoud woning		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		61	9 132 161,19	4 526	730 447 801,24	0	0,00	293	14 459 174,84	53	7 967 447,44	4 933	762 006 584,71
Vlaams-Brabant		24	3 666 463,14	1 614	279 567 984,14	1	40 000,00	123	4 770 267,97	19	3 199 069,52	1 781	291 243 784,79
West-Vlaanderen		67	9 892 256,84	1 878	283 872 084,79	0	0,00	203	8 621 826,35	16	2 528 520,55	2 164	304 914 688,53
Oost-Vlaanderen		61	8 900 753,12	2 803	446 883 865,04	0	0,00	198	8 697 531,67	14	1 978 064,55	3 076	466 460 214,38
Limburg		63	9 789 680,77	1 468	230 887 126,23	1	52 076,00	156	5 767 323,27	22	3 606 531,92	1 710	250 102 738,19
Gewest	Absolute cijfers	276	41 381 315,06	12 289	1 971 658 861,46	2	92 076,00	973	42 316 124,10	124	19 279 633,98	13 664	2 074 728 010,60
	%	2,02	1,99	89,94	95,03	0,01	0,01	7,12	2,04	0,91	0,93	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie		VOORWERP DER LENING (2015)									
		Nieuwbouw		Aankoop/behoud		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		0	0,00	853	141 425 368,00	61	2 497 980,00	4	646 090,00	918	144 569 438,00
Vlaams-Brabant		0	0,00	351	62 841 881,48	24	875 920,00	1	208 190,00	376	63 925 991,48
West-Vlaanderen		0	0,00	346	55 366 203,38	32	1 387 875,00	0	0,00	378	56 754 078,38
Oost-Vlaanderen		0	0,00	661	108 927 611,55	39	1 789 984,35	2	207 340,00	702	110 924 935,90
Limburg		2	337 965,00	259	40 601 374,45	28	1 156 480,00	2	308 951,49	291	42 404 770,94
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	0,08	0,08	92,68	97,75	6,90	1,84	0,34	0,33	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2011-2015)												
	Nieuwbouw		Aankoop/behoud		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	32	4 753 341,63	3 517	564 913 177,69	0	0,00	214	10 239 509,21	39	5 659 397,55	3 802	585 565 426,08	
Mechelen	9	1 487 668,61	638	105 772 881,74	0	0,00	50	2 545 736,45	10	1 585 106,49	707	111 391 393,29	
Turnhout	20	2 891 150,95	371	59 761 741,81	0	0,00	29	1 673 929,18	4	722 943,40	424	65 049 765,34	
Halle-Vilvoorde	14	2 229 266,41	1 042	187 392 659,24	1	40 000,00	78	3 037 502,03	15	2 586 670,51	1 150	195 286 098,19	
Leuven	10	1 437 196,73	572	92 175 324,92	0	0,00	45	1 732 765,94	4	612 399,01	631	95 957 686,60	
Brugge	5	661 282,10	329	53 655 735,52	0	0,00	44	1 504 551,62	5	775 746,04	383	56 597 315,28	
Diksmuide	1	144 355,73	56	8 768 066,69	0	0,00	9	281 051,67	1	161 820,00	67	9 355 294,09	
Ieper	7	1 124 392,87	126	18 495 461,64	0	0,00	25	1 116 644,87	1	146 926,51	159	20 883 425,89	
Kortrijk	29	4 345 896,79	624	89 526 251,62	0	0,00	63	3 049 270,88	5	690 425,59	721	97 611 844,88	
Oostende	7	957 937,14	304	47 035 931,53	0	0,00	32	1 362 953,72	1	168 830,88	344	49 525 653,27	
Roeselare	12	1 804 807,57	286	43 389 394,60	0	0,00	21	856 091,19	3	584 771,53	322	46 635 064,89	
Tielt	3	289 945,88	97	15 239 966,11	0	0,00	6	329 907,02	0	0,00	106	15 859 819,01	
Veurne	3	563 638,76	56	7 761 277,08	0	0,00	3	121 355,38	0	0,00	62	8 446 271,22	
Aalst	11	1 524 870,44	886	143 517 268,81	0	0,00	55	2 144 645,32	7	1 025 461,20	959	148 212 245,77	
Dendermonde	9	1 070 462,08	372	59 305 371,01	0	0,00	19	881 056,17	0	0,00	400	61 256 889,26	
Eeklo	1	206 015,91	111	17 202 220,64	0	0,00	9	315 283,80	0	0,00	121	17 723 520,35	
Gent	22	3 404 236,49	670	110 135 238,12	0	0,00	59	2 739 528,98	5	699 871,25	756	116 978 874,84	
Oudenaarde	6	852 341,88	274	39 677 052,69	0	0,00	21	1 035 939,37	0	0,00	301	41 565 333,94	
Sint-Niklaas	12	1 842 826,32	490	77 046 713,77	0	0,00	35	1 581 078,03	2	252 732,10	539	80 723 350,22	
Hasselt	37	5 607 066,15	863	137 964 361,59	1	52 076,00	91	3 278 649,82	12	1 992 245,32	1 004	148 894 398,88	
Maaseik	18	2 818 605,35	252	39 009 429,64	0	0,00	28	1 058 144,09	6	998 590,23	304	43 884 769,31	
Tongeren	8	1 364 009,27	353	53 913 335,00	0	0,00	37	1 430 529,36	4	615 696,37	402	57 323 570,00	
Gewest	Absolute cijfers	276	41 381 315,06	12 289	1 971 658 861,46	2	92 076,00	973	42 316 124,10	124	19 279 633,98	13 664	2 074 728 010,60
	%	2,02	1,99	89,94	95,03	0,01	0,01	7,12	2,04	0,91	0,93	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2015)										
	Nieuwbouw		Aankoop/behoud		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	0	0,00	693	114 511 758,00	45	1 773 840,00	2	288 290,00	740	116 573 888,00	
Mechelen	0	0,00	106	17 777 860,00	12	600 350,00	2	357 800,00	120	18 736 010,00	
Turnhout	0	0,00	54	9 135 750,00	4	123 790,00	0	0,00	58	9 259 540,00	
Halle-Vilvoorde	0	0,00	223	41 452 776,48	16	677 620,00	1	208 190,00	240	42 338 586,48	
Leuven	0	0,00	128	21 389 105,00	8	198 300,00	0	0,00	136	21 587 405,00	
Brugge	0	0,00	69	12 123 430,00	6	240 440,00	0	0,00	75	12 363 870,00	
Diksmuide	0	0,00	15	2 297 800,00	1	38 900,00	0	0,00	16	2 336 700,00	
Ieper	0	0,00	27	4 274 323,38	2	77 000,00	0	0,00	29	4 351 323,38	
Kortrijk	0	0,00	100	15 576 550,00	9	515 965,00	0	0,00	109	16 092 515,00	
Oostende	0	0,00	59	9 320 360,00	7	238 220,00	0	0,00	66	9 558 580,00	
Roeselare	0	0,00	51	7 977 520,00	7	277 350,00	0	0,00	58	8 254 870,00	
Tielt	0	0,00	17	2 763 110,00	0	0,00	0	0,00	17	2 763 110,00	
Veurne	0	0,00	8	1 033 110,00	0	0,00	0	0,00	8	1 033 110,00	
Aalst	0	0,00	212	36 088 736,00	11	462 250,00	1	135 280,00	224	36 686 266,00	
Dendermonde	0	0,00	101	16 090 226,55	3	119 500,00	0	0,00	104	16 209 726,55	
Eeklo	0	0,00	26	4 020 010,00	2	51 400,00	0	0,00	28	4 071 410,00	
Gent	0	0,00	167	28 564 479,00	11	549 900,00	0	0,00	178	29 114 379,00	
Oudenaarde	0	0,00	63	9 260 570,00	5	210 200,00	0	0,00	68	9 470 770,00	
Sint-Niklaas	0	0,00	92	14 903 590,00	7	396 734,35	1	72 060,00	100	15 372 384,35	
Hasselt	1	189 965,00	144	22 839 814,45	21	823 950,00	1	121 451,49	167	23 975 180,94	
Maaseik	1	148 000,00	49	7 594 385,00	3	141 240,00	0	0,00	53	7 883 625,00	
Tongeren	0	0,00	66	10 167 175,00	4	191 290,00	1	187 500,00	71	10 545 965,00	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	0,08	0,08	92,68	97,75	6,90	1,84	0,34	0,33	100	100

HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER

Terwijl het eerste hoofdstuk specifiek handelt over de leningen die tijdens het vorige dienstjaar 2015 werden toegekend, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op de aspecten eigen aan het beheer van de reeds lopende leningen.

1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR

Eén van de wezenlijke en specifieke kenmerken van een Vlaams Woningfondslening bestaat erin dat de lening toegekend wordt tegen een degressieve rentevoet, wat betekent dat de rentevoet omgekeerd evenredig is met het aantal kinderen ten laste in het ontlenersgezin.

Het principe van de degressiviteit wordt consequent verder toegepast tijdens de loop van de lening en komt voor in 2 vormen: de degressiviteit volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 en de degressiviteit 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 op het niet-ervallen saldo van de lening.

Een rentevoetvermindering toegekend in 2015 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2015. De rentevoetvermindering bedraagt 0,50 procentpunt per bijkomend kind ten laste (tenzij de reglementair bepaalde minimumrentevoet eerder bereikt is), behalve voor de leningen toegekend op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 waarbij de toegekende rentevoetvermindering 10% van de referentierentevoet bedraagt.

Voor de leningen die toegekend worden conform de bepalingen van het besluit van 13 september 2013, (gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014) is de rentevoet jaarlijks aanpasbaar op de verjaardag van de leenakte als het aantal personen ten laste gestegen is.

Er wordt rekening gehouden met het werkelijk aantal personen ten laste op de verjaardag van de leenakte. De rentevoetvermindering bedraagt 10 % van de referentierentevoet, 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 vermeerderd tijdens de leningsduur, wordt weergegeven in tabel 21: in 2015 ging het om 1 150 gezinnen, namelijk 443 gezinnen (38,52 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 22) en 707 gezinnen (61,48 %) waar er wel een (bijkomende) geboorte geregistreerd werd maar waarbij dit geen onmiddellijke daling van de rentevoet veroorzaakte door de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet of door de toepassing van de referentierentevoet (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 (12) 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 (16), dan stelt men vast dat in totaal bij 1 178 gezinnen de gezinslast gestegen is (ten opzichte van 1 061 in 2014). Dit betekent een stijging met 11,03 % ten opzichte van het vorige jaar.

Tijdens de periode 2011-2015 werd bij 4 513 ontlengersgezinnen een bijkomende of een eerste geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2010-2014, namelijk 13 533, kan worden besloten dat bij ruim een derde (33,45 %) van onze ontlengersgezinnen 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 - 2011-2015

Jaar waarin de kinderlast is gestegen	Geboorterang van de kinderen								
	1ste	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2011	-	231	234	172	61	26	7	12	743
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
Totaal	24	1 295	1 484	985	440	160	54	71	4 513

In 2015 werden er bij 24 ontlengers zonder kinderen een geboorte geregistreerd (2,09 %), bij 294 gezinnen met 1 kind ten laste (25,56 %) werd de geboorte van een tweede kind geregistreerd en bij 363 gezinnen met 2 kinderen ten laste (31,57 %) werd de geboorte van een derde kind genoteerd. Bij 469 gezinnen, zijnde 40,78 %, betreft het de geboorte van minstens het vierde kind.

In tabel 22 werden de 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 leningen met een (bijkomende) geboorte zonder dat deze leidt tot een onmiddellijke intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 2 ontlenersgezinnen die hun lening bekwamen in 1995 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2010-2014). Zij vertegenwoordigen 71,74 % van het totaal.

Tabel 22 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2015 een rentevoetvermindering ten gevolge van een (bijkomende) geboorte van een kind werd toegestaan - Fonds B2

Jaar waarin de leenakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen										Totaal
	een	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1996	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
1999	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
2001	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
2002	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	2
2005	-	-	3	2	-	1	-	-	-	-	6
2006	-	4	4	5	-	-	-	-	-	-	13
2007	-	5	13	9	-	-	-	-	-	-	27
2008	-	8	6	4	1	-	-	-	-	-	19
2009	-	6	13	2	-	-	-	-	-	-	21
2010	-	18	20	8	2	-	-	-	-	-	48
2011	-	13	25	5	1	1	-	-	-	-	45
2012	-	35	25	3	1	-	-	-	-	-	64
2013	-	88	19	1	-	-	-	-	-	-	108
2014	13	46	20	8	-	-	-	-	-	-	87
Totaal	13	223	149	50	5	3	-	-	-	-	443

Naast de rentevoetverminderingen ten gevolge van een (bijkomende) geboorte (namelijk bij 443 ontlenersgezinnen), werden er 12 rentevoetverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden. In 6 gevallen ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders; bij de andere 6 betrof het de kinderen en 1 inwonende grootouder.

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 2 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt toegekend, aan 321 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt en aan 2 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt. Dit betrof allen gezinnen waarbij één van de oudere besluiten van toepassing waren op de lening.

Wat de degressiviteit volgens het besluit van 13 september 2013 betreft werden verminderingen toegekend variërend tussen 0,22 procentpunt en 0,31 procentpunt.

Daarnaast zijn er voor alle besluiten 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.

Tabel 23 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2015 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 +	
1995	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	2
1996	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	4
1998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000	-	-	1	2	5	6	3	3	2	2	24
2001	-	-	1	2	3	2	-	-	-	-	8
2002	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
2003	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	2
2004	-	-	1	2	4	-	-	-	-	-	7
2005	-	-	14	21	21	7	6	2	-	6	77
2006	-	-	9	11	5	2	1	-	-	-	28
2007	-	-	4	6	5	1	-	-	-	-	16
2008	-	-	6	8	6	1	-	-	-	-	21
2009	-	2	19	16	6	-	1	-	-	-	44
2010	-	29	62	63	36	22	3	3	1	-	219
2011	-	4	28	18	9	4	1	-	-	-	64
2012	-	1	18	13	4	2	-	-	-	1	39
2013	-	2	19	18	4	1	1	-	-	-	45
2014	11	33	32	17	10	1	-	1	1	-	106
Totaal	11	71	214	199	122	50	17	10	4	9	707

Het aantal geboorten (707) dat geen onmiddellijke daling van de rentevoet meebrengt omwille van het feit dat ze reeds genieten van de minimumrentevoet of omdat de referentierentevoet van toepassing is, is ook in 2015 groter dan de geboorten die een onmiddellijke rentevoetdaling als gevolg hebben. Het gaat om 61,48 % van de geregistreerde bijkomende geboorten. 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 onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

Ten slotte werd bij 16 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet of waarbij de referentierentevoet van toepassing is de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 2 gezinnen betrof het de ouders; in de andere 14 gevallen betrof het de kinderen (12) en inwonende grootouders (2).

2. UITSTAANDE LENINGEN

Op 31 december 2015 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 3 049 443 341,20 EUR; tegenover einde 2014 betekent dit een stijging met 170 798 579,33 EUR of 5,93 %.

De tabellen 24 en 25 bieden een vollediger 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 2015 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2015. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 659 tot 33 057, wat te verklaren is door het feit dat er 2 006 leningen zijn terugbetaald in 2015 terwijl er in hetzelfde jaar 2 665 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 2015

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds RF 6		Fonds B2			Totalen
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2014	8	109 350,95	20	410 485,03	172	27 272 842,97	32 198	2 850 852 082,52	32 398	2 878 644 761,47
Nieuwe leningen in 2015	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2 665	418 579 214,70	2 665	418 579 214,70
Subtotaal	8	109 350,95	20	410 485,03	172	27 272 842,97	34 863	3 269 431 297,22	35 063	3 297 223 976,17
In 2015 gedebiteerde intresten		3 566,76		5 943,10		495 599,92		55 553 324,81		56 058 434,59
In 2015 gedebiteerde onkosten		0,00		215,55		5 518,56		1 201 244,42		1 206 978,53
Subtotaal	8	112 917,71	20	416 643,68	172	27 773 961,46	34 863	3 326 185 866,45	35 063	3 354 489 389,29
Af te trekken										
Terugbetalingen ontvangen in 2015		25 663,11		135 627,78		1 818 638,46		303 066 118,74		305 046 048,09
(in 2015 afbetaalde leningen)	1		3		1		2 001		2 006	
Over te dragen 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

Tabel 25 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen sedert de oorsprong

Bewegingen sedert de oorsprong	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds 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	95 378	6 861 109 684,95	96 197	6 897 472 222,58
Af te trekken:										
afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	444	3 948 340,34	177	2 843 552,81	3	619 722,63	62 516	2 879 327 946,68	63 140	2 886 739 562,46
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	7	266 586,82	17	612 336,62	171	28 071 998,41	32 862	3 981 781 738,27	33 057	4 010 732 660,12
Gedebiteerde intresten en kosten		134 636,14		44 847,98		1 048 522,90		438 622 310,82		439 850 317,84
Subtotaal		401 222,96		657 184,60		29 120 521,31		4 420 404 049,09		4 450 582 977,96
Ontvangen terugbetalingen Schuldenaars-geldopnemers		313 968,36		376 168,70		3 165 198,32		1 397 284 301,38		1 401 139 636,76
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
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	7	87 254,60	17	281 015,90	171	25 955 322,99	32 724	3 019 790 499,46	32 919	3 046 114 092,95
Dubieuze schuldenaars							138	3 329 248,25	138	3 329 248,25
Over te dragen 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

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 2015 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB

Maanden	VERLOOP VAN DE MAANDELIJKSE TERUGBETALINGEN					
	Aantal ingewachte stortingen		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
			Absolute cijfers		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
januari	30 585	28 797	765	704	2,50	2,44
februari	30 537	28 910	781	812	2,56	2,81
maart	30 555	29 033	536	566	1,75	1,95
april	30 651	29 160	669	659	2,18	2,26
mei	30 714	29 343	645	846	2,10	2,88
juni	30 747	29 554	503	550	1,64	1,86
juli	30 817	29 868	629	638	2,04	2,14
augustus	30 856	30 011	851	920	2,76	3,07
september	30 913	30 061	772	709	2,50	2,36
oktober	30 979	30 095	693	657	2,24	2,18
november	31 068	30 163	807	850	2,60	2,82
december	31 145	30 254	539	534	1,73	1,77
Totaal	369 567	355 249	8 190	8 445	2,22	2,38

Het aantal vervallen en niet-betaalde sommen blijft op een laag niveau: 2,22 % in 2015 t.o.v. 2,38 % in 2014.

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, waarbij de vervallen rekeningen uitgesloten worden (cfr.infra). Uit deze tabel blijkt in het bijzonder dat het aantal ontleners (16 006) dat vroegtijdige betalingen deed veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 766). De vroegtijdige betalingen in 2015 beliepen 86 929 546,26 EUR, wat een nominale stijging met 17 397 022,09 EUR of 25,02 % betekent ten opzichte van 2014 (toen het om 69 532 524,17 EUR ging). Het begrip “vervroegde terugbetalingen” dient hier begrepen te worden als zowel de volledig vervroegd afgeloste 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 2015 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	1979	1	0,00	0	0,00	0	0,00	1
	1982	1	0,00	0	0,00	0	0,00	1
	1985	5	0,00	0	1 184,11	4	-1 184,11	1
	1986	6	0,00	0	1 034,68	4	-1 034,68	2
	1987	15	230,12	4	10 124,92	5	-9 894,80	6
	1988	43	1 373,51	8	5 980,59	11	-4 607,08	24
	1989	25	21,66	1	381,14	6	-359,48	18
	1990	123	750,50	3	36 080,24	93	-35 329,74	27
	1991	149	8 821,84	21	57 646,53	96	-48 824,69	32
	1992	96	13 219,74	22	37 226,96	38	-24 007,22	36
	1993	83	6 119,08	16	43 437,87	40	-37 318,79	27
	1994	174	39 395,78	20	73 021,26	88	-33 625,48	66
	1995	475	23 605,35	42	305 638,88	341	-282 033,53	92
	1996	633	90 060,72	154	363 330,76	355	-273 270,04	124
	1997	735	76 061,72	173	504 931,76	411	-428 870,04	151
	1998	835	101 880,10	219	686 533,81	446	-584 653,71	170
	1999	973	72 527,19	209	985 306,66	538	-912 779,47	226
	2000	1 066	84 476,16	193	1 396 207,18	649	-1 311 731,02	224
	2001	1 227	143 862,63	344	1 672 702,03	571	-1 528 839,40	312
	2002	1 245	193 178,81	325	1 841 512,25	633	-1 648 333,44	287
	2003	1 069	138 423,10	249	1 789 136,94	553	-1 650 713,84	267
	2004	964	86 629,87	188	1 631 777,74	529	-1 545 147,87	247
	2005	1 063	190 590,24	225	1 928 973,57	596	-1 738 383,33	242
	2006	1 558	306 734,51	413	5 383 845,23	841	-5 077 110,72	304
	2007	2 198	533 068,85	517	9 206 826,94	1 258	-8 673 758,09	423
	2008	2 113	420 603,53	513	9 024 689,62	1 188	-8 604 086,09	412
	2009	2 188	336 153,79	479	9 908 429,70	1 278	-9 572 275,91	431
	2010	2 137	402 381,96	466	8 785 159,34	1 172	-8 382 777,38	499
	2011	2 234	521 873,05	602	10 876 705,36	1 050	-10 354 832,31	582
	2012	2 241	571 286,73	713	6 872 313,46	955	-6 301 026,73	573
	2013	2 562	475 439,68	761	5 438 274,04	1 006	-4 962 834,36	795
	2014	3 743	376 342,68	620	7 756 239,94	900	-7 379 897,26	2 223
	2015	2 665	139 281,62	218	45 260,42	259	94 021,20	2 188
Totaal Fonds B2		34 645	5 354 394,52	7 718	86 687 021,94	15 914	-81 332 627,42	11 013
Totaal Fonds FST		8	364,86	2	684,60	3	-319,74	3
Totaal Fonds FAB		20	12,79	2	55 594,99	9	-55 582,20	9
Totaal Fonds RF6		172	26 290,39	44	186 244,73	80	-159 954,34	48
Totaal		34 845	5 381 062,56	7 766	86 929 546,26	16 006	-81 548 483,70	11 073

(1) Inbegrepen de leningen afbetaald door terugbetaling in de loop van het jaar 2015

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 weinig 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	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
(inclusief de achterstallige intresten)	2014	2015	2014	2015
Achterstand van meer dan 3 maanden	464	488	2 904 504,37	3 150 258,70
Achterstand van meer dan 2 maanden	176	164	312 584,38	301 242,78
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	385	359	484 556,99	479 064,56
Achterstand van maximum 1 maand	6 901	6 755	1 392 874,69	1 450 496,52
TOTAAL	7 926	7 766	5 094 520,43	5 381 062,56

Uit deze tabel blijkt dat, in vergelijking met 2014, het aantal leningen in achterstand gedaald is met 160, maar dat het totale bedrag aan achterstand gestegen is met 286 542,13 EUR. Bij het afsluiten van het dienstjaar 2015 bedroeg de gewone achterstallige som 5 381 062,56 EUR (tegenover 5 094 520,43 EUR in 2014) voor een pakket van 7 766 leningen (t.o.v. 7 926 in 2014).

Voor een correcte interpretatie van deze cijfers dient vooreerst benadrukt te worden dat het grootste deel van deze 7 766 leningen, namelijk 6 755, 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 1 011 leningen in 2015 (of een ratio van slechts 3,06 % van het totale aantal uitstaande leningen) met een achterstand van meer dan 1 maandgeld voor een totaal bedrag van 3 930 566,04 EUR (of een ratio van slechts 0,13 % van het totale uitstaande leningsbedrag) t.o.v. 1 025 leningen in 2014. In deze groep is enkel een beperkte stijging te noteren in de categorie van achterstand boven de 3 maanden. Er is een toename in het aantal leningen met 24 en in het achterstallige bedrag met 245 754,33 EUR, hetgeen maakt dat er in deze categorie eind 2015 een achterstallige som open staat van 3 150 258,70 EUR (tegenover 2 904 504,37 EUR in 2014).

De hogervermelde cijfergegevens over achterstallen in de eigenlijke zin van het woord uit tabellen 27 en 28, houden geen rekening met de saldi van de rekeningen die als vervallen worden beschouwd. Bedoeld worden hiermee enerzijds de saldi van leningen (80 in aantal) die - al dan niet met voorafgaandelijk akkoord van de Raad van Bestuur - niet op de oorspronkelijk voorziene einddatum zijn afbetaald en anderzijds de niet onmiddellijk gerecupereerde saldi na verkoop van het onderpand in 138 gevallen: het gaat hier in totaal om 218 leningen voor een som van 3 581 228,42 EUR (tegenover 213 leningen voor een som van 2 805 918,05 EUR in 2014).

Te benadrukken is wel 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 2015 werd voor deze leningen een totaal van 109 983,38 EUR geïnd ter delging van de uitstaande schuld.

Wat de opvolging van de achterstallige bedragen betreft wordt de werkwijze aangepast aan de aard 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 lasten, 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 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 2015 werden 1 210 ontleners aanvaard voor de verzekering gewaarborgd wonen d.i. 45,40 % van de in 2015 vereffende leningen ten opzichte van 41,55 % in 2014. In 2015 deden zich 97 gevallen (ten opzichte van 98 in 2014) 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 2015 werden 91 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling (ten opzichte van 93 in 2014 en 78 in 2013) en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld.

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

Per eind december 2015 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 490 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (dit is 1,48 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,47 % in 2014 en 1,39 % in 2013).

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 raam 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 die door natuurlijke personen voor privédoeleinden worden afgesloten alsook de eventuele wanbetalingen m.b.t. deze kredieten. Kredietgevers dienen haar 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 2015 in het bestand van de Centrale 37 009 kredietovereenkomsten (t.o.v. 37 239 in 2014 en 35 837 in 2013) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,30 % van de 2 900 013 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,31 % in 2014 en 1,28 % in 2013) voor een totaal van 61 136 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 62 078 in 2014 en 60 356 in 2013).

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 1 105 (t.o.v. 1 095 in 2014 en 960 in 2013) negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,99 % t.o.v. 2,94 % in 2014 en 2,68 % in 2013).

Ook in het totale negatief gemelde bedrag is er een lichte stijging te noteren van 83 917 669,77 EUR in 2014 naar 85 899 220,05 EUR (dit is een verhoging met 2,36 % t.o.v. 2014). 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 133 335,83 EUR) als de totaal nog verschuldigde leningssommen van de opgezegde kredieten. Deze laatste groep dient, conform de wettelijke voorschriften, immers niet louter te worden gemeld ten belope van de achterstand tegenover de geldende aflossingstabel (3 031 451,83 EUR), maar voor het volledige nog uitstaande saldo ten bedrage van 85 765 884,22 EUR. De toename van de negatief gemelde som is in verband te brengen met het stijgende aantal leningen en de omvang 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 vlug oploopt en de opeising aldus 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 2015 heeft onze vennootschap aldus voor 191 dossiers (tegenover 168 in 2014) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 83 gevallen ter gelegenheid van deze verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 8 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 100 gevallen (dit is 52,36 % tegenover 51,19 % in 2014) 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 2015 werden aldus tegen 39 (ten opzichte van 43 in 2014) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 26 vervolgingen op ons initiatief (ten opzichte van 27 in 2014), de 13 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 16 in 2014).

Van de in 2015 ingezette vervolgingen zijn er:

- 14 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 18 in 2014);
- 16 procedures nog lopende (ten opzichte van 13 in 2014);
- 9 procedures, waarvan 1 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van 5 in 2014);

De dossiers waarvoor in 2015 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
2014	3
2013	4
2012	3
2011	4
2010	5
2009	2
2008	6
2007	4
2006	1
2005	2
2004	1
2002	2
1998	2
Totaal	39

4. AFGELOSTE LENINGEN

Een ander deel van het beheer van de leningen dat speciale aandacht verdient betreft de leningen die tijdens het jaar volledig terugbetaald werden. Er zijn er in totaal 2 006, waarvan 34 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontlener.

De hiernavolgende tabel 29 geeft een overzicht van de volledige aflossingen van leningen over het jaar 2015.

Van de 2 006 volledig terugbetaalde leningen waren er 1 uit het fonds FST (ten opzichte van 0 in 2014), 3 uit het fonds FAB (ten opzichte van 3 in 2014) en 2 002 uit het fonds B2 (ten opzichte van 1 927 in 2014).

Er werd een duidelijke stijging vastgesteld in het terugbetaalde bedrag, namelijk van 64 880 728,69 EUR in 2014 naar 81 489 146,34 EUR in 2015. Deze stijging is onder meer toe te schrijven aan de voortdurende verhoging van het gemiddeld ontleende bedrag in de loop van de jaren (illustratief kan worden vermeld dat in 2010 het gemiddeld ontleende bedrag 137 374,91 EUR bedroeg t.o.v. reeds 157 065,37 EUR in 2015). Komt daarbij ook dat het vervroegd aflossen van een lening in kader van een herfinanciering omwille van het huidige algemeen lage rentepeil meer rendeert bij een groot leningssaldo dan bij een klein terug te betalen saldo.

Tabel 29 - Afgeloste leningen in 2015 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB

Aantal "afgeloste" leningen in 2015						
Betaling			Kwijting			
vòòr de eind-vervaldag	op de eind-vervaldag	na de eind-vervaldag	door vereffening levensverzekering (overlijden)	door kwijt-schelding	door gedwongen verkoop	TOTAAL
1 188	756	11	34	2	15	2 006

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

Tabel 30 geeft een globaal overzicht van het verloop van de betalingen uit rekening-courant. Hierbij is te vermelden dat de meerderheid van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, in 2015 gebruikt 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 2015 - Fonds B2, RF6

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan	1 041
Bedragen in rekening-courant geplaatst	30 196 890,10 EUR
Overgedragen saldo (per 1/1/2015)	21 216 956,13 EUR
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2015	27 316 278,78 EUR
Bedrag uitbetaald aan ontleners in de loop van het jaar 2015	2 275 816,89 EUR
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als vervroegde terugbetaling op de lening geboekt	758 866,26 EUR
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2015	21 062 884,30 EUR

6. HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN

De rentevoeten van de leningen toegestaan volgens de besluiten voorafgaand aan de wijziging van het ééngemaakt leningenbesluit op 23 mei 2014 worden om de 5 jaar herzien en dit op basis van de evolutie van het inkomen van de ontleners, rekening houdend met de kinderlast verworven in de loop van de lening.

De rentevoeten van de leningen toegestaan na voormelde wijziging van het ééngemaakt besluit op 23 mei 2014 zullen gedurende de eerste 6 jaar van de looptijd van de lening om de 2 jaar worden herzien en vervolgens om de 5 jaar. Deze twee – en vijfjaarlijkse rentevoetherzelingen worden uitgevoerd op basis van de inkomsten en de actuele gezinstoestand. De tweejaarlijkse rentevoetherzelingen zullen voor het eerst in 2016 gebeuren.

In 2015 werden 4 272 vijfjaarlijkse rentevoetherzelingen uitgevoerd ten opzichte van 4 423 in 2014. Deze vijfjaarlijkse rentevoetherzelingen gebeurden, naargelang van de bepalingen in de leenakte, op basis van 4 berekeningswijzen, namelijk deze voorzien in de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 november 1994, van 19 januari 1999, van 11 mei 1999 en van 9 december 2005.

Voor de herzelingen op basis van het besluit van 1994 ging het om de vierde vijfjaarlijkse herziening. Bij de herzelingen op basis van het besluit van 19 januari 1999 en bij de herzelingen op basis van het besluit van 11 mei 1999 betrof het deels de derde vijfjaarlijkse en deels de tweede vijfjaarlijkse herziening. Voor de leningen herzien op basis van het besluit van 9 december 2005 betrof het deels tweede en deels eerste vijfjaarlijkse herzelingen.

Bij de herziening op basis van de besluiten van 23 november 1994 en 19 januari 1999 is de herberekening gebaseerd op de bij het aangaan van de lening geldende basisrentevoet. Deze basisrentevoet staat in elke leenakte afzonderlijk numeriek vermeld.

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 4 systemen 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 4 systemen is dat er wordt rekening gehouden met het gemiddelde inkomen van ontleners over een periode van 5 jaar, ingaande het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat.

Tabel 31 geeft een samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herziening uitgevoerd in 2015, volgens de toe te passen berekeningswijze.

Grafiek 13 geeft een globaal overzicht van de bewegingen van alle in 2015 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningssysteem.

Op te merken is dat 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).

Opvallend is dat in 2015 de rentevoet na herziening en bij toepassing van voormelde kortingsregeling gemiddeld daalt met 0,38 % (in 2014 was er gemiddeld ook al een daling en dit met 0,26 %).

Wellicht is dit deels te verklaren door het feit dat het rentevoetniveau in 2015 lager ligt in vergelijking met de vorige herziening in 2010 van de betreffende leningen.

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 2015 uitgevoerd op basis van de oude besluiten ook rekening diende gehouden worden met kinderen die niet (meer) bij ontlener 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.

Tabel 31 - Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2015

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 1994	174	46	26,44	36	20,69	70	40,23	38	21,84	11	6,32	129	74,14	34	19,54	0,40	1,60
Besluit Januari 1999	49	26	59,18	26	53,06	35	71,43	25	51,02	2	4,08	28	57,14	19	38,78	0,52	1,22
Besluit mei 1999	1 918	1 240	64,65	642	33,47	1 718	89,57	1 647	85,87	41	2,14	993	51,77	884	46,09	0,56	0,90
Besluit 2005	2 131	1 881	88,27	1 443	67,71	2 095	98,31	2 008	94,23	34	1,60	672	31,53	1 425	66,87	0,64	0,77
Totaal	4 272	3 193	74,74	2 147	50,26	3 918	91,71	3 718	87,03	88	2,06	1 822	42,65	2 362	55,29	0,57	0,91

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

In 2015 kwamen er geen leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991.

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

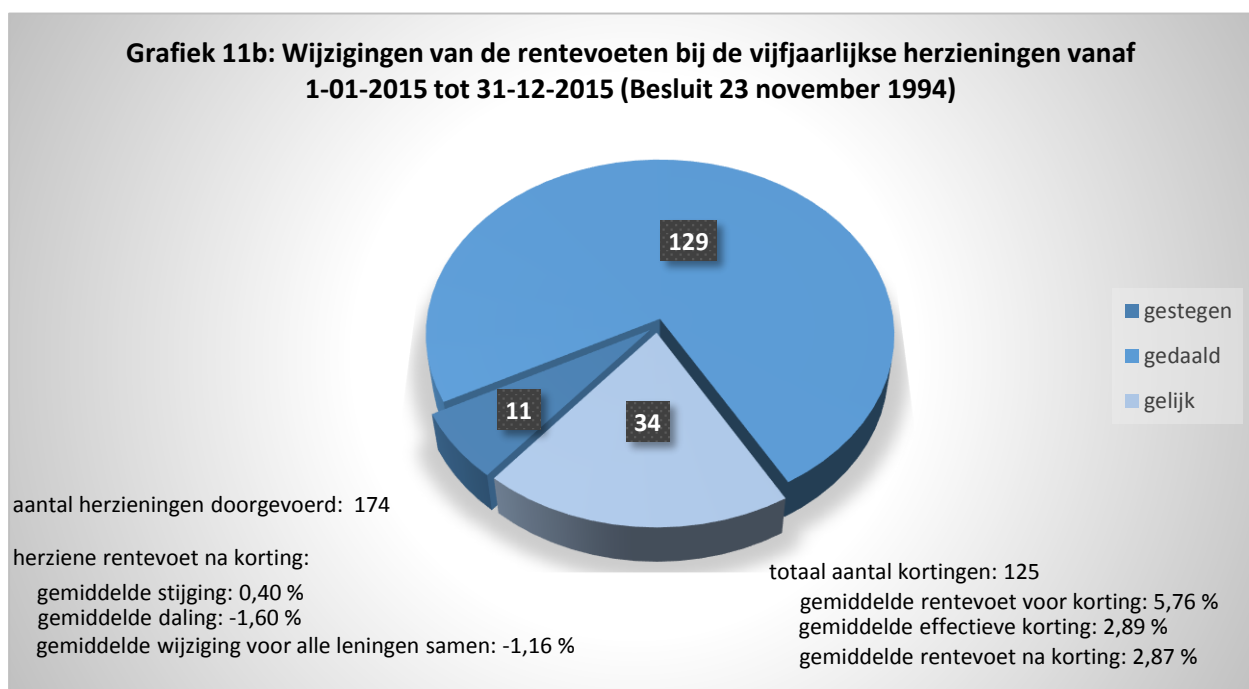
In 2015 kwamen 174 leningen in aanmerking voor een rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994.

Uit grafiek 11b blijkt dat bij 129 leningen de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 11 leningen is de rentevoet gestegen en bij 34 leningen is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,40 procentpunt (ten opzichte van 0,53 procentpunt in 2014) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 1,60 procentpunt (ten opzichte van 0,73 procentpunt in 2014).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 1,16 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde stijging van 0,03 procentpunt in 2014.)

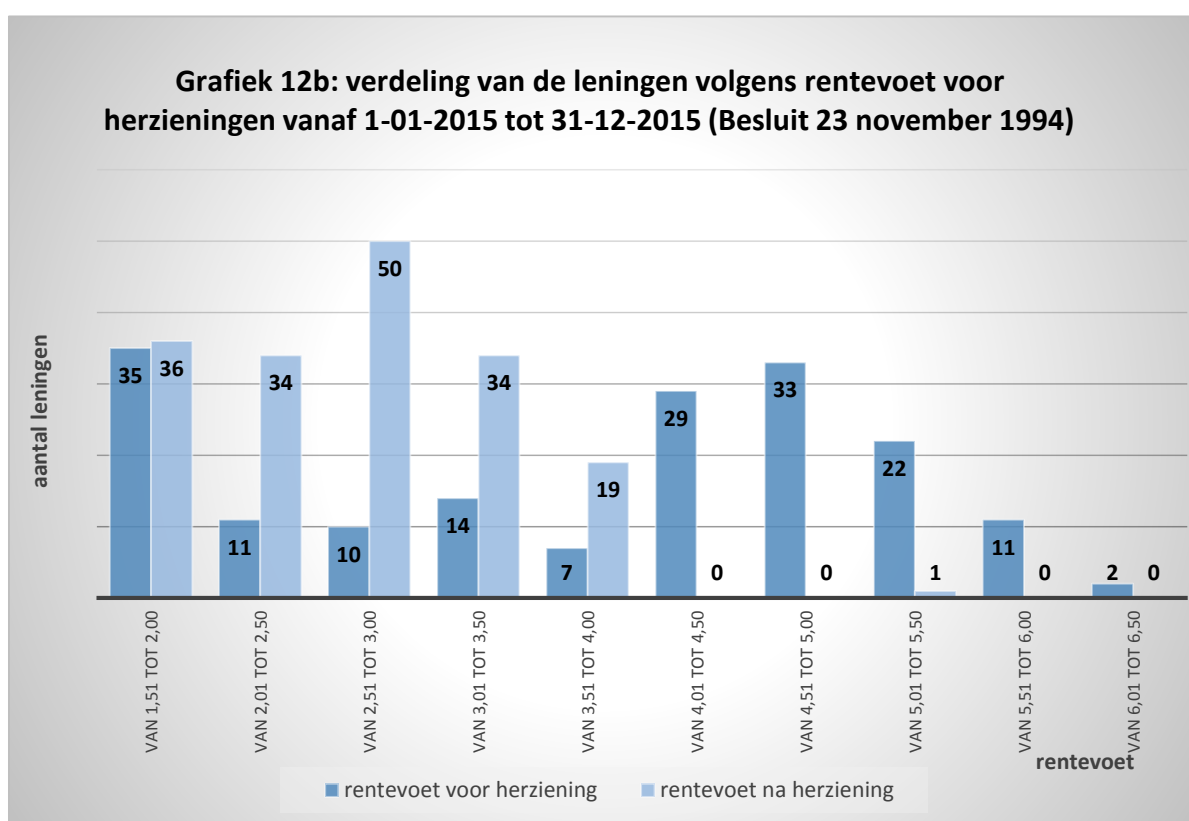


Zoals blijkt uit grafiek 12b leidt een herziening op basis van het systeem van 1994 vooral tot een daling van de rentevoet. Dit is vooral het gevolg van de toekenning van de kortingen gezien met name 125 van de 174 herziene leningen (71,84 %) hiervoor in aanmerking kwamen.

Vóór de herziening vallen 26,44 % van de voor herziening vatbare rentevoeten in de categorie lager dan of gelijk aan 2,50 %. Na de herziening is dit voor 40,23 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 20,69 % (ten opzichte van 44,68 % in 2014) 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 21,84 % (ten opzichte van 41,84 % in 2014) 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 referentierentevoet dient aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 1994 betreft het dan de referentierentevoet van toepassing op datum van ondertekening van de leenakte. In 2015 diende voor 20 van de 174 leningen, herzien op basis van het besluit van 1994, (dit wil zeggen 11,49 % ten opzichte van 12,77 % in 2014) de referentierentevoet toegepast te worden. Het betreft een zeer hoge rentevoet, variërend tussen 8,70 % en 9,50 %. Vooral voor deze leningen werd de door de Raad van Bestuur toegestane tijdelijke korting op de hoge rentevoeten toegepast (zie verder).



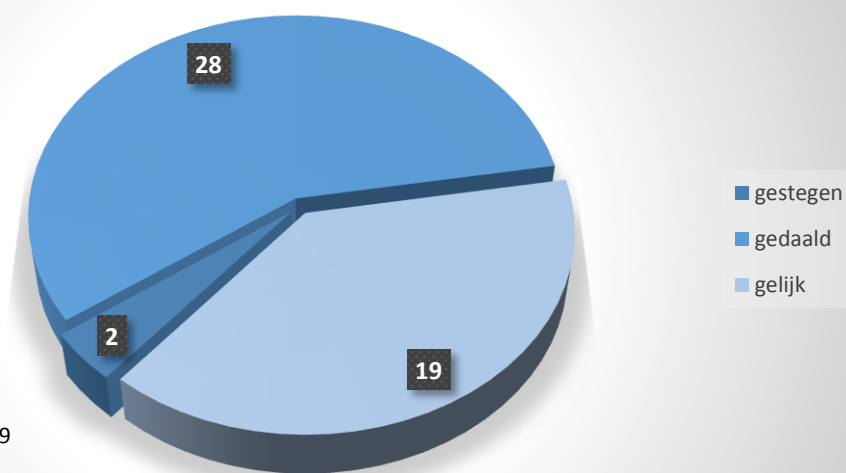
Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999

In 2015 werd voor 49 leningen een vijfjaarlijkse rentevoetherziening uitgevoerd op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

Zoals blijkt uit grafiek 11c werd bij 2 leningen (4,08 %) een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 28 leningen (57,14 %) daalde de rentevoet en bij 19 leningen (38,78 %) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,52 procentpunt (t.o.v. 0,48 procentpunt in 2014). Bij daling bedroeg deze gemiddeld 1,22 procentpunt (t.o.v. 0,97 procentpunt in 2014). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,68 procentpunt (t.o.v. 0,23 procentpunt in 2014).

Grafiek 11c: Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2015 tot 31-12-2015 (Besluit 19 januari 1999)



aantal herzieningen doorgevoerd: 49

herziene rentevoet na korting :

gemiddelde stijging: 0,52 %

gemiddelde daling: -1,22 %

gemiddelde wijziging voor alle leningen samen: -0,68 %

totaal aantal kortingen: 26

gemiddelde rentevoet voor korting: 4,37 %

gemiddelde effectieve korting: 1,78 %

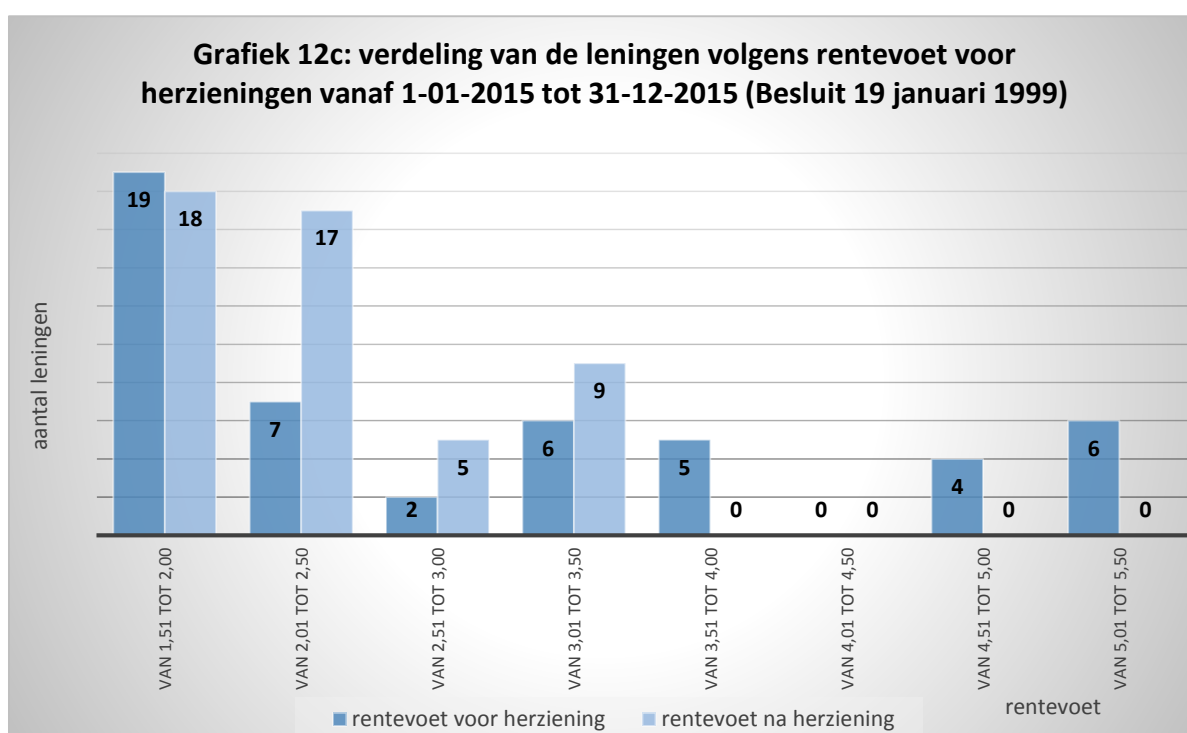
gemiddelde rentevoet na korting: 2,59 %

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

Bij 26 leningen (53,06 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 35 leningen (71,43 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 26 leningen (53,06 %) 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). Na de herziening genieten 25 leningen (51,02 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningssysteem van 19 januari 1999 werden er 5 leningen (d.i. 10,20 %) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden. Deze varieerde tussen 5,74 % en 6,07 %. Ook voor de rentevoetherzieningen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999 is het door de Raad van Bestuur voorziene systeem van korting op de herberekende rentevoet zeer nuttig gebleken: 26 (53,06 %) van de 49 herziene leningen had recht op een korting.

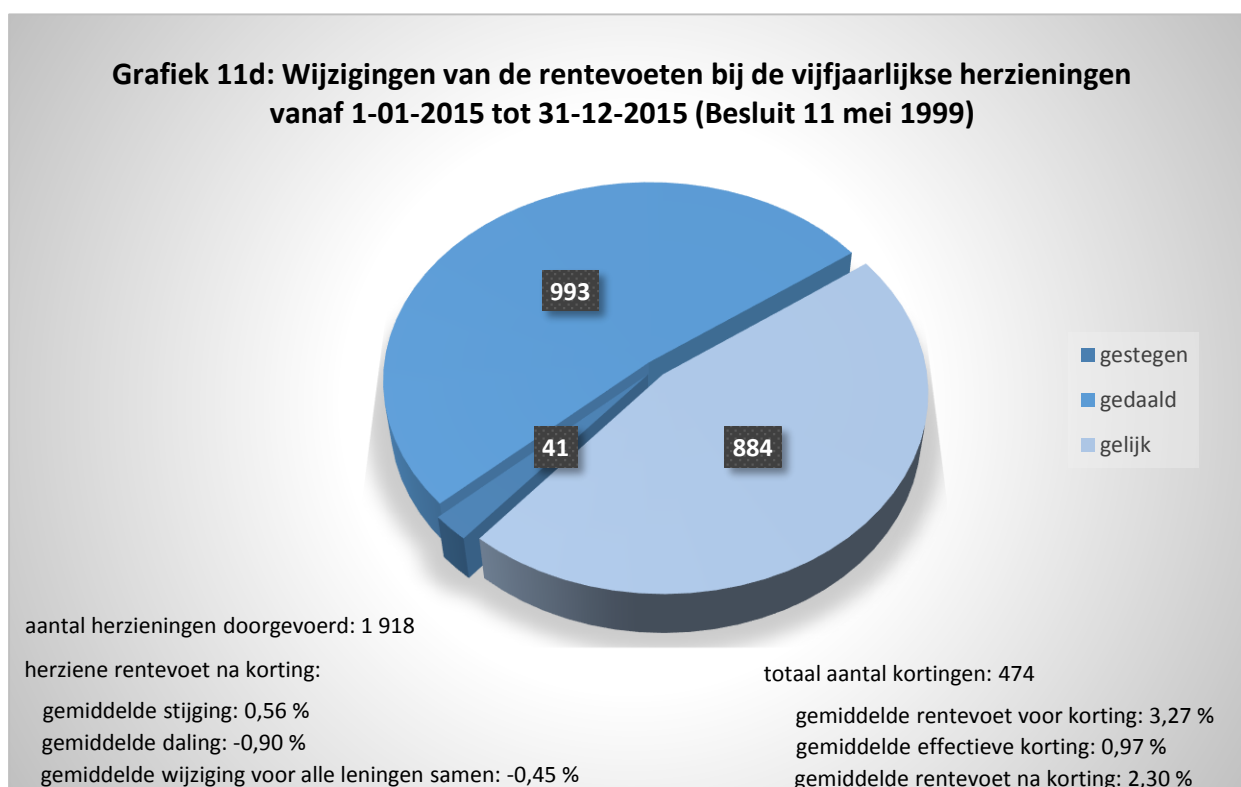


Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999

In 2015 werd voor 1 918 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 bij 41 leningen (2,14 % ten opzichte van 4,85 % in 2014) een stijging van de rentevoet werd toegepast. Bij 993 leningen (51,77 % ten opzichte van 42,55 % in 2014) daalde de rentevoet en bij 884 leningen (46,09 % ten opzichte van 52,60 % in 2014) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,56 procentpunt (ten opzichte van 0,62 procentpunt in 2014). Bij daling bedroeg deze gemiddeld 0,90 procentpunt (ten opzichte van 0,92 procentpunt in 2014). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,45 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde daling van 0,36 procentpunt in 2014).



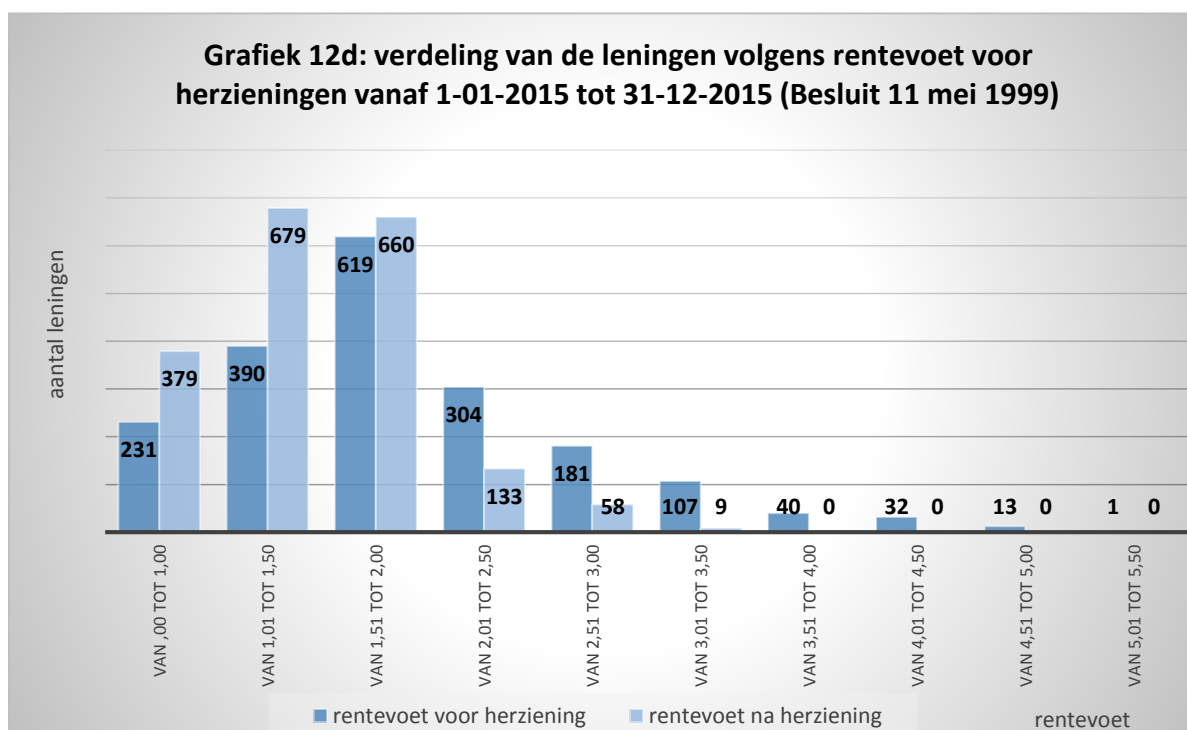
In grafiek 12d worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken, waarbij reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

Bij 1 240 leningen (64,65 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 1 718 leningen (89,57 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 642 leningen (33,47 % ten opzichte van 49,57 % in 2014) 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 2,50 %; voor gezinnen met 2 kinderen tussen de 1,70 % en 3,10 %. Na de herziening genieten 1 647 (85,87 % ten opzichte van 73,57 % in 2014) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van 11 mei 1999 werden er 104 leningen genoteerd in 2015 (nl. 5,42 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen ten opzichte van 5,20 % in 2014) waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentievoet van bij het aangaan van de lening diende toegepast te worden. Deze referentierentievoet varieerde, afhankelijk van het tijdstip waarop de notariële akte werd ondertekend tussen 5,74 % en 6,07 %.

Voor de rentevoetherzieningen herzien volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 blijkt het door de Raad van Bestuur voorziene systeem van korting op de herberekende rentevoet ook nuttig: 474 (24,71 %) van de 1 918 herziene leningen had recht op een korting.



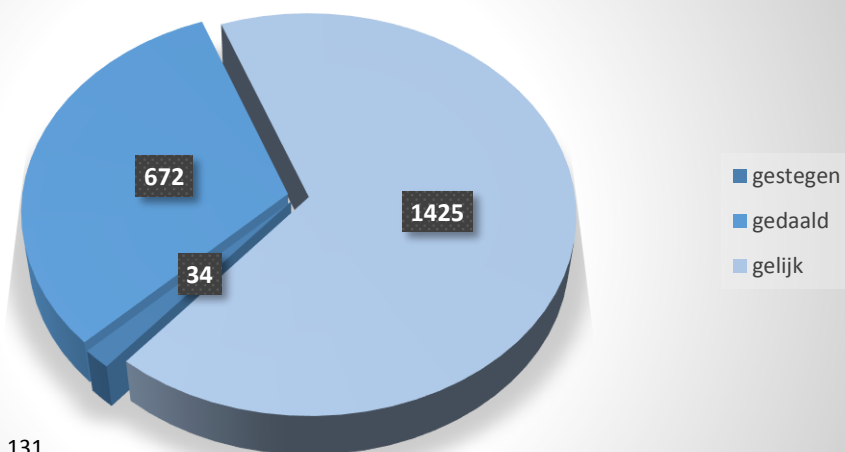
Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005

De meerderheid van de leningen waarvoor in 2015 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 2 131 leningen.

Zoals blijkt uit grafiek 11e werd bij 34 leningen (1,60 % ten opzichte van 9,03 % in 2014) een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 672 leningen (31,53 % ten opzichte van 35,71 % in 2014) daalde de rentevoet en bij de resterende 1 425 leningen (66,87 % ten opzichte van 55,26 % in 2014) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,64 procentpunt (ten opzichte van 0,70 procentpunt in 2014). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,77 procentpunt (ten opzichte van 0,72 procentpunt in 2014). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,23 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde daling van 0,19 procentpunt in 2014).

Grafiek 11e: Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2015 tot 31-12-2015 (Besluit 9 december 2005)



aantal herzieningen doorgevoerd: 2 131

herziene rentevoet na korting:

gemiddelde stijging: 0,64 %

gemiddelde daling: -0,77 %

gemiddelde wijziging voor alle leningen samen: -0,23 %

totaal aantal kortingen: 119

gemiddelde rentevoet voor korting: 3,17 %

gemiddelde effectieve korting: 1,01 %

gemiddelde rentevoet na korting: 2,16 %

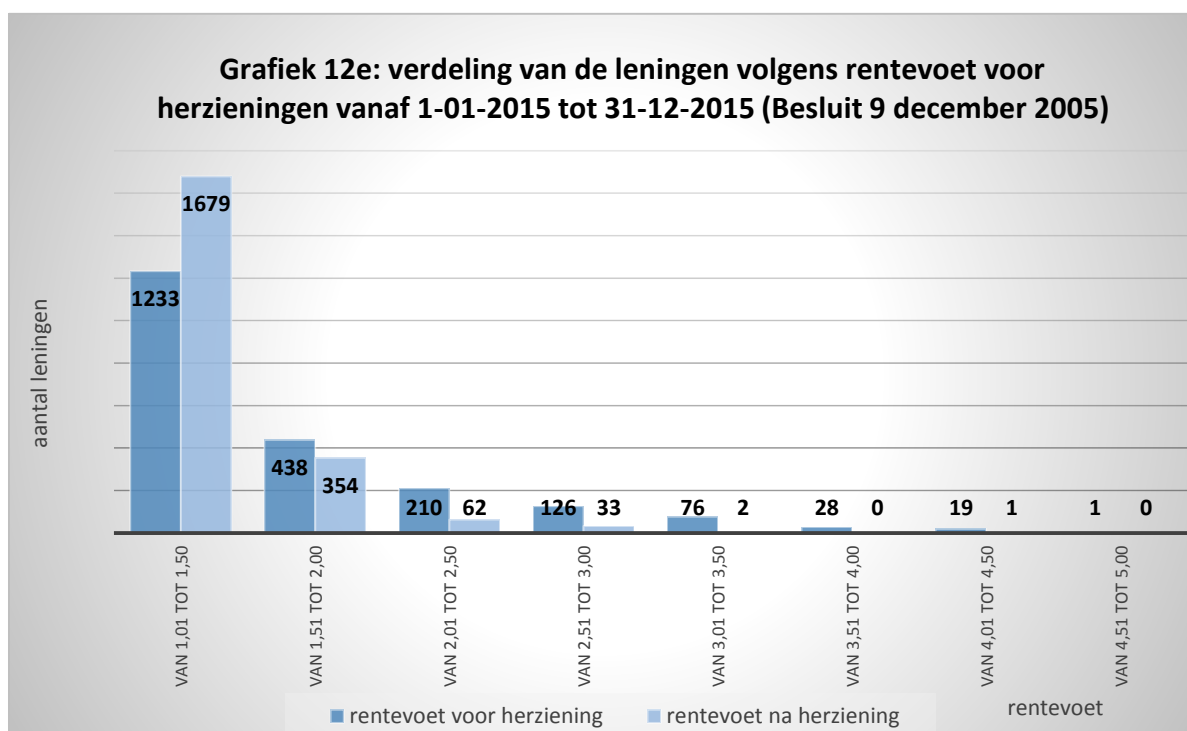
In grafiek 12e worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken, waarbij reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

Bij 1 881 leningen (88,27 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen maar liefst 2 095 leningen (98,31 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 443 leningen (67,71 % ten opzichte van 57,21 % in 2014) de minimumrentevoet van toepassing. Deze bedraagt 1,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste en 2 % voor gezinnen met 1 kind ten laste). Na de herziening genieten maar liefst 2 008 leningen (94,23 % ten opzichte van 77,83 % in 2014) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningssysteem van december 2005 werden er 65 leningen (d.i. 3,05 %) 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 4,43 %.

Voor de leningen afgesloten onder het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 is de toepassing van het kortingsysteem minder nodig gebleken omwille van de reeds lage rentevoeten door de loutere rentevoetherziening. Voor 119 (nl. 5,58 %) van de 2 131 herziene leningen werd een korting op de herziene rentevoet verleend.



Vergelijking van de 4 gehanteerde herberekeningssystemen

Het is interessant de resultaten van de verschillende berekeningswijzen van de in 2015 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering bij de vijfjaarlijkse herziening met elkaar te vergelijken (grafieken 11b tot en met 11e, 12b tot en met 12e, 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, des te meer daar de in 2015 doorgevoerde herzieningen deels eerste tot en met vierde herzieningen betreffen waarbij de herziene rentevoeten vergeleken worden niet met de oorspronkelijke rentevoet maar wel met de vorige, herziene rentevoet.

Een eerste opvallende vaststelling is dat bij meer dan de helft (namelijk 55,29 % ten opzichte van 50,89 % in 2014) van alle in 2015 herziene leningen, na toepassing van een eventuele korting, de rentevoet gelijk gebleven is. Bij 2,06 % (ten opzichte van 11,19 % in 2014) van de herziene leningen is de rentevoet gestegen, terwijl bij 42,65 % (ten opzichte van 37,92 % in 2014) van de herziene leningen de rentevoet gedaald is.

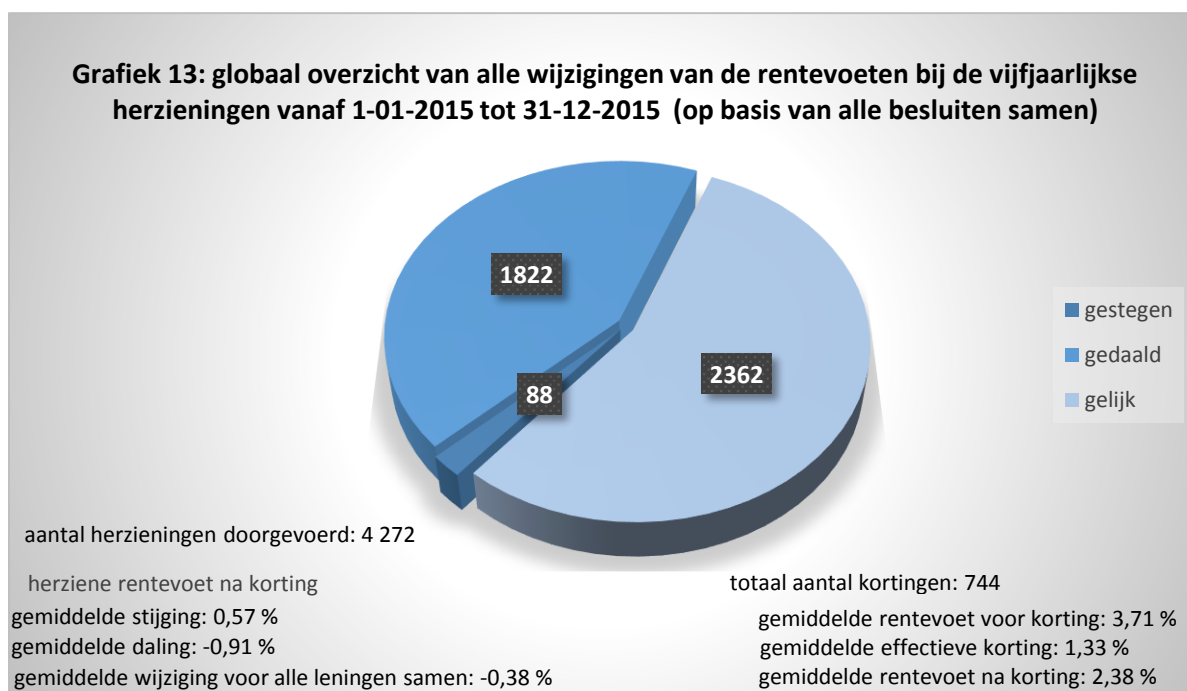
De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 23 november 1994 geeft aanleiding tot het procentueel grootste aantal stijgende rentevoeten (6,32%) terwijl de toepassing van het besluit van 9 december 2005 aanleiding geeft tot het procentueel kleinste aantal stijgende rentevoeten (1,60 %). De toepassing van het besluit van 23 november 1994 resulteert tegelijk in het grootste aantal dalende rentevoeten (74,14 %), terwijl de toepassing van het besluit van 9 december 2005 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten (nl. 31,53 %). Bij toepassing van het besluit van 9 december 2005 treft men ook de meeste ongewijzigde rentevoeten aan (nl. 66,87 %) en bij toepassing van het besluit van 23 november 1994 het kleinste aantal ongewijzigde rentevoeten (nl. 19,94 %). De toepassing van de besluiten van 19 januari en 11 mei 1999 geven aanleiding tot minder extreme verschillen tussen het aantal gedaalde en het aantal gelijk gebleven rentevoeten, dan de toepassing van de besluiten van 23 november 1994 en 9 december 2005.

Een vergelijking tussen de dossiers waarbij na de herziening de referentierentevoet geldt, levert, naargelang het op de vijfjaarlijkse 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 11,49 % van de gevallen. Hiertegenover staat een percentage van 10,20 % bij toepassing van het besluit van 19 januari 1999, 5,42 % bij toepassing van het besluit van 11 mei 1999 en 3,05 % bij toepassing van het besluit van 9 december 2005. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1995 zich thans in een relatief hogere inkomenscategorie bevinden dan ontleners die hun leenakte op een recentere datum ondertekenden. Tegelijk ziet men ook dat het verschil in berekeningswijze tussen het besluit van 19 januari 1999 en 11 mei 1999 tot aanzienlijk verschillende resultaten leidt, terwijl een gedeelte van deze ontleners hun leenakte in het zelfde jaar ondertekenden nl. in 2000. Uiteraard zitten in de groep ontleners die hun akte ondertekenden onder toepassing van het besluit van 11 mei 1999 ook een groot deel ontleners die hun akte in 2005 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 geïndexeerde inkomsten nauwelijks stijgen. Van de leningen die 20 jaar geleden ondertekend werden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 1994, zijn er in 2015 nog 21,84 % aan de minimumrentevoet. De toepassing van het besluit van 2005 geeft dan weer aanleiding tot de meeste leningen aan de minimumrentevoet zowel vóór als na de herziening.

Globaal gezien, voor alle besluiten samen, stijgt het aantal leningen aan de minimumrentevoet van 2 147 vóór de herziening tot 3 718 na de herziening, hetzij een stijging met 1 571 of 73,17 %.



7. TIJDELIJKE KORTINGEN

Bij de rentevoetherzieningen doorgevoerd in 2015 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.

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 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 %).

In 2015 kwamen 744 leningen bij de rentevoetherziening in aanmerking voor een korting op de rentevoet volgens het hierboven toegestane kortingssysteem. Zoals blijkt uit tabel 41 bedroeg voor deze gezinnen de gemiddelde effectieve korting 1,33 procent.

Tabel 32 - Gemiddelde rentevoeten en kortingen per besluit

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór korting	Gemiddelde rentevoet na korting	Gemiddelde effectieve korting
23 november 1994	5,76 %	2,87 %	2,89 %
19 januari 1999	4,37 %	2,59 %	1,78 %
11 mei 1999	3,27 %	2,30 %	0,97 %
9 december 2005	3,17 %	2,16 %	1,01 %
Alle besluiten samen	3,71 %	2,38 %	1,33 %

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 972 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 investeringen in 2015 bedroegen 4 281 684,55 EUR, tegenover 3 490 094,53 EUR in 2014. Deze stijging is het gevolg van het groot aantal woongelegenheden waaraan de werken in uitvoering was eind 2015, namelijk 121 tegenover 20 eind 2014.

Opdat sociale woonprojecten in aanmerkingen zouden komen voor een financiële tussenkomst van de Vlaamse Overheid dienen zij aan verschillende voorwaarden te voldoen en dient er vaak een erg tijdrovend proces doorlopen worden. Het procedureverloop wordt bondig geschetst onder punt 2.1.

Het aantal ingediende (51 woongelegenheden) en goedgekeurde (53 woongelegenheden) ontwerpdocs lag in 2015 opnieuw hoog. Nog belangrijker was het aantal woongelegenheden waarvoor de FS3-financiering werd vastgelegd; dit aantal bedroeg 110, tegenover 53 in 2014. De inhaalbeweging die in 2014 aanving werd daarmee verdergezet.

Voor niet minder dan 135 woongelegenheden gingen er in 2015 aanbestedingen door, tegenover 29 het jaar voordien. Het aantal goedgekeurde gunningsdossiers lag daardoor ook veel hoger: 107 woongelegenheden tegenover 24 woongelegenheden het jaar voordien.

Ondanks de vele panden waaraan de werken in uitvoering zijn (waardoor er op afzienbare termijn een einde zal komen aan de leegstaand en verkrotting ervan) dreigen er ook nog heel wat projecten op stapel te blijven staan indien geen oplossing gevonden wordt voor de huidige beperking van het investeringsbudget. Het voorlopig "on hold" moeten zetten van deze projecten biedt geen oplossing voor de acute nood aan bijkomende sociale huurwoningen, is uiteraard 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; deze 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.

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.

Omwille van deze situatie werd er opnieuw terughoudendheid aan de dag gelegd wat nieuwe verwervingen betreft. Er werden slechts 2 panden aangekocht. Het kan immers niet de bedoeling zijn om bijkomende panden te verwerven en dan later heffingen te moeten betalen omdat dossiers te lang aanslepen.

Het aantal onderhoudswerken daalde. Voor het volledige patrimonium werden er in totaal 1 169 onderhoudswerken afgehandeld, tegenover 1 372 in 2014. Het hogere cijfer van 2014 was een gevolg van de stormschade aan heel wat panden in Antwerpen. Het onderhoud blijft hoe dan ook een belangrijk deel van de werklust innemen.

Op 31 december 2015 waren er 1 149 kandidaat-huurders, een daling met 114 als gevolg van de tweejaarlijks actualisatie. Meer dan 89% van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer.

Er werden 27 huurovereenkomsten afgesloten. Zowel het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden als de herverhuringen lagen minder hoog dan de voorgaande jaren. Bij de verhuring van nieuwe woongelegenheden was dit het gevolg van het beperkt aantal nieuwe woningen dat kon worden gerealiseerd.

Het huurderstotaal bedroeg 765 en de gemiddelde huurprijs voor het volledige patrimonium 277,17 EUR.

Het aantal huurachterstallen en het totaalbedrag van de achterstanden stegen licht. De gemiddelde achterstand bedroeg 302,55 EUR. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 20% van de huurders een huurachterstand. Weliswaar had bijna 67 % van deze gezinnen slechts een achterstand van minder dan 1 maand.

De juridische procedures (15) kenden een toename tegenover het jaar voordien. Het betrof 11 verzoeningsprocedures en 4 gerechtelijke procedures.

1. VERWERVINGEN

1.1. PROSPECTIE

In 2015 werd er opnieuw terughoudendheid aan de dag gelegd wat betreft het verwerven van nieuwe eigendommen. Niettegenstaande er heel wat werken in uitvoering waren, zijn er ook nog panden die al meerdere jaren leegstaan. Die langdurige leegstand leidt tot problemen op het vlak van de instandhoudingswerken in afwachting van een definitieve renovatie of vervanging.

Tevens werden we geconfronteerd met een beperking van het investeringsbudget. Dit had tot gevolg dat er geen financiële middelen meer waren om een aantal geprospecteerde eigendommen aan te kopen.

Er werd in 2015 slechts één prijsakkoord afgesloten (een pand in Kortrijk). Daarnaast bleven 2 expertises zonder gevolg.

1.2. AANKOPEN

Zoals reeds gesteld was het aantal aankopen beperkt. Ze hadden betrekking op 3 woongelegenheden (in 2014 bedroeg dit aantal 10). Het betreft aankopen waarvan het prijsakkoord in 2014 werd afgesloten.

De gemiddelde aankoopprijs bedroeg 86 667 EUR per woongelegenheden, dit is een stijging tegenover 2014 toen dit gemiddelde 65 650 EUR bedroeg. Tegenover 2013 ligt dit cijfer wel lager, dat toen 99 375 EUR bedroeg. Uit deze evolutie van de aankopen zijn moeilijk accurate conclusies te trekken gezien het beperkte aantal.

Tabel 33 - Aankopen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Aankoop-Prijs	Aankoop-kosten	Totaal	Subsidie-stelsel	Woon-gelegen-heden na de werken
WEST-VLAANDEREN					
Wandelingenstraat 8, Kortrijk	120 000,00	10 434,26	130 434,26	FS3	1
ANTWERPEN					
Merksemestraat 56 – Ijzerlaan 57, Antwerpen	140 000,00	11 872,20	151 872,20	FS3	2
TOTAAL	260 000,00	22 306,46	282 306,46		3

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 richt zich daarbij op de realisatie van sociale huurwoningen.

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

Fase 1: Toetsing van het woonproject aan de beleidscriteria

Nadat een woonproject is aangemeld volgt een beleidstoets. Hiertoe wordt het besproken op het lokaal woonoverleg dat wordt georganiseerd door de gemeente waar het project gelegen is. Op dit overleg 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 voert ook het verslag 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 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). 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 2015 ontwerpdocsiers werden ingediend bedroeg 51 tegenover 22 in 2014. Dit hogere aantal wordt ook beïnvloed door het project Zypeland te Kortrijk waar de keukens van 21 woonegelegenheden vernieuwd zullen worden. Niettemin bedraagt het aantal ook zonder dit project nog 30 woonegelegenheden.

In 2015 werden voor 53 woonegelegenheden goedkeuringen ontvangen. Voor 47 woonegelegenheden betrof het docsiers die in 2015 werden ingediend. De overige goedkeuringen hadden betrekking op docsiers die reeds in 2014 (2 woonegelegenheden) of 2013 (4 woonegelegenheden) waren ingediend. Hieruit blijkt een goede doorstroming van de docsiers die in 2015 werden ingediend enerzijds en het stilaan wegwerken van de achterstand van docsiers anderzijds.

Het aantal woonegelegenheden dat opgenomen werd op de kortetermijnplanning en waarvoor dus een FS3-financiering werd vastgelegd was hoog. Dit is het logische gevolg van het groot aantal ingediende en goedgekeurde ontwerpdocsiers.

Dat het aantal woonegelegenheden op de kortetermijnplanning hoger is dan het aantal goedgekeurde ontwerpdocsiers heeft te maken met het feit dat het ook goedkeuringen van 2014 betreft die pas in 2015 op de kortetermijnplanning werden opgenomen. In Limburg heeft het project Posthoorn (het vernieuwen van de daken, verbeteren van de dakisolatie en ventilatie van de badkamers) betrekking op 58 woonegelegenheden.

Toch dient een belangrijke kanttekening gemaakt. In de stad Antwerpen zijn er nog altijd 28 woonegelegenheden die niet op de kortetermijnplanning zijn geraakt als gevolg van de combinatie van een gebrek aan kredieten en het gegeven dat die projecten onvoldoende prioriteiten hadden.

Tabel 34 - Sociale woonprojecten - Ontwerpdocsiers (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Ontwerpdocsier		Kortetermijnplanning
	Ingediend	Goedgekeurd	
WEST-VLAANDEREN	25	25	25
OOST-VLAANDEREN	7	4	8
ANTWERPEN	9	14	10
LIMBURG	10	10	67
VLAAMS-BRABANT	-	-	-
TOTAAL	51	53	110

2.1.2. AANBESTEDING

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

In tabel 35 worden 32 projecten weergegeven waarvoor de principiële goedkeuring van de gunning werd genomen door de Raad van Bestuur. Daarnaast staan er in de tabel 9 projecten (aangeduid met *) die werden aanbesteed in 2015 en een gunningsvoorstel werd opgemaakt, maar waarvoor geen beslissing werd genomen omdat het investeringsbudget in 2016 beperkt is en de werken zodoende niet gefinancierd kunnen worden.

Wat betreft de onderstaande cijfers worden de projecten Zypteland (vernieuwen van keukens) en Posthoorn (vernieuwen van daken en verbeteren ventilatie) buiten beschouwing gelaten. Zij hebben geen betrekking op een volledige renovatie of vervanging van panden en zouden daardoor een vertekend beeld geven.

De gemiddelde laagste inschrijving per woongelegenheden bedroeg 148 794,12 EUR. Dit is een daling met 1% ten opzichte van 2014, toen de laagste offerte gemiddeld 150 383,27 EUR bedroeg.

De gemiddelde raming per woning lag 3,6 % hoger dan het gemiddelde van de laagste offerteprijs per woongelegenheden. Per project werden gemiddeld 3 offertes ingediend.

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

- renovatie van een verworven pand (30 woongelegenheden): 141 992,56 EUR;
- renovatie van een vroegere realisatie (13 woongelegenheden): 156 954,80 EUR;
- vervangbouw (11 woongelegenheden): 147 540,42 EUR;
- vervangbouw vroegere realisatie (2 woongelegenheden): 204 668,66 EUR.

De gemiddelde prijzen van de renovaties van verworven panden liggen lager dan het algemeen gemiddelde, zij vormen het merendeel van de projecten. Bij de renovaties en de vervangbouw van vroegere realisaties liggen deze hoger. Dit is te verklaren door de belangrijke structurele wijzigingen die met de werken gepaard zullen gaan. De prijzen voor de vervangbouw mogen gunstig genoemd worden, meestal lagen die in het verleden een stuk hoger dan die van de renovaties van verworven panden (in 2014 bedroeg het verschil meer dan 30 %, tegenover 4 % in 2015).

Tabel 35 - Sociale woonprojecten - Aanbestedingen (aantal wooneenheden na de werken)

	Raming (incl. BTW)	Prijzen (incl. BTW)	Aantal woon- gelegenheden na de werken	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN				
Koningin Elisabethlaan 48, Kortrijk	128.551,64	135.207,03	1	R
Hoogweg 2, Kortrijk	285.071,95	311.439,08	2	VB
Lijnwaadstraat 11, Kortrijk	135.127,22	123.149,57	1	R
Koningin Elisabethlaan 17, Kortrijk	142.638,45	137.484,61	1	R
Stasegemsestraat 116, Kortrijk	139.924,51	159.710,75	1	R
Koningin Elisabethlaan 32, Kortrijk	129.884,81	118.808,72	1	R
Gullegemsesteenweg 85, Kortrijk	137.184,01	130.740,20	1	R
Moorseelsestraat 20a, Kortrijk	170.815,01	166.013,57	1	R
Tuighuisstraat 17, Kortrijk	147.714,92	167.011,33	1	R
Walle 147, Kortrijk	142.386,47	154.383,83	1	R
Zypteland, Kortrijk *	75.087,70	60.596,49	21	RVR
subtotaal West-Vlaanderen	1.634.386,69	1.664.545,18	32	
OOST-VLAANDEREN				
Vakschoolstraat 17, Aalst	137.455,49	135.202,07	1	R
Sint-Jobstraat 19-21, Aalst	415.998,67	409.337,32	2	VBVR
Voorzienigheidsstraat 7, Ronse	149.114,05	139.701,21	1	R
Felix de Hertstraat 14, Aalst	193.073,68	140.400,50	1	R
Binnenstraat 18, Aalst	184.213,06	142.839,46	1	R
Zenobe Grammestraat 31-33, Ronse *	290.242,02	305.126,80	2	R
Tramstraat 4, Aalst *	173.659,80	142.630,62	1	R
Scherreveldstraat 36, Aalst *	150.207,30	134.757,06	1	R
Hoefijzerstraat 30, Gent *	138.324,39	133.251,70	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	1.832.288,47	1.683.246,73	11	
ANTWERPEN				
Somersstraat 6, Antwerpen (HA)	239.553,13	237.682,17	1	R
Fransenplaats 7, Antwerpen	124.869,97	108.912,91	1	RVR
Berkenrodelei 148-150, Antwerpen	441.372,05	371.015,52	3	VB
Engelselei 87, Antwerpen	127.352,84	134.946,37	1	RVR
Van Luppenstraat 91, Antwerpen	149.558,40	147.866,69	1	RVR
Ommeganckstraat 15, Antwerpen	140.463,74	130.856,71	1	RVR
Schorpioenstraat 27, Antwerpen	152.764,83	154.014,61	1	RVR
Everaertstraat 114, Antwerpen	284.767,09	332.198,90	2	RVR
Antwerpsesteenweg 135, Antwerpen	423.194,40	376.324,88	3	R
Drakenhoflaan 3, Antwerpen	391.381,68	341.508,92	3	R
De Lesclusestraat 62, Antwerpen *	175.255,81	184.040,71	1	RVR
St-Lucasstraat 14 – St-Jansstraat 36, Antwerpen *	616.605,72	599.839,50	4	R
subtotaal Antwerpen	3.267.139,66	3.119.207,90	22	

LIMBURG				
Joris Van Oostenrijkstraat 41, Hasselt	204.556,58	209.927,95	1	RVR
Kleine Hostartstraat 22, Genk	130.234,48	148.175,59	1	RVR
Aldenhoveweide 4A, Hasselt	210.559,93	191.916,34	1	RVR
Jaminéstraat 28-30, Tongeren	388.640,01	348.971,46	2	VB
Naamsesteenweg 426, Sint-Truiden	313.993,37	297.555,57	2	R
Neremweg 31, Tongeren	281.586,62	276.027,54	2	VB
Posthoorn, Beringen	1.160.222,18	822.269,19	58	RVR
Beekstraat 40-42, Sint-Truiden *	316.127,36	315.491,02	2	VB
Tommelenstraat 6, Hasselt *	136.875,67	138.002,21	1	R
subtotaal Limburg	3.142.796,20	2.748.336,87	70	
TOTAAL	9.876.611,04	9.215.336,67	135	

HA: heraanbesteding

R: renovatie - RVR: renovatie vroegere realisatie

VB: vervangbouw (6 % BTW) – VBVR: vervangbouw vroegere realisatie (6% BTW)

*: nog geen gunningsbeslissing voorgelegd aan Raad van Bestuur

2.1.3. GUNNINGSDOSSIERS

Tabel 36 geeft een overzicht van de gunningdossiers die door het Vlaams Woningfonds werden ingediend en de dossiers die door de VMSW werden goedgekeurd.

In 2015 werden in totaal voor 107 woonegelegenheden dossiers ingediend bij de VMSW, tegenover 23 in 2014. Deze woonegelegenheden hadden betrekking op aanbestedingen die in 2014 en 2015 (zie tabel 35) zijn doorgegaan.

Er werden voor 107 woonegelegenheden gunningsdossiers goedgekeurd, tegenover 24 woonegelegenheden in 2014. Voor 103 woonegelegenheden betrof het dossiers die ingediend waren in 2015.

Deze aantallen zijn uitzonderlijk hoog, zelfs rekening houdend met het gegeven dat één dossier van de provincie Limburg betrekking heeft op 58 woonegelegenheden (het vernieuwen van de daken, het verbeteren van de dakisolatie en ventilatie van de badkamers van de Posthoorn). Het feit dat sinds 2014 de FS3-financiering van de dossiers in een stroomversnelling is geraakt, vormt de verklaring voor dit hoge aantal.

Het grootste aantal gunningsdossiers dat in 2015 werden behandeld, had betrekking op de provincie Limburg, waarbij de gunningsdossiers voor de 66 woonegelegenheden ook allen werden goedgekeurd. De provincie Antwerpen kende ook een erg hoog aantal. In West- en Oost-Vlaanderen liggen de aantallen op hetzelfde niveau.

Tabel 36 - Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	11	11
OOST-VLAANDEREN	10	6
ANTWERPEN	20	24
LIMBURG	66	66
VLAAMS-BRABANT	-	-
TOTAAL	107	107

2.1.4. UITGEVOERDE WERKEN

In totaal werden 7 woningen opgeleverd, een lager aantal dan het jaar voordien (19). Dit is het gevolg van het laag aantal woongelegenheden (4) dat in 2013 gesubsidieerd werd. In 2014 lag het aantal gesubsidieerde woongelegenheden veel hoger (68), maar de werken ervan waren in 2015 nog in uitvoering.

De gemiddelde kostprijs van de projecten die in 2015 werden voltooid, bedraagt 163 226,02 EUR tegenover 148 466,72 in 2014. De hogere kostprijzen voor de vervangbouw en de renovatie van een specifiek project (Pluimstraat 71, Kortrijk) wegen zwaar door op het gemiddelde.

De gemiddelden rekening houdend met de aard van de werken liggen als volgt:

- renovatie van een verworven pand (3 woongelegenheden): 163 055,27 EUR
- vervangbouw (4 woongelegenheden): 163 354,08 EUR

Tabel 37 - Sociale woonprojecten - Uitgevoerde werken (aantal woongelegenheden na de werken)

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN			
Wulverikstraat 25, Kortrijk	152 983,99	1	VBVR
Pluimstraat 71, Kortrijk	234 257,25	1	R
subtotaal West-Vlaanderen	387 241,24	2	
OOST-VLAANDEREN			
Gentbruggestraat 70, Gent	131 442,49	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	131 442,49	1	
ANTWERPEN			
Ten Eekhovlei 106-108, Antwerpen	500 432,31	3	VB
Sterckshoflei 60, Antwerpen	123 466,08	1	R
subtotaal Antwerpen	623 898,39	4	
TOTAAL	1 142 582,12	7	

R: Renovatie

VB: Vervangbouw - 6 % BTW

VBVR: Vervangbouw vroegere realisatie – 6 % BTW

2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

PATRIMONIUM – ALGEMEEN

Op 31 december 2015 bedroeg het totaal aantal woongelegenheden 972. Het aantal woongelegenheden waarvan de werken zijn uitgevoerd bedroeg 710.

Er werden 3 nieuwe woongelegenheden aangekocht, 2 woningen werden terug overgedragen aan de stad Hasselt en 2 aan Herk-de-Stad.

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

“Dossiers in onderzoek” hebben betrekking op woongelegenheden in eigendom, huur of recht van opstal en waarvoor de administratieve procedure met betrekking tot de betoelaging lopende is (samenstelling van het subsidiedossier, verkrijgen van akkoord van diverse overheden, schattingsverslag, ...).

De fase “dossier in opmaak” vangt aan als er zekerheid is met betrekking tot de betoelaging en de opdracht aan de ontwerper gegeven wordt tot het opmaken van het bouwdoosier. 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 ontwerpdoosier aangevat worden.

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

Het totale aantal dossiers in behandeling had betrekking op 262 woongelegenheden. Dit is een toename met 78 eenheden tegenover het jaar voordien. De toename is vooral het gevolg van het groot aantal woningen van de projecten Posthoorn (58) en Zypteland (21) die zijn opgenomen in deze cijfers. Van de 262 woongelegenheden zullen er 145 resulteren tot bijkomend huurpatrimonium, een aanzienlijk aantal.

Voor bijna 45 % van de woongelegenheden (117) gaat het om renovaties of vervangbouw van vroegere realisaties. Dit hoge percentage is mede het gevolg van de vermelde projecten Posthoorn en Zypteland, waarbij de huurders de woning blijven bewonen tijdens de uitvoering van de werken. Samen hebben beide projecten betrekking op 79 woongelegenheden. De overige dossiers betreffen 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 het geval is.

In 2015 nam het aantal woongelegenheden waaraan de werken in uitvoering waren zeer aanzienlijk toe: 121 eind 2015, tegenover 20 eind 2014. Dit is het gevolg van het groot aantal goedgekeurde en gesubsidieerde dossiers in 2014 enerzijds en het project Posthoorn dat deel uitmaakt van dit aantal. Het aantal dossiers in opmaak en in aanbestedingsprocedure kende voor iedere fase een lichte afname met 4 eenheden tegenover 2014. Voor de dossiers in onderzoek noteerden we een belangrijke afname (10 eind 2015 tegenover 25 eind 2014), een gevolg van het gegeven dat de prospectie zo goed als stopgezet werd.

Tabel 38 - Patrimonium dienst huurhulp - 2015 (aantal woongelegenheden na de werken)

	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams- Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling:	61	37	72	90	2	262
–dossiers in onderzoek	2	0	4	4	0	10
–dossiers in opmaak	20	14	12	3	2	51
–aanbestedingsprocedure	26	16	28	10	0	80
–werken in uitvoering	13	7	28	73	0	121
Werken uitgevoerd –						
totaal:	93	159	257	197	4	710
in eigendom	65	153	257	193	4	672
– in huur	0	0	0	2	0	2
recht van opstal	28	6	0	2	0	36
Woongelegenheden –						
totaal:	154	196	329	287	6	972
in eigendom	126	190	329	283	6	943
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 2015 bedroeg het aantal afgehandelde onderhoudswerken 1 169, tegenover 1 372 in 2014 en 1 191 in 2013. 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 situeert zich in de provincie Limburg (429). In de provincies Antwerpen en West- Vlaanderen noteren we respectievelijk 295 en 294 afgehandelde onderhoudswerken. In Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal 143. In verhouding tot haar patrimonium heeft de provincie West-Vlaanderen een relatief hoog aantal onderhoudswerken.

INVESTERINGEN

De investeringen in 2015 bedroegen 4 281 684,55 EUR, tegenover 3 490 094,53 EUR in 2014. Dit is het logische gevolg van het groter aantal werken in uitvoering. Hierbij dient opgemerkt dat in feite de investeringen in 2015 nog hoger lagen. Omwille van budgetbeperkingen werd een deel van de investeringen (366 987,86 EUR) overgedragen naar 2016.

Het bedrag dat we aan projectsubsidie ontvingen bedroeg 491 625,52 EUR tegenover 1 627 172,24 EUR in 2014. Het betreft Subsidie Bouw en Renovatie die op zijn einde loopt. Sinds 1 januari 2013 is dit stelsel vervangen door de FS3-financiering.

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 2015 zijn er in totaal 1 149 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven in het inschrijvingsregister. Dit zijn er 114 minder dan in 2014 als gevolg van de in 2015 doorgevoerde actualisatie, waarbij er 270 kandidaat-gezinnen werden geschrapt. De provincie Antwerpen kende de grootste afname.

Meer dan 89,6% van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer, waaruit de nood aan grote huurwoningen blijkt. Het grootste aandeel kandidaat-gezinnen bestaat uit 5 personen (27,6%), 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 2015

Provincie	Aantal gezinsleden								Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	>7	
WEST-VLAANDEREN	0	3	11	12	40	24	13	10	113
OOST-VLAANDEREN	3	2	10	72	91	77	37	33	325
ANTWERPEN	2	10	21	82	130	119	46	30	440
LIMBURG	3	14	39	77	55	44	21	12	265
VLAAMS-BRABANT	0	0	2	2	1	1	0	0	6
TOTAAL	8	29	83	245	317	265	117	85	1 149

Eind 2015 telt het inschrijvingsregister 1 905 kandidaturen. Dit cijfer ligt hoger dan het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 149). Dit valt te verklaren doordat een aantal kandidaat-huurdersgezinnen zich inschreven 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 2015

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
WEST-VLAANDEREN	Blankenberge	17
	Brugge	44
	Izegem	32
	Kortrijk	90
	Menen	24
	Waregem	28
	Zwevegem	29
OOST-VLAANDEREN	Aalst	64
	Gent	282
	Lokeren	78
	Ronse	37
	Sint-Niklaas	71
ANTWERPEN	Antwerpen	432
	Kapellen	37
	Mechelen	32
LIMBURG	Beringen	68
	Genk	82
	Gingelom	24
	Hasselt	168
	Herk-de-Stad	85
	Leopoldsburg	41
	Maasmechelen	32
	Sint-Truiden	53
	Tongeren	48
	VLAAMS-BRABANT	Leuven
TOTAAL		1 905

3.2. VERHURINGEN

In 2015 werden in totaal 27 huurovereenkomsten afgesloten. De gemiddelde wachttijd bedroeg ruim 4 jaar (1522 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 2015

Ligging van de woningen	Verhuring nieuwe woongelegenheden		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	1	288,50	7	279,96
OOST-VLAANDEREN	1	269,25	1	229,75
ANTWERPEN	2	311,00	8	271,16
LIMBURG	0	0,00	7	286,54
VLAAMS-BRABANT	0	0,00	0	0,00
TOTAAL	4	294,94	23	276,72

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 bedraagt 4. Eén verhuring betreft de verhuizing van een zittende huurder naar een nieuwe woongelegenheden.

In Antwerpen vonden 2 verhuringen van nieuwe woongelegenheden plaats; Oost- en West-Vlaanderen hebben allebei één nieuwe verhuring.

Het aantal herverhuringen daalde met 8 dossiers tot 23 (tegenover 31 in 2014). Hiervan zijn er 2 herverhuringen van zittende huurders; beide gezinnen dienden te worden herhuisvest in een grotere woning omdat de huurwoning niet langer voldeed aan de gezinsgrootte.

De provincie Antwerpen kent met 8 herverhuringen de grootste verhuisbeweging op de voet gevolgd door Limburg (7). In West-Vlaanderen stijgt het aantal herverhuringen van 4 naar 7; Oost-Vlaanderen kent daarentegen een daling van 5 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 woongelegenheden is 6% hoger dan die van de woningen die herverhuurd werden, dit vanwege de hogere kwaliteit van de verhuurde woningen. Deze gemiddelde huurprijs bedraagt 294,94 EUR, zijnde een daling van 6 % tegenover vorig jaar.

Bij een herverhuuring betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 276,72 EUR; eveneens een lichte daling 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 2015 huurden 765 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds.

In de provincie Antwerpen en West-Vlaanderen stijgt het aantal huurdersgezinnen lichtjes met 3. In Limburg daalt het huurdersbestand met 8 gezinnen; dit mede omdat enkele woningen na de verhuurperiode aan een renovatie toe zijn, eveneens werden er 2 woningen terug overgedragen aan de stad Hasselt en 2 aan Herk-de-Stad. Hierdoor wordt Antwerpen de provincie met het grootste huurdersbestand.

Tabel 42 - Huurdersbestand per 31 december 2015 in gerenoveerde of vervangbouwwoningen

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	112	157	250	242	4	765
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	82	114	184	169	2	551
tweeoudergezinnen	46	72	127	112	0	357
alleenstaand gezinshoofd	36	42	57	57	2	194
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	30	43	66	73	2	214
tweeoudergezinnen	15	27	50	51	2	145
alleenstaand gezinshoofd	15	16	16	22	0	69
Gemiddelde leeftijd ouders	46,3 jaar	50,3 jaar	50,5 jaar	48,1 jaar	40,4 jaar	49,1 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,8 jaar	18,6 jaar	18,0 jaar	17,5jaar	10,0 jaar	17,8 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,3	3,3	3,5	2,9	3,3	3,2
Netto-belastbaar gezinsinkomen:						
0 - 13 540,00 EUR	51	81	107	114	2	355
13 540,01 – 20 320,00 EUR	36	38	65	72	0	211
+ 20 320,00 EUR	25	38	78	56	2	199
Gemiddelde huurprijs	278,76	264,47	266,43	295,65	283,88	277,17

GEZINSPROFIEL

Het percentage huurders met de Belgische nationaliteit blijft met 72 % onveranderd.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, blijkt dat tweeoudergezinnen met 66 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (49,1 jaar) neemt in alle provincies toe. 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 (50,5 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 (17,8 jaar) blijft eveneens lichtjes oplopen. 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 status-quo in alle provincies.

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 (46%) een inkomen minder dan 13 540,01 EUR; dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding). In verhouding tot het totale huurdersbestand kende dit aantal wel een daling van 5 %. Gezinnen met een inkomen tussen 13 540,01 EUR en 20 320,00 EUR blijven met 28 % op de tweede plaats. De huurders met een inkomen dat 20 320,00 EUR overschrijdt vormen 26% van het totaal, een stijging van 3 %.

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

GEMIDDELDE HUURPRIJS

Zoals reeds vermeld wordt er bij het bepalen van de huurprijs 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 (277,17 EUR) lichtjes steeg met 2,53 EUR ten opzichte van vorig jaar (274,64 EUR). In Limburg blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst. De provincie Oost-Vlaanderen heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

3.4. ACHTERSTALLIGE HURGELDEN ZITTENDE HURDERS

3.4.1. ALGEMEEN

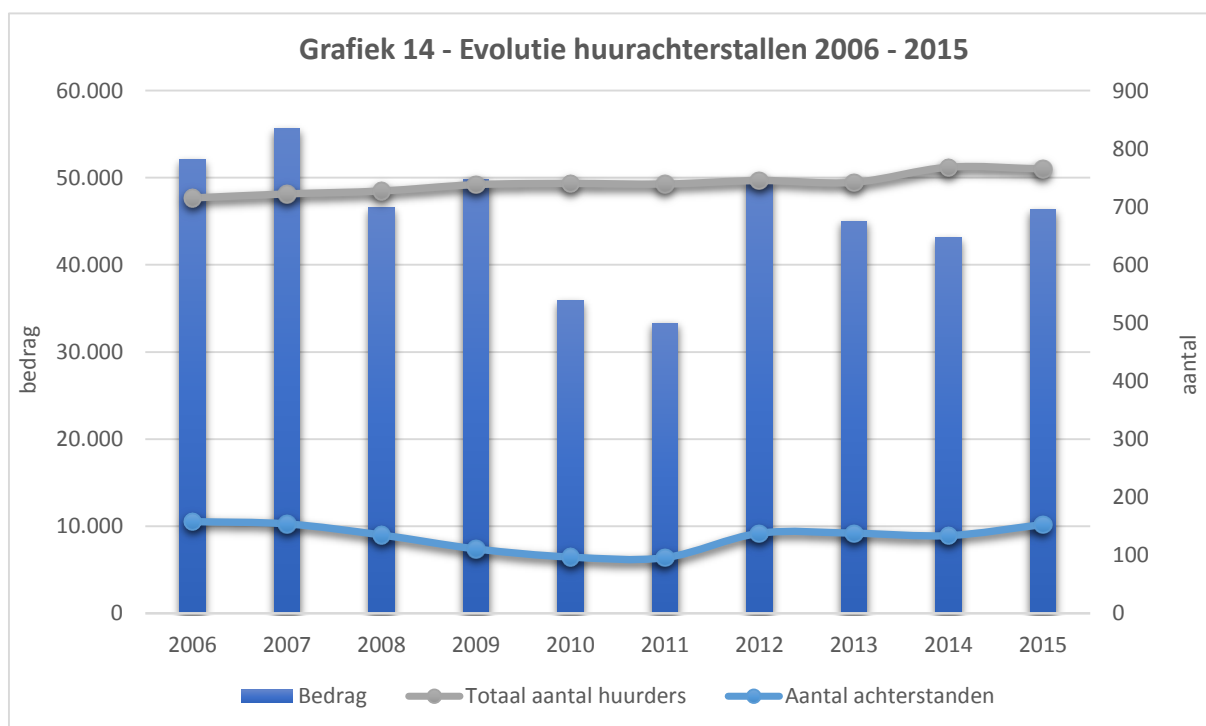
Opvolging van de achterstallige huurgelden

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 best zo spoedig mogelijk wordt opgetreden eens de achterstand 2 maanden huur overtreft.

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

EVOLUTIE

De evolutie van de huurachterstallen gedurende de periode 2006-2015 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. Sindsdien tekende zich zowel een lichte daling van het aantal achterstanden als het bedrag van de achterstanden af. In het jaar 2015 wordt opnieuw een stijging genoteerd.

AANTALLEN EN BEDRAGEN

Tabel 43 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2015 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2015.

Tabel 43 - Achterstallige huurgelden in 2015

Periode van achterstand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Meer dan 3 maanden	2	-	3	3	-	8
Bedragen	3 229,90	-	9 033,26	3 638,08	-	15 901,24
Meer dan 2 tot en met 3 maanden	3	1	3	2	1	10
Bedragen	1 941,03	481,69	1 704,83	1 697,34	873,51	6 698,40
Meer dan 1 tot en met 2 maanden	5	5	7	16	-	33
Bedragen	2 243,31	2 280,17	2 282,68	6 246,46	-	13 052,62
Maximum 1 maand	15	19	17	51	-	102
Bedragen	2 131,30	2 291,09	1 645,22	4 569,61	-	10 637,22
TOTAAL AANTAL	25	25	30	72	1	153
TOTAAL BEDRAGEN	9 545,54	5 052,95	14 665,99	16 151,49	873,51	46 289,48

Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 46 289,48 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een toename met 7,4 %. Het aantal huurders met een schuld steeg met 14,2 %.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 20 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. Vorig jaar was dit 17,4 %.

Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 66,7 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 104,29 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 2015 een substantiële betalingsachterstand.

De tweede grootste groep, zijnde 21,6 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt hier 395,53 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden bedraagt 6,5 %. De gemiddelde achterstand bedraagt 669,84 EUR.

Het aandeel huurders met een schuld van meer dan 3 maanden is 5,2 %. De schuld bedraagt hier gemiddeld 1 987,66 EUR.

SPREIDING PER PROVINCIE

Net zoals de voorgaande jaren heeft de provincie Limburg met 29,8 % 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.

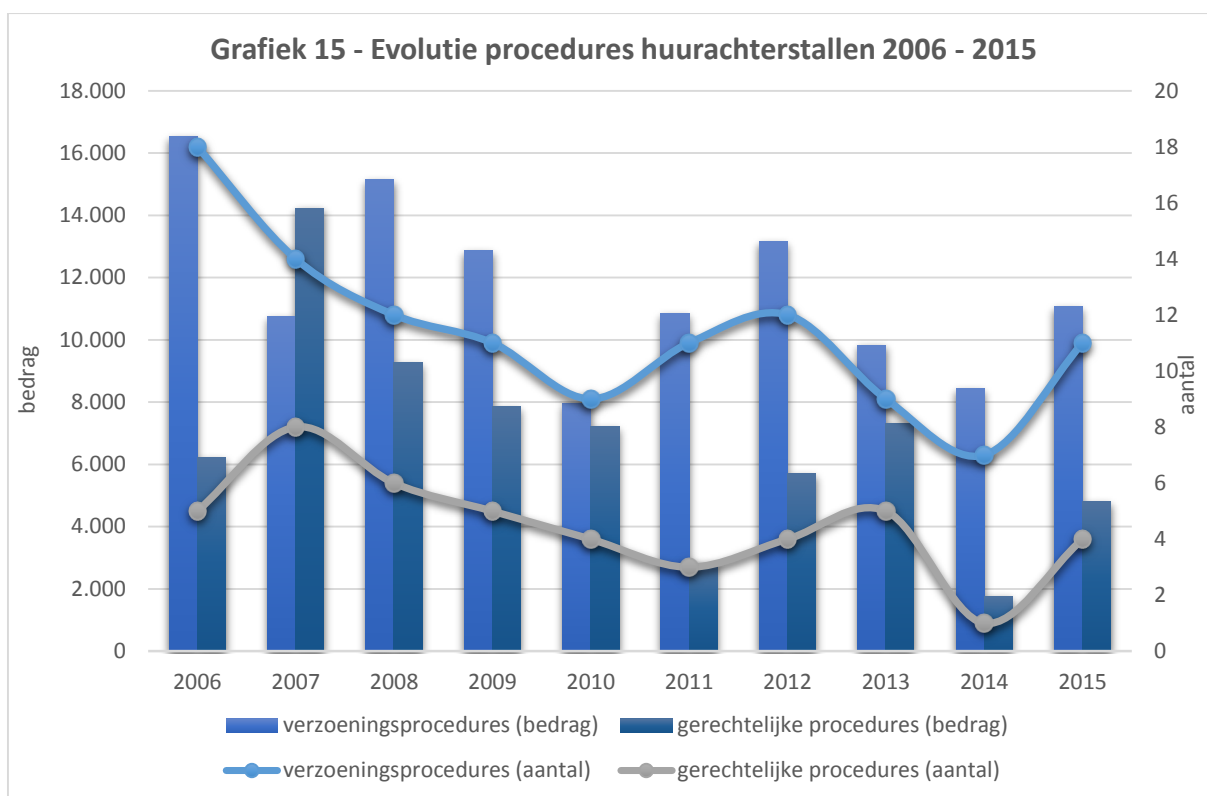
De provincie West-Vlaanderen volgt opnieuw met 22,3 %. Ook hier betreft het voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand.

De provincie Oost-Vlaanderen telt 15,9 % wanbetalers onder zijn huurders. Het aandeel in Antwerpen bedraagt 12 %.

Limburg en Antwerpen tellen beiden 3 huurders met een schuld die 3 maanden huur overtreft. Hier werden in 2015 ook de meeste procedures wegens huurachterstallen ingeleid. De provincie West-Vlaanderen volgt met 2 huurders. Het hoge bedrag aan achterstallen in de provincie Antwerpen (9 033,26 EUR) kan worden verklaard doordat hier 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 2006-2015. Zowel het aantal verzoenings- als gerechtelijke procedures nam in 2015 opnieuw toe.



Tabel 44 geeft een overzicht van de procedures die in 2015 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	2	5	0	11
Bedragen	3 111,48	1 598,60	1 860,58	4 494,83	0,00	11 065,49
Gerechtelijke procedures:	1	0	2	1	0	4
Bedragen	1 690,29	0,00	1 883,11	1 230,08	0,00	4 803,48
AANTAL PROCEDURES	3	2	4	6	0	15
TOTALE BEDRAGEN	4 801,77	1 598,60	3 743,69	5 724,91	0,00	15 868,97

In 2015 werden in totaal 15 procedures ingeleid. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2014, toen dit er 8 waren. De gemiddelde schuld per huurder kende wel een daling, namelijk 1 057,93 EUR tegenover 1 273,99 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2015 werd ingeleid bedraagt 11. In 2014 waren dit er 7. De gemiddelde schuld per huurder nam wel af ten opzichte van vorig jaar, namelijk 1 005,95 EUR ten opzichte van 1 203,27 EUR.

In 4 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurder worden uitgewerkt. Vier andere gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. De 3 resterende zittingen konden worden geannuleerd daar in extremis alsnog een afbetalingsregeling kon worden bekomen met de huurders of de huurschuld werd aangezuiverd. Eind 2015 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2015 een verzoeningsprocedure werd opgestart 6 037,72 EUR, ten opzichte van 11 065,49 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 5 027,77 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2015, zijnde 45 %. Eén verzoeningsprocedure in West-Vlaanderen resulteerde in 2015 in een gerechtelijke procedure.

In 2015 werden 4 gerechtelijke procedures wegens huurachterstal ingeleid, tegenover slechts 1 in 2014. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een gerechtelijke procedure bedraagt 1 200,87 EUR. Drie van de gerechtelijke procedures resulteerden in een verbreekingsvonnis. In 2 daarvan diende het pand door de deurwaarder te worden ontruimd daar wij van de huurders geen duidelijkheid kregen of het nog werd bewoond. In het overige dossier werd het verzet van de huurder ingewilligd en mag de huurder de woning verder blijven bewonen gezien deze werd toegelaten tot een collectieve schuldenregeling. Het vierde dossier werd van de rol geschrapt gezien de schuld alsnog volledig werd aangezuiverd.

3.4.3. COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

Tabel 45 geeft een overzicht van de in 2015 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

Tabel 45 – Collectieve schuldenregelingen in 2015

	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams- Brabant	Totaal
Huurders:	8	11	2	19	-	40
Bedragen	3 646,14	1 712,19	0,00	8 225,31	-	13 583,64
Gewezen huurders:	1	7	2	4	-	14
Bedragen	458,80	24 553,26	2 406,40	24 336,40	-	51 754,86
AANTAL PROCEDURES	9	18	4	23	-	54
TOTALE BEDRAGEN	4 104,94	26 265,45	2 406,40	32 561,71	-	65 338,50

Eind 2015 zijn er 54 gezinnen onderworpen aan de procedure van collectieve schuldenregeling. Het betreffen 40 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 2004-2015 waren er gemiddeld 56,5 gezinnen toegelaten tot de procedure.

In 2015 traden 6 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Vijf reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 2 van deze dossiers werd de collectieve schuldenregeling herroepen wegens een gebrekkige medewerking van de huurder. In 2 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2015 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. Tenslotte werd 1 dossier beëindigd ingevolge het overlijden van de huurder.

Van het totaal aantal zittende huurders is 5,2 % in 2015 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In verhouding tot hun huurderspopulatie lopen in de provincie Limburg de meeste collectieve schuldenregelingen met zittende huurders, zijnde 7,9 %. Daarna volgen West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen met respectievelijk 7,1 % en 7 %.

De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 339,59 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer kan worden verklaard doordat een aantal huurders (21) reeds vóór zij huurder werden bij het Vlaams Woningfonds onderworpen waren aan de procedure. Zij hebben bij onze vennootschap geen schulden daar de lopende huurgelden van bij de aanvang van het huurcontract door de schuldbemiddelaar worden voldaan.

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 7,7 % 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 2013–2015 met een huurschuld beëindigden.

Tabel 46 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2013–2015

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013
meer dan 3 maanden	4	2	8	7 395,30	4 703,44	15 856,64
2 tot 3 maanden	1	1	3	512,16	857,16	2 235,11
1 tot 2 maanden	5	2	1	2 628,04	1 212,74	413,36
maximum 1 maand	1	0	4	198,61	0,00	528,40
TOTAAL	11	5	16	10 734,11	6 773,34	19 033,51

In de loop van 2015 werden in totaal 30 huurcontracten beëindigd. Van deze 30 huurovereenkomsten kenden er 16 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Vier gezinnen werden herhuisvest in een grotere woning van het Vlaams Woningfonds daar hun huurwoning niet langer aan hun gezinsgrootte voldeed en 2 huurders dienden te verhuizen daar de huurovereenkomst tussen de stad Hasselt (eigenaar) en het Vlaams Woningfonds ten einde liep. Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract en 1 contract werd buitengerechtelijk ontbonden daar de huurder de woning had verlaten zonder een huuropzeg te geven. Vijf contracten kenden een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 30 gezinnen hadden er 11 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract, dit is 36,6 %. Vorig jaar bedroeg dit aandeel slechts 16 %. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst daalde wel van 1 354,67 EUR naar 975,83 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.

Vier gewezen huurdersgezinnen hebben een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. In 2 van deze dossiers werd het contract beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

Vijf 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 is ook 1 gezin met een achterstal van maximum 1 maand.

De provincie Limburg telt het grootst aantal verhuizingen (15) gevolgd door de provincie Antwerpen met 7 verhuizingen. In West-Vlaanderen verhuisden er 5 gezinnen en in Oost-Vlaanderen 3. Limburg kent het grootste aantal gezinnen met een schuld bij verhuis (6), gevolgd door West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen met beiden 2 gezinnen. In Antwerpen is er 1 gezin met een schuld op het ogenblik van de verhuis.

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

Gedurende de periode 1982-2015 beëindigden 1 231 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 183 eind 2015 een openstaande schuld, dit is 14,9 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 588 465,54 EUR. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling met 4 033,91 EUR. Dit kan mede worden verklaard doordat wij voor een aantal huurders een omvangrijke teruggave van belastinggelden ontvingen op basis van de door het Vlaams Woningfonds doorgevoerde overdracht. De gemiddelde schuld per huurder bedraagt 3 231,57 EUR. Meer dan de helft van de schuld (52 %) tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk 19 %, 18 % en 11 %, dezelfde cijfers als vorig jaar.

In 2015 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 12 gewezen huurdersgezinnen eind 2015 onderworpen aan deze procedure.

4. VERKOOP

Eind 2015 telde het Vlaams Woningfonds 934 woningen in eigendom (cfr. tabel 38), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme gezinnen.

In 2015 werd geen gerenoveerde woning verkocht. Door 1 huurder uit de provincie Antwerpen werd een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning. Er werd nog geen reactie van de huurder ontvangen op de vraagprijs.

DEEL 3

ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING

1. ALGEMEEN BEHEER

1.1. OVERLIJDEN

De heer G. De Clercq

Op 1 februari 2016 overleed de heer Godfried De Clercq, eredirecteur-generaal van het Vlaams Woningfonds, in de leeftijd van 90 jaar.

De heer De Clercq trad op 21 maart 1958 in dienst van het Woningfonds en ontpopte zich vlug tot één van de naaste medewerkers van de toenmalige directeur-generaal. Op 31 maart 1979 trad hij aan als directeur van het Woningfonds - Vlaams Gewest.

Van bij de oprichting van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen was hij directeur-generaal. In 1982 startte hij de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten op. Tot zijn pensionering op 1 november 1990 bepaalde hij het reilen en zeilen van het Vlaams Woningfonds en zorgde hij voor de verdere uitbouw van de vennootschap.

Het Vlaams Woningfonds zal hem uiterst dankbaar blijven voor zijn grote inzet voor de gezinnen in Vlaanderen.

1.2. OPPENSIOENSTELLING

Mevrouw D. Vercauteren

Op 1 december 2015 ging mevrouw D. Vercauteren met pensioen.

Ze trad op 16 januari 1973 in dienst van het Woningfonds waar ze op de dienst leningen werd tewerkgesteld. Op deze afdeling hielp zij de leningsaanvragen administratief afhandelen. Later maakte ze deel uit van de studiedienst en de algemene diensten waar ze met veel flexibiliteit diverse taken voor haar rekening nam.

Wij danken haar voor haar inzet tijdens haar lange loopbaan op het Vlaams Woningfonds en wensen haar nog vele gelukkige jaren toe.

1.3. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN

Ereteken van de Arbeid tweede Klasse

De heer Kurt Van Liefveringe

Ereteken van de Arbeid eerste Klasse

Mevrouw Josiane Maes

De heer Christian Roosens

De heer Dirk Van Schuylenbergh

Gouden Medaille der Kroonorde

Mevrouw Dannie De Schouwer
Mevrouw Petra Lemmens

Tijdens de nieuwjaarsreceptie op 8 januari 2016 werd hen op passende wijze hulde gebracht.

1.4. RENOVATIE VAN HET PROVINCIAAL KANTOOR TE HASSELT

Het provinciaal kantoor te Hasselt werd gerenoveerd en op 11 december 2015 officieel in gebruik genomen.



1.5. AANKOOP NIEUW PROVINCIAAL KANTOOR TE ROESELARE

De provinciale dienst West-Vlaanderen verhuisde van Brugge naar Roeselare waar op 18 december 2015 het nieuwe provinciaal kantoor officieel werd geopend.



1.6. INFOVERSPREIDING

Er werd samen met de diensten van de Vlaamse Gemeenschap deelgenomen aan Batibouw van 26 februari tot 8 maart 2015.

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 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.

De resultaten 2015 zijn ook tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de betrokken diensten van de Vlaamse Gemeenschap en in het bijzonder van het departement Financiën en Begroting en Wonen-Vlaanderen.

ING Bank en AG Insurance danken wij voor het aanbieden van bancaire kredieten waardoor het mogelijk was onze activiteiten verder te ontplooiën.

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 het voltallige personeel dat door zijn toewijding, inzet en zin voor initiatief de recordresultaten van het activiteitenjaar 2015 verwezenlijkte.

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 en het werken met gesloten deuren op donderdagvoormiddag 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 – E-mail huren: hhant@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor

Kardinaal Mercierplein 1 (VOCVO) - 2800 Mechelen

Elke maandag en donderdag 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: ddllim@vlaamswoningfonds.be – E-mail huren: hhlim@vlaamswoningfonds.be

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

Provincie Oost-Vlaanderen

Provinciale dienst: Sint-Pietersaalstraat 177 (hoek Krijgslaan) - 9000 Gent

Tel. 09/222 03 94 – E-mail lenen: ddlovl@vlaamswoningfonds.be – E-mail huren: hhovl@vlaamswoningfonds.be

In het voorjaar 2016 zal de provinciale dienst verhuizen naar een nieuw kantoor te Gent. Voor de meest actuele situatie terzake kan u steeds terecht op onze website www.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 – E-mail huren: 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 Aarschot, Asse, Diest, Halle, Tienen en Vilvoorde

Provincie West-Vlaanderen

Brugsesteenweg 221 – 8800 Roeselare

Tel. 051/43 19 45 – E-mail lenen: ddlwvl@vlaamswoningfonds.be – E-mail huren: hhwvl@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor

Sint-Janslaan 16 (Zypteland) – 8500 Kortrijk

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

Ontvangdagen: wekelijks in Brugge, 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

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